



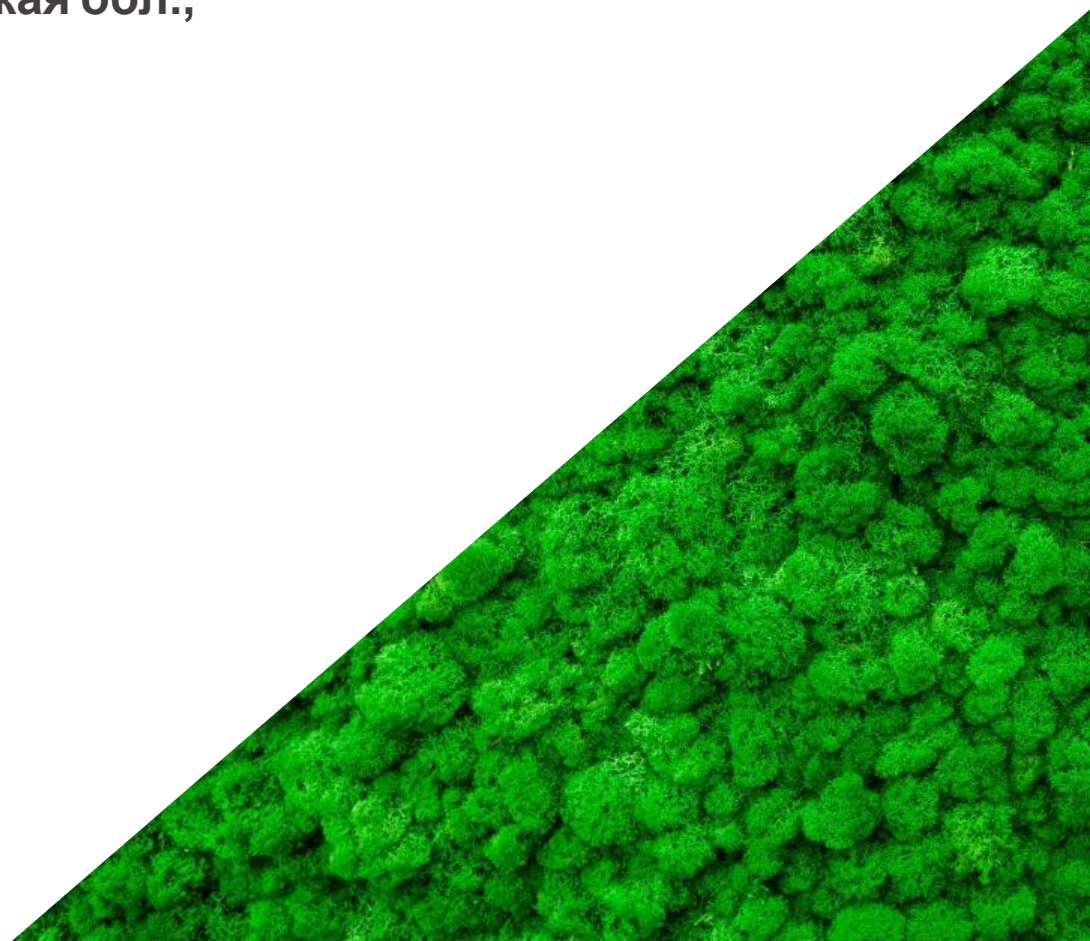
НОВЫЕ ВЫЗОВЫ
НОВЫЕ РЕШЕНИЯ

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

№ TAS-2022-00241-2023/4-E

Строго конфиденциально

30 октября 2023 года





ООО «Б1 – Консалт»

Департамент консалтинга, технологий и транзакций

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

Тел.: +7 (495) 705 97-00

+7 (495) 755 97-00

Сайт: b1.ru

Ольга Архангельская

Партнер

Тел.: +7 (495) 755 98-54

E-mail: Olga.Arkhangelskaya@b1.ru

Строго конфиденциально

30 октября 2023 года

Звереву Юрию Александровичу

Президенту НПФ «Профессиональный» (Акционерное общество)

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

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

Уважаемый Юрий Александрович,

В соответствии договором № TAS-2022-00241 от 2 ноября 2022 года, приложением Е от 6 октября 2023 года и дополнительным соглашением № 1 от 26 октября 2023 года (далее – «Договор»), заключенным между НПФ «Профессиональный» (АО) (далее «Заказчик») и ООО «Б1 – Консалт» (далее «Исполнитель», «компания Б1», «Б1», «компания») компания Б1 подготовила отчет об оценке (далее «Отчет») рыночной стоимости права собственности на нежилое помещение общей площадью 293,1 кв. м (кадастровый номер 66:41:0401033:1313), расположенное в здании по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, с относимой к помещению долей в праве 29310/952200 на земельный участок общей площадью 1 240 кв. м, расположенный по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25 А, кадастровый номер: 66:41:0401033:16; долей в праве 2931/94895 на земельный участок общей площадью 1 008 кв. м, расположенный по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25-б, кадастровый номер: 66:41:0401033:18 (далее «Объект оценки», «Объект»).

Цель оценки и ограничения использования Отчета

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

Заказчик вправе опубликовать Отчет на своем сайте www.npfprof.ru/info в силу указания ЦБ РФ от 31.10.2018 № 4954-У (абз. 4 п. 7), а также на сайте Единого федерального реестра юридически значимых сведений о фактах деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и иных субъектов экономической деятельности (Федресурс) в силу Ф3 № 129 «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» (пп. П п. 7 ст. 7.1) и Ф3 № 135 «Об оценочной деятельности в РФ» (ст. 8.1).

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



ООО «Б1 – Консалт»

Департамент консалтинга, технологий и транзакций

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

Тел.: +7 (495) 705 97-00

+7 (495) 755 97-00

Сайт: b1.ru

Ольга Архангельская

Партнер

Тел.: +7 (495) 755 98-54

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

Строго конфиденциально

Характер и объем услуг

Оценка была проведена в соответствии с действующими на момент подписания Отчета об оценке федеральными стандартами оценки.

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

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

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

Предпосылки стоимости, соответствующие данному виду стоимости:

- ▶ предполагается сделка с объектом оценки;
- ▶ участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- ▶ дата оценки – 30 сентября 2023 года;
- ▶ предполагаемое использование объекта оценки: наиболее эффективное использование;
- ▶ характер сделки: добровольная сделка в типичных условиях.

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

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



ООО «Б1 – Консалт»

Департамент консалтинга, технологий и транзакций

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

Тел.: +7 (495) 705 97-00

+7 (495) 755 97-00

Сайт: b1.ru

Ольга Архангельская

Партнер

Тел.: +7 (495) 755 98-54

E-mail: Olga.Arkhangelskaya@b1.ru

Строго конфиденциально

Характер и объем услуг (продолжение)

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

Результаты и выводы

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

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

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

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

Данная стоимость получена с учетом следующих допущений:

- ▶ Мы предполагаем, что условия действующего договора аренды, определяющие размер арендных платежей и санкций за отказ арендатора от исполнения договора, не будут изменены в течение всего срока действия договора аренды.
- ▶ Мы предполагаем, что арендодатель и арендаторы являются независимыми сторонами.
- ▶ Мы предполагаем, что все преимущества, существующие у текущего собственника в отношении Объекта оценки, в том числе условия заключенного договора аренды, сохраняются бесспорно в случае перехода прав собственности на Объект оценки иному лицу.
- ▶ Мы предполагаем, что арендатор будет исполнять все свои обязательства по уплате арендной платы согласно условиям заключенного договора аренды.
- ▶ При расчете стоимости Объекта оценки применялись ключевые факторы стоимости, изложенные в сценарии социально-экономического и отраслевого развития. При развитии внешней и внутренней ситуации на рынках по иному сценарию результат оценки может существенно отличаться от определенного в Отчете об оценке.



ООО «Б1 – Консалт»

Департамент консалтинга, технологий и транзакций

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

Тел.: +7 (495) 705 97-00

+7 (495) 755 97-00

Сайт: b1.ru

Ольга Архангельская

Партнер

Тел.: +7 (495) 755 98-54

E-mail: Olga.Arkhangelskaya@b1.ru

Строго конфиденциально

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

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

Объект	Рыночная стоимость, без НДС, руб.
Помещение общей площадью 293,1 кв. м, кадастровый номер 66:41:0401033:1313. Этаж: 1, 2.	43 354 000
29310/952200 долей в праве собственности на земельный участок общей площадью 1 240 кв. м, кадастровый номер 66:41:0401033:16. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для строительства зданий торгово-общественного назначения.	1 437 000
2931/94895 долей в праве собственности на земельный участок общей площадью 1 008 кв. м, кадастровый номер 66:41:0401033:18. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: земли общественно-деловой застройки (для общественно-деловых целей).	1 209 000
Итого	46 000 000



Строго конфиденциально

ООО «Б1 – Консалт»

Департамент консалтинга, технологий и транзакций

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

Тел.: +7 (495) 705 97-00

+7 (495) 755 97-00

Сайт: b1.ru

Ольга Архангельская

Партнер

Тел.: +7 (495) 755 98-54

E-mail: Olga.Arkhangelskaya@b1.ru

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

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

С уважением,

Ольга Архангельская

Партнер



Содержание

Общая часть	Методология оценки	Расчет рыночной стоимости	Приложения
1 Стр. 8	2 Стр. 22	3 Стр. 28	4 Стр. 58

1

Общая часть



1. Общая часть

Аббревиатуры и сокращения

Принятые обозначения

Заказчик

Исполнитель, компания Б1, Б1

Дата оценки

Справочник ABN-Group

Справочник Лейфера

СРКД 20/2-2023Н

Аббревиатуры

АО

БИК

бул.

в т. ч.

ВВП

ВШЭ, НИУ ВШЭ

ВЭБ

г.

ГПЗУ

ЕГРН

ИНН

ИПЦ

кв.

кв. м

км

корп.

КПП

м

НПФ «Профессиональный» (Акционерное общество)

ООО «Б1 – Консалт»

30 сентября 2023 года

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

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

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

Сборник рыночных корректировок и данных, подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости №20 по состоянию на 01.07.2023 (для даты оценки недвижимости в пределах второго полугодия 2023 года), под ред. Попова А.А.

акционерное общество

банковский идентификационный код

бульвар

в том числе

внутренний валовой продукт

Национальный исследовательский университет «Высшая школа экономики»

Государственная корпорация развития (ВЭБ.РФ)

город/год (в зависимости от контекста)

градостроительный план земельного участка

единый государственный реестр недвижимости

идентификационный номер налогоплательщика

индекс потребительских цен

квартал

квадратный метр

километр

корпус

код причины постановки на учёт

метр

1. Общая часть

Аббревиатуры и сокращения

Аббревиатуры (продолжение)

м.	метро
мкр-н	микрорайон
млн	миллион
НДС	налог на добавленную стоимость
НПФ	негосударственный пенсионный фонд
ОГРН	основной государственный регистрационный номер
ООО	общество с ограниченной ответственностью
ОСБУ	отраслевые стандарты бухгалтерского учета
ОСН	общая система налогообложения
пер.	переулок
пр.	прочее
просп.	проспект
РОО	Ассоциация «Русское общество оценщиков»
руб.	рубли
РФ	Российская Федерация

см.	смотри
стр.	строение
США	Соединенные Штаты Америки
т.д.	так далее
т.п.	тому подобное
тыс.	тысячи
ул.	улица
УСН	упрощенная система налогообложения
ФЗ	федеральный закон
ФСО	Федеральный стандарт оценки
ЦБ	Центральный банк
ЦМАКП	Центр макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования
ш.	шоссе
шт.	штука

1. Общая часть

Заявление о соответствии

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

- ▶ Приведенные в данном Отчете утверждения изложены правдиво и точно.
- ▶ Содержащиеся в отчете аналитические исследования, выводы и заключения достоверны лишь с учетом указанных в отчете ограничительных условий и допущений и являются ее личными, непредвзятыми и профессиональными исследованиями, выводами и заключениями.
- ▶ Ни в настоящем времени, ни в перспективе он не имеет личной заинтересованности или какого бы то ни было предвзятого отношения как касательно оцениваемого объекта, так и касательно сторон, имеющих к нему отношение.
- ▶ Его профессиональное вознаграждение не зависит от получения минимальной, максимальной или некоторой определенной величины оцениваемой стоимости; достижения заранее обусловленного результата или наступления определенных последующих событий.
- ▶ Его работа (аналитические исследования, выводы и заключения, и подготовка данного отчета) была выполнена в соответствии с федеральными стандартами оценки.
- ▶ Осмотр Объекта оценки проводился представителями Исполнителя 19 декабря 2018 года. Также Заказчиком предоставлены фотографии Объекта оценки по состоянию на сентябрь 2023 года.
- ▶ Оценщик, подписавший этот отчет, при его подготовке не прибегал к сколько-нибудь существенной помощи со стороны других экспертов, за исключением Валентина Никитина, Алины Гринченко, Анастасии Шороховой и Бекбарса Уланбекова.

С уважением,

Ольга Архангельская

Партнер, Оценщик



Задание на оценку

Основание для проведения оценки	Договор № TAS-2022-00241 от 2 ноября 2022 года, приложение Е к договору от 6 октября 2023 года, дополнительное соглашение № 1 от 26 октября 2023 года.
Объект оценки	Нежилое помещение общей площадью 293,1 кв. м, расположенное по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, 1 этаж, кадастровый номер: 66:41:0401033:1313, с относимой к помещению долей в праве 29310/952200 на земельный участок общей площадью 1 240 кв. м, расположенный по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25 А, кадастровый номер: 66:41:0401033:16; долей в праве 2931/94895 на земельный участок общей площадью 1 008 кв. м, расположенный по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25-б, кадастровый номер: 66:41:0401033:18.
Характеристики Объекта оценки	Согласно документам, прилагаемым в разделе «4. Приложения. Копии данных Заказчика».
Права на Объект оценки	Право собственности на помещение, доли в праве собственности и в праве аренды на земельные участки.
Обладатель оцениваемых прав	НПФ «Профессиональный» (АО).
Ограничения и обременения оцениваемых прав	Договор аренды от 10.02.2017. Подробное описание условий договора аренды приведено далее в Отчете.
Дата оценки	30 сентября 2023 года
Цель оценки	Цель оценки – определение рыночной стоимости Объектов оценки с учетом предполагаемого использования результата оценки. Предполагаемое использование - результат оценки может использоваться для предоставления Заказчику информации о справедливой стоимости Объектов оценки для отражения в финансовой отчетности по ОСБУ в соответствии с МСФО (IFRS) 13.
Применяемые стандарты оценки	▶ Федеральный закон РФ от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; ▶ федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200; ▶ федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200; ▶ федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200; ▶ федеральный стандарт оценки «Здание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200; ▶ федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200; ▶ федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200; ▶ федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611;

Задание на оценку

Применяемые стандарты оценки (продолжение)

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

Обоснование применяемых стандартов

В качестве стандартов оценки были выбраны федеральные стандарты оценки (ФСО I, II, III, IV, V, VI, №7), обязательные к применению в Российской Федерации, а также стандарты Ассоциации «Русское общество оценщиков», членом которой является Оценщик.

Оценка была проведена в соответствии с действующими на момент подписания Отчета об оценке федеральными стандартами оценки.

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

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

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

Предпосылки стоимости, соответствующие данному виду стоимости:

- ▶ предполагается сделка с объектом оценки;
- ▶ участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- ▶ дата оценки – 30 сентября 2023 года;
- ▶ предполагаемое использование объекта оценки: наиболее эффективное использование;
- ▶ характер сделки: добровольная сделка в типичных условиях.

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

Вид стоимости и предпосылки стоимости

Задание на оценку

Вид стоимости и предпосылки стоимости (продолжение)	Под справедливой стоимостью объектов основных средств, нематериальных активов, инвестиционного имущества, долгосрочных активов, предназначенных для продажи, запасов, средств труда и предметов труда, полученных по договорам отступного, залога, назначение которых не определено, имущества и (или) его годных остатков, полученных в связи с отказом страхователя (выгодоприобретателя) от права собственности на застрахованное имущество, понимается цена, которая была бы получена при продаже объекта при проведении сделки на добровольной основе на рынке между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях, независимо от того, сложилась ли цена продажи объекта непосредственно на рынке или рассчитывается с использованием другого метода оценки (п. 1.4 Положения Банка России от 22.09.2015 № 492-П «Отраслевой стандарт бухгалтерского учета основных средств, нематериальных активов, инвестиционного имущества, долгосрочных активов, предназначенных для продажи, запасов, средств труда и предметов труда, полученных по договорам отступного, залога, назначение которых не определено, имущества и (или) его годных остатков, полученных в связи с отказом страхователя (выгодоприобретателя) от права собственности на застрахованное имущество, в некредитных финансовых организациях»).
Форма представления итоговой стоимости	Итоговая стоимость представляется в виде единой величины с учетом округления. Валюта итоговой стоимости – российский рубль.
Ограничения на использование, распространение и публикацию Отчета об оценке	Заказчик вправе опубликовать Отчет на своем сайте https://www.npfprof.ru/info/ в силу указания ЦБ от 31.10.2018 № 4954-У (абз. 4 п. 7), а также на сайте Единого федерального реестра юридически значимых сведений о фактах деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и иных субъектов экономической деятельности (Федресурс) в силу ФЗ № 129 «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» (пп. П п. 7 ст. 7.1) и ФЗ № 135 «Об оценочной деятельности в РФ» (ст. 8.1). Также Заказчик вправе предоставить Отчет Центральному банку Российской Федерации, действующему специализированному депозитарию Заказчика (на момент заключения Договора это общество с ограниченной ответственностью «Специализированная депозитарная компания «Гарант»», действующему аудитору Заказчика (на момент заключения это акционерное общество «Аудиторская фирма «Скарабей»», аффилированным лицам Заказчика, их профессиональным консультантам и аудиторам, которым необходимо ознакомиться с содержанием Отчета для целей оказания консультационных услуг Заказчику, при условии обеспечения такими лицами конфиденциальности в отношении Отчета и информирования Заказчиком указанных лиц о том, что Исполнитель не принимает на себя каких бы то ни было обязанностей и ответственности в отношении указанных лиц, в том числе ответственности консультанта.
Форма составления Отчета об оценке	Отчет об оценке на бумажном носителе.
Допущения и ограничительные условия	Общие и дополнительные допущения представлены в разделе Отчета «Допущения и ограничительные условия».

Задание на оценку

Специальные допущения

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

1. Общая часть

Сведения о Заказчике и Исполнителе

Заказчик	Полное наименование: Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество). Сокращенное наименование: НПФ «Профессиональный» (АО). Адрес (место нахождения): Россия, 101000, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11, эт. 5 ОГРН: 1147799010325 присвоен 2 июля 2014 года. ИНН: 7701109908 КПП: 770101001
Исполнитель (юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор)	Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Б1 – Консалт». Сокращенное наименование: ООО «Б1 – Консалт». Адрес (место нахождения): г. Москва, 115035, Садовническая наб., д. 77, стр. 1. ОГРН: 1027739850962 присвоен 20 декабря 2002 года. ИНН: 7705637264 КПП: 770501001
Страховой полис Исполнителя	Полис № 0327R/950/0000001/23 АО «АльфаСтрахование» сроком с 1 июня 2023 года по 31 мая 2024 года на сумму 2 000 000 000 руб.
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@b1.ru Номер контактного телефона: +7 (495) 755 9854 Профессиональное образование: -Московский государственный университет им. М.В. Ломоносова: номер диплома – ЭВ № 478515, дата выдачи – 30 июня 1995 года. -Институт профессиональной оценки: номер диплома – ПП № 32361, дата выдачи – 11 июня 2003 года. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 029806-1 от 17 сентября 2021 года (оценка недвижимости). Опыт работы – более 25 лет. Квалификация – оценщик. Должность – партнер. Принимаемое участие - осуществление текущего руководства, согласование общей методологии оценки, проверка предпосылок, проверка Отчета.
Саморегулируемая организация оценщиков, членом которой является Оценщик	Ассоциация «Русское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 года (регистрационный №00003) Адрес: 107078, г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 21, стр. 1

Сведения о Заказчике и Исполнителе

Обязательное страхование гражданской ответственности Оценщика	Полис № 433-121121/23 / 0325R/776/0000001/23 - 002517 СПАО «Ингосстрах» и АО «АльфаСтрахование» сроком с 1 июля 2023 года по 31 декабря 2024 года.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (Исполнителя), и Оценщика	▶ Исполнитель не является аффилированным лицом Заказчика; ▶ Исполнитель и Оценщик не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами или работниками Заказчика; ▶ Исполнитель и Оценщик не имеют имущественного интереса в объекте оценки; ▶ Оценщики не состоят с лицами, названными выше, в близком родстве или свойстве (определяемом согласно законодательству); ▶ Исполнитель и Оценщик не имеют вещных или обязательственных прав вне договора в отношении объекта оценки; ▶ Исполнитель и Оценщик не являются кредиторами Заказчика.

1. Общая часть

Сведения о Заказчике и Исполнителе

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

1.	Никитин Валентин Сергеевич Профессиональное образование: Московский инженерно-физический институт, специальность – «Математика», «Экономика», диплом №ВС 0556700 от 2 июля 2004 года, диплом №ВСВ 0139494 от 19 февраля 2004 года; Высшая школа приватизации и предпринимательства, 2005 г., диплом №724158; НОУ «Институт профессиональной оценки», 2012 г., свидетельство о повышении квалификации. Опыт работы в оценке – 19 лет. Должность – ассоциированный партнер. Принимаемое участие – осуществление текущего руководства, подготовка и проверка предпосылок, согласование общей методологии оценки, проверка Отчета.	3.	Шорохова Анастасия Владимировна Профессиональное образование: Национальный исследовательский университет «Высшая школа экономики», 2020 г., диплом №107704 0176356. Опыт работы в оценке – 2 года. Должность – старший консультант. Принимаемое участие – анализ рынка, написание отдельных частей Отчета.
2.	Гринченко Алина Юрьевна Профессиональное образование: Национальный исследовательский университет «Высшая школа экономики», 2013 г., диплом №107704 0000719. Опыт работы в оценке – 10 лет. Должность – менеджер. Принимаемое участие – осуществление текущего руководства, подготовка и проверка предпосылок, согласование общей методологии оценки, проведение расчетов по оценке, проверка расчетов, проверка Отчета.	4.	Уланбеков Бекбарс Уланбекович Профессиональное образование: Национальный исследовательский университет «Высшая школа экономики». 2023 г., диплом № МА7723 0000005457. Опыт работы в оценке – менее 1 года. Должность – стажер. Принимаемое участие – анализ рынка, написание отдельных частей Отчета.

1. Общая часть

Допущения и ограничительные условия, используемые Исполнителем при проведении оценки

Общие допущения и ограничительные условия

Данный Отчет подготовлен с учетом следующих допущений и ограничительных условий.

1. Нам не известно о существовании каких-либо причин, по которым факты и данные, изложенные в настоящем Отчете, могли бы быть признаны неверными.
2. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость Объекта.
На Исполнителе не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
3. Подготовка рекомендаций по оценке стоимости и анализ излагаемых в настоящем Отчете вопросов представляют собой стандартную практику оценки. Оказанные услуги ограничиваются нашей квалификацией в этой области и не включают прочие услуги по аудиту, консультированию или налогообложению.
4. Анализ прав, связанных с оцениваемым объектом, не проводился. Предполагается, что права являются законными. Мы не берем на себя ответственность за правовые аспекты, включая какие-либо права требования или обременения, которые могут существовать в отношении Объекта оценки, если в отчете не указано иное.
5. Настоящий Отчет предназначен для использования исключительно в указанных в нем целях, и не может быть представлен третьим сторонам (за исключением указанных в отчете выше). Использование Отчета каким-либо иным образом не предусмотрено. Настоящий Отчет, целиком или частично, без письменного согласия компании Б1, не подлежит копированию, тиражированию по рекламным, информационным каналам, каналам продаж или связей с общественностью, публикации в документах Комиссии по рынку ценных бумаг, а также в любых государственных или любых частных средствах массовой информации.
6. Мы не несем ответственность за информацию, предоставленную нам третьими лицами. Информация, предоставленная нам третьими лицами, считается достоверной.
7. Наш Отчет основан на допущении о соблюдении всех применимых законов и нормативных актов РФ, за исключением специально оговоренных случаев.
8. Заявление о стоимости, приведенное в настоящем Отчете, действительно только на Дату оценки, указанную в настоящем Отчете. Изменения рыночных условий могут привести к значительным изменениям величины стоимости, установленной Исполнителем на указанную Дату оценки. Мы не несем ответственность за изменения рыночных условий или за неспособность владельцев объекта найти покупателя, готового заплатить цену, равную указанной в Отчете стоимости.
9. В процессе оценки мы получали информацию в письменном и устном виде относительно оцениваемого объекта. Указанные данные были получены от руководства и специалистов Заказчика. В процессе оценки мы считали эти данные и информацию достоверной и не проводили независимой проверки их точности или полноты. Исполнитель не несет ответственность за достоверность предоставленной ему исходной информации.

1. Общая часть

Допущения и ограничительные условия, используемые Исполнителем при проведении оценки

Общие допущения и ограничительные условия (продолжение)

10. Ни компания Б1, ни кто-либо из лиц, подписавших этот Отчет, не могут привлекаться к даче свидетельских показаний или к участию в судебных разбирательствах в связи с настоящим отчетом, если это не предусмотрено конкретными предварительными договоренностями или решением суда.
11. При формировании мнения относительно указанной стоимости в рамках настоящего проекта не учитывалась возможность наличия на территории Объекта оценки каких-либо материалов или веществ, представляющих собой потенциальную угрозу для здоровья, включая наличие токсичных отходов и т.д., ввиду отсутствия у нас необходимой квалификации для определения наличия таких веществ или связанных с ними рисков. Руководству предприятия рекомендовано пригласить специалистов в этой области для изучения и определения наличия и степени распространения таких веществ и существования каких-либо связанных с ними рисков.
12. Все расчеты производились Исполнителем в программном продукте MS Excel. В расчетных таблицах, представленных в Отчете, для удобства восприятия приведены округленные значения показателей.

Иные существенные допущения

1. Осмотр Объекта оценки проводился представителями Исполнителя 19 декабря 2018 года. Фотографии были предоставлены Заказчиком по состоянию на сентябрь 2023 года. Мы предполагаем, что состояние Объекта на Дату оценки идентично его состоянию, отраженному в описаниях и на фотографиях, предоставленных Заказчиком.
2. Мы предполагаем, что условия действующего договора аренды, определяющие размер арендных платежей и санкций за отказ арендатора от исполнения договора, не будут изменены в течение всего срока действия договора аренды.
3. Мы предполагаем, что арендодатель и арендаторы являются независимыми сторонами.
4. Мы предполагаем, что все преимущества, существующие у текущего собственника в отношении Объекта оценки, в том числе условия заключенного договора аренды, сохранятся бесспорно в случае перехода прав собственности на Объект оценки иному лицу.
5. Мы предполагаем, что арендатор будет исполнять все свои обязательства по уплате арендной платы согласно условиям заключенного договора аренды.
6. При расчете стоимости Объекта оценки применялись ключевые факторы стоимости, изложенные в сценарии социально-экономического и отраслевого развития (стр. 59-61 Отчета). При развитии внешней и внутренней ситуации на рынках по иному сценарию результат оценки может существенно отличаться от определенного в Отчете об оценке.

1. Общая часть

Допущения и ограничительные условия, используемые Исполнителем при проведении оценки

Специальные допущения

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

2

Методология оценки



Наиболее эффективное использование

Анализ наиболее эффективного использования Объекта

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

Концепция наиболее эффективного использования основана на трех базовых критериях:

- ▶ Критерий юридической допустимости обуславливает рассмотрение только тех из возможных вариантов использования участка или здания, которые разрешены законодательными и иными нормативными актами органов государственной власти, регламентирующими зональные градостроительные ограничения, возможные виды предпринимательской деятельности, ограничения, связанные с положениями об охране памятников истории и культуры, 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 трех базовых критериев. Вывод о наиболее эффективном использовании представлен в соответствующем разделе Отчета.



Методология оценки

Затратный подход

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

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

Сравнительный подход

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

В практике оценки используются три подхода:

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

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

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

Методология оценки

Доходный подход

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

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

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

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

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

Формула применяется для расчета стоимости в терминальном году:

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

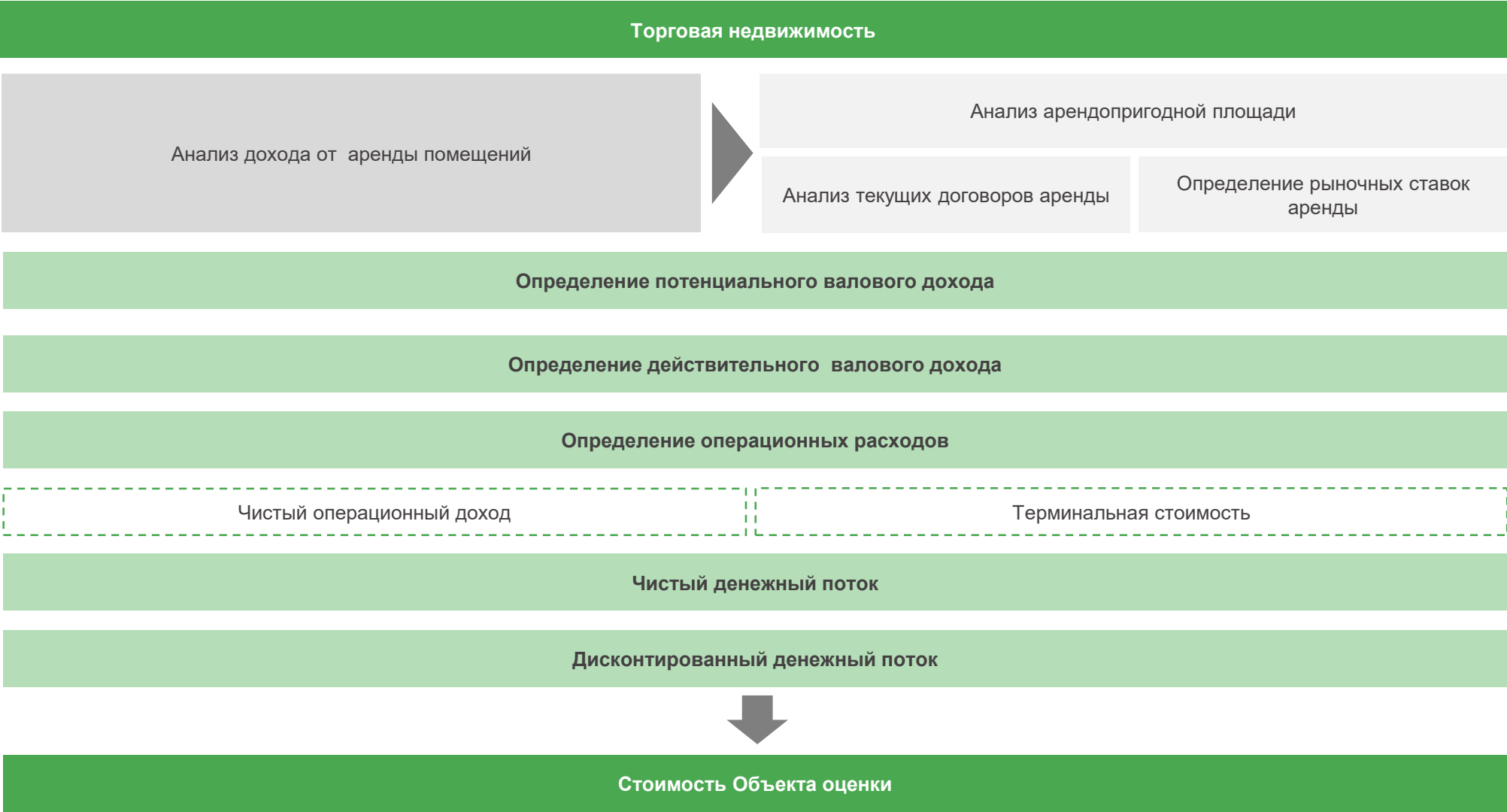
где:

I – чистый операционный доход;

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

Методология оценки

Метод дисконтирования денежных потоков



Методология оценки

Расчет ставки дисконтирования

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

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

Расчет ставки дисконтирования представлен в разделе «Расчет рыночной стоимости».

Согласование результатов

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

Критерии, определяющие преимущества каждого подхода в оценке

Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца

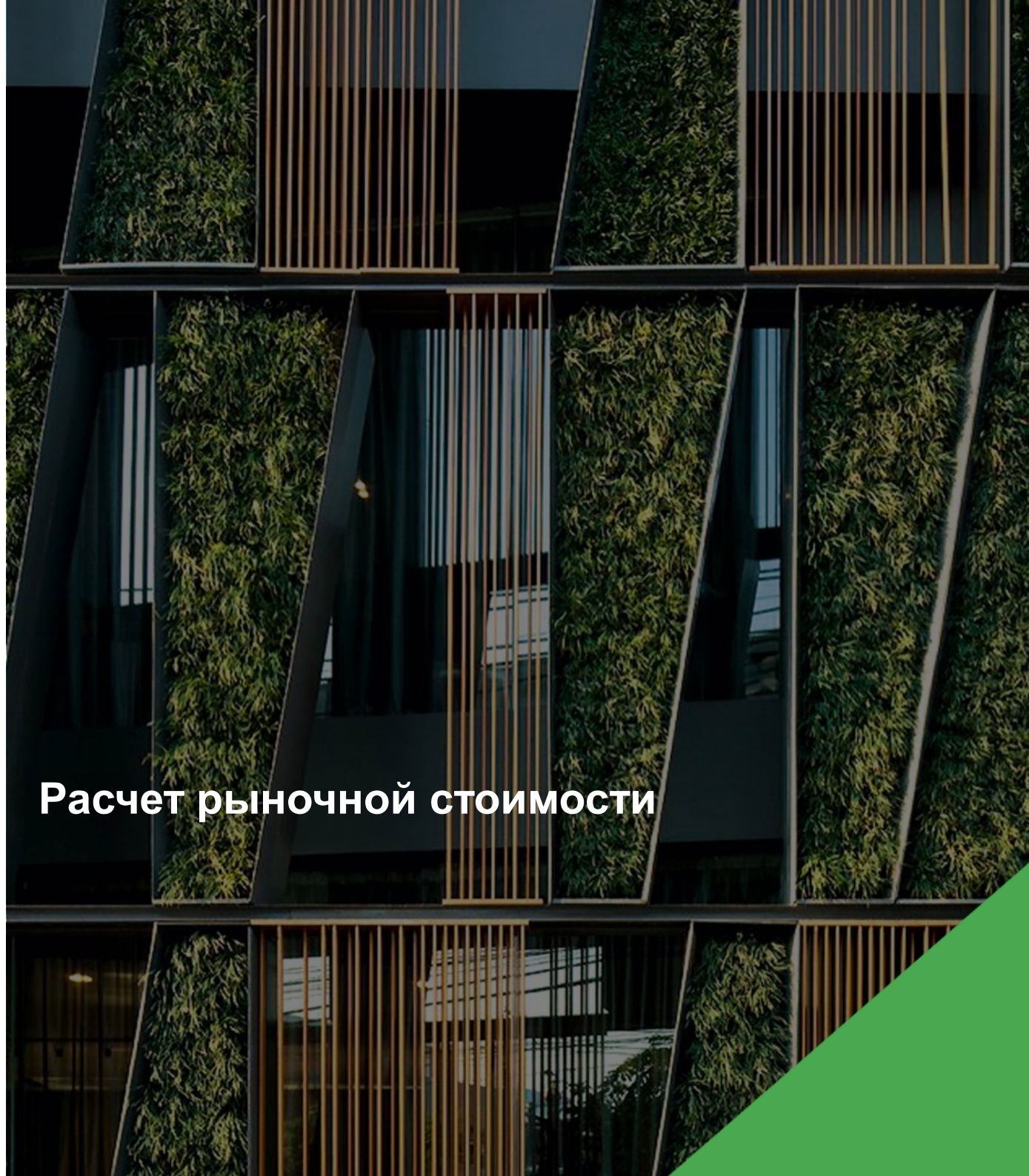
Тип, качество и полнота информации, на основе которой проводится оценка

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

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

3

Расчет рыночной стоимости



3. Расчет рыночной стоимости

Описание Объекта оценки

Объект оценки и оцениваемые права

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

Объект недвижимости	Вид права	Подтверждающий документ
Нежилое помещение общей площадью 293,1 кв. м с кадастровым номером 66:41:0401033:1313	Собственность	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости № КУВИ-001/2023-220086482 от 28.09.2023
Земельный участок общей площадью 1 240 кв. м с кадастровым номером 66:41:0401033:16	Общая долевая собственность (доля в праве - 29310/952200)	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости № КУВИ-001/2023-220087618 от 28.09.2023
Земельный участок общей площадью 1 008 кв. м с кадастровым номером 66:41:0401033:18	Общая долевая собственность (доля в праве - 2931/94895)	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости № КУВИ-001/2023-220088718 от 28.09.2023
Земельный участок общей площадью 1 633 кв. м с кадастровым номером 66:41:0401033:21	Аренда (доля в праве - 2931/94895)	Договор аренды земельного участка № 4-609 от 10.09.2004, ДС №1 от 12.09.2007, соглашение о передаче прав и обязанностей от 20.12.2007, ДС № 2 от 23.07.2008, ДС № 3 от 15.12.2011, соглашение о перераспределении долей от 23.06.2021
Земельный участок общей площадью 508 кв. м с кадастровым номером 66:41:0401033:3		Договор аренды земельного участка № 4-210 от 30.04.1999, соглашение о перераспределении долей от 17.12.2008, ДП № 1 от 23.07.2008, ДС №2 от 04.10.2010, ДС №3 от 15.12.2011, соглашение о перераспределении долей от 23.06.2021
Земельный участок общей площадью 273 кв. м с кадастровым номером 66:41:0401033:35		Договор аренды земельного участка № 4-1112 от 27.06.2008, ДС №1 от 04.10.2010, ДС № 2 от 15.12.2011, соглашение о перераспределении долей от 23.06.2021
Земельный участок общей площадью 1 633 кв. м с кадастровым номером 66:41:0401033:1725	Аренда (доля в праве - 2931/96785)	Договор аренды №Т-380 от 16 июня 2015 г, приложение №1 от 16.06.2015 и приложение №2 от 02.02.2017

Источник: данные Заказчика

Также Заказчиком предоставлены следующие технические документы по помещению:

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

По данным Заказчика остаточная балансовая стоимость Объекта оценки на 30.09.2023 составляет:

- ▶ Нежилое помещение с кадастровым номером 66:41:0401033:1313 - 42 736 841,94 руб.;
- ▶ Земельный участок с кадастровым номером 66:41:0401033:16 - 70 169,65 руб.

3. Расчет рыночной стоимости

Описание Объекта оценки

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

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

По данным выписки из ЕГРН, обременением прав собственности на нежилое помещение является договор аренды объекта недвижимости от 10.02.2017 с дополнительными соглашениями от 13.12.2018 (срок аренды до 31.12.2030), от 27.04.2020, 23.12.2020, 31.01.2023 и от 06.04.2023, заключенный между НПФ «Профессиональный» (АО) и ООО «Феста».

3. Расчет рыночной стоимости

Описание Объекта оценки

Описание местоположения Объекта

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

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

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

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

Доступность

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

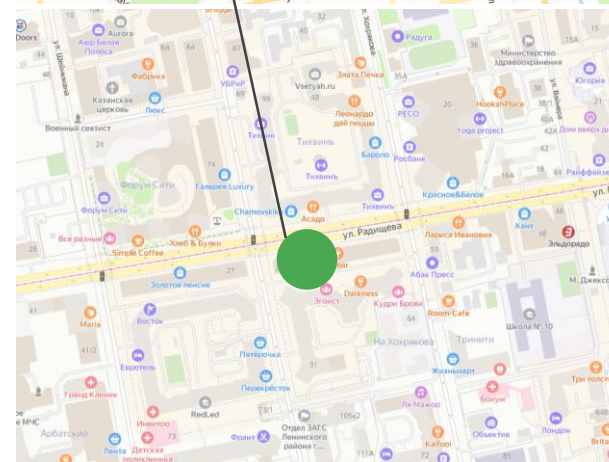
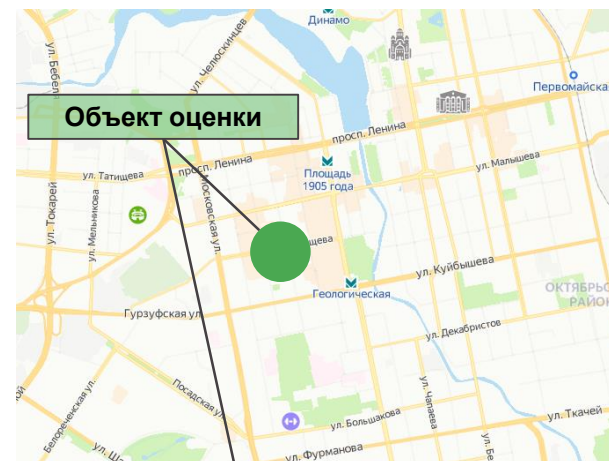
В радиусе 500 метров от Объекта оценки расположены торговый центр «Гринвич», торговый центр «БУМ», Екатеринбургский цирк, парк Зеленая роща, Дендропарк, Ново-Тихвинский монастырь, Екатеринбургский музей изобразительных искусств и Троицкий собор. В непосредственной близости от Объекта оценки находится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

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

Видимость

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

Местоположение Объекта оценки



В целом местоположение можно охарактеризовать как отличное.

3. Расчет рыночной стоимости

Описание Объекта оценки

Конструктивные особенности

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

В здании функционируют следующие инженерные системы:

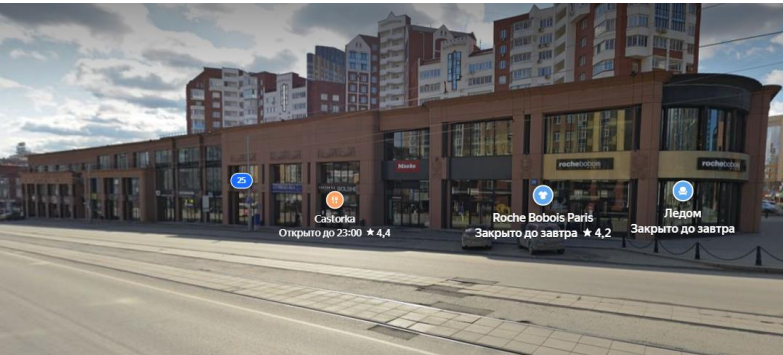
- ▶ центральная система водоснабжения, отопления, электроснабжения, канализации;
- ▶ пожарная сигнализация.

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

Текущее использование

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

Фотографии Объекта оценки



Источник: maps.yandex.ru

Основные показатели

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

Источник: данные Заказчика

3. Расчет рыночной стоимости

Описание Объекта оценки

Фотографии Объекта оценки

Осмотр Объекта оценки проводился представителями Исполнителя 19 декабря 2018 года. Фотографии Объекта оценки, предоставленные Заказчиком по состоянию на сентябрь 2023 года, приведены ниже. Мы предполагаем, что состояние Объекта на Дату оценки идентично его состоянию, отраженному в описаниях и на фотографиях, предоставленных Заказчиком.



Вход в ресторан



Первый этаж



Второй этаж



Туалетные комнаты



Кухня



Подсобные помещения

3. Расчет рыночной стоимости

Анализ наиболее эффективного использования

Факторы, определяющие стоимость Объекта, обуславливаются как характеристиками его местоположения, физическими и функциональными характеристиками с позиций указанного использования, так и рыночной ситуацией на соответствующем сегменте рынка недвижимости г. Екатеринбурга. Справа представлен анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки.

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

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

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

Анализ наиболее эффективного использования Объекта

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

Источник: анализ Исполнителя

Описание выбранной методологии

Затратный подход



Обоснование отказа от использования подхода:

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

Сравнительный подход



Применяемый подход к оценке:

Мы сочли возможным не применять сравнительный подход к оценке рыночной стоимости Объекта оценки в связи с наличием обременения в виде долгосрочного договора аренды (подробные условия договора см. далее в Отчете). На Дату оценки на рынке торговой недвижимости Екатеринбурга отсутствовали предложения о продаже объектов, сопоставимых с Объектом оценки по данному фактору, а также по другим значимым факторам (местоположение, площадь, класс качества, отделка и проч.). Более того, существенное превышение ставки по договору аренды над рыночной ставкой аренды и экономическая нецелесообразность его расторжения делает необходимым применение корректировки на договор в сравнительном подходе, что в существенной степени дублирует доходный подход, в связи с этим расчет стоимости сравнительным подходом не проводился.

Доходный подход



Применяемый подход к оценке:

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

3. Расчет рыночной стоимости

Доходный подход

Доходный подход

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

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

Основные предположения финансовой модели

- ▶ Прогнозный период модели – 1 октября 2023 года – 31 декабря 2030 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 платы.

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

Согласно дополнительному соглашению от 31.01.2023 к договору аренды от 10.02.2017, сумма арендной платы может быть уменьшена соразмерно сумме произведенного текущего и (или) капитального ремонта помещений. Так, по данным акта от 05.04.2023 размер арендной платы за 2 кв. 2023 года был уменьшен на 1 021 239,25 руб., без НДС. По данным Заказчика, сумма арендной платы также будет уменьшена на 330 545,83 руб., без НДС в 4 кв. 2023 года и на 38 833,34 руб., без НДС в 1 кв. 2024 года.

Макроэкономические предположения

Показатель	Окт-дек 2023	2024	2025	2026	2027 и далее
ИПЦ России	3,1%	6,0%	5,0%	4,5%	4,0%

* С учетом фактической инфляции за 01.01.23 – 30.09.2023, которая составила 4,5%

Источник: Центр макроэкономических прогнозов Б1

Данные долгосрочного договора

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

Источник: данные Заказчика

* В соответствии с дополнительным соглашением к договору аренды от 23.12.2020

3. Расчет рыночной стоимости

Доходный подход

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

9 167 руб./кв. м/год, без НДС, с учетом эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей. Таким образом, текущая ставка аренды по долгосрочному договору существенно превышает рыночную ставку аренды.

Согласно п. 4 дополнительного соглашения от 13.12.2018, стороны имеют право на односторонний отказ от исполнения обязательства по договору аренды, но такое право арендатора обуславливается необходимостью выплаты арендодателю денежной суммы в размере арендной платы по договору аренды за весь срок договора, не истекший к моменту отказа от исполнения обязательств по договору аренды. По состоянию на Дату оценки денежная выплата за оставшийся срок аренды составит около 76 млн руб.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Расчет рыночной стоимости

Доходный подход

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

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

3. Расчет рыночной стоимости

Доходный подход

Расчет рыночной ставки аренды торговых помещений

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Источник информации		ekb.cian.ru/rent/commercial/2	ekb.cian.ru/rent/commercial/	ekb.cian.ru/rent/commercial/	ekb.cian.ru/rent/commercial/2	ekb.cian.ru/rent/commercial/2
		93338512/	/292699288/	292432389/	84823096/	91306125/
Телефон		+7 (902) 502-67-44	+7 (919) 362-88-59	+7 (904) 981-95-02	+7 (906) 807-57-37	+7 (912) 045-91-08
Ставка аренды, руб./кв. м/год		10 446	15 600	10 200	12 000	15 190
Тип налогообложения		ОСН	УСН	УСН	УСН	УСН
Наличие НДС		С НДС	НДС не облагается	НДС не облагается	НДС не облагается	НДС не облагается
Эксплуатационные расходы	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены, кроме расходов на охрану	Включены
Корректировка		0	0	0	529	0
Коммунальные расходы	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Корректировка		0	0	0	0	0
Скорректированная ставка		10 466	15 600	10 200	12 529	15 190
Тип цены (предложение/сделка)		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		-11,9%	-11,9%	-11,9%	-11,9%	-11,9%
Скорректированная ставка		9 203	13 744	8 986	11 038	13 382
Дата предложения/сделки	30.09.2023	Актуально на Дату оценки	Актуально на Дату оценки	Актуально на Дату оценки	Актуально на Дату оценки	Актуально на Дату оценки
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка		9 203	13 744	8 986	11 038	13 382
Фотография объекта						
Местоположение	ул. Радищева, д. 25	ул. Малышева, д. 15	ул. Куйбышева, д. 21	ул. Шейнкмана, д. 90	ул. Сакко и Ванцетти, д. 100	ул. Малышева, д. 42
Корректировка		0,0%	0,0%	5,0%	5,0%	0,0%
Общая площадь, кв. м	293,1	458,4	204,5	291,9	167,0	316,0
Корректировка		4,7%	-3,6%	0,0%	-5,6%	0,8%
Доля помещений 1 этажа	9%	100%	100%	7%	100%	100%
Доля помещений 2 этажа	91%	0%	0%	93%	0%	0%
Корректировка		-3,6%	-3,6%	0,1%	-3,6%	-3,6%
Наличие витринных окон	Да	Да	Да	Да	Да	Да
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Наличие отдельного входа	Да	Да	Да	Да	Да	Да
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Совокупная корректировка		0,9%	-7,1%	5,1%	-4,4%	-2,9%
Скорректированная ставка		9 283	12 768	9 442	10 547	12 997
Состояние отделки	За выездом арендатора	Требуется косметический ремонт	За выездом арендатора	За выездом арендатора	За выездом арендатора	За выездом арендатора
Корректировка		0	0	0	0	0
Скорректированная ставка		9 283	12 768	9 442	10 547	12 997
Рыночная ставка аренды, руб./кв. м/год, включая эксплуатационные расходы, без учета коммунальных расходов	с НДС, округленно	11 000				
	без НДС	9 167				

Источник: расчеты и предположения Исполнителя

3. Расчет рыночной стоимости

Доходный подход

При определении рыночной ставки аренды мы применяли следующую последовательность корректировок:

Корректировка на эксплуатационные и коммунальные расходы. Исходя из анализа рынка, мы определяем арендную ставку для торговых помещений с учетом эксплуатационных расходов, без коммунальных платежей. Используемые для расчета аналоги 1-3, 5 предлагаются в аренду по ставкам, включающим эксплуатационные расходы и не включающим коммунальные платежи, к ним корректировка не применялась.

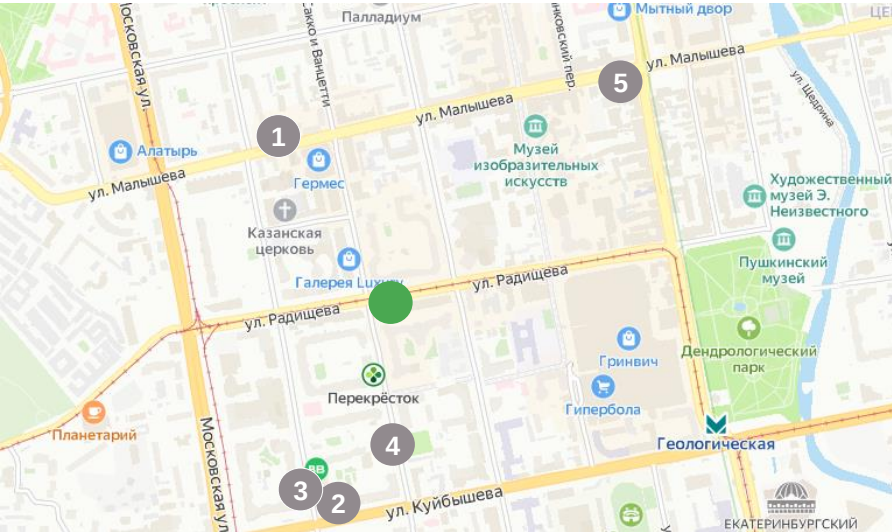
Так как арендная ставка аналога 4 не включает расходы на охрану, мы скорректировали ее на величину расходов, предоставленных в смете на управление, содержание и текущий ремонт Объекта оценки. Таким образом, корректировка составила 441 руб./кв. м, без НДС или 529 руб./кв. м, с НДС.

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

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

Корректировка на местоположение. Данная корректировка учитывает различие с точки зрения общей привлекательности и престижности местоположения объектов недвижимости и аналогов, в том числе с точки зрения транспортной и пешеходной доступности, видимости торгового помещения, интенсивности транспортных и пешеходных потоков, а также ближайшего окружения. Схема расположения используемых в расчете объектов аналогов представлена справа. Диапазоны корректировок на местоположение представлены в таблице справа. Аналоги 1, 2, 5 по местоположению сопоставимы с Объектом оценки, поэтому корректировка к их ставкам аренды не применялась. Аналоги 3, 4 расположены на улицах с более низкими пешеходными потоками, чем у Объекта оценки. Для данных аналогов была применена корректировка в размере 5%.

Расположение объектов-аналогов



Источник: yandex.ru/maps

- Объект оценки
- 1

 ул. Малышева, д. 15
- 2

 ул. Куйбышева, д. 21
- 3

 ул. Шейнкмана, д. 90
- 4

 ул. Сакко и Ванцетти, д. 100
- 5

 ул. Малышева, д. 42

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

Источник: анализ Исполнителя

3. Расчет рыночной стоимости

Доходный подход

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

Размер корректировок был определен согласно Справочнику Лейфера (стр. 238, рис. 77). Для расчета корректировки на площадь для ставок аренды мы применяли следующую формулу (зависимость удельной арендной ставки от площади объекта офисного назначения в городах-миллионниках): $Y=1,6656x^{(-0,102)}$, где у – функция, учитывающая зависимость между площадью Объекта оценки и его ставкой аренды, х – площадь объекта, кв. м.

Корректировка на площадь определяется по формуле:

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

K пл – корректировка на площадь, %

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

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

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

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

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

Do₁, Do₂ – доля помещений Объекта оценки, расположенных на первом и втором этажах;

Da₁, Da₂ – доля помещений аналога, расположенных на первом и втором этажах;

k₂ – коэффициент, учитывающий разницу в стоимости помещений.

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

Коэффициенты ставок аренды на разных этажах

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

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

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

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

Корректировка на отделку и состояние помещений. На Дату оценки Объект имеет стандартную отделку, аналоги 2-5 обладают сопоставимой с Объектом отделкой. Аналог 1 находится в состоянии «требует косметического ремонта», тем не менее, мы сочли возможным не применять корректировку к нему, так как, по нашему мнению, в сегменте торговых помещений арендаторы имеют брендированную отделку, а также индивидуальные требования к зонированию помещения в зависимости от специфики своей деятельности, поэтому каждый новый арендатор делает отделку в соответствии со своими требованиями.

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

3. Расчет рыночной стоимости

Доходный подход

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

Расчет действительного валового дохода от аренды

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

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

Расчет чистого операционного дохода.

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

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

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

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

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

3. Расчет рыночной стоимости

Доходный подход

Индексация эксплуатационных расходов

Год	Доля в расходах	окт-дек 2023	2024	2025	2026	2027 и далее
Оплата труда	77%	0,0%	7,8%	6,5%	6,0%	4,0%
Прочие эксплуатационные расходы	23%	0,0%	6,0%	5,0%	4,5%	4,0%
Средневзвешенный рост		0,0%*	7,4%	6,2%	5,7%	4,0%

Источник: Оплата труда на 2024-2026 гг.: опрос ЦБ РФ по номинальной заработной плате (результаты на 1-5 сентября 2023 года);
Прочие эксплуатационные расходы: прогнозный ИПЦ по данным ЦБ РФ, центр макроэкономических прогнозов Б1.
*Предполагается, что предоставленные Заказчиком прогнозные данные учитывают индексацию до конца 2023 года

Бюджет эксплуатационных затрат на здание целиком, 2023 год

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

Источник: данные Клиента

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

3. Расчет рыночной стоимости

Доходный подход

Земельные платежи (продолжение). После 2023 года в расчет заложено предположение о переоценке кадастровой стоимости земельного участка 1 раз в 4 года на величину накопленного роста цен (ставок аренды) на рынке торговой недвижимости Екатеринбурга.
В расчете мы учитываем, что арендная плата в соответствии с договорами аренды изменяется ежегодно с темпами роста рублевых цен (ИПЦ).

Расчет земельных платежей

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

Источник: расчеты и предположения Исполнителя, данные и документы Заказчика.
*В составе общей площади выделены земельные участки со следующими ВРИ: деловое управление, объекты торговли, общественное питание.
**Расчет выполнен на основании приказа МУГИСО от 19.12.2022 №6113.

3. Расчет рыночной стоимости

Доходный подход

Налог на имущество

Согласно Закону Свердловской области от 27.11.2013 №35-ОЗ «Об установлении на территории Свердловской области налога на имущество организаций», налоговая база для административно-деловых центров, торговых центров (комплексы), общая площадь которых превышает 5 000 кв. м, и помещений в них определяется как кадастровая стоимость. Налоговая ставка составляет 2% от кадастровой стоимости. По данным предоставленной выписки ЕГРН от 28.09.2023 кадастровая стоимость оцениваемого помещения составляет 18 058 601 руб. Соответственно, налог составляет 361 172 руб./год. Последняя государственная кадастровая оценка ОКС в Екатеринбурге была проведена в 2019 году, то есть кадастровая стоимость определялась на 01.01.2019. В соответствии с изменениями в Федеральный закон от 3 июля 2016 года №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» государственная кадастровая оценка ОКС проводится в 2023 году и будет применяться с 01.01.2024. На Дату оценки был опубликован проект отчета № 1/2023 об итогах государственной кадастровой оценки в отношении зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест, расположенных на территории Свердловской области по состоянию на 01.01.2023. Так, с 01.01.2024 кадастровая стоимость оцениваемого помещения определено в размере 20 892 326,27 руб., соответственно, налог на имущество с 01.01.2024 составит 417 847 руб.

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

Страховые платежи

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

Фонд капитальных затрат

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

Брокерская комиссия

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

3. Расчет рыночной стоимости

Доходный подход

Расходы на продажу

Из денежного потока от продажи оцениваемой недвижимости в конце периода прогноза вычитается брокерская комиссия в размере 1% от суммы сделки (как правило, ставка брокерской комиссии является предметом переговоров и зависит от цены объекта). По данным открытых источников в международной практике применяются комиссии в среднем 0,5% - 5% от суммы сделки (данные news.ners.ru, rusrealtys.ru, www.newmetr.ru, agent112.ru).

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

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

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

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

Расчет терминальной стоимости

Показатель		Значение	Структура
Ставка аренды в 2031 году, руб./кв. м/год	[1]	12 660	рыночная ставка аренды (9 167 руб./кв. м/год) * накопленный рост рынка (1,38)
Потенциальный валовой доход	[2]	3 710 584	[1] * площадь Объекта оценки (293,1)
Потери от недозагрузки	[3]	(185 529)	[2] * уровень недозагрузки (5%)
Действительный валовой доход	[4]	3 525 055	[2] + [3]
Операционные расходы	[5]	(1 313 070)	[6] + [7] + [8] + [9]
Эксплуатационные расходы	[6]	(622 203)	эксплуатационные расходы (1 470 руб./кв. м) * арендопригодная площадь (293,1 кв. м) * накопленный рост (1,44)
Земельные платежи	[7]	(137 590)	арендная плата в 2023 году (83 765,26) * накопленный рост ИПЦ (1,33) + земельный налог в 2023 году (16 211,07) * накопленный рост кадастровой стоимости (1,18)
Расходы на страхование	[8]	(29 150)	По договору страхования №43912/919/500016/23 от 10.02.2023
Налог на имущество	[9]	(524 127)	налог на имущество (417 847 руб.) * накопленный рост кадастровой стоимости ОКС (1,25)
Чистый операционный доход	[10]	2 211 985	[4] + [5]
Брокерская комиссия за сдачу в аренду	[11]	(58 751)	([2] + [3]) * брокерская комиссия (8,33%) / срок смены арендаторов (5 лет)
Фонд капитальных затрат	[12]	(37 102)	[2] * капитальный резерв (1%)
Денежный поток	[13]	2 116 132	[10] + [11] + [12]
Терминальная стоимость	[14]	18 401 145	[13] / ставка капитализации (11,5%)
Брокерская комиссия за продажу	[15]	(184 011)	[14] * брокерская комиссия (1,0%)
Итого, доход от продажи Объекта, руб.		18 217 133	[13] + [14]

Источник: анализ Исполнителя

3. Расчет рыночной стоимости

Доходный подход

Расчет ставок капитализации и дисконтирования

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

Как правило, информация о фактических сделках в регионах РФ крайне ограничена, в связи с чем мы определили ставки капитализации на основе открытых аналитических данных по Москве за 2-3 квартал 2023 года с учетом поправки на регион расположения Объекта оценки. Поправка на регион определена на основе консультаций с брокерскими и аналитическими компаниями.

Диапазон ставок капитализации для торговли, 2-3 кв. 2023 г.

Брокер	Москва		
		Диапазон	Среднее
Nikoliers	3 кв. 2023 г.	10,00% - 11,00%	10,50%
CORE XP	3 кв. 2023 г.	11,00%	11,00%
IBC RE	3 кв. 2023 г.	11,25% - 12,50%	11,88%
NF Group	2 кв. 2023 г.	10,00% - 13,00%	11,50%
Среднее, округленно			11,00%

Источник: данные брокерских компаний

Поправка на регион расположения

Регион	Ставка капитализации	Поправка на регион
Москва	11,00%	
Санкт-Петербург	11,50%	+ 0,50%* к г. Москве
Города-миллионеры	12,00%	+ 1,00% к г. Москве

Источник: данные брокерских агентств, анализ исполнителя
*в соответствии с данными Nikoliers и IBC RE

Таким образом, текущая ставка капитализации для г. Екатеринбурга может быть определена на уровне 12,0%. Терминальная ставка капитализации определена на уровне 11,5%, поскольку мы предполагаем, что к концу прогнозного периода произойдет постепенное восстановление экономики и компрессия (снижение) ставок капитализации.

Расчет ставок капитализации и дисконтирования

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

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

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

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

$$R = r - g, \text{ где}$$

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

Среднегодовой рост рынка был рассчитан как среднее геометрическое за прогнозный период модели и составил 4,2%.

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

Таким образом, используемая в расчете ставка дисконтирования составляет 17,0%.

3. Расчет рыночной стоимости

Доходный подход

Прогноз денежных потоков, руб.

Номер периода	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Начало периода	1 окт 23	1 янв 24	1 апр 24	1 июл 24	1 окт 24	1 янв 25	1 апр 25	1 июл 25	1 окт 25	1 янв 26	1 апр 26	1 июл 26	1 окт 26
Конец периода	31 дек 23	31 мар 24	30 июн 24	30 сен 24	31 дек 24	31 мар 25	30 июн 25	30 сен 25	31 дек 25	31 мар 26	30 июн 26	30 сен 26	31 дек 26
Потенциальный валовой доход													
Потенциальный доход													
по действующим договорам	1 769 662	2 157 173	2 196 006	2 220 138	2 220 138	2 308 494	2 334 144	2 359 794	2 359 794	2 447 004	2 474 193	2 501 382	2 501 382
по новым договорам													
Компенсация эксплуатационных расходов (по действующему договору)	108 600	109 051	111 010	114 247	116 300	115 799	118 846	121 960	123 794	122 779	125 862	129 006	130 792
Итого, потенциальный валовой доход	1 878 262	2 266 223	2 307 016	2 334 385	2 336 438	2 424 293	2 452 990	2 481 754	2 483 588	2 569 783	2 600 054	2 630 388	2 632 174
Потери от недозагрузки													
Действительный валовой доход	1 878 262	2 266 223	2 307 016	2 334 385	2 336 438	2 424 293	2 452 990	2 481 754	2 483 588	2 569 783	2 600 054	2 630 388	2 632 174
Операционные расходы													
Эксплуатационные расходы	(108 600)	(109 051)	(111 010)	(114 247)	(116 300)	(115 799)	(118 846)	(121 960)	(123 794)	(122 779)	(125 862)	(129 006)	(130 792)
Земельные платежи	(25 200)	(26 107)	(26 107)	(26 394)	(26 394)	(26 986)	(27 285)	(27 585)	(27 585)	(28 020)	(28 331)	(28 643)	(28 643)
Расходы на страхование	(7 347)	(7 248)	(7 248)	(7 327)	(7 327)	(7 188)	(7 268)	(7 347)	(7 347)	(7 188)	(7 268)	(7 347)	(7 347)
Налог на имущество	(90 293)	(104 462)	(104 462)	(104 462)	(104 462)	(104 462)	(104 462)	(104 462)	(104 462)	(104 462)	(104 462)	(104 462)	(104 462)
Итого, операционные расходы	(231 439)	(246 867)	(248 827)	(252 430)	(254 483)	(254 434)	(257 861)	(261 354)	(263 188)	(262 448)	(265 922)	(269 458)	(271 244)
Чистый операционный доход	1 646 823	2 019 356	2 058 190	2 081 955	2 081 955	2 169 859	2 195 129	2 220 400	2 220 400	2 307 334	2 334 132	2 360 930	2 360 930
Прочие расходы													
Брокерская комиссия за сдачу в аренду													
Фонд капитальных затрат	(6 717)	(6 717)	(6 816)	(6 916)	(7 017)	(7 120)	(7 208)	(7 296)	(7 386)	(7 476)	(7 559)	(7 643)	(7 727)
Итого, прочие расходы	(6 717)	(6 717)	(6 816)	(6 916)	(7 017)	(7 120)	(7 208)	(7 296)	(7 386)	(7 476)	(7 559)	(7 643)	(7 727)
Денежный поток до налогообложения	1 640 105	2 012 639	2 051 374	2 075 040	2 074 938	2 162 739	2 187 922	2 213 104	2 213 014	2 299 858	2 326 573	2 353 287	2 353 203
Фактор дисконтирования	0,9804	0,9426	0,9064	0,8715	0,8377	0,8056	0,7748	0,7449	0,7161	0,6886	0,6623	0,6368	0,6121
Дисконтированный денежный поток	1 607 994	1 897 130	1 859 464	1 808 373	1 738 168	1 742 219	1 695 257	1 648 633	1 584 644	1 583 655	1 540 924	1 498 505	1 440 349
Стоимость Объекта оценки на Дату оценки, округленно, руб.	46 000 000												

Источник: анализ Исполнителя

3. Расчет рыночной стоимости

Доходный подход

Прогноз денежных потоков, руб. (продолжение)

Номер периода	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
Начало периода	1 янв 27	1 апр 27	1 июл 27	1 окт 27	1 янв 28	1 апр 28	1 июл 28	1 окт 28	1 янв 29	1 апр 29	1 июл 29	1 окт 29	1 янв 30
Конец периода	31 мар 27	30 июн 27	30 сен 27	31 дек 27	31 мар 28	30 июн 28	30 сен 28	31 дек 28	31 мар 29	30 июн 29	30 сен 29	31 дек 29	31 мар 30
Потенциальный валовой доход													
Потенциальный доход													
по действующим договорам	2 593 824	2 622 644	2 651 465	2 651 465	2 772 407	2 772 407	2 802 873	2 802 873	2 914 421	2 946 803	2 979 186	2 979 186	3 089 286
по новым договорам	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Компенсация эксплуатационных расходов (по действующему договору)	129 209	131 932	134 696	136 024	135 500	136 835	139 702	141 078	139 753	142 698	145 688	147 123	145 343
Итого, потенциальный валовой доход	2 723 033	2 754 577	2 786 161	2 787 488	2 907 907	2 909 242	2 942 575	2 943 951	3 054 173	3 089 501	3 124 873	3 126 309	3 234 629
Потери от недозагрузки													
Действительный валовой доход	2 723 033	2 754 577	2 786 161	2 787 488	2 907 907	2 909 242	2 942 575	2 943 951	3 054 173	3 089 501	3 124 873	3 126 309	3 234 629
Операционные расходы													
Эксплуатационные расходы	(129 209)	(131 932)	(134 696)	(136 024)	(135 500)	(136 835)	(139 702)	(141 078)	(139 753)	(142 698)	(145 688)	(147 123)	(145 343)
Земельные платежи	(28 981)	(29 303)	(29 625)	(29 625)	(30 231)	(30 231)	(30 563)	(30 563)	(31 020)	(31 364)	(31 709)	(31 709)	(32 101)
Расходы на страхование	(7 188)	(7 268)	(7 347)	(7 347)	(7 248)	(7 248)	(7 327)	(7 327)	(7 188)	(7 268)	(7 347)	(7 347)	(7 188)
Налог на имущество	(104 462)	(104 462)	(104 462)	(104 462)	(131 032)	(131 032)	(131 032)	(131 032)	(131 032)	(131 032)	(131 032)	(131 032)	(131 032)
Итого, операционные расходы	(269 840)	(272 965)	(276 130)	(277 458)	(304 010)	(305 345)	(308 623)	(310 000)	(308 992)	(312 362)	(315 776)	(317 211)	(315 663)
Чистый операционный доход	2 453 194	2 481 612	2 510 030	2 510 030	2 603 897	2 603 897	2 633 951	2 633 951	2 745 181	2 777 139	2 809 097	2 809 097	2 918 966
Прочие расходы													
Брокерская комиссия за сдачу в аренду													
Фонд капитальных затрат	(7 813)	(7 890)	(7 967)	(8 046)	(8 125)	(8 205)	(8 286)	(8 368)	(8 450)	(8 533)	(8 617)	(8 702)	(8 788)
Итого, прочие расходы	(7 813)	(7 890)	(7 967)	(8 046)	(8 125)	(8 205)	(8 286)	(8 368)	(8 450)	(8 533)	(8 617)	(8 702)	(8 788)
Денежный поток до налогообложения	2 445 381	2 473 722	2 502 063	2 501 985	2 595 772	2 595 692	2 625 665	2 625 584	2 736 731	2 768 606	2 800 480	2 800 395	2 910 178
Фактор дисконтирования	0,5886	0,5661	0,5443	0,5232	0,5030	0,4837	0,4651	0,4470	0,4299	0,4135	0,3975	0,3821	0,3675
Дисконтированный денежный поток	1 439 351	1 400 478	1 361 891	1 309 043	1 305 733	1 255 604	1 221 117	1 173 733	1 176 488	1 144 779	1 113 298	1 070 098	1 069 388

Источник: анализ Исполнителя

3. Расчет рыночной стоимости

Доходный подход

Прогноз денежных потоков, руб. (продолжение)

Номер периода	27	28	29	30	31	32	33
Начало периода	1 апр 30	1 июл 30	1 окт 30	1 янв 31	1 апр 31	1 июл 31	1 окт 31
Конец периода	30 июн 30	30 сен 30	31 дек 30	31 мар 31	30 июн 31	30 сен 31	31 дек 31
Потенциальный валовой доход							
Потенциальный доход							
по действующим договорам	3 123 611	3 157 937	3 157 937	0	0	0	0
по новым договорам	0	0	0	901 441	920 438	939 722	948 982
Компенсация эксплуатационных расходов (по действующему договору)	148 406	151 515	153 008	0	0	0	0
Итого, потенциальный валовой доход	3 272 017	3 309 452	3 310 945	901 441	920 438	939 722	948 982
Потери от недозагрузки				(45 072)	(46 022)	(46 986)	(47 449)
Действительный валовой доход	3 272 017	3 309 452	3 310 945	856 369	874 416	892 736	901 533
Операционные расходы							
Эксплуатационные расходы	(148 406)	(151 515)	(153 008)	(151 157)	(154 342)	(157 576)	(159 128)
Земельные платежи	(32 457)	(32 814)	(32 814)	(33 926)	(34 303)	(34 680)	(34 680)
Расходы на страхование	(7 268)	(7 347)	(7 347)	(7 188)	(7 268)	(7 347)	(7 347)
Налог на имущество	(131 032)	(131 032)	(131 032)	(131 032)	(131 032)	(131 032)	(131 032)
Итого, операционные расходы	(319 163)	(322 708)	(324 201)	(323 302)	(326 945)	(330 635)	(332 188)
Чистый операционный доход	2 952 855	2 986 744	2 986 744	533 067	547 472	562 101	569 345
Прочие расходы							
Брокерская комиссия за сдачу в аренду			(286 597)	(14 688)	(14 688)	(14 688)	(14 688)
Фонд капитальных затрат	(8 875)	(8 962)	(9 050)	(9 140)	(9 230)	(9 321)	(9 412)
Итого, прочие расходы	(8 875)	(8 962)	(295 648)				
Терминальная стоимость				18 401 145			
Брокерская комиссия за продажу				(184 011)			
Итого, доход от продажи Объекта				18 217 133			
Денежный поток до налогообложения	2 943 980	2 977 781	2 691 096	18 217 133			
Фактор дисконтирования	0,3534	0,3398	0,3266	0,3202			
Дисконтированный денежный поток	1 040 533	1 011 888	879 011	5 833 880			

Источник: анализ Исполнителя

Стоимость Объекта на Дату оценки, полученная в рамках доходного подхода

46 000 000 руб.

Значение стоимости приведено округленно, не включая НДС

3. Расчет рыночной стоимости

Согласование результатов и вывод о стоимости

Согласование результатов и вывод о стоимости

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

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

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

Согласование результатов

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

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

46 000 000 (Сорок шесть миллионов) рублей.

3. Расчет рыночной стоимости

Расчет рыночной стоимости долей в праве собственности на земельные участки

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

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

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

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

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

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

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

В таблице на следующей странице представлен расчет рыночной стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода.

3. Расчет рыночной стоимости

Расчет рыночной стоимости долей в праве собственности на земельные участки

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

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		ekb.cian.ru/sale/commercial/272981976/	avito.ru/ekaterinburg/zemelnye_uchastki/uchastok_5sot_promnaznacheniya_2526493036	https://rbnpro.ru/catalogs/show/33872222
Телефон		+7 (912) 249-21-53	+7 (932) 604-07-83	+7 (992)-027-64-96
Цена, руб., НДС не облагается		18 000 000	35 000 000	27 000 000
Наличие строений	Условно свободный	Бокс из бетона (в собственности), 67,0 кв. м	Свободный	Гаражи (в собственности), 220,0 кв. м
Корректировка		270 000	0	890 000
Скорректированная цена, руб.		18 270 000	35 000 000	27 890 000
Скорректированная цена, руб./сот.		5 311 047	7 246 377	6 937 811
Тип цены (сделка/предложение)		Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		-28,7%	-28,7%	-28,7%
Скорректированная цена		3 786 776	5 166 667	4 946 659
Дата предложения/сделки	30.09.2023	Актуально на Дату оценки	Актуально на Дату оценки	Актуально на Дату оценки
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Вид права на земельный участок	Общедолевая собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Местоположение	ул. Радищева, д. 25	ул. Челюскинцев, д. 5 литера 3	ул. 8 Марта, д. 76б	ул. Шейнкмана, д. 55
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Расположение на 1 линии	Да	Да	Да	Да
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Общая площадь ЗУ 1, сот.	12,40			
Общая площадь ЗУ 2, сот.	10,08	3,44	4,83	4,00
Корректировка для ЗУ 1		-17,5%	-13,2%	-15,5%
Корректировка для ЗУ 2		-14,9%	-10,4%	-12,9%
Наличие коммуникаций	Возможность подключения всех коммуникаций	Возможность подключения всех коммуникаций	Возможность подключения всех коммуникаций	Возможность подключения всех коммуникаций
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Наличие ГПЗУ		Нет	Да	Да
Корректировка		0,0%	-5,7%	-5,7%
ВРИ	Для размещения объектов розничной торговли/для строительства зданий торгового-общественного назначения	Под здание гаража	Для жилищных нужд	Магазины; Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Совокупная корректировка для ЗУ 1		-17,5%	-18,1%	-20,3%
Совокупная корректировка для ЗУ 2		-14,9%	-15,5%	-17,8%
Скорректированная цена для ЗУ 1		3 124 209	4 231 393	3 941 185
Скорректированная цена для ЗУ 2		3 222 807	4 364 933	4 065 565
Рыночная цена продажи ЗУ 1, руб./сот, НДС не облагается	3 765 600			
Рыночная стоимость ЗУ 1, руб., НДС не облагается	46 693 440			
Доля в праве	0,0308			
Рыночная стоимость 29310/952200 долей в праве собственности на земельный участок с КН 66:41:0401033:16, руб., НДС не облагается	1 437 000			
Рыночная цена продажи ЗУ 2, руб./сот, НДС не облагается	3 884 400			
Рыночная стоимость ЗУ 2, руб., НДС не облагается	39 154 752			
Доля в праве	0,0309			
Рыночная стоимость 2931/94895 долей в праве собственности на земельный участок с КН 66:41:0401033:18, руб., НДС не облагается	1 209 000			

Источник: расчеты и предположения Исполнителя

3. Расчет рыночной стоимости

Расчет рыночной стоимости долей в праве собственности на земельные участки

При определении цены продажи мы применяли следующую последовательность корректировок:

Корректировка на наличие строений. Корректировка на наличие строений (затраты на снос) была определена на основе расчетов команды проектного менеджмента компании Б1 и составила 270 000 рублей для аналога 1 площадью 3,44 сотки или 78 488 руб./сот. и 890 000 рублей для аналога 3 площадью 4,00 сотки или 221 393 руб./сот.

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

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

Для корректировки мы использовали значение верхней границы диапазона корректировки на предложение для торгово-офисного сегмента рынка земельных участков в Свердловской области, приведенные в СРКД 20/2-2023Н (-28,7%).

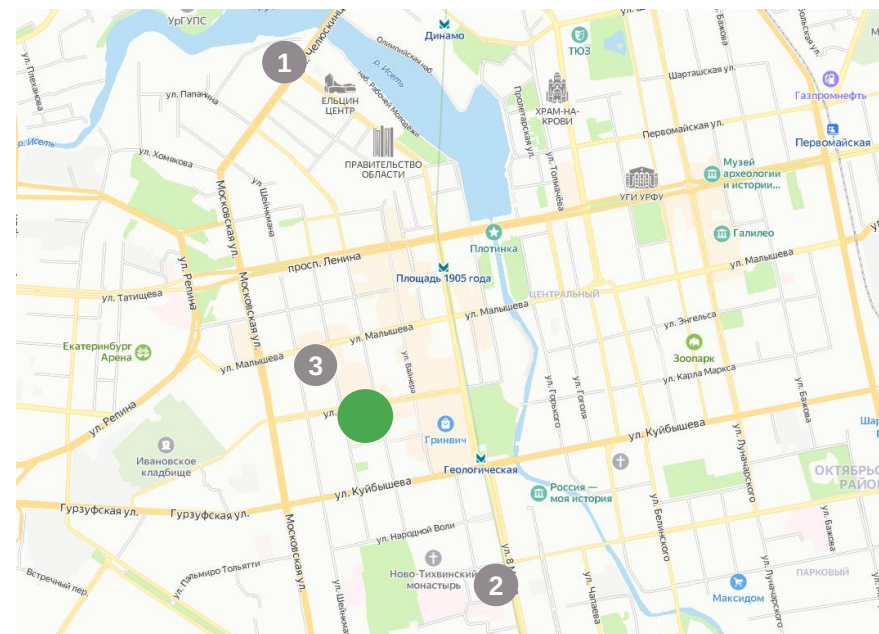
Корректировка на дату сделки/предложения. Все аналоги присутствовали на рынке недвижимости в сентябре 2023 года, оценка проводится на 30 сентября 2023 года. Таким образом, корректировка на дату предложения не применялась.

Корректировка на передаваемые имущественные права. На Объект оценки, как и на используемые в расчете аналоги, оформлено право собственности. Таким образом, корректировка не применялась.

Корректировка на местоположение. Данная корректировка учитывает различие с точки зрения общей привлекательности и престижности местоположения Объекта оценки и аналогов, в том числе с точки зрения транспортной и пешеходной доступности, интенсивности транспортных и пешеходных потоков, а также ближайшего окружения. Схема расположения используемых в расчете объектов-аналогов представлена справа. Все аналоги по местоположению сопоставимы с Объектом оценки, поэтому корректировка к их цене предложения не применялась.

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

Расположение объектов-аналогов



Источник: yandex.ru/maps

● Объект оценки

1 ул. Челюскинцев, д. 5 лит. 3

2 ул. 8 Марта, д. 766

3 ул. Шейнкмана, д. 55

3. Расчет рыночной стоимости

Расчет рыночной стоимости долей в праве собственности на земельные участки

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

Размер корректировок также был определен согласно статистическим данным СтатРиэлт от 01.10.2023. Для расчета корректировки мы применяли следующую формулу (зависимость удельной цены от площади земельного участка для городов с населением более 1 млн человек): $Y=0,689x^{(-0,15)}$.

Корректировка на наличие ГПЗУ. По данным брокера, для Аналогов 2 и 3 был получен ГПЗУ, в связи с чем мы сочли возможным применить понижающую корректировку в размере 6%, что соответствует нижней границе интервала, приведенного в справочнике ABN-Group (стр. 22). По нашему мнению, диапазон корректировок для Московского региона, приведенный в справочнике, аналогичен диапазону для Свердловской области.

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

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

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

1 437 000 руб.

Значение рыночной стоимости приведено округленно, НДС не облагается

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

1 209 000 руб.

Значение рыночной стоимости приведено округленно, НДС не облагается

3. Расчет рыночной стоимости

Расчет рыночной стоимости долей в праве собственности на земельные участки

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

Объект	Рыночная без НДС/НДС не облагается для участка, руб.
Помещение общей площадью 293,1 кв. м, кадастровый номер 66:41:0401033:1313. Этаж: 1, 2.	43 354 000
29310/952200 долей в праве собственности на земельный участок общей площадью 1 240 кв. м, кадастровый номер 66:41:0401033:16. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для строительства зданий торгово-общественного назначения.	1 437 000
2931/94895 долей в праве собственности на земельный участок общей площадью 1 008 кв. м, кадастровый номер 66:41:0401033:18. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: земли общественно-деловой застройки (для общественно-деловых целей).	1 209 000
Итого	46 000 000

3. Расчет рыночной стоимости

Расчет рыночной стоимости долей в праве собственности на земельные участки

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

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

Источник: анализ Исполнителя, данные Заказчика

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

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

Расчет текущей стоимости арендных платежей

Период	окт-дек 2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Арендные платежи, руб.								
ЗУ с КН 66:41:0401033:21	(14 027)	(55 650)	(55 650)	(55 650)	(55 650)	(55 650)	(55 650)	(55 650)
ЗУ с КН 66:41:0401033:3	(4 562)	(18 099)	(18 099)	(18 099)	(18 099)	(18 099)	(18 099)	(18 099)
ЗУ с КН 66:41:0401033:35	(2 511)	(9 962)	(9 962)	(9 962)	(9 962)	(9 962)	(9 962)	(9 962)
ЗУ с КН 66:41:0401033:1725	(14)	(55)	(55)	(55)	(55)	(55)	(55)	(55)
Фактор дисконтирования	0,980	0,889	0,759	0,649	0,555	0,474	0,405	0,346
Текущая стоимость арендных платежей, руб.								
ЗУ с КН 66:41:0401033:21	(240 664)							
ЗУ с КН 66:41:0401033:3	(78 269)							
ЗУ с КН 66:41:0401033:35	(43 081)							
ЗУ с КН 66:41:0401033:1725	(236)							

Источник: анализ Исполнителя, данные Заказчика

4

Приложение



4. Приложение

Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране

Реальный ВВП: Фактическая динамика в 2022 г. и 9 мес. 2023 г.

По итогам января-декабря 2022 г., согласно данным Росстата, был зафиксирован экономический спад в размере 2,1% к январю-декабрю 2021 г. Основными факторами падения являются транспортно-логистические ограничения, сокращение объемов промышленного производства и уменьшение потребительской активности на фоне возрастания геополитических рисков.

При этом масштабы снижения ВВП были в существенной степени смягчены меньшим, чем ожидалось, уменьшением объемов российского экспорта (за счет перераспределения поставок на альтернативные рынки сбыта), а также значительным ростом цен на энергоносители. Так, согласно оценке ЦБ РФ, в январе-декабре 2022 г. внешнеторговое сальдо товаров и услуг составило 282 млрд долл. США, что более чем в 1,5 раза выше показателя аналогичного периода 2021 г. (170 млрд долл. США). При этом в 4 кв. 2022 г. положительное сальдо внешней торговли составило 46 млрд долл. США, что существенно ниже показателей за предыдущие два квартала (90 и 68 млрд долл. США соответственно). Последовательное снижение положительного сальдо внешней торговли продолжилось на протяжении 9 мес. 2023 г. в условиях имплементации новых санкционных ограничений на российский экспорт и активизации механизма параллельного импорта. Так, в январе-сентябре 2023 г. положительное сальдо внешней торговли сократилось до 41 млрд долл. США, что в 4,8 раза меньше, чем за аналогичный период 2022 года.

Кроме того, падение ВВП было сдержано резким увеличением государственных расходов (с 24,8 трлн руб. в январе-декабре 2021 г. до 31,1 трлн руб. в январе-декабре 2022 г.). Основной рост госрасходов пришелся на декабрь 2022 г. (6,7 трлн руб., +36% г/г) и 1 кв. 2023 г. (8,1 трлн руб., +34% г/г). Во 2 кв. 2023 г. динамика исполнения расходов федерального бюджета (+19% г/г) стала постепенно нормализовываться после ускоренного финансирования в январе-феврале отдельных контрактующихся расходов. В 3 кв. госрасходы составили всего лишь 6,5 трлн руб. (+10% г/г)

По итогам 9 мес. 2023 г. был сформирован дефицит бюджета в размере 1,7 трлн руб., снизившись относительно итогов 1 пол. 2023 г. на 0,9 трлн руб. При сохранении такой тенденции можно прогнозировать дефицит бюджета за весь 2023 г. ниже планового показателя (2,9 трлн руб.).

С марта 2022 г. фиксируется рост ВВП в годовом выражении. Основными драйверами роста являются строительство (+9,2% в к 1 пол. 2022 г.) и обрабатывающая промышленность (+6,2%). По оценке Минэкономразвития России, ВВП в январе-августе 2023 г. вырос на +5,2% г/г.

Реальный ВВП: Прогноз на средне- и долгосрочный период

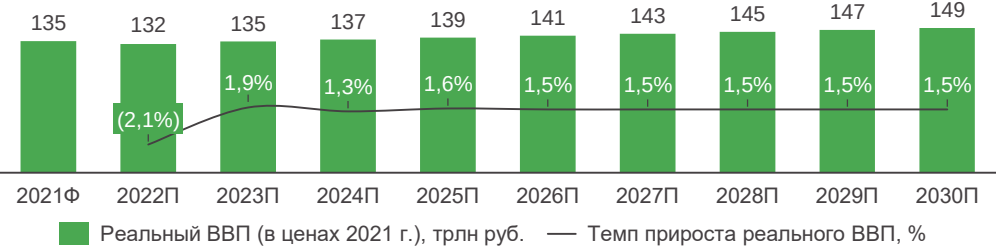
Консенсус-прогноз, актуальный на 30 сентября 2023 г., предполагает рост ВВП на 1,9% по итогам 2023 г. в отличие от предыдущих ожиданий по его снижению. Основными причинами пересмотра послужили бюджетный импульс (госрасходы в январе-сентябре 2023 г. составили 21,4 трлн руб.), более высокие фактические результаты за 9 мес. 2023 г. (+5,2% год-к-году), а также положительная динамика конечного потребления вследствие роста реальной заработной платы (+9,2% год-к-году в январе-июле 2023 г.). Роста заработной платы связан с дефицитом рабочей силы из-за влияния частичной мобилизации и миграционного оттока. Как следствие, безработица снизилась до исторических минимумов (3,0% в августе).

Динамика ВВП РФ в разбивке по компонентам, г/г

Валюта: %	2021Ф	2022Ф	2023П	2024П	2025П
Конечное потребление д/х	10,0%	(1,4%)	1,5%	2,1%	2,0%
Гос. Управление	2,9%	2,6%	8,5%	2,1%	1,1%
Валовое накопление	14,2%	(4,9%)	2,2%	1,3%	2,2%
Экспорт	3,3%	(13,9%)	(2,6%)	0,3%	3,1%
Импорт	19,1%	(15,0%)	11,6%	0,9%	3,0%
Итого ВВП	5,6%	(2,1%)	1,7%	1,3%	1,6%

Предполагается, что с ускорением роста потребления в 2024 г. восстановление экономики продолжится. Увеличение ВВП на среднесрочном горизонте обеспечат наращивание инвестиций и частичное восстановление экспорта. Однако вероятное снижение нефтедобычи, сдерживание госрасходов создают риски для дальнейшей динамики ВВП. При этом в долгосрочном периоде темпы роста ВВП РФ не превысят 1,5%, что обусловлено долговременным влиянием санкций, прежде всего в части технологических ограничений. Как следствие, восстановление экономики к уровню 2021 г. (в реальных ценах) произойдет не ранее 2025 г.

Динамика реального ВВП в ценах 2021 г., г/г

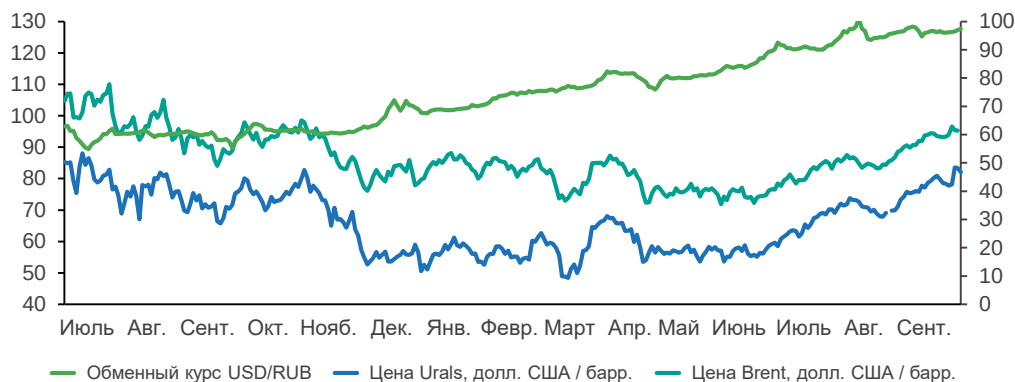


4. Приложение

Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране

Курс валют

Динамика цены нефти Brent и курса валют¹



(1) Левая ось: долл. США/барр. Правая ось: долл. США/руб.

Источники: Refinitiv, Официальный курс валют ЦБ РФ

Реализация геополитических рисков после событий февраля 2022 г. и снижение закупок российской нефти со стороны ряда крупных потребителей обусловили скачок цен на нефть Brent выше 100 долл. США/барр. При этом к концу 2022 г. цена марки Brent снизилась до 80-85 долл. США/барр. на фоне роста рисков рецессии мировой экономики в 2023 г.

Сокращение спроса на российскую нефть обусловило значительное увеличение дисконта Urals к Brent в 2022 г. с 2,0 долл. США/барр. до 35 долл. США/барр. в апреле 2022 г. В июле-ноябре 2022 г. дисконт стабилизировался в диапазоне 22-25 долл. США/барр. Вступление в силу эмбарго на импорт российской нефти в ЕС и введение ценового потолка привели к резкому расширению дисконта Urals к Brent выше 30 долл. США/барр. в декабре 2022 г. и падению цены на российскую нефть ниже 50 долл. США/барр.

С марта 2023 г. дисконт Urals к Brent стал сокращаться и в сентябре 2023 г. снизился до 11 долл. США/барр. вследствие сокращения нефтедобычи Россией и странами ОПЕК.

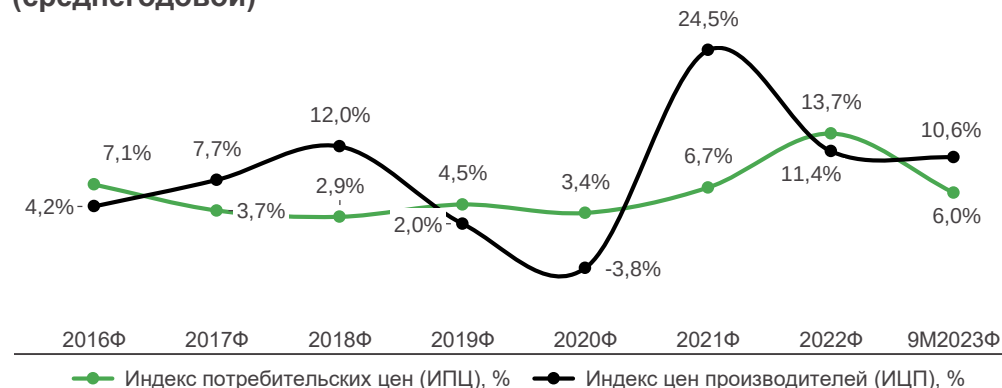
Существенное снижение цен на нефть и рост госрасходов, произошедшие в декабре 2022 г., привели к ощутимому ослаблению курса рубля выше 68 руб./долл. США к концу 2022 г. В 2023 г. обменный курс продолжил обесцениваться и достиг 97,4 руб./долл. США к концу сентября. Основными факторами значительного ослабления курса рубля в сентябре 2023 г. стали продолжающееся ухудшение торгового баланса и усиление внутривнутриполитических рисков.

Инфляция

В 2021 г. инфляция потребительских цен в РФ составила 6,7%, что выше таргетированного показателя Банка России. На уровень инфляции оказал влияние фактор ограниченного предложения из-за роста издержек производителей по сохраняющимся разрывам в логистических цепочках на фоне карантинных ограничений.

С конца февраля 2022 г. наблюдался резкий рост индекса потребительских цен, обусловленный вводимыми санкциями, девальвацией рубля и высоким спросом на фоне ожидаемого дефицита импортных товаров. Пик потребительской инфляции был пройден в апреле 2022 г., когда среднегодовой темп прироста ИПЦ составил 17,8% г/г. С мая 2022 г. наблюдался дефляционный тренд, в результате чего среднегодовые темпы роста ИПЦ снизились до 13,7% г/г по итогам января-декабря 2022 г. Основным фактором замедления инфляции являлось сжатие потребительского спроса со стороны населения и переход на сберегательную модель поведения.

Индекс потребительских цен и индекс цен производителей (среднегодовой)



Источник: Росстат

В сентябре потребительская инфляция составила 6% в годовом выражении. Это максимальное значение темпов роста цен с февраля 2023 года, когда оно достигало 11%. В августе инфляция составила 5,15% год к году. Целевой показатель Центробанка, который таргетирует инфляцию на уровне 4%, она превысила еще в июле. По сравнению с августом потребительские цены в сентябре выросли на 0,87%. Это самый высокий месячный рост цен с апреля 2022 года (весной того года инфляция подскочила на фоне ослабления рубля и нарушения цепочек поставок из-за санкций). Если смотреть только на показатели месячной инфляции в сентябре, это самый большой прирост цен с 2000 года, когда рост цен в сентябре к августу составил 1,32%. Среди товарных категорий наиболее сильный годовой рост цен зафиксирован в плодоовощной продукции — на 25,87% к сентябрю прошлого года.

4. Приложение

Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране

Предпосылки прогноза макроэкономических показателей

Описание прогнозной динамики ВВП и конечного потребления было представлено ранее.

Аналитики прогнозируют коррекцию цен на нефть марки Brent с 2023 г. на фоне замещения поставок российской нефти другими странами-производителями и под влиянием ужесточения монетарной политики Федеральной Резервной Системы США.

При этом цена на нефть марки Urals прогнозируется на уровне 60 долл. США/барр. при дисконтах к Brent 15-23 долл. США/барр. на фоне сохранения на долгосрочном горизонте текущих санкционных ограничений, связанных с эмбарго на поставки нефти и установлением ценового потолка.

Предполагается, что инфляция в 2023-2024 гг. будет составлять около 5%, что обусловлено проинфляционными рисками, связанными с нарастанием бюджетного дефицита в условиях падения нефтегазовых доходов и роста госрасходов, сжатия внешнеторгового профицита. На среднесрочном горизонте инфляция стабилизируется к целевому показателю на уровне 4%.

Увеличение ключевой ставки в сентябре привело к увеличению прогнозных значений до 9,7% в 2023 г. Далее ожидается ее постепенное снижение до исторических значений.

Указанные выше риски также ведут к умеренному ослаблению обменного курса рубля к основным валютам. Дополнительный негативный эффект на обменный курс оказывают риски мировой рецессии и сохранение цены на Urals на уровне 60 долл. США/барр.

Прогноз макроэкономических показателей

Прогноз инфляции в России в 2023-2026 гг. сформирован на основе экспертной оценки Исполнителя с учетом существующих на Дату оценки проинфляционных рисков, связанных с нарастанием бюджетного дефицита. С 2027 г. прогнозируется снижение уровня инфляции до 4%, что соответствует целевому уровню Банка России.

Прогноз инфляции США до 2025 г. основывается на среднем значении из прогнозов аналитических агентств, далее значение фиксируется на уровне 2%, что соответствует целевому уровню ФРС США.

Прогноз обменного курса на 4 кв. 2023 г. сформирован, исходя из значения курса, необходимого для исполнения целевого показателя по объему нефтегазовых доходов на уровне 8 трлн руб. в год. С 2024 г. прогноз курса был построен на базе исторической регрессии к цене нефти.

Прогноз цены на нефть марки Brent до 2025 г. строится, исходя из среднего значения прогнозов аналитических агентств. С 2026 г. цена индексируется на уровень инфляции США. Прогноз цены на нефть марки Urals с 2 пол. 2023 г. зафиксирован на уровне ценового потолка (60 долл. США/барр.)

Прогноз роста реального ВВП до 2025 г. основывается на среднем значении из прогнозов аналитических агентств. Темп роста с 2026 г. находится на уровне 1,5%, что соответствует долгосрочным ожиданиям аналитиков при отсутствии структурных изменений в экономике и сохранении санкций.

Прогноз расходов на конечное потребление в 2023 г. базируется на среднем значении из прогнозов аналитических агентств. Далее темп роста данного показателя соответствует темпу роста реального ВВП.

Показатель	2021Ф	2022Ф	2023П	2024П	2025П	2026П	2027П
Индекс потребительских цен РФ (среднегодовой)	6,7%	13,7%	5,1%	5,0%	4,3%	4,3%	4,1%
Индекс потребительских цен США (среднегодовой)	4,7%	8,0%	4,0%	2,6%	2,4%	2,2%	2,1%
Ср. годовой обменный курс, руб./долл. США	73,7	68,4	84,9	93,9	93,5	92,6	94,0
Ср. годовая цена на нефть марки Brent, долл. США/барр.	71,0	99,0	83,3	84,8	79,7	81,5	83,2
Ср. годовая цена на нефть марки Urals, долл. США/барр.	69,2	76,1	56,4	63,5	65,0	66,5	-
Рост реального ВВП, Россия (r/r)	5,6%	(2,1)%	1,9%	1,3%	1,6%	1,5%	1,5%
Рост расходов на конечное потребление домохозяйств (r/r)	10,0%	(1,4)%	5,4%	1,7%	1,9%	1,8%	1,6%

Источник: EIU, Oxford Economics, Всемирный Банк, МВФ, OECD, Credit Suisse, Moody's, Всемирный Банк, НРА, АКРА, ЦМАКП, ВЭБ, ЕСВ, ОПЕК, U.S. Energy Information Administration, АКРА, Refinitiv

4. Приложение

Обзор рынка торговой недвижимости Екатеринбурга

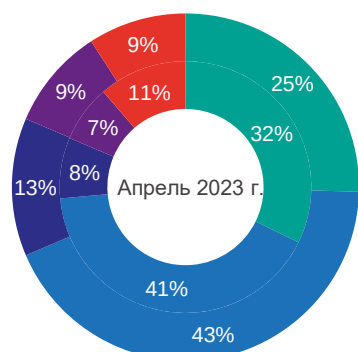
Предложение

По данным «ЦИАН», по состоянию на сентябрь-октябрь 2023 года в Екатеринбурге в сегменте торговой недвижимости к продаже предлагается порядка 350 объектов. Большинство предложений представлены в Чкаловском районе (16,1%); в Ленинском районе, который был лидером во 2 кв. 2023 г., на сентябрь 2023 г. выставлено лишь 14,3% всех предложений. Меньше всего предложений расположено в Академическом районе – 7,5%.

К аренде предлагается 331 объект, что на 35% ниже, чем было на апрель 2023 г. Как и на начало 2 квартала 2023 года основная доля торговых помещений, предлагаемых в аренду, расположена в Ленинском районе города, однако доля района несколько снизилась (19,1% и 23% соответственно). Структура предложений объектов торгового назначения по районам Екатеринбурга представлена на графике справа.

Как в сегменте продажи, так и аренды торговых помещений преобладают помещения площадью 100 - 300 кв. м: их доля составляет свыше 40%, при этом подобные помещения доминируют в структуре предложения в течение всего 2023 г. Минимальная доля предложений приходится на помещения площадью свыше 500 кв. м (около 20% предложений на продажу и около 10% в аренду).

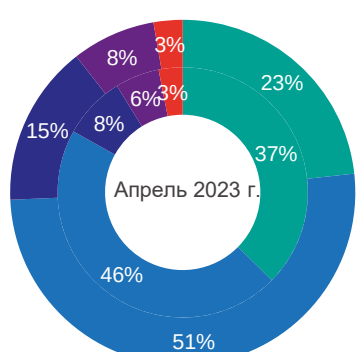
Продажа



Сентябрь 2023 г.

Источник: ЦИАН, анализ Б1

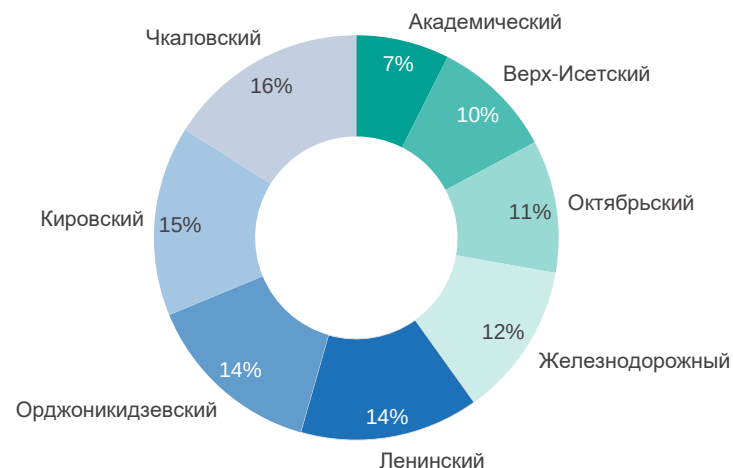
Аренда



Сентябрь 2023 г.



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



Источник: ЦИАН, анализ Б1

Распределение предложения на рынке аренды торговых помещений по районам на сентябрь-октябрь 2023 года



Источник: ЦИАН, анализ Б1

4. Приложение

Обзор рынка торговой недвижимости Екатеринбурга

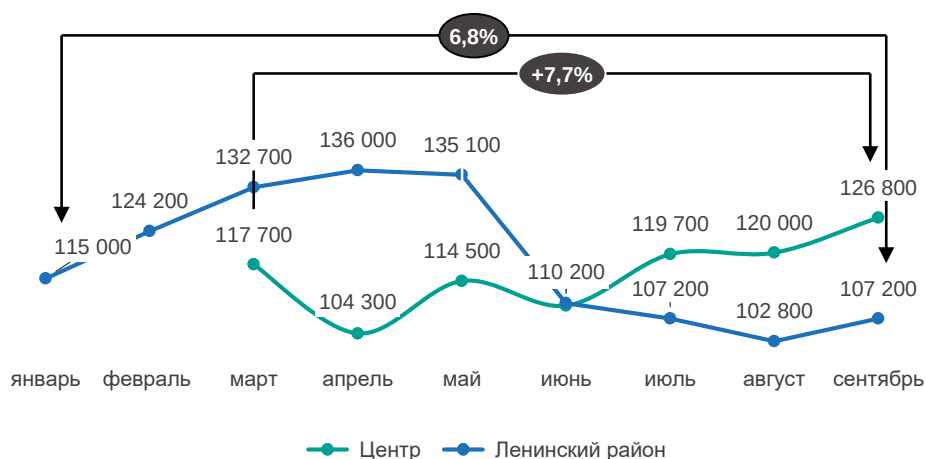
Коммерческие условия (цены предложений)

По данным «Макроскоп» диапазон цен предложений торговых помещений в августе - сентябре 2023 года составлял от 3 200 до 212 300 руб./кв. м с учетом НДС в зависимости от индивидуальных характеристик и местоположения продаваемых объектов. Свыше половины предложений имеют цену экспозиции от 50 000 до 100 000 руб./кв. м. Наибольшие цены предложений зафиксированы в Центральной части Ленинского района – 126 000 руб./кв. м, с НДС. При этом структура предложения по диапазонам цен предложений в течение 2023 г. существенно не менялась.

При этом в соответствии с данным «Циан» по Ленинскому району, средняя стоимость помещений расположенных на 1 этаже и предназначенных для зон общественного питания составила 118 747 руб./кв. м, в то время как для помещений на 2 этаже средняя стоимость составила 69 591 руб./кв. м.

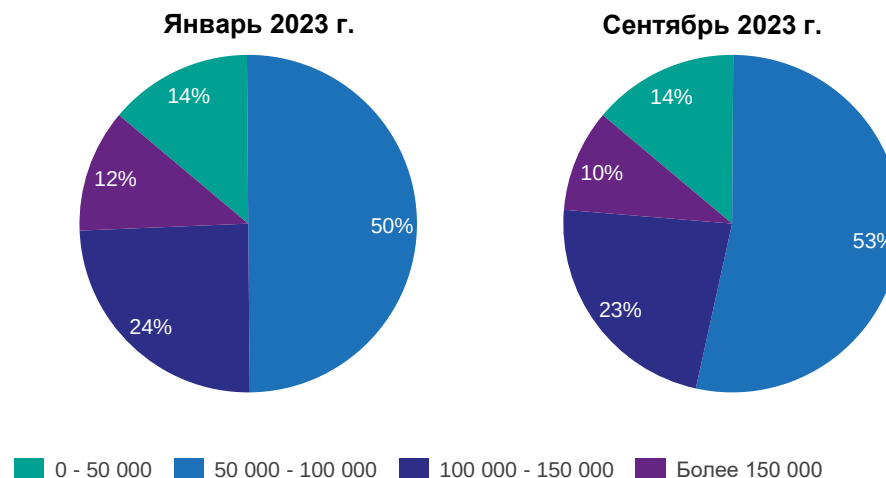
Цены предложений торговой недвижимости в Центральной части Ленинского района в течение 2023 г. плавно росли, совокупный рост с марта 2023 г. составил около 8%.

Динамика цен предложений в Центральной части Ленинского района и в Ленинском районе аз 2023 г., руб./кв. м, с НДС

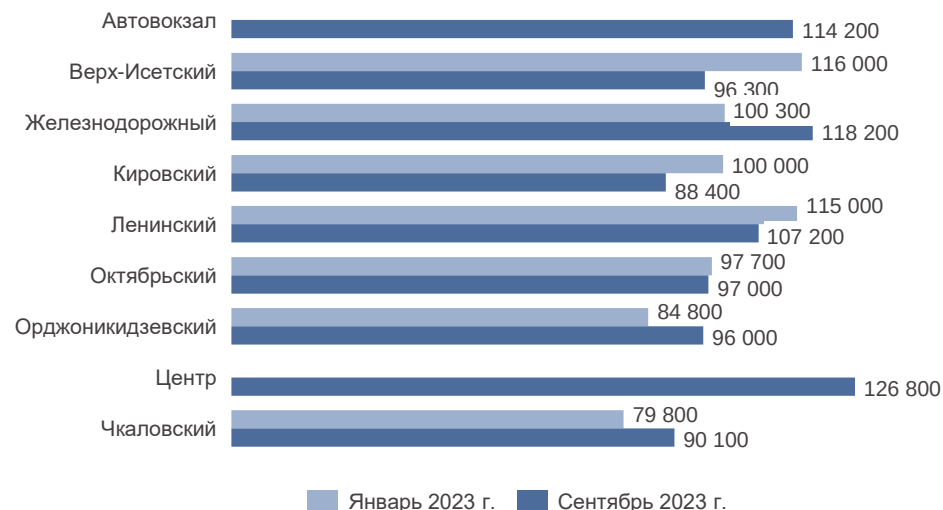


Источник: <https://macro-scope.ru/city/ekaterinburg/>

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



Цены предложений по районам, руб./кв. м с НДС



Источник: <https://macro-scope.ru/city/ekaterinburg/>

4. Приложение

Обзор рынка торговой недвижимости Екатеринбурга

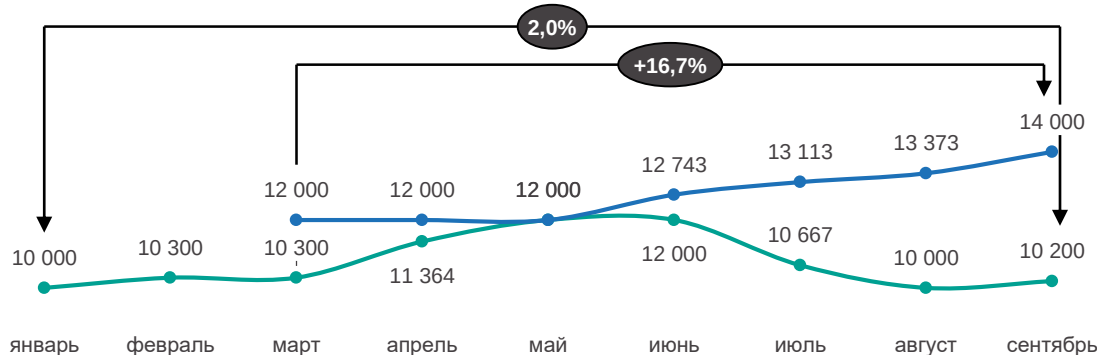
Коммерческие условия (ставки аренды)

По данным «Макроскоп» диапазон ставок аренды торговых помещений в августе – сентябре 2023 года составил от 4 300 до 41 500 руб./кв. м/год, без НДС с зависимости от индивидуальных характеристик и местоположения продаваемых объектов. Почти 90% предложений экспонируются по ставкам ниже 16 000 руб./кв. м/год, без НДС, из них треть имеют ставки ниже 8 000 руб./кв. м/год, без НДС. С начала 2023 г. произошло вымывание части предложений со ставками ниже 10 000 руб./кв. м, вместе с растет количество объектов, запрашиваемые ставки в которых выше 12 000 руб.

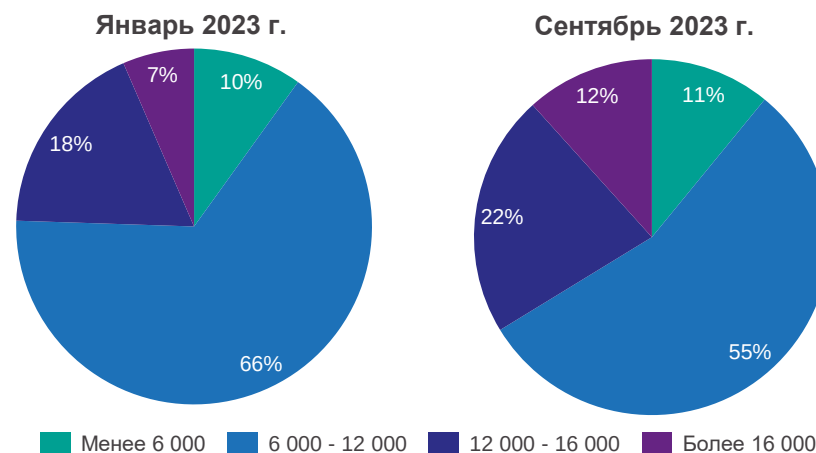
Запрашиваемые ставки аренды торговой недвижимости в Центральной части Ленинского района в течение 2023 г. уверенно росли: совокупный рост с марта 2023 г. составил свыше 16%.

По данным собранным «Циан» по Ленинскому району, средняя ставка помещений расположенных на 1 этаже и предназначенных для зон общественного питания составила 11 312 руб./кв. м/год с НДС, в то время как для помещений на 2 этаже средняя ставка составила 10 285 руб./кв. м/год с НДС.

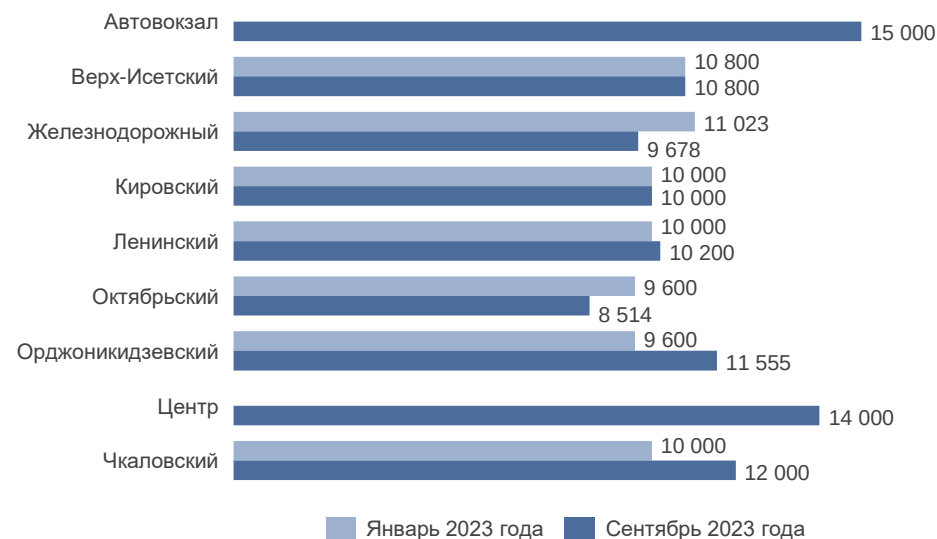
Динамика ставок аренды в Центральной части Ленинского районе и в Ленинском районе за 2023 г., руб./кв. м/год без НДС



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



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



4. Приложение

Обзор рынка офисной недвижимости Екатеринбурга

Ценообразующие факторы

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

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

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

4. Приложения

Перечень использованных материалов

Данные Заказчика	Размер, байт
1По ДА 4-1112 от 27.06.2006.pdf	563 760
1По ДА 4-210 от 30.04.1999.pdf	570 261
1По ДА 4-609 от 10.09.2004.pdf	568 483
20201223_ДС_Договор_аренды_(НПФП-Феста).pdf	132 545
20230927_Выписка_ЕГРН_Екатеринбург_1313.pdf	685 303
20230927_Выписка_ЕГРН_Екатеринбург_16.pdf	768 635
20230927_Выписка_ЕГРН_Екатеринбург_18.pdf	356 831
3.1. б Феста арендные платежи за 9 месяцев 2023 г..xls	13 824
3.1. б Феста коммунальные за 9 месяцев 2023 г..xls	40 448
3.1.а Екатеринбург КоммунальныеРадищева.xlsx	11 444
3.2 Феста ДС от 31.01.23 к договору аренды.pdf	77 244
3.2. Феста Акт_уменьш_аренды от 05.04.23.pdf	70 174
3.2.а Екатеринбург Радищева расчет арендной платы зем.участка ВХ202302142.pdf	1 208 876
3.2а Альфастрахование №43912_919_5000016_23 от 10.02.23 ЕКБ.pdf	607 453
Агентский договор, Екатеринбург.pdf	178 812
Договор аренды, Екатеринбург.pdf	904 298
Смета Галерея Радищева,25 2023.pdf	162 432

4. Приложения

Перечень использованных материалов

Нормативно правовые документы

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

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

Налоговый кодекс РФ

Гражданский кодекс РФ

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

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

Учебно-методическая литература

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

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

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

Сборник рыночных корректировок и данных подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости. №20. По состоянию на 01.07.2023 г. (для даты оценки недвижимости в пределах второго полугодия 2023 года) под ред. Попова А. А. (код сборника: 20/2-2023Н)

Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 01.10.2023 г.) // Ассоциация Статриелт (Сетевой ресурс) 01.10.2023

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

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

архивооценщика.рф

avito.ru

cbr.ru

cian.ru

macroscop.com

rbtnpro.ru

restate.ru

statrielt.ru

4. Приложения

Сведения об Оценщике



4. Приложения

Сведения об Оценщике

ИНГОССТРАХ

АЛЬФА
СТРАХОВАНИЕ

ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)
№ 433-121121/23 / 0325R/776/0000001/23 – 002517 от «19» июня 2023 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования №433-121121/23 / 0325R/776/0000001/23 – 002517 от «19» июня 2023 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. СИАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования).	
1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Артемьевская Ольга Юрьевна Паспортные данные: Стр. «519» №070944 выдан ГУ МВД России по г. Москве (пол. подразделение - ТП-004) 25.03.2019 Адрес регистрации: 115035, Москва, г. Москва, Космодемьянская наб., д. 40-42, строение 3, кв.№4, 243
2. СОСТРАХОВЩИКИ:	2.1. СПАО «Ингосстрах» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: Россия, 115035, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: prof-mob@ingos.ru, тел: (495) 936-77-77 2.2. АО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%, Адрес местонахождения: Россия, 115185, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 785-00-99, факс: (495) 785-06-48
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, законному владельцу или перевозчику, и (или) иным третьим лицам. 3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с исполнением обязательств по Состраховщикам 1 и 2. Страхователь на его защиту при ведении дел в судах и в 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 приказом Страхователя с последующего согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Ассоциация «Русское общество оценщиков»), членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. Страховым случаем также является возмещение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судах и в арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьим лицам.
5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	5.1. С «01» июня 2023 года по «31» декабря 2024 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 новой 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. По сумме 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. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ):	8.1. Страховая сумма (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 Расхода 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 устанавливается.
10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицам (Ассоциация «Русское общество оценщиков, Адрес местонахождения: 105066, г. Москва, 1-й Бауманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7701159733). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицам в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается исполнившим свои обязанности по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу устанавливается за счет плательщика, комиссия банка-кредитора – за счет получателя. 10.2. При наступлении страхового случая, настоящий Договор считается не действующим в силу и не несет никаких правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Артемьевская Ольга Юрьевна

СОСТРАХОВЩИКИ: Начальник Отдела сопровождения
От Состраховщика:
ИНГОССТРАХ

4. Приложения

Копии Интернет-страниц

Расчет рыночной ставки аренды торговых помещений

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

Аналог 1

ekb.cian.ru/rent/commercial/293338512/

Свободное назначение, 458,4 м²

Свердловская область, Екатеринбург, р-н Центр, ул. Малышева, 15
● Площадь 1905 года 2 мин. ● Площадь 1905 года 12 мин.



Площадь 458,4 м²
Этаж 1 из 5
Помещение Свободно

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для
вашего бизнеса

399 000 Р/мес.

Следить за изменением цены

Цена за метр 10 446 Р в год
Налог НДС включен: 66 500 Р
Комиссии нет
Коммунальные платежи не включены
Эксплуатационные расходы не предусмотрены

Показать телефон

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Золотая рыбка
Екатеринбург
Документы проверены

РИЕЛТОР
Максим Семакин
5,0 · 2

Отчёт о привлекательности
помещения и локации
Купить

Хорошие новости!

Сдам в аренду торговое помещение 458,4 кв.м. в центре города!

- Основные характеристики и преимущества помещения:
- Локация: Малышева - самая оживленная улица с высоким автомобильным и пешеходным трафиком
 - Панорамное остекление
 - 1 этаж, отдельный вход
 - Высота потолков 3,8м
 - Приточно-вытяжная вентиляция
 - Мощность разрешенная 80кВт
 - Возможность размещения большой вывески
 - Помещение с частичным ремонтом
 - Отличная транспортная доступность, близость остановок общественного транспорта
 - Парковка на прилегающей территории
 - Развитая инфраструктура. Рядом ТРЦ Алытырь, магазины, рестораны кафе, жилые и административные здания

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

Возможны арендные каникулы
Коммунальные платежи оплачиваются дополнительно.

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

#объект в нашей базе 13620311#

4. Приложения

Копии Интернет-страниц

Аналог 2

ekb.cian.ru/rent/commercial/292699288/

Торговая площадь, 204,5 м²

Свердловская область, Екатеринбург, р-н Центр, ул. Куйбышева, 21

● Геологическая 10 мин. ● Площадь 1905 года 4 мин.

● Чкаловская 5 мин.



 Площадь
204,5 м²

 Этаж
1 из 21

 Помещение
Свободно с
нбр 2023

265 850 Р/мес.

Только на Циан

Следить за изменением цены

Цена за метр 15 600 Р в год

Налог УСН

Комиссии нет

Коммунальные платежи включены

Эксплуатационные расходы включены

Показать телефон



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Риэлтерский центр

Недвижимость

Документы проверены



РИЕЛТОР

Недвижимость.ру офис 3

3,0 · 2

Отчёт о привлекательности помещения и локации

Купить

Сдам в долгосрочную аренду торговую площадь 204.5 кв.м. Первая линия. Центр города. Сделан ремонт. Освободится в начале ноября.

Об объекте

Тип помещения	Street retail
Площадь	204,5 м²
Отзыв о сайте	1 из 21
Высота потолков	2,7 м
Витринные окна	Есть
Состояние	Типовой ремонт
Вход	Отдельный с улицы

4. Приложения

Копии Интернет-страниц

Аналог 3

ekb.cian.ru/rent/commercial/292432389/

Свободное назначение, 291,9 м²

Свердловская область, Екатеринбург, р-н Центр, ул. Шейнкмана, 90

● Геологическая 12 мин. ● Площадь 1905 года 4 мин.

● Чкаловская 5 мин.



Площадь 291,9 м²

Этаж 2 из 16

Помещение Свободно

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для
вашего бизнеса

248 115 ₽/мес.

Только на Циан

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 240 600

Цена за метр 10 200 ₽ в год

Налог УСН

Комиссии нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы не предусмотрены

Показать телефон

Написать

Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Атомстройкомплекс

Документы проверены

Отчёт о
привлекательности
помещения и локации

Купить

В центре города сдаем офисное помещение на 2-м этаже ЖК Москва. Отдельный вход с улицы Шейнкмана, чистовая отделка, открытая планировка, есть кабинеты для директора и бухгалтерии, есть место под вывеску, коммунальные и эксплуатационные платежи оплачиваются отдельно.

Отзыв о сайте

Площадь	291,9 м²
Этаж	2 из 16
Количество мокрых точек	1
Мощность, кВт	20
Высота потолков	3,2 м
Состояние	Типовой ремонт
Вход	Отдельный с улицы

4. Приложения

Копии Интернет-страниц

Аналог 4

ekb.cian.ru/rent/commercial/284823096/

Торговая площадь, 167 м²

Свердловская область, Екатеринбург, р-н Центр, ул. Сакко и Ванцетти, 100

- Геологическая 11 мин.
- Площадь 1905 года 17 мин.
- Динамо 4 мин.



 **Площадь**
167 м²

 **Этаж**
1 из 5

 **Помещение**
Свободно

167 000 **₽/мес.**

Только на Циан

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 161 900

Цена за метр 12 000 **₽** в год

Налог УСН

Комиссии нет

Коммунальные платежи включены

Эксплуатационные расходы включены

Показать телефон

Написать

Напишите, пока пользователь в сети

Сдам в аренду торговое помещение. Первый этаж. Высота потолка 3,5м. Электрическая мощность 40 кВт. Есть зона погрузки. Коммунальные платежи оплачиваются дополнительно. Без комиссий.

Об объекте

Тип помещения	Street retail
Площадь	167 м²
Этаж	1 из 5
Состояние	Типовой ремонт

 **РИЕЛТОР**
Максим Волков

5,0 · 1

Документы проверены

4. Приложения

Копии Интернет-страниц

Аналог 5

ekb.cian.ru/rent/commercial/291306125/

Свердловская область, Екатеринбург, район Центр, ул. Малышева, 42

Метро: Площадь 1905 года, 4 мин. пешком

400 000 □

15 190 □ за м² в год, комиссия 0%, для агента 0%

Общая информация:

Этаж:	1 / 4
Площадь:	316.0 м²
Комнаты:	None
Здание:	административное
Тип договора:	прямая аренда
Пропускная система:	—
Мебель:	нет
Телефонные линии:	—



Представитель: Представитель: ID 99422117

Собственник предлагает в длительную аренду помещение, расположенное в центре города (перекресток ул. 8 Марта- Малышева, вход со стороны ул. 8 Марта), с высоким пешеходным и автомобильным трафиком, витринное остекление. Находится на первой линии, в непосредственной близости от административных, офисных и банковских учреждений, является объектом культурного наследия. Помещение оборудовано охранной и пожарной сигнализацией, системой кондиционирования, приборами учёта водоснабжения и э/энергии, разрешённая мощность 71кВт. Общая площадь аренды составляет 316,0 кв.м., стоимость 400 000руб./мес, коммунальные и эксплуатационные услуги оплачиваются дополнительно.

Телефоны: +7 909 030-75-02

4. Приложения

Копии Интернет-страниц

Расчет рыночной цены продажи земельных участков

Аналог 1

ekb.cian.ru/sale/commercial/272981976/

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

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

Коммерческая земля, 3,5 сот.

Свердловская область, Екатеринбург, ул. Челюскинцев, 5лит3



Площадь
участка
3,5 сот.



Категория
Участок
поселений

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

ID объекта в нашей базе: 19953

18 000 000 ₽

Цена за сотку 5 142 858 ₽

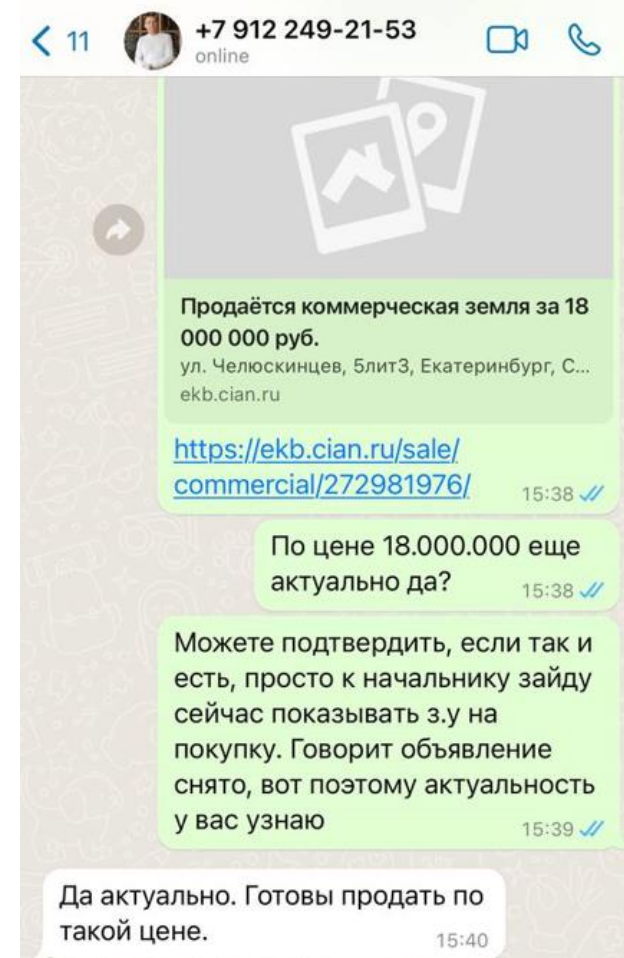
Налог УСН



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Ярмарка
Документы проверены



РИЕЛТОР
Роман Николаевич



4. Приложения

Копии Интернет-страниц

Аналог 2

avito.ru/ekaterinburg/zemelnye_uchastki/uchastok_48_sot._izhs_3281776292

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

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

Участок 4,8 сот. (ИЖС)

♥ Добавить в избранное

🔍 Сравнить

📌 Добавить заметку

Показать телефон
в XXX XXX XXX XXX

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продаете?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Регион Бизнес Недвижимость
Агентство
На Авито с июля 2013
Реквизиты проверены

РБН

Подписаться на продавца

Контактное лицо
РБН

Рассказать



Об участке
Площадь: 4,8 сот.

Расположение
Свердловская область, Екатеринбург, ул. 8 Марта, 76Б
Геологическая ⚡ 6-10 мин. Чкаловская ⚡ 16-20 мин.
Площадь 1905 года ⚡ 21-30 мин.
[Скрыть карту](#)

Описание

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

Основные характеристики:

- земельный участок расположен в самом центре деловой, развлекательной и туристической активности города Екатеринбург, в окружение развитой инфраструктуры и значимых объектов на пересечении одной из главных улиц – 8 Марта с ул. Саперов.
- общая площадь 483м.кв +/- 15
- виды разрешенного использования: Ц-2 Общественно-деловая зона местного значения:
- магазины
- банковская и страховая деятельность
- бытовое и социальное обслуживание
- здравоохранение
- гостиничное обслуживание
- общественное питание
- объекты торговли
- среднетажная и многоэтажная жилая застройка и др.
- остановка общественного транспорта – в 100м, м.Геологическая – 700м
- высокий пешеходный и автомобильный трафик

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

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

Более подробную информацию уточняйте у наших специалистов.

Копии Интернет-страниц

rbnpro.ru/catalogs/show/3387222

Шейнкмана ул., 55,
4.00 сот.

27 000 000 руб.
6750000 руб./сот.

+7-996-186-65-63

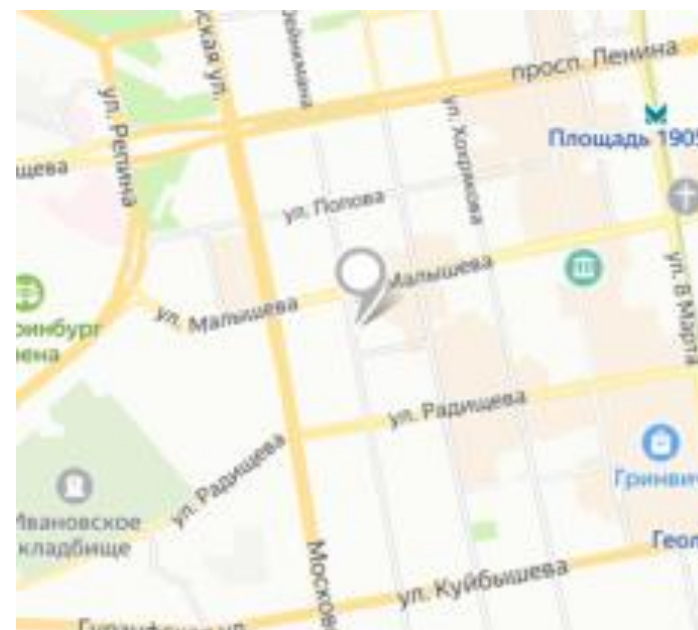
Введите имя

Телефон:

☐ **Согласен с Политикой конфиденциальности**

Жду звонка

Отправляя заявку вы соглашаетесь на
обработку персональных данных



Продается земельный участок вблизи перекрестка Шейнкмана-Малышева возле Бизнес Центра "AURORA"

Без комиссии для покупателей.

Основные характеристики и преимущества:

Земельный участок расположен в 70 метрах от перекрестка Малышева - Шейнкмана. Напротив расположен интерьерный центр ARCHITECTOR ТЦ, рядом "Гермес Плаза", в 300 метрах ТРЦ "Алатырь", множество магазинов и бизнес центров ;



4. Приложения

Копии документов Заказчика

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
наименование органа регистрации прав



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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 27.09.2023, поступившего на рассмотрение 27.09.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
28.09.2023г. № КУВН-001/2023-220087618			
Кадастровый номер: 66:41:0401033:16			
Номер кадастрового квартала: 66:41:0401033			
Дата присвоения кадастрового номера: 15.06.2004			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: 66:41:0401033:016			
Местоположение: обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25 А			
Площадь, м2: 1240 +/- 12			
Кадастровая стоимость, руб: 19269029,6			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: 66:41:0000000:111022, 66:41:0401033:1111			
Категория земель: Земли населенных пунктов			
Вид 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: Скрипникова Ангелина Александровна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя НЕГОСУДАРСТВЕННЫЙ ПЕНСИОННЫЙ ФОНД "ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ" (АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО), 7701109908			

Документ подписан
электронной подписью

Сторожилов: 108804215153000174530402108
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действительна с 27.09.2023 по 19.09.2024

Королева Е.П.
инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2

Всего листов раздела 2: 5

Всего разделов: 3

Всего листов выписки: 7

28.09.2023г. № КУВН-001/2023-220087618

Кадастровый номер: 66:41:0401033:16

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "ХОРС ПРЕМИУМ", ИНН: 7100040271
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, 28950/952200 66:41:0401033:16-66/199/2023-32 27.07.2023 07:54:53
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Поздубицкий Виктор Николаевич 22.05.1961
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.2.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Общая долевая собственность, 47610/952200 66:41:0401033:16-66/199/2023-29 12.01.2023 08:14:31
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.2	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
1	Правообладатель (правообладатели):	1.3	Свиропова Елена Вадимовна 25.10.1969
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.3.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.3	Общая долевая собственность, 33860/952200 66:41:0401033:16-66/001/2019-25 06.06.2019 16:55:24

Документ подписан
электронной подписью

Сторожилов: 108804215153000174530402108
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действительна с 27.09.2023 по 19.09.2024

Королева Е.П.
инициалы, фамилия

4. Приложения

Копии документов Заказчика

Земельный участок

Лист 3

вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2

Всего листов раздела 2: 5

Всего разделов: 3

Всего листов выписки: 7

28.09.2023г. № КУВИ-001/2023-220087618

Кадастровый номер: 66:41:0401033:16

4

Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:

4.3

данные отсутствуют

5

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:

не зарегистрировано

1

Правообладатель (правообладатели):

1.4

Общество с ограниченной ответственностью "Бизнесинвест", ИНН: 6623081626

1

Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:

1.4.1

данные отсутствуют

2

Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:

2.4

Общая долевая собственность, 26140/952200 66:41:0401033:16-66/001/2017-19 12.12.2017 20:14:59

4

Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:

4.4

данные отсутствуют

5

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:

Ипотека

5.1

вид:

17.07.2023 14:31:39

1

дата государственной регистрации:

66:41:0401033:16-66/199/2023-30

1

номер государственной регистрации:

Срок действия с 17.07.2023 по 30.11.2027

1

срок, на который установлен ограничение прав и обременение объекта недвижимости:

Публичное акционерное общество "БАНК УРАЛСИБ", ИНН: 0274062111, ОГРН: 1020280000190

1

лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:

данные отсутствуют

1

сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:

Договор залога недвижимого имущества (об ипотеке), № 2400-031/00719/1133, выдан 07.07.2023

1

основание государственной регистрации:

данные отсутствуют

1

сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:

данные отсутствуют

1

сведения об управлении залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:

данные отсутствуют

Ведущий инженер

полное наименование должности

документ подписан электронной подписью

Сertifikaat: 00280508740103302023\KASCS0423108

Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

Королева Е.В.

Инициалы, фамилия

Земельный участок

Лист 4

вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 2

Всего листов раздела 2: 5

Всего разделов: 3

Всего листов выписки: 7

28.09.2023г. № КУВИ-001/2023-220087618

Кадастровый номер: 66:41:0401033:16

1

сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:

1.5

Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный" (Акционерное общество), ИНН: 7701109908, ОГРН: 1147799010325

1

Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:

1.5.1

данные отсутствуют

2

Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:

2.5

Общая долевая собственность, 29310/952200 66:41:0401033:16-66/001/2017-17 12.12.2017 20:14:59

3

Документы-основания

3.5

Договор купли-продажи земельного участка, № 4-5984, выдан 05.12.2017

4

Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:

4.5

данные отсутствуют

5

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:

не зарегистрировано

1

Правообладатель (правообладатели):

1.6

Общество с ограниченной ответственностью "Проект-консалтинг", ИНН: 6671204010

1

Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:

1.6.1

данные отсутствуют

2

Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:

2.6

Общая долевая собственность, 376430/952200 66:41:0401033:16-66/001/2017-16 12.12.2017 20:14:59

4

Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:

4.6

данные отсутствуют

5

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:

не зарегистрировано

1

Правообладатель (правообладатели):

1.7

Общество с ограниченной ответственностью "Оптима", ИНН: 6671254396

1

Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:

1.7.1

данные отсутствуют

Ведущий инженер

полное наименование должности

документ подписан электронной подписью

Сertifikaat: 00280508740103302023\KASCS0423108

Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

Королева Е.В.

Инициалы, фамилия

№ TAS-2022-00241-2023/4-Е| Оценка рыночной стоимости нежилого помещения и ассоциированных с ним земельных участков, расположенных по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25. Стр. 79

4. Приложения

Копии документов Заказчика

Лист 5

Земельный участок

вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 2

Всего листов раздела 2: 5

Всего разделов: 3

Всего листов выписки: 7

28.09.2023г. № КУВИ-001/2023-220087618

Кадастровый номер: 66:41:0401033:16

2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.7	Общая долевая собственность, 47390/952200 66:41:0401033:16-66/001/2017-15 12.12.2017 20:14:59
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.7	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.8	Общество с ограниченной ответственностью "Рест-Центр", ИНН: 6671390416
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.8.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.8	Общая долевая собственность, 80270/952200 66:41:0401033:16-66/001/2017-14 12.12.2017 20:14:59
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.8	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.9	Нагорнова Ксения Алексеевна 29.12.1995
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.9.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.9	Общая долевая собственность, 269080/952200 66:41:0401033:16-66/001/2017-13 12.12.2017 20:14:59
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.9	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.10	Паниер Светлана Михайловна 22.05.1974
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.10.1	данные отсутствуют

Ведущий инженер

полное наименование должности

документ подписан

электронной подписью

Сотрудник федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии

Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

Королева Е.В.

Инициалы, фамилия

Лист 6

Земельный участок

вид объекта недвижимости

Лист № 5 раздела 2

Всего листов раздела 2: 5

Всего разделов: 3

Всего листов выписки: 7

28.09.2023г. № КУВИ-001/2023-220087618

Кадастровый номер: 66:41:0401033:16

2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.10	Общая долевая собственность, 13160/952200 66:41:0401033:16-66/001/2017-11 12.12.2017 20:14:59
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.10	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
12	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

Ведущий инженер

полное наименование должности

документ подписан

электронной подписью

Сотрудник федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии

Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

Королева Е.В.

Инициалы, фамилия

Копии документов Заказчика

B.

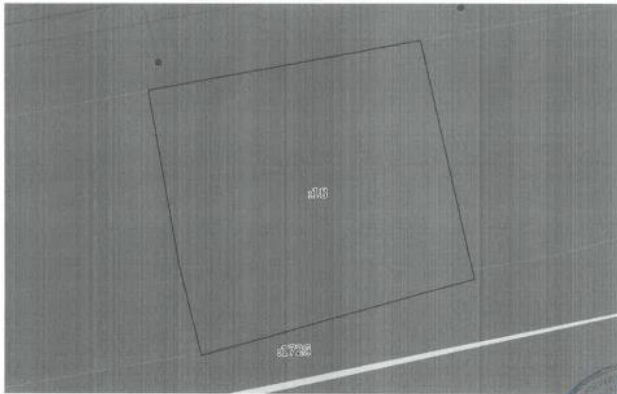
МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ

Копии документов Заказчика

[illegible]

Ведущий инспектор	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Стороженко Олегом Владимировичем Владельцем Электронной Службы Государственной Регистрации, Кадастра и Картотрава Должность: 12.06.2023 в 10:05:24	 Королева Е.В.

Копии документов Заказчика

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости			
Описание местоположения земельного участка			
Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
28.09.2023г. № КУВН-001/2023-220088718			
Кадастровый номер:		66:41:0401033:18	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:400	Условные обозначения:		
	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
Ведущий инженер полное наименование должности	Короблева Е.В. полное наименование должности		
Сертификат: ПРИВЕРЖАЮЩИЙ НАДЕЖНОСТИ Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Дубликат №: 27.06.2023 от 19.06.2024			

4. Приложения

Копии документов Заказчика

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 27.09.2023, поступившего на рассмотрение 27.09.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Рядом 1 Лист 1

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1

Всего листов раздела 1: 1

Всего разделов: 3

Всего листов выписки: 7

28.09.2023г. № КУВИ-001/2023-220086482

Кадастровый номер: 66-41-0401033-1313

Номер кадастрового квартала: 66-41-0401033

Дата присвоения кадастрового номера: 11.12.2012

Ранее присвоенный государственный учетный номер: Условный номер 66-66-01/648/2012-206 29.01.2013 Управление Росреестра по Свердловской области

Местоположение: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25

Площадь, м2: 293,1

Назначение: Нежилое

Наименование: Помещение

Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 1, Этаж № 2

Вид жилого помещения: данные отсутствуют

Кадастровая стоимость, руб.: 18058600.9761

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 66-41-0401033-1111

Виды разрешенного использования: нежилое

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: данные отсутствуют

Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"

Особые отметки: данные отсутствуют

Получатель выписки: Скорикова Ангелина Александровна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя НЕГОСУДАРСТВЕННЫЙ ПЕНСИОННЫЙ ФОНД "ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ" (АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО), 7701109908

Документ подписан
электронной подписью
Стороны: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
Действителен с 27.09.2023 по 19.09.2024

Королева Е.В.
Индивидуальное наименование

Ведущий инженер
полное наименование должности

Королева Е.В.
Индивидуальное наименование

Рядом 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2

Всего листов раздела 2: 2

Всего разделов: 3

Всего листов выписки: 7

28.09.2023г. № КУВИ-001/2023-220086482

Кадастровый номер: 66-41-0401033-1313

1

Правообладатель (правообладатели):

1.1

Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный" (Акционерное общество), ИНН: 7701109908, ОГРН: 1147799010325

1.1.1

данные отсутствуют

2

Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:

2.1

Собственность: 66-41-0401033-1313-66-001/2017-7 02.02.2017 16:36:19

3

Документы-основания

3.1

Договор купли-продажи недвижимости, № 291, выдан 28.11.2016

4

Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:

4.1

данные отсутствуют

5

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:

5.1

вид: Аренда

дата государственной регистрации: 19.07.2017 11:20:42

номер государственной регистрации: 66-41-0401033-1313-66-001/2017-33

срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 19.07.2017 по 31.12.2030

лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Феста", ИНН: 6686017662, ОГРН: 1126686021153

сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют

основание государственной регистрации: Договор аренды объекта недвижимого имущества, выдан 10.02.2017, дата государственной регистрации: 19.07.2017, номер государственной регистрации: 66-41-0401033-1313-66-001/2017-32

Дополнительное соглашение от 13.12.2018 г. к Договору аренды объекта недвижимого имущества, выдан 10.02.2017, дата государственной регистрации: 29.12.2018, номер государственной регистрации: 66-41-0401033-1313-66-001/2018-34

Документ подписан
электронной подписью
Стороны: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
Действителен с 27.09.2023 по 19.09.2024

Королева Е.В.
Индивидуальное наименование

Ведущий инженер
полное наименование должности

Королева Е.В.
Индивидуальное наименование

№ TAS-2022-00241-2023/4-Е| Оценка рыночной стоимости нежилого помещения и ассоциированных с ним земельных участков, расположенных по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25. Стр. 84

Копии документов Заказчика

Ведущий инженер:  Королёва Е.В.
полное наименование должности
Информация: 4089404637403204010176450542148
Информация: 4089404637403204010176450542148
РЕГИСТРАЦИОННЫЙ КАДАСТР И КАРТОГРАФИЯ
Датирование: с 27.06.2022 по 19.09.2024

Ведущий инженер полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 10808010401C8E020216A1030425104 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.06.2013 по 19.06.2021 Королёва Е.П. Инициалы, фамилия	
--	---	---

4. Приложения

Копии документов Заказчика

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 5

Всего листов раздела 5: 4

Всего разделов: 3

Всего листов выписки: 7

28.09.2023г. № КУВИ-001/2023-220086482

Кадастровый номер: 66-41-0401033.1313

Номер этажа (этажей): 1

Масштаб 1

Документ подписан
электронной подписью
Стороны: инициатор/исполнитель/назначение
Выдано: Федеральная служба государственной
регистрации, кадастра и картографии
Действителен с 27.06.2023 по 09.09.2024

Коралева Е.В.

Инициалы, фамилия

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 5

Всего листов раздела 5: 4

Всего разделов: 3

Всего листов выписки: 7

28.09.2023г. № КУВИ-001/2023-220086482

Кадастровый номер: 66-41-0401033.1313

Номер этажа (этажей): 2

Масштаб 1

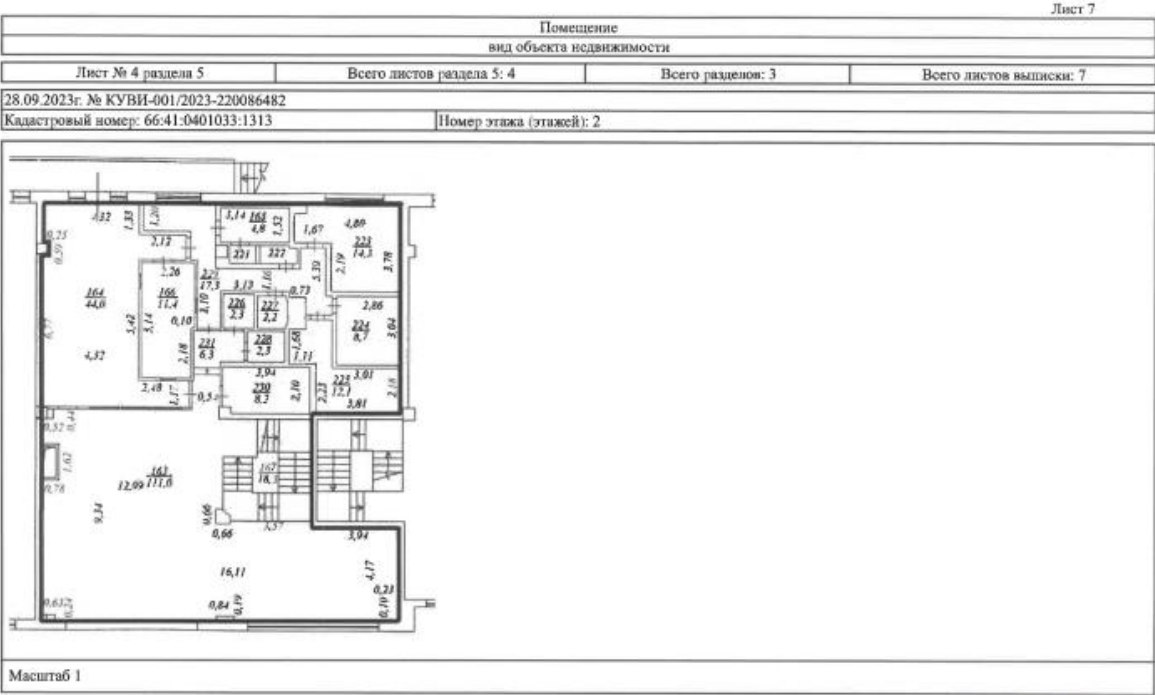
Документ подписан
электронной подписью
Стороны: инициатор/исполнитель/назначение
Выдано: Федеральная служба государственной
регистрации, кадастра и картографии
Действителен с 27.06.2023 по 09.09.2024

Коралева Е.В.

Инициалы, фамилия

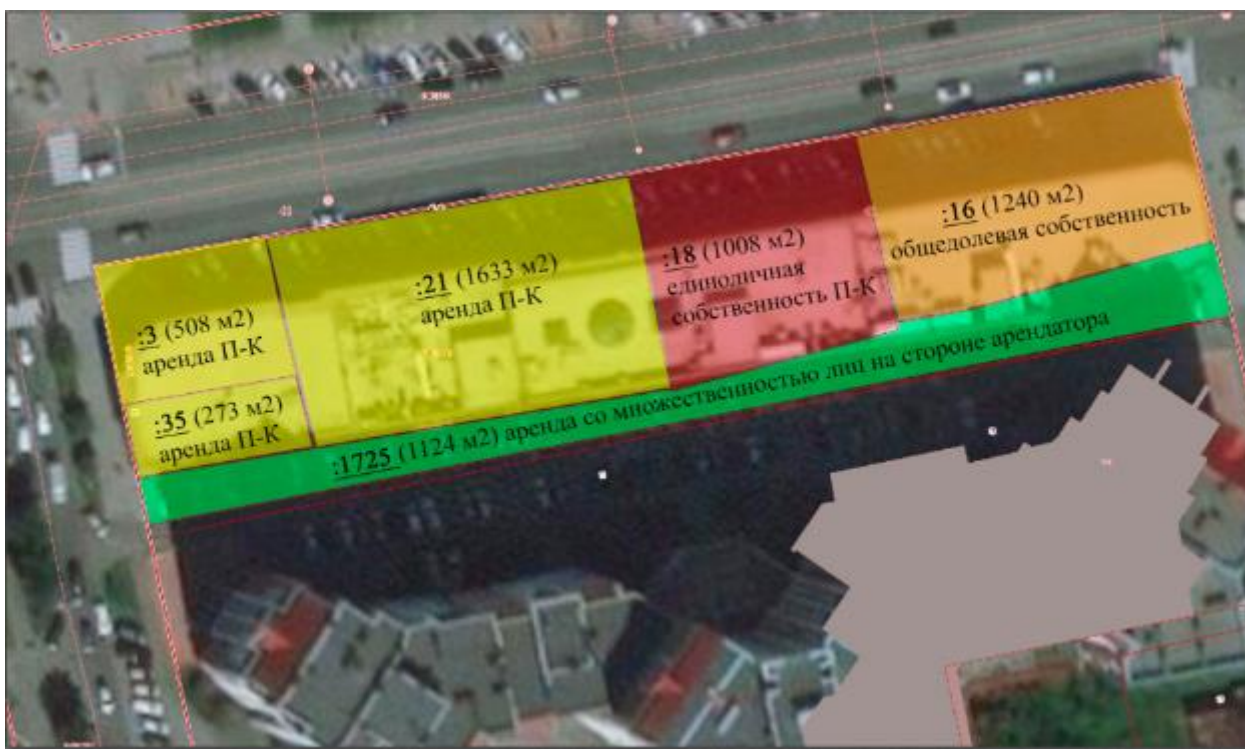
4. Приложения

Копии документов Заказчика



Ведущий инженер	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 04005647001C8602B857A5C8C425104 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	Королева Е.В.	

Копии документов Заказчика



4. Приложения

Копии документов Заказчика

НПФ "Профессиональный" (АО)
ИНН: 7701109908
г. Екатеринбург, Ленинский район
Адрес з/у: ул. Радищева (ул. Радищева, 25)
Адрес арендатора: ул. Чаплыгина, д. 11, эт. 5,
г. Москва, 105062
Лицевой счет: 68558

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

АРЕНДНАЯ ПЛАТА НА 2023 год

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

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

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

3. Расчет арендной платы

Месяц	Начислено	Уплатить не позднее	Формула расчета
Январь 2023 г.	4,63	10.01.2023	1167,46*0,0013*1,0550*34,04*31/365=4,63
Февраль 2023 г.	4,18	10.02.2023	1167,46*0,0013*1,0550*34,04*29/365=4,18
Март 2023 г.	4,63	10.03.2023	1167,46*0,0013*1,0550*34,04*31/365=4,63
Апрель 2023 г.	4,48	10.04.2023	1167,46*0,0013*1,0550*34,04*30/365=4,48
Май 2023 г.	4,63	10.05.2023	1167,46*0,0013*1,0550*34,04*31/365=4,63
Июнь 2023 г.	4,48	10.06.2023	1167,46*0,0013*1,0550*34,04*30/365=4,48
Июль 2023 г.	4,63	10.07.2023	1167,46*0,0013*1,0550*34,04*31/365=4,63
Август 2023 г.	4,63	10.08.2023	1167,46*0,0013*1,0550*34,04*31/365=4,63
Сентябрь 2023 г.	4,48	10.09.2023	1167,46*0,0013*1,0550*34,04*30/365=4,48
Октябрь 2023 г.	4,63	10.10.2023	1167,46*0,0013*1,0550*34,04*31/365=4,63
Ноябрь 2023 г.	4,48	10.11.2023	1167,46*0,0013*1,0550*34,04*30/365=4,48
Декабрь 2023 г.	4,63	10.12.2023	1167,46*0,0013*1,0550*34,04*31/365=4,63
ИТОГО	54,51		

Размер арендной платы за земельный участок составляет 54,51 руб.
(Пятьдесят четыре рубля 51 копейка)

4. Арендная плата за землю пересчитывается Арендатором платежным поручением по коду 901 1 11 05 012 04 0000 120 на счет банка № 40102810645370000054 УФК по Свердловской области (Администрация города Екатеринбурга), казначейский счет получателя 03100643000000016200. Банк получателя: Уральское ГУ Банка России/УФК по Свердловской области г. Екатеринбург, БИК ТООК 016577551, ИНН 6661004661, КПП 667101001, код ОКТМО 65701000, УИН 0317929318000000066905918

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

от АРЕНДОДАТЕЛЯ
Заместитель председателя комитета
Исполнитель _____ Е.В. Кукоба
Тел.: 304-34-72

Вход. № ВР 202302142
14.02.2023

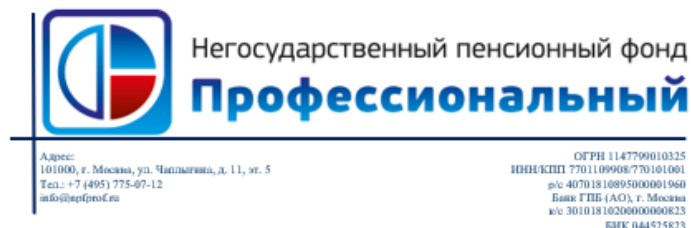
Вход. № ВР 202302142
14.02.2023

Страница 1 из 1

№ TAS-2022-00241-2023/4-Е| Оценка рыночной стоимости нежилого помещения и ассоциированных с ним земельных участков, расположенных по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25. Стр. 89

4. Приложения

Копии документов Заказчика



исх. № ИСХ2021051710
от 17.05.2021

Министерство по управлению
государственным имуществом
Свердловской области

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

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

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

Приложение:

Соглашение о перераспределении долей по договору аренды.

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

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

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

Настоящее согласие является бессрочным.

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

Президент

Ю. А. Зверев

4. Приложения

Копии документов Заказчика

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

г. Екатеринбург «23» июня 2021 года

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

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

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

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

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

- для ООО «Проект-консалтинг» в размере 30959/94895 от 273 кв.м с 01.01.2021;
- для НПФ «Профессиональный» (АО) в размере 2931/94895 от 273 кв.м с 01.01.2021.

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

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

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

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

6. Реквизиты и подписи сторон:

ООО «Проект-консалтинг»

НПФ «Профессиональный» (АО)

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

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


/М.А. Ерофеев/


/Ю.А. Зверев /

Приложение № 1
к Соглашению о перераспределении долей
по договору аренды № 4-1112 от 27.06.2008

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

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

ООО «Проект-консалтинг»

НПФ «Профессиональный» (АО)

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

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


/М.А. Ерофеев/


/Ю.А. Зверев /

4. Приложения

Копии документов Заказчика

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

г. Екатеринбург «23» июня 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью «Проект-консалтинг» (ИНН 6671204010, ОГРН 1069671060128), в лице генерального директора управляющей организации ООО «Управляющая компания «Радуга» Ерофеева Михаила Александровича, действующего на основании Устава и договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа, и Негосударственный пенсионный Фонд «Профессиональный» (Акционерное общество) (ИНН 7701109908, ОГРН 1147799010325), в лице Президента Зверева Юрия Александровича, действующего на основании Устава, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее Соглашение о нижеследующем:

1. В связи с государственной регистрацией права собственности НПФ «Профессиональный» (АО) на помещение в здании, расположенном на земельном участке с кадастровым номером 66:41:0401033:21:
- Нежилое помещение, кадастровый номер 66:41:0401033:1313, назначение нежилое помещение, площадь общая: 293,1 кв.м, адрес: г. Екатеринбург, ул. Радищева, 25, регистрационная запись № 66:41:0401033:1313-66/001/2017-7 от 02.02.2017,
- Стороны пришли к соглашению о перераспределении долей по договору аренды земельного участка с кадастровым номером 66:41:0401033:21 № 4-609 от 10.09.2004 пропорционально доли объекта в здании, расположенном по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, 25, в следующем порядке:
- для ООО «Проект-консалтинг» в размере 30959/94895 от 1633 кв.м с 01.01.2021;
 - для НПФ «Профессиональный» (АО) в размере 2931/94895 от 1633 кв.м с 01.01.2021.
2. Перечень правообладателей объектов недвижимости, расположенных в здании по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, 25, и доли объектов в здании содержатся в Приложении №1, являющимся неотъемлемой частью настоящего Соглашения.
3. Права и обязанности по договору аренды для ООО «Проект-консалтинг» изменяются, а для НПФ «Профессиональный» (АО) возникают с 01.01.2021.
4. Настоящее Соглашение составлено и подписано в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон и один экземпляр для Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области.
5. Действие настоящего соглашения распространяются на отношения Сторон в рамках его предмета с 17 мая 2021 года.
6. Реквизиты и подписи сторон:

ООО «Проект-консалтинг»	НПФ «Профессиональный» (АО)
ОГРН 1069671060128, ИНН/КПП 6671204010/667101001 Адрес: 620014, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 48, оф. 127	ОГРН 1147799010325, ИНН/КПП 7701109908/770101001 Адрес: 101000, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11, этаж 5
 М.А. Ерофеев/	 Ю.А. Зверев /

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

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

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

ООО «Проект-консалтинг»	НПФ «Профессиональный» (АО)
ОГРН 1069671060128, ИНН/КПП 6671204010/667101001 Адрес: 620014, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 48, оф. 127	ОГРН 1147799010325, ИНН/КПП 7701109908/770101001 Адрес: 101000, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11, этаж 5
 М.А. Ерофеев/	 Ю.А. Зверев /

4. Приложения

Копии документов Заказчика

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

г. Екатеринбург

«23» июня 2021 года

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Реквизиты и подписи сторон:

ООО «Проект-консалтинг»

НПФ «Профессиональный» (АО)

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

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


М.А. Ерофеев


Ю.А. Зверев

Приложение № 1
к Соглашению о перераспределении долей
по договору аренды № 4-210 от 30.04.1999

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

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

ООО «Проект-консалтинг»

НПФ «Профессиональный» (АО)

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

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


М.А. Ерофеев


Ю.А. Зверев

4. Приложения

Копии документов Заказчика



ООО «Проект-капитал»
620014, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 40, кв. 127
ул. 4070201835350007143
в ПАО КВ «УБР» г. Екатеринбург
к/с 30101835350000196

ИНН 640277905
ОГРН 1066471005128
ИНН 667204829
КПП 667101091

Исх. № ПРОКОМ21-12 от 17.05.2021 г.

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

Президенту
НПФ «Профессионалы» (АО)
Звереву Юрию Александровичу

Уважаемый Юрий Александрович!

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

Земли расположено на пяти земельных участках:

- 66:41:0401033:3 (площадь – 508 м2);
- 66:41:0401033:21 (площадь – 3633 м2);
- 66:41:0401033:35 (площадь – 273 м2);
- 66:41:0401033:16 (площадь – 1240 м2);
- 66:41:0401033:18 (площадь – 1068 м2)

До 31.12.2020 г. расходы по оплате арендной платы за земельные участки :3, :21, :35, а также налог за участок :18, перераспределялись между всеми собственниками помещений в здании в Счете на оплату коммунальных услуг, который подготавливается ООО «Управляющая компания «Делюкс» (для каждого собственника определяется пропорционально площади помещения, являющегося собственником).

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

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

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

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

Сообщаем, что контактное лицо со стороны ООО «Проект-капитал» по вопросу подготовки документов по земельным участкам – Клементина Ирина Александровна, тел. 8 (343) 215 48 19, отв. 8 967 634 30 47, e-mail: Klemtalina.I.A@forum-np.ru

Приложения:

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

Генеральный директор



Професс М.А.

Копии документов Заказчика

ДОГОВОР АРЕНДЫ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА г. Екатеринбург «10» 02 2022 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 «Фестив», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Управляющего – Индивидуального предпринимателя Манерной Анны Михайловны, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности также «Сторона», заключили настоящий договор аренды объекта 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 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: 291,1 кв.м. (далее – «Помещение»). Поэтажный план сдаваемого в аренду Помещения является Приложением №1 к настоящему Договору. Одновременно с 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 необходимыми 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 (бездействия) субарендатора/ субарендаторов как за собственные, в том числе Арендатор обязан возместить любой ущерб, причинённый субарендатором/ субарендаторами. 1.4. Предоставление Арендатором Помещения в безвозмездное пользование, передача арендных прав в залог, внесение Помещения в качествеклада в уставный капитал хозяйственных обществ, товариществ, а также иные действия, направленные на отчуждение (возможное отчуждение) Помещения не допускаются. 1.5. Арендная 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 «Арендная площадь». Арендная 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 пеня, предусмотренных настоящим Договором, а также штрафы, наложенные компетентными государственными органами на Арендодателя в связи с деятельностью Арендатора.	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, совершённых 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 его назначением и условиями настоящего Договора. 2.2.3. Арендатор обязан вносить арендную плату в установленные настоящим Договором сроки. 2.2.4. Арендатор обязан содержать Помещение в технически исправном и надлежащем состоянии с соблюдением всех норм техники безопасности, санитарии и пожарной безопасности, в том числе подавать пожарные декларации и иные обязательные документы в отношении Помещения. В случае нарушения этих норм по вине арендатора, Арендатор обязан возместить штрафы, выставленные Арендодателю за эти нарушения. 2.2.5. Арендатор вправе заключить договоры на предоставление услуг связи, доступа к сети Интернет и прочих услуг. 2.2.6. Арендатор обязуется не проводить никаких работ по оборудованию, переоборудованию, перепланировке Помещения без предварительного письменного разрешения Арендодателя в обязательном предварительном согласовании с ним соответствующей технической документации, определением судьбы этих изменений после выезда Арендатора, а также обязательного согласования (получения разрешений) в соответствующих органах и организациях. Производные 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.
---	--

Копии документов Заказчика

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

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

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

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 немедленно сообщать в аварийные службы, представляющие 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 сырое и нарушении целостности пломб Арендатор обязан уведомить организации, предоставляющие коммунальные услуги, в порядке и сроки, предусмотренные договорами на поставку коммунальных услуг.

2.1.20. Нессти расходы, связанные с режимом 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 II «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 II «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 изымать с Арендатора пени в размере 0,01% от общей суммы задолженности за каждый календарный день просрочки.

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

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

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

5.4. Каждая из Сторон освобождается от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если докажет, что неисполнение 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, Стороны должны немедленно поставить другую Сторону в известность об этом в письменном виде. В противном случае Сторона не имеет права ссылаться на данные обстоятельства как на основания, освобождающие её от ответственности.

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

4

Копии документов Заказчика

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

6. Вступление Договора в силу. Срок действия Договора.

6.1. Настоящий Договор заключен 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 возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

6.2. Договор считается заключенным на неопределенный срок до момента его государственной регистрации. Право Арендодателя на получение арендной платы по настоящему Договору возникает с момента подписания Сторонами Акта приема-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 обязательств 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 создает 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 путем 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 путем переговоров, они подлежат разрешению в Арбитражном суде Свердловской области.

9. Особые условия

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

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

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

10. Прочие условия

10.1. Настоящий Договор заключен 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 (трех) рабочих дней с момента соответствующего изменения с предоставлением подтверждающих документов.

10.5. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие приложения:

- Позиционный план сдаваемого в аренду Помещения - Приложение №1;
- Акт приема-передачи Помещения - Приложение №2.

11. Реквизиты Сторон:

Арендодатель ИПФ «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 301018102090000000823
БИК 044525823

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

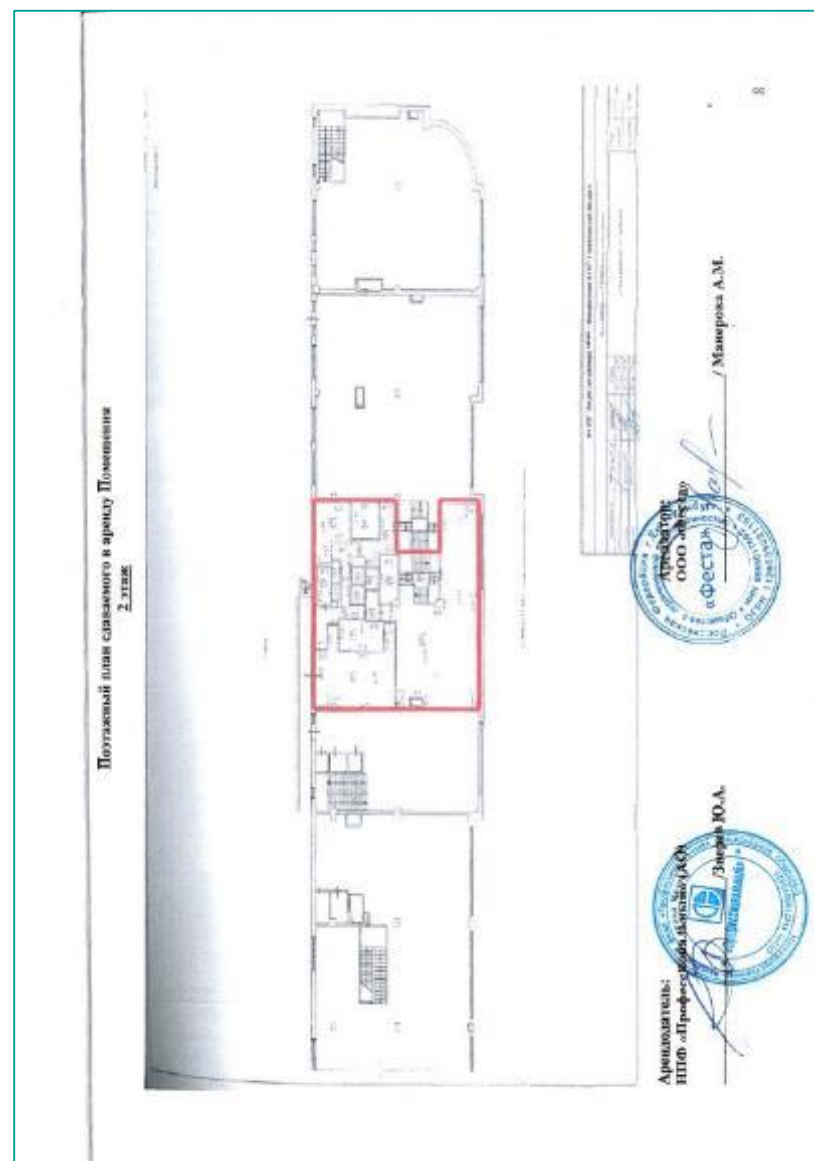
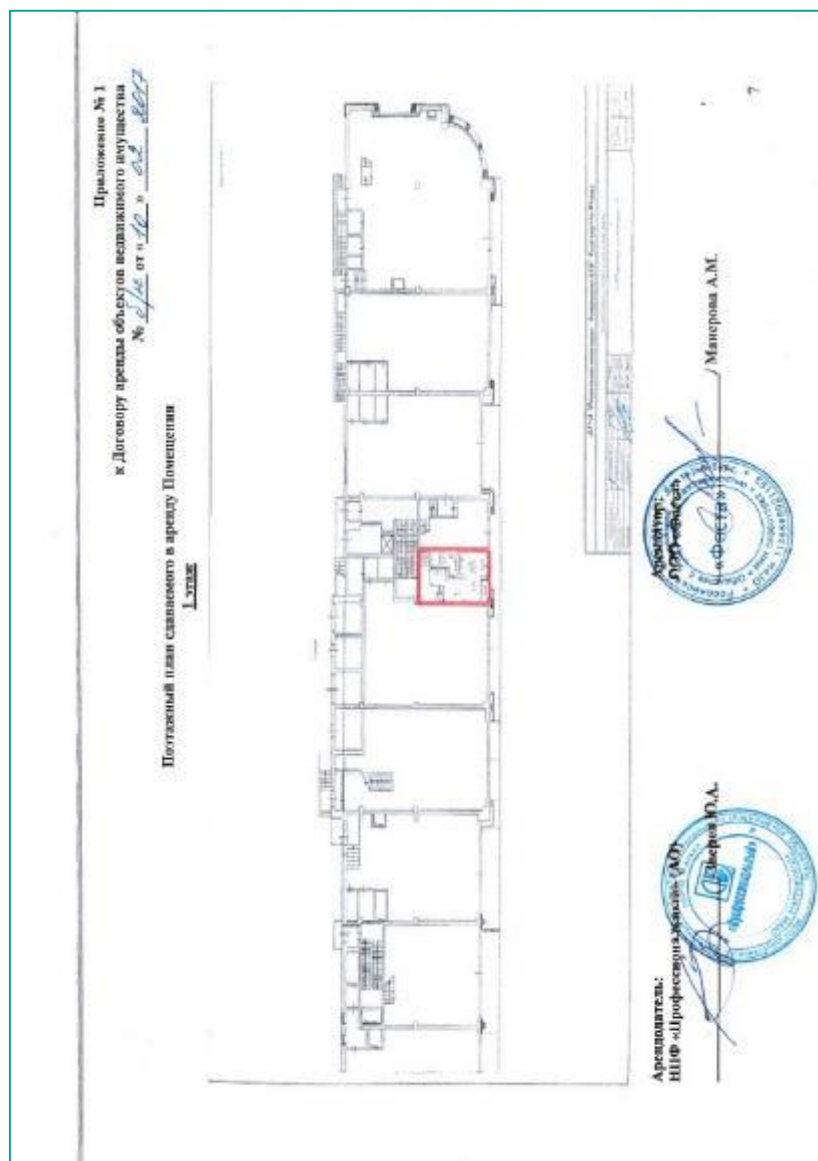
Арендатор ООО «Фестан»

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

Ф.И.О.: Манерин А.М.
Должность: Уполномоченный ИД «Фестан»

4. Приложения

Копии документов Заказчика



4. Приложения

Копии документов Заказчика

Приложение № 2
к Договору аренды объектов недвижимого имущества
№ 5/А от «10» 08 2017

Акт приема-передачи Помещения

г. Екатеринбург «10» 08 2017

Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество), именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице Президента Заерев Юрия Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Феста», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Управляющего – Индивидуального предпринимателя Манерова Алены Михайловны, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности также «Сторона», составили настоящий Акт приема-передачи к Договору аренды объектов недвижимого имущества № 5/А от «10» 08 2017 (далее - «Акт приема-передачи Помещения») о нижеследующем:

1. На основании Договора аренды объектов недвижимого имущества № 5/А от «10» 08 2017 Арендодатель передал, а Арендатор принял в аренду, то есть во временное владение и пользование следующее нежилое помещение, далее именуемые «Помещения»:

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

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

Арендодатель
НПФ «Профессиональный» (АО)

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

Ф.И.О.: Заерев 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 30101810200000000645
БИК 044525823

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

9

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии
Свердловская область, Екатеринбургский район
Адрес: 620014, ул. Радищева, д. 25
Помещение государственной регистрации

Договор аренды

19 июля 2017

66-48/2017/33-13-16/001/2017-32

Труфанова Н.С.

Всего прошито, пронумеровано и скреплено печатью
9 (девять) листов (вкл. 9-й)

Президент НПФ «Профессиональный» (АО)
Заерев Ю. А.

Управляющий ООО «Феста»
ИП Манерова А.М.

Свердловская область
Екатеринбургский район
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии

Копии документов Заказчика

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

г. Екатеринбург

« 23 » декабря 2020 года

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Соглашение является неотъемлемой частью Договора.

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

Подписи Сторон:

От Арендодателя:

От Арендатора:



Зверев Ю.А.

М.П.



Манерова А.М.

М.П.

4. Приложения

Копии документов Заказчика

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

г. Екатеринбург

«06» января 2023 года

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

1. Стороны договорились дополнить пункт 2.2. «Права и обязанности Арендатора» Договора подпунктом 2.1.22, изложенным в следующей редакции:

«2.1.22. Арендатор обязан нести непредвиденные расходы, направленные на поддержание имущества в исправном состоянии, с последующим возмещением данных расходов Арендодателем».

2. Стороны договорились, что условия Соглашения распространяются на отношения Сторон, возникшие с 01 января 2023 года.

3. Соглашение является неотъемлемой частью Договора.

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

Подписи Сторон:

От Арендодателя:



Голиченко О.Ю.

От Арендатора:



Манерова А.М.

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

г. Екатеринбург

«31» января 2023 года

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

1. Стороны договорились начиная с 31 января 2023 года добавить в пункт 2.2. «Права и обязанности Арендатора» Договора подпункт 2.1.21. в следующей редакции:

«2.1.21. Арендатор вправе на основании письменного согласия Арендодателя уменьшить сумму арендной платы за соответствующий период по Договору соразмерно сумме произведенного текущего и (или) капитального ремонта Помещений».

2. Соглашение является неотъемлемой частью Договора.

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

Подписи Сторон:

От Арендодателя:



Зверев Ю.А.

От Арендатора:



Манерова А.М.

АКТ

г. Екатеринбург

«05» апреля 2023 года

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

1. В соответствии с подп. 2.1.21 п. 2.2. Договора Стороны договорились уменьшить размер арендной платы за второй квартал 2023 года на сумму 1 225 487 (Один миллион двести двадцать пять тысяч четыреста восемьдесят семь) рублей 10 копеек, на которую Арендатором был произведен ремонт Помещения в период с 25.01.2023 по 22.02.2023, что подтверждается соответствующими документами, переданными Арендатором Арендодателю.

2. Сумма аренды Помещения за второй квартал 2023 года с учетом п. 1 настоящего акта составит 1 274 217 (Один миллион двести семьдесят четыре тысячи двести семнадцать) рублей 28 копеек.

3. Акт вступает в силу со дня его подписания.

4. Акт составлен в 2 (Двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

Подписи Сторон:

От Арендодателя:



Голиченко О.Ю.

От Арендатора:



Манерова А.М.

Копии документов Заказчика

АГЕНТСКИЙ ДОГОВОР № 1/P25

г. Екатеринбург

«10» 08 2022

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

1. Предмет Договора

1.1. Агент обязуется за вознаграждение от своего имени и за счёт Принципала приобретать для Принципала коммунальные и эксплуатационные услуги, указанные в п. 1.2. настоящего Договора, далее именуемые «Услуги», по объекту недвижимого имущества: нежилое помещение № 107, 218-220, 163-167, 221-231 общей площадью 293,1 кв.м., расположенное по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, далее именуемое «Помещение», а также на объектах общего пользования Здания, под которым понимается объект недвижимого имущества, находящийся по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, и 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

4. Приложения

Копии документов Заказчика

3. Вознаграждение Агента

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

3.2. Принципал 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



Ф.И.О.: Зверев Т.А.

Должность: Президент

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.: Мещеряков А.В.

Должность: Управляющий ИП

3

Приложение № 1

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

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

г. Екатеринбург «___» _____

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

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

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

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

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

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

5) Приложения: _____

Президент

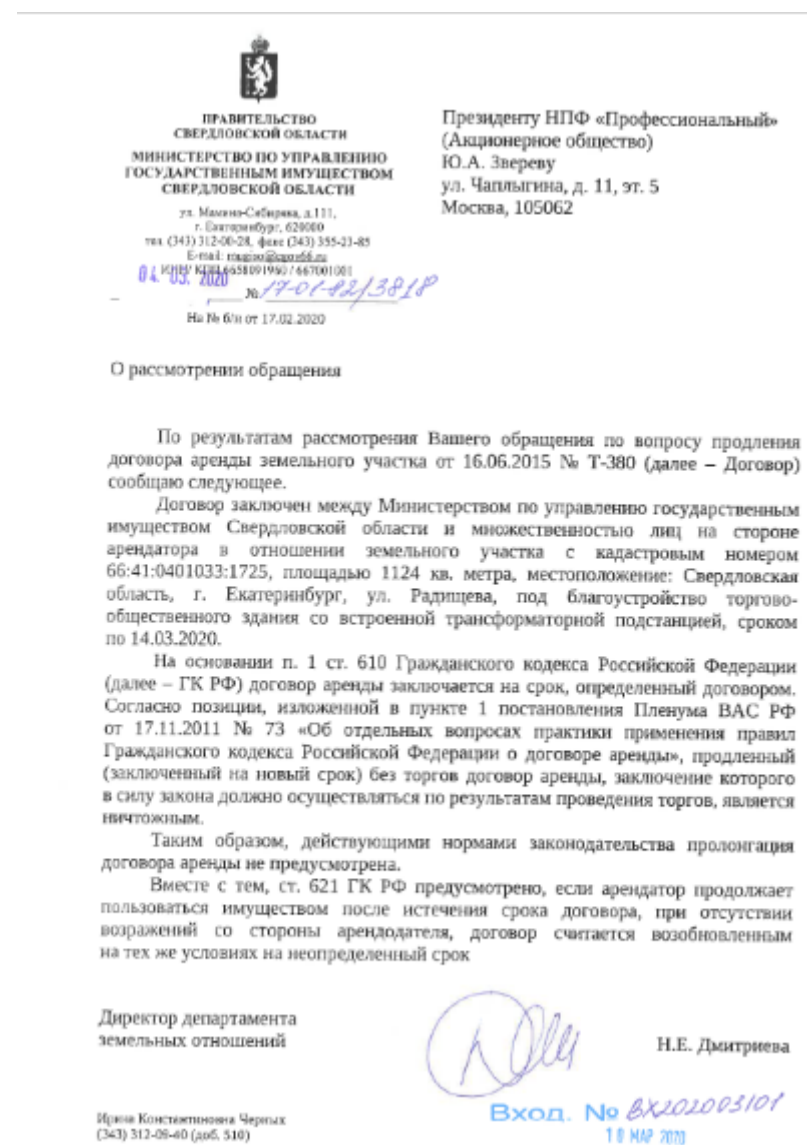
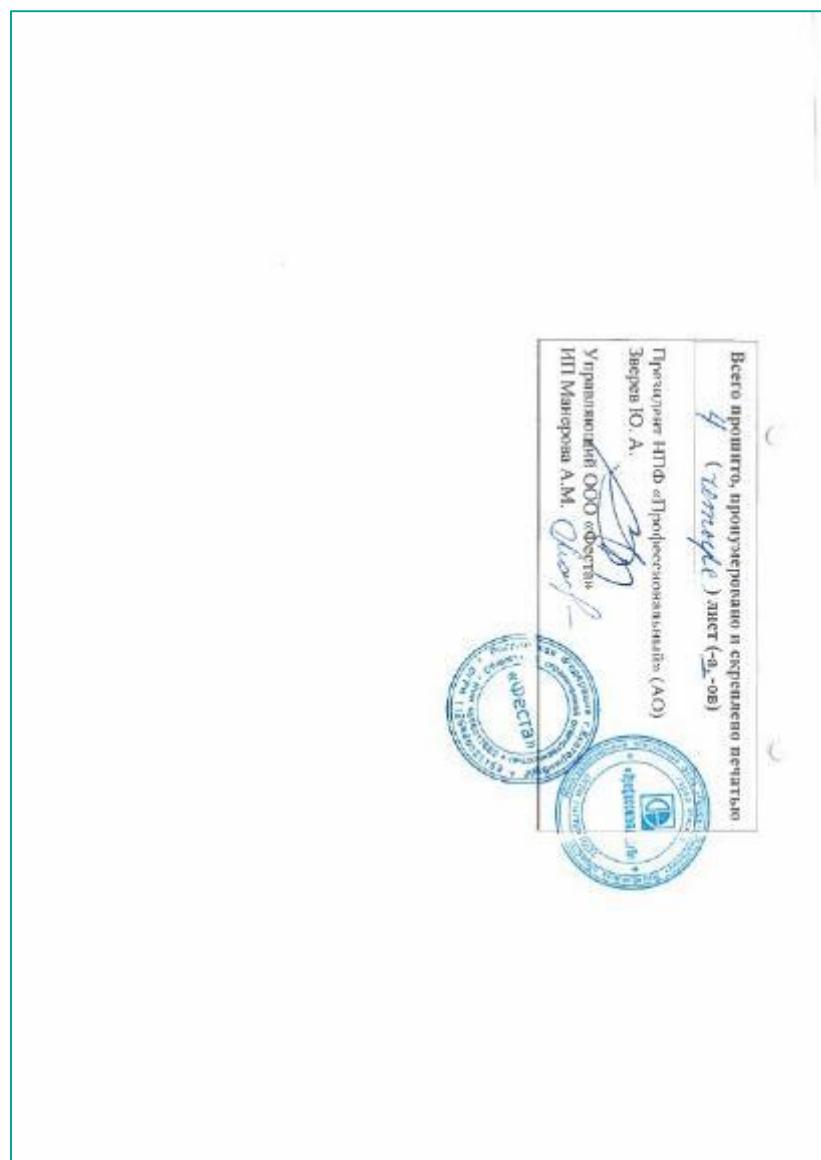
Ф.И.О.

4

№ TAS-2022-00241-2023/4-Е| Оценка рыночной стоимости нежилого помещения и ассоциированных с ним земельных участков, расположенных по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25. Стр. 103

4. Приложения

Копии документов Заказчика



4. Приложения

Копии документов Заказчика

Согласовано:

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

Утверждаю:
ООО "УК "Логос"
Директор

_____ С.В. Буров

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

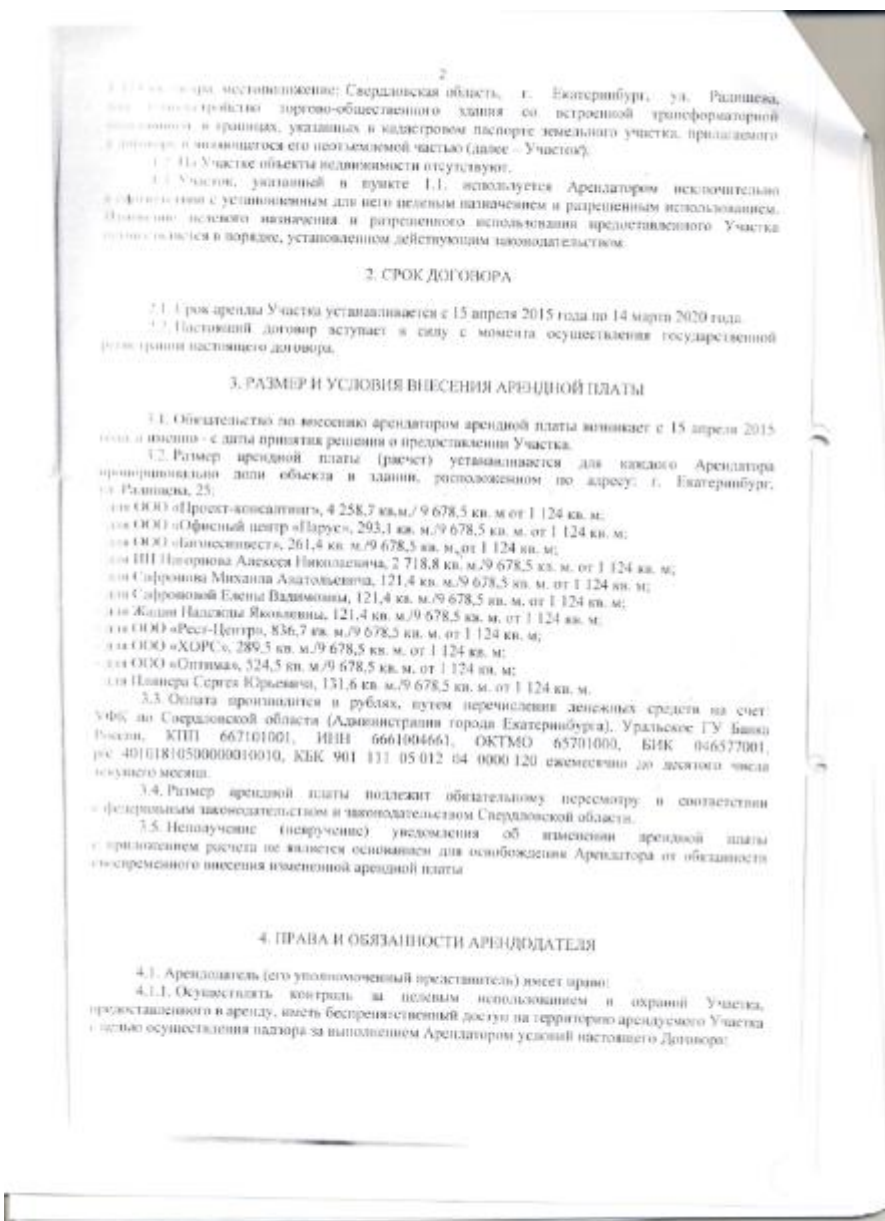
№ пп	наименование статьи расходов, инженерной системы	в месяц	в год	Описание
1	Вознаграждение УК Логос	103 001	1 236 008	услуги связи, РКО, Оплата специалистов экономист, бухгалтер, юрист, специалист по охране труда, налог УСН
2	Общее содержание и Фонд текущего ремонта	130 870	1 570 434	спецодежда, оплата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

4. Приложения

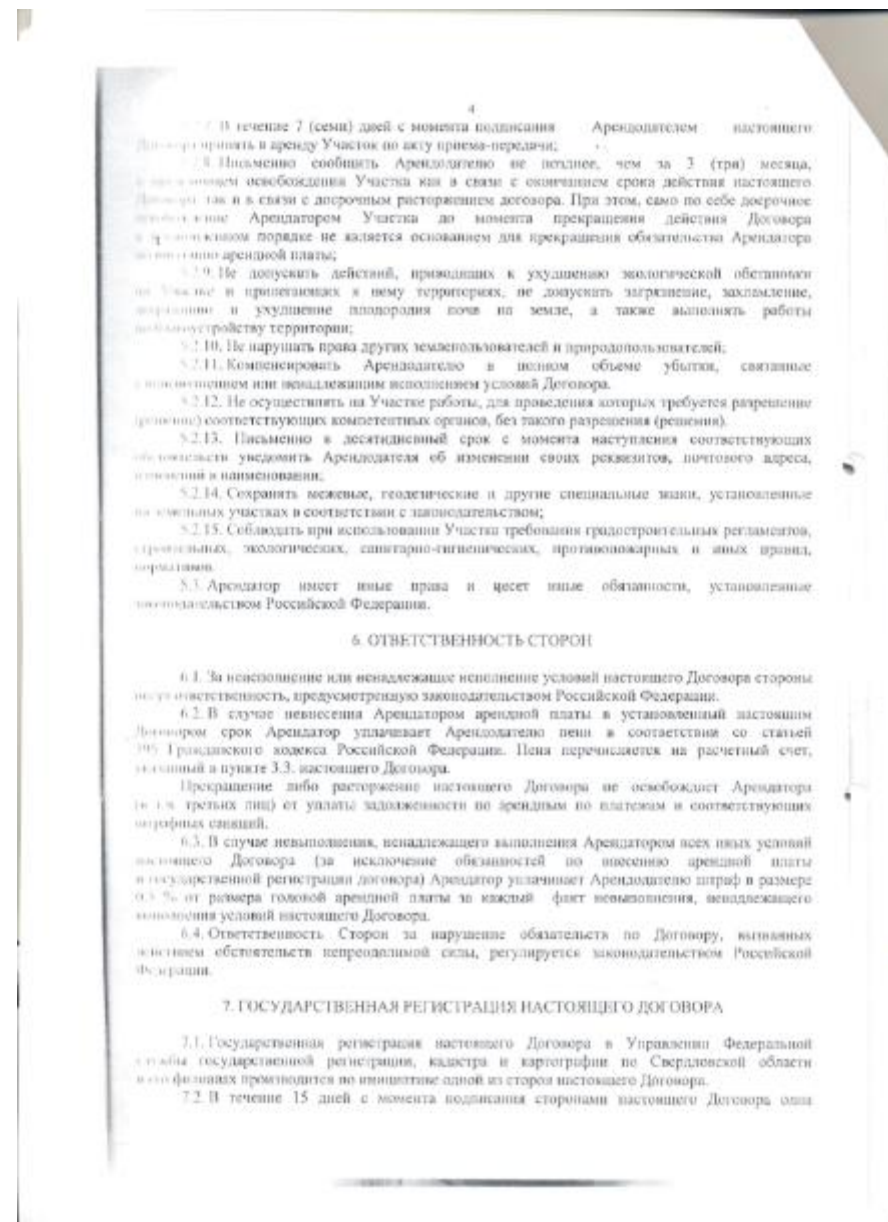
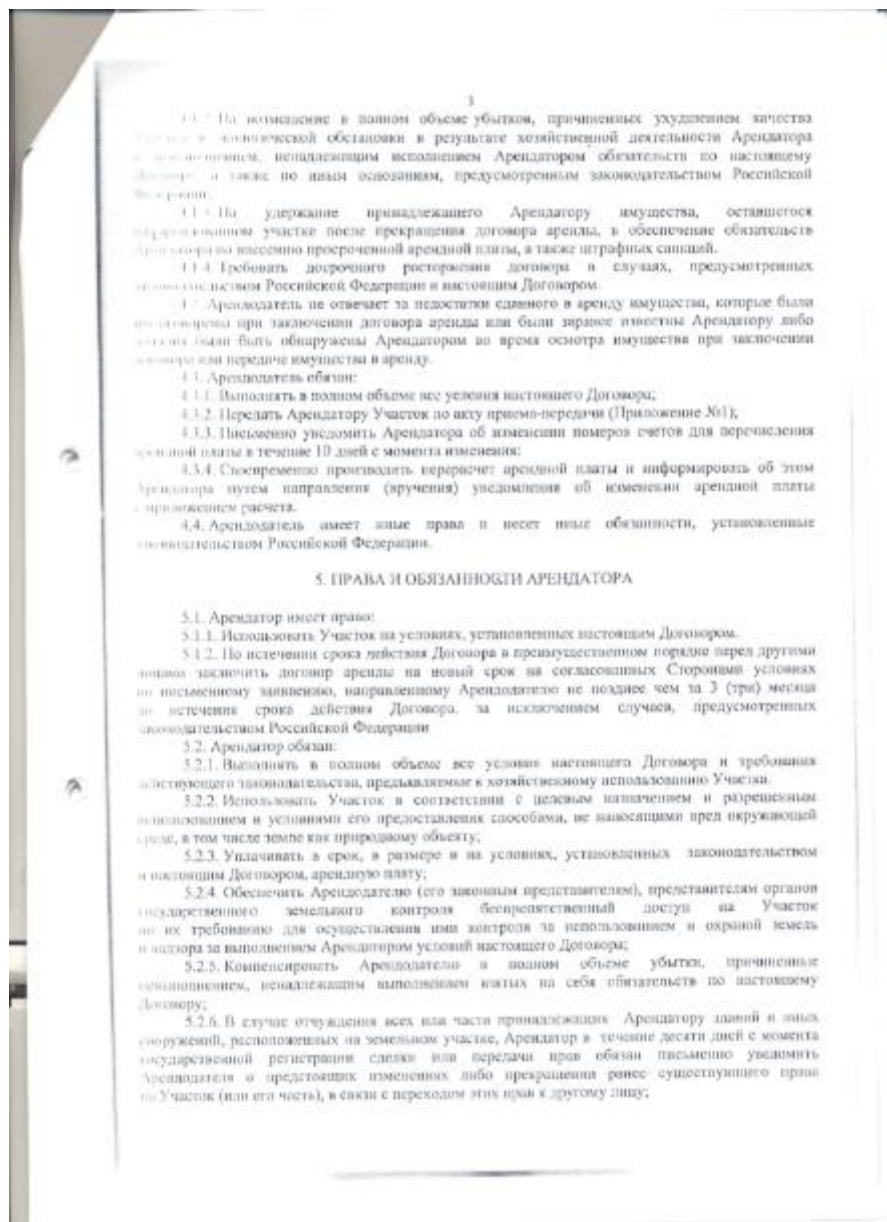
Копии документов Заказчика

ОБЩЕЕ СОДЕРЖАНИЕ с разбивкой по долям				
	S, кв.м.	процентное распределение, %	сумма в год, руб.	сумма в мес. руб.
ООО "Проект Консалтинг" полезная	1 732,70	19,70%	2 553 914,61	212 826,22
ООО "Проект Консалтинг" МОП	696,10			
ИП Нагорнова К.А.	2 690,80	30,80%	3 986 106,90	330 508,91
ООО "Рест Центр"	802,70	9,13%	1 183 140,33	98 595,03
Яблонский Константин Петрович	141,10	1,60%	207 974,46	17 331,21
Саванеев Вячеслав Владимирович	88,50	1,01%	130 444,65	10 870,39
ИП Янюк Данил Владимирович	260,50	2,96%	383 964,19	31 997,02
ООО «АБВ групп»	144,60	1,64%	213 133,29	17 761,11
Борисов Михаил Вадимович	33,70	0,38%	49 672,14	4 139,35
Предприятие «Стройкомплект»	443,60	5,04%	653 844,59	54 487,05
ИП Сафронова Елена Вадимовна	338,60	3,85%	499 079,75	41 589,98
Плинер Светлана Михайловна	131,60	1,50%	193 971,93	16 164,33
НПФ «Профессиональный» (АО)	293,10	3,33%	432 014,99	36 001,25
ООО "Оптима"	473,90	5,39%	698 505,30	58 208,77
ООО "ХОРС"	439,80	5,00%	648 243,58	54 020,30
ООО "Бизнесинвест"	261,40	2,97%	385 290,75	32 107,56
Макеев Алексей Александрович	128,80	1,46%	189 844,87	15 820,41
Фазлыев Руслан Накипович	240,50	2,74%	354 485,18	29 540,43
ООО "Велес+"	147,50	1,68%	217 407,75	18 117,31
	9 489,50	8 793,40	12 961 039,26	1 080 086,60
	0,00	0,00		
ЛИФТОВОЕ ОБОРУДОВАНИЕ МОП офисы				
	S, кв.м.	процентное распределение	сумма в год, руб.	сумма в мес. руб.
Проект Консалтинг	98,80	50,00%	30 800,00	2 566,67
ИП Нагорнова К.А.	98,80	50,00%	30 800,00	2 566,67
	197,60	100%	61 600,00	5 133,33
Итого к оплате ООО "УК Логос" в месяц с разбивкой по собственникам				
	в месяц, руб.	в год, руб		
Проект Консалтинг *	215 392,88	2 584 714,73		
ИП Нагорнова К.А.	333 075,58	3 996 906,90		
ООО "Рест Центр"	98 595,03	1 183 140,33		
Яблонский Константин Петрович	17 331,21	207 974,46		
Саванеев Вячеслав Владимирович	10 870,39	130 444,65		
ИП Янюк Данил Владимирович	31 997,02	383 964,19		
ООО «АБВ групп»	17 761,11	213 133,29		
Борисов Михаил Вадимович	4 139,35	49 672,14		
Предприятие «Стройкомплект»	54 487,05	653 844,59		
ИП Сафронова Елена Вадимовна	41 589,98	499 079,75		
Плинер Светлана Михайловна	16 164,33	193 971,93		
НПФ «Профессиональный» (АО)	36 001,25	432 014,99		
ООО "Оптима"	58 208,77	698 505,30		
ООО "ХОРС"	54 020,30	648 243,58		
ООО "Бизнесинвест"	32 107,56	385 290,75		
Макеев Алексей Александрович	15 820,41	189 844,87		
Фазлыев Руслан Накипович	29 540,43	354 485,18		
ООО "Велес+"	18 117,31	217 407,75		
	1 085 219,94	13 022 639,38		

Копии документов Заказчика

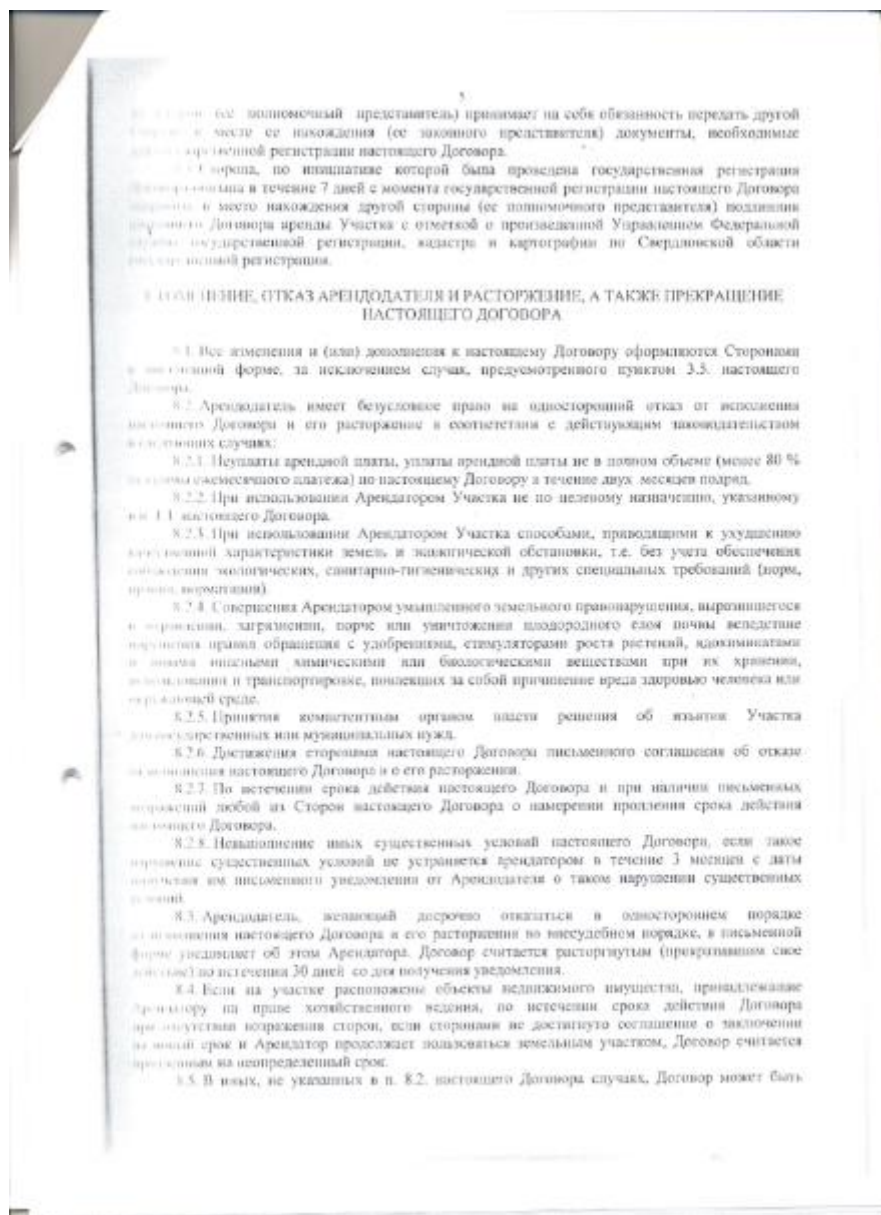


Копии документов Заказчика



4. Приложения

Копии документов Заказчика



4. Приложения

Копии документов Заказчика

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

ООО «Информационный центр «Парус»
ОГРН 1111700154469
ИНН 1111700129144667101001

М.П. _____ (Э.А. Черепанова)

Адрес: 620073, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Карла Либкнехта, 5, 205

ООО «Бизнес-инвест»
ОГРН 1111602308413
ИНН 11116023081626662301001

М.П. _____ (Е.Ю. Устюжанинов)

Адрес: 620001, Свердловская область, г. Нижний Тагил, ул. Красноармейская, 38

ИП Нагорнов Алексей Николаевич
ОГРН 1111668603100097
ИНН 1116686031461554

М.П. _____ (А.Н. Нагорнов)

Адрес: 620093, Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Мичурина, 4, 52

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

М.П. _____ (М.А. Сафронков)

Адрес: 620120, Свердловская область, г. Екатеринбург, улица Карла Маркса, 25, 2

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

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

Иван Павел Яковлевич, 05 февраля 1947 года рождения,
паспорт № 65 05 339982, выдан отделом милиции Орджоникидзевского
РУВД города Екатеринбурга 19 июля 2002 года

М.П. _____ (Е.В. Сафронков)

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

ООО «Рос-Центр»
ОГРН 11179671004888
ИНН 11116671390416667101001

М.П. _____ (В.А. Гузнев)

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

ООО «АВРОРА»
ОГРН 1033107025588
ИНН 11113123097887332301001

М.П. _____ (А.В. Чернышев)

Адрес: 308000, Белгородская область, г. Белгород, пр-кт Гражданский, 72

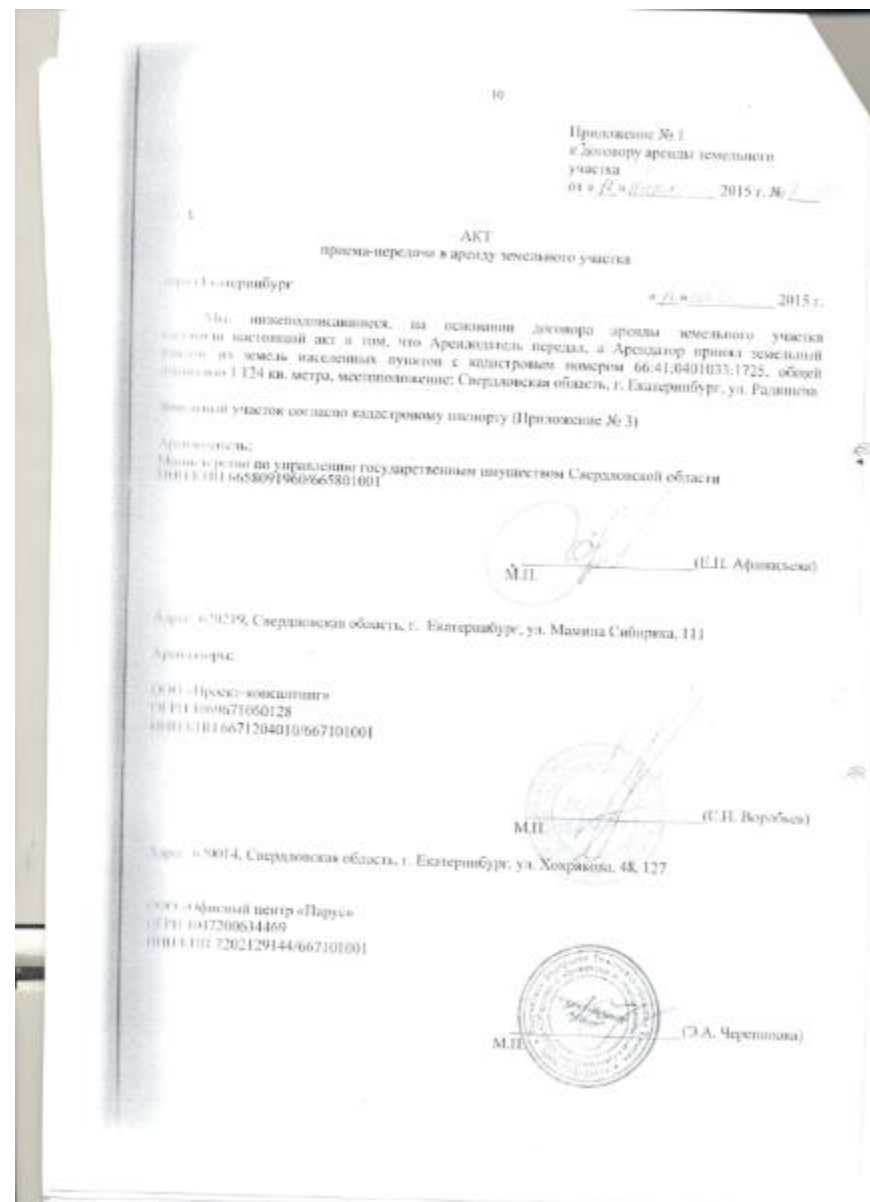
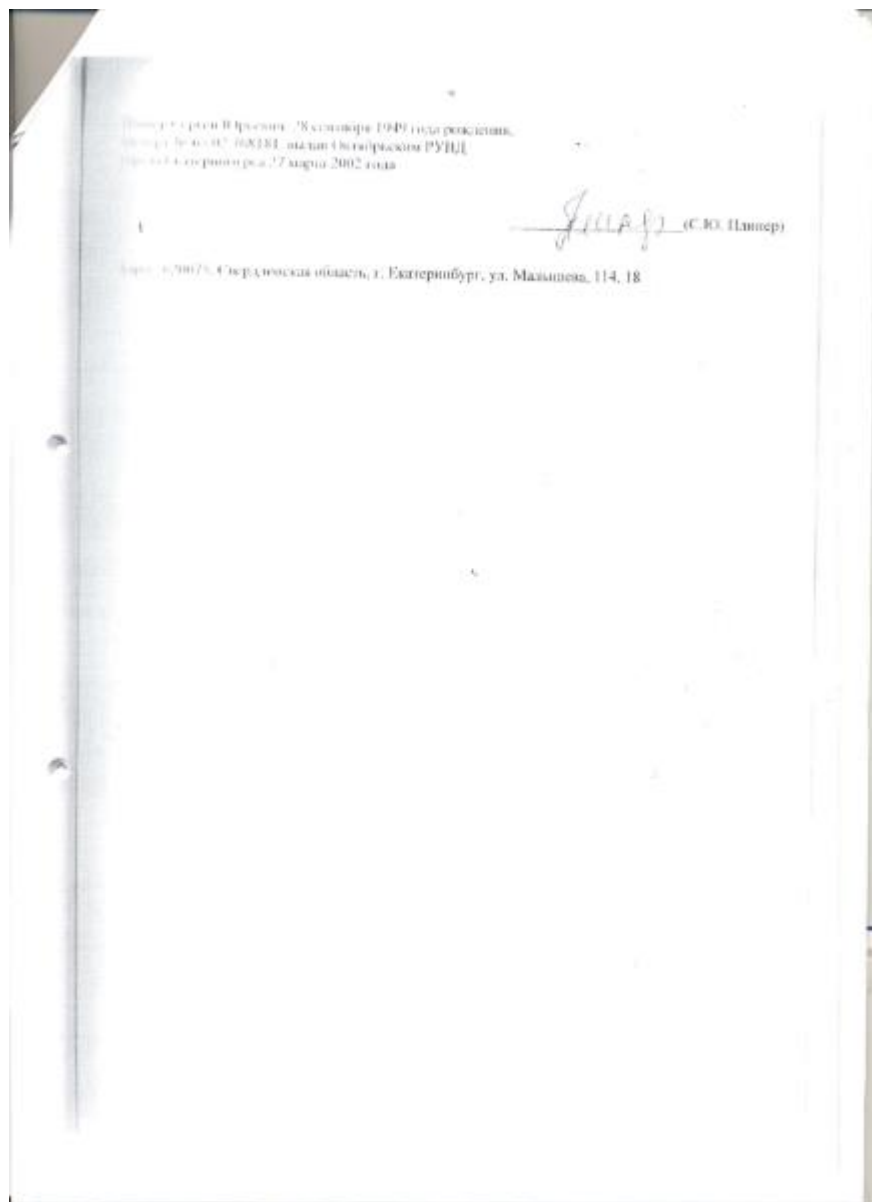
ООО «Авистар»
ОГРН 10806671003330
ИНН 11116671254396667101001

М.П. _____ (А.Ю. Рогожина)

Адрес: 620177, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Айвазовского, 53, 3

4. Приложения

Копии документов Заказчика



4. Приложения

Копии документов Заказчика

11

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

ООО «БизнесИдея»
ИНН 6603008413
ОГРН 106623008413

М.П. (Е.Ю. Устюжанинов)

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

ИП Наторнин Алексей Николаевич
ИНН 660601461554

М.П. (А.Н. Наторнин)

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

Сафронов Михаил Анисимович
28 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 432175, 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

Павлов Павел Яковлевич, 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. Душарского, 210а, 4б

ООО «Рес-Центро»
ИНН 660671004888
ОГРН 106671390416667101001

М.П. (В.А. Гусов)

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

ООО «МОРСА»
ИНН 6603107025588
ОГРН 106310723097882312301001

М.П. (А.В. Чернышев)

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

ООО «Листинка»
ИНН 6606671003330
ОГРН 1066671254396667101001

М.П. (А.Ю. Ринкина)

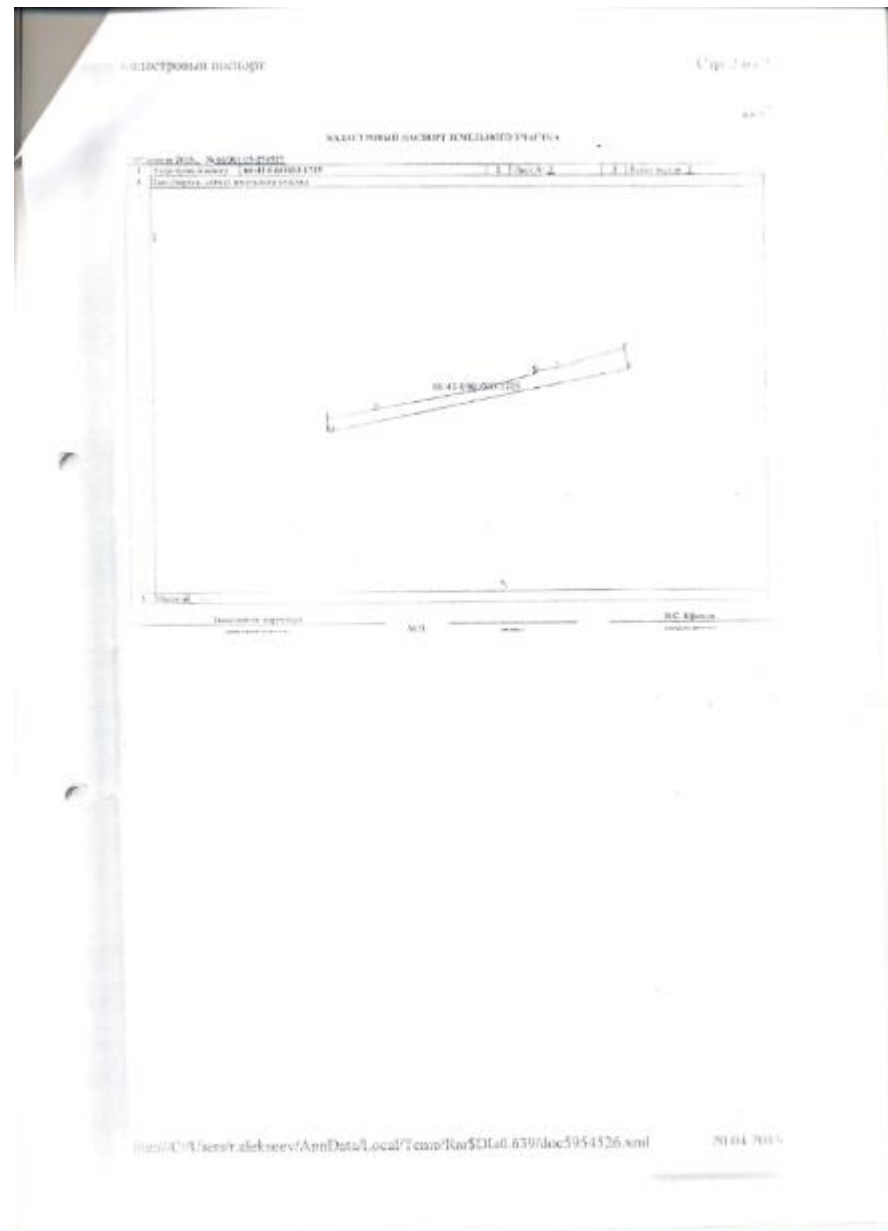
Адрес: 620137, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Айвазовского, 55, 3

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

М.П. (С.Ю. Павлов)

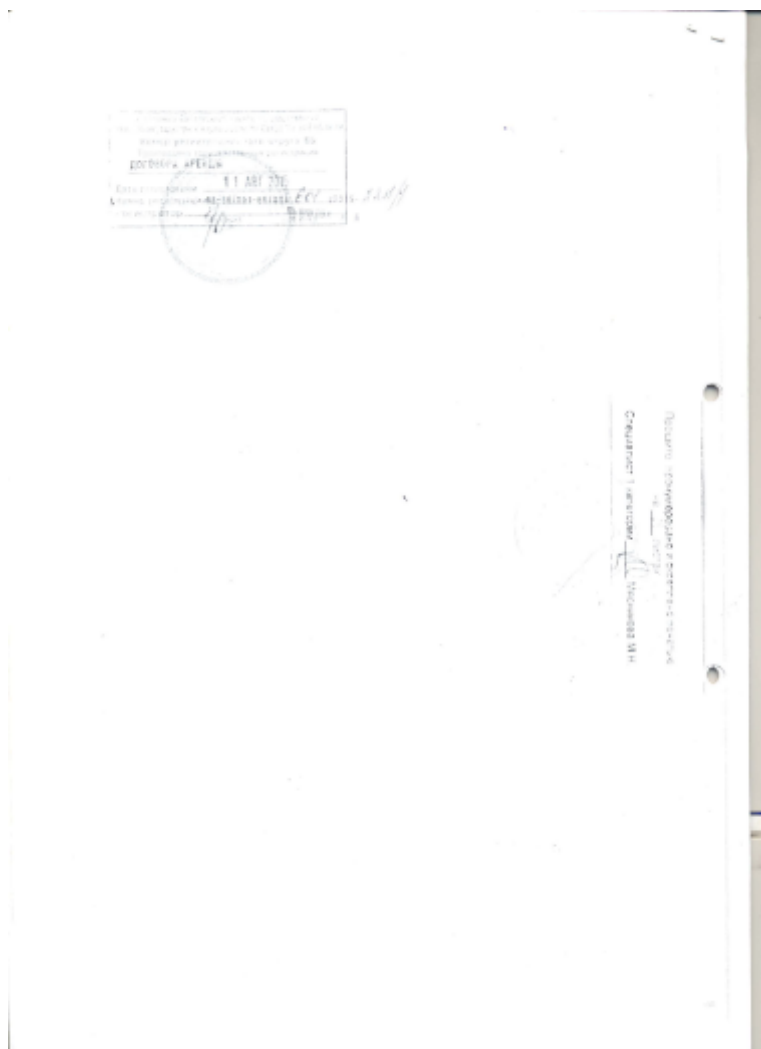
Адрес: 620075, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Малышева, 114, 18

Копии документов Заказчика



4. Приложения

Копии документов Заказчика



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

город Екатеринбург

« 20 » _____ т.

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

В связи с государственной регистрацией права собственности Негосударственного пенсионного фонда «Профессиональный» (Акционерное общество) на объект недвижимости, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 66:41:0401033:1225:

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Реквизиты и подписи сторон:

4. Приложения

Копии документов Заказчика

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

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

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

М.П. (Н.Е. Дмитриева)

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

М.П. (Ю.А. Заев)



Копии документов Заказчика

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

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

Регистрационный номер Горкомзема
№ 1864-4 от 09.06.99

г. Екатеринбург 30 апреля 1999 года

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

1.2. Кадастровый номер земельного участка 68:41:0401035:003

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

1.4. Капитальные здания - здание поселка

2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

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

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

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

3. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

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

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

4.1. Арендатор имеет право:

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

395-г

Подписанному в п. 1.2. переданному
пункту 1.4. серии

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

II

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

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

4.2. Арендатор обязуется:

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

- под существующее здание и дальнейшую его реконструкцию для размещения магазина автозапчастей и предприятия бытового обслуживания;
- предусмотреть перечисление денежных средств в размере 10 % общей стоимости строительства объектов на развитие инфраструктуры города на счет 40410810600010000002 в АКБ "Банк Екатеринбурга" (ОАО), БИК 046577904, корр. счет 301018105000000000904, ИНН 666100466.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

5.1. Арендодатель имеет право:

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

Копии документов Заказчика

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

III

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

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

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

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

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

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

5.2. Арендодатель обязуется:

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

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

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

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

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

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

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

Уплата неустойки не освобождает Арендатора от задолженностей по платежам.

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

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

7. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

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

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

IV

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

8. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА

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

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

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

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

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

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

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

ПРИЛОЖЕНИЯ являются неотъемлемой частью настоящего Договора:

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

АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Администрация города Екатеринбурга
в лице заместителя Главы города Полова Виктора Васильевича

(подпись)

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

АРЕНДАТОР:

ООО "Корсар"
в лице директора Денисова Вячеслава Геннадьевича

(подпись)

Расчетный счет № 40702810110370100323 в ФАИХ "ПСБ России",
корр. счет 301018105000000000323,
БИК 046562818, ИНН 6662005883, ОКОНХ 83100, ОКПО 25925437,
Телефон 22-32-42.

Адрес: 620100, г. Екатеринбург, ул. Радищева, 29-а.

ДОГОВОР зарегистрирован Комитетом по земельным ресурсам и землеустройству
в Земельной Книге г. Екатеринбурга за № 1864-И от 09.06.99

Регистратор Сидоренко И. П.

(Ф.И.О.)

(подпись)

Указывается почтовый адрес арендатора

4. Приложения

Копии документов Заказчика

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

" 04 " апреля 2009 г. №41-02/05-000

В.1

1	Кадастровый номер	66:41:0401033:0003		2	Лист №	1	3	Всего листов	3
Общие сведения									
4	Предыдущие номера	66:41:0401033:003							
5	Наименование участка: землепользование (землеустройство)	6							
7	Местоположение:	г.Екатеринбург ул. Радищева д.29-а							
8	Категория земель:								
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли поселений	Земли промышленности, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения	Земли особо охраняемых территорий	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена	
8.2		Весь							
9	Разрешенное использование /назначение/:	Земли под объектами торговли							
10	Фактическое использование /характеристика деятельности/:								
11	Площадь: 508 кв.м	12	Нормативная цена:	13	Ставка земельного налога:	14	Базовая ставка арендной платы:		
15	Сведения о правах:	✓							
16	Особые отметки: площадь земельного участка соответствует материалам межевания, план изготовлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу								
17	Цель предоставления выписки: в соответствии с заявлением								
18	Дополнительные сведения для регистрации сделки, в результате которой образован земельный участок		18.1	Регистрационный номер документов в ОКУ:					
18.2			Номера образцов документов:						
18.3			Номера для документов участка:						

Начальник отдела кадастровых работ по г.Екатеринбургу

М.П. 01.04.2009г.

Попкова Н.А.

4. Приложения

Копии документов Заказчика

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

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

План (чертеж, схема) границ земельного участка

С
+
и
Ю

Масштаб 1: 500

Начальник отдела кадастровых работ по г.Екатеринбургу И.О. Подпись 07.04.2025 Подпись И.О. Валиева И.О.

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

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

Сведения о частях земельного участка и обременениях			Характеристика части
№ п/п	Учетный кадастровый номер части	Площадь и ед. изм.	
1.	2.	3.	4.
			Участок в аренду. Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью "Юрскан", ОГРН 6642005883, Код по ОКПО 25025437

Начальник отдела кадастровых работ по г.Екатеринбургу И.О. Подпись 07.04.2025 Подпись И.О. Валиева И.О.

4. Приложения

Копии документов Заказчика

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

г. Екатеринбург _____ «17» декабря 2007г.

Обществом с ограниченной ответственностью «Корсар», в лице Генерального директора Табакова Т.А., действующего на основании Устава, далее – «Первоначальный Арендатор» и Общества с ограниченной ответственностью «Проект-консалтинг», в лице Директора Коробейникова А.Н., действующего на основании Устава, далее – «Новый Арендатор», заключено настоящее соглашение о нижеследующем:

1. Руководствуясь п.9 ст.22 Земельного кодекса РФ, Первоначальный Арендатор передает Новому Арендатору свои права и обязанности по договору аренды земельного участка № 4-210 от 30.04.1999г., заключенного на основании Постановления главы города Екатеринбурга №792-6 от 08.10.1998г., исходящего по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева 29 А, площадью 508 (пятьсот восемь) кв.м., кадастровый номер 66-41-04-01-031-0003, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование (назначение) – земли под объектами торговли.

2. Права и обязанности по указанному договору аренды земельного участка переходят в полном объеме с момента подписания настоящего Соглашения.

3. Первоначальный Арендатор обязан в течение 3-х дней с момента подписания настоящего Соглашения передать Новому Арендатору свой экземпляр договора аренды земельного участка № 4-210 от 30.04.1999г., зарегистрированного в соответствии с законодательством в учреждении юстиции, со всеми приложениями к нему и письменно уведомить о состоявшемся передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка № 4-210 от 30.04.1999г. арендодателя – Администрацию г. Екатеринбурга. Экземпляр уведомления с отметкой арендодателя о получении, Первоначальный Арендатор обязан передать Новому Арендатору.

4. Передача прав и обязанностей является безвозмездной. Новый Арендатор обязан оплатить Первоначальному Арендатору за состоявшуюся передачу прав и обязанностей денежную сумму в размере 10 000 рублей, в т.ч. НДС.

5. Первоначальный Арендатор гарантирует, что передаваемые право не обременены, не просрочены, не находятся под арестом или запретом, свободны от каких бы то ни было долгов, прав и притязаний третьих лиц.

6. Первоначальный Арендатор и Новый Арендатор совместно обязаны представить необходимые документы в учреждение юстиции для внесения изменений в государственный реестр, касающихся субъектного состава договора аренды земельного участка № 4-210 от 30.04.1999г.

7. Стороны, не исполняющая или исполняющая ненадлежащим образом свои обязанности по настоящему Соглашению, возмещает другой стороне все понесенные в результате такого неисполнения убытки, а т.ч. упущенную выгоду.

8. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента подписания его сторонами, составлено в четырех экземплярах, по одному для сторон и один для УФРС, один для Администрации г. Екатеринбурга.

Адрес и подписи сторон:
Первоначальный Арендатор:
ООО «Корсар»
620014, г. Екатеринбург, ул. Сытая и Ванзетты, 87
ОГРН 1026605194738
ИНН 6602803883 / КПП 667101001
Р/с 40702610416090106036 в Екатеринбургский банк СБ РФ Ленинское ОСБ № 11
К/с 30101810900000000674,
БИК 606577874
Генеральный директор
 (Табаков Т.А.)

Новый Арендатор:
ООО «Проект-консалтинг»
620014, г. Екатеринбург, ул. Радищева, 29 А,
Р/с 4070281056216007743 в ОАО «УралРФ», г. Екатеринбург
К/с 30101810900000000795
БИК 046577795 ОГРН 1049671060128
ИНН 6671204010
КПП 667101001
Директор
 (Коробейников А.Н.)

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

город Екатеринбург _____ 23 июля 2008 года

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

1. На основании Соглашения о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 17.12.2007 (регистрационная запись № 66-66-01/017/2008-266 от 25.04.2008) в преамбуле Договора слова «Общество с ограниченной ответственностью «Корсар» (далее – ООО «Корсар») с юридическим адресом: г. Екатеринбург, ул. Восточная, 160, в лице директора Денисова Вячеслава Геннадьевича, действующего на основании устава, а также договора купли-продажи от 12.10.1993 года между Екатеринбургским фондом имущества и ТОО «Корсар» заменить словами «Общество с ограниченной ответственностью «Проект-консалтинг» в лице генерального директора управляющей организации ЗАО «Форум-групп» Воробьева Сергея Павловича, действующего на основании устава и Договора о передаче полномочий исполнительного органа ООО «Проект-консалтинг» и оказания иных услуг управляющей организации ЗАО «Форум-групп» от 01.04.2008 (далее – ООО «Проект-консалтинг»)».

2. В пункте 1.1. Договора слова «под существующее здание и дальнейшую его реконструкцию для размещения магазина автозапчастей и предприятия бытового обслуживания» заменить словами «для строительства и дальнейшей эксплуатации зданий торгово-общественного назначения с подземной парковкой».

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

«2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

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

При изменении нормативных правовых актов Российской Федерации, Свердловской области и Муниципального образования «город Екатеринбург», влияющих на определение размера арендной платы, Арендодатель обязан произвести перерасчет арендной платы (в том числе неоднократно в течение года), а Арендатор обязан уплачивать измененную арендную плату, начиная с квартала, следующего за кварталом, в котором эти нормативные правовые акты вступили в действие, если иное не предусмотрено данными нормативными правовыми актами.

В случае проведения перерасчета арендной платы Арендатор обязан оплачивать арендную плату по перерасчету, имеющему более позднюю дату составления.

2.2. Направление расчета арендной платы.
Расчет арендной платы направляются Арендатору не позднее 15 февраля каждого года по почтовому адресу, указанному в настоящем договоре.

Копии документов Заказчика

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

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

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

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

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

2.3. Перерасчет арендной платы.

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

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

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

2.4. Уплата арендной платы.

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Подпункт 4.1.3. Договора изложить в следующей редакции:

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

7. Подпункт 4.2.1. Договора изложить в следующей редакции:

«4.2.1. Арендатор обязуется использовать Участок в соответствии с условиями его предоставления, а именно:

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

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

9. Подпункт 4.2.3. Договора исключить.

10. Подпункт 4.2.7. Договора изложить в следующей редакции:

«4.2.7. Арендатор обязуется письменно уведомить Арендодателя о реорганизации юридического лица, а также предоставить документы, подтверждающие правопреемство при реорганизации, в течение 14 дней с момента реорганизации.»

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

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

«6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

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

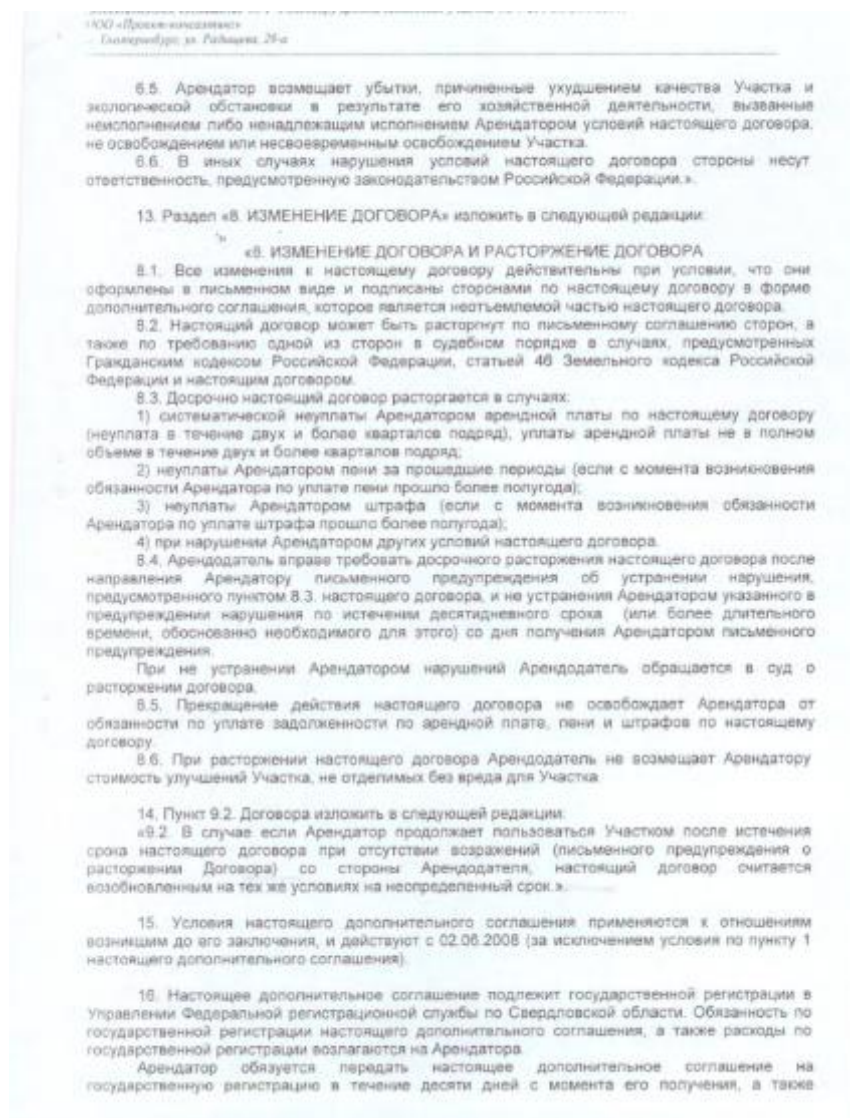
6.2. В случае невыполнения или ненадлежащего выполнения условий Договора (за исключением обязанностей по внесению арендной платы), Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 10 (десяти) процентов от размера годовой арендной платы за каждый факт невыполнения или ненадлежащего выполнения условий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

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

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

4. Приложения

Копии документов Заказчика



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

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

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

Приложение, являющееся неотъемлемой частью настоящего дополнительного соглашения.

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

АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Администрация города Екатеринбурга

лице заместителя Главы Екатеринбурга Крицкого Владимира Павловича



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

АРЕНДАТОР:

ОО «Проект-консалтинг»

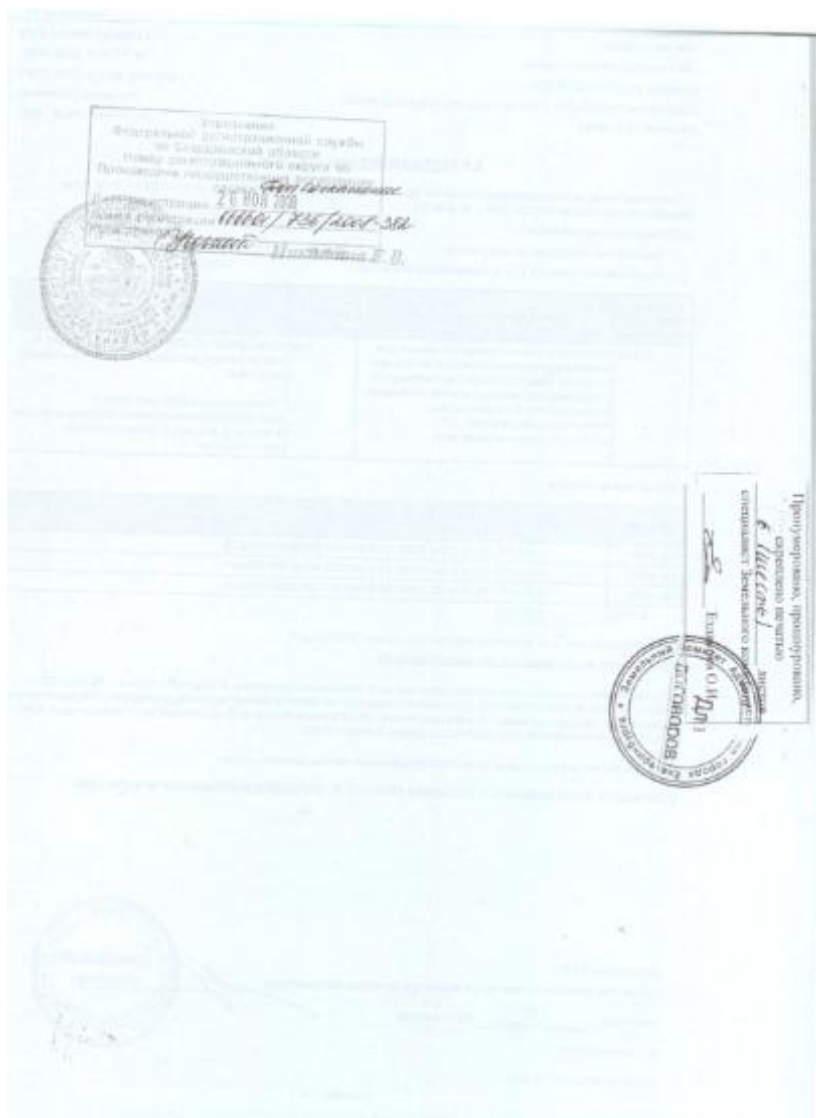
лице генерального директора управляющей организации ЗАО «Форум-групп» Воробьева Сергея Павловича



ИН 6671204010 КПП 667101001 ОГРН 1066671060128
юридический (почтовый) адрес: 620014, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, 46-12
телефон руководителя: 215-88-77, телефон бухгалтера 215-91-74

4. Приложения

Копии документов Заказчика



Дополнительное соглашение № 2 к договору аренды земельного участка № 4-210 от 30.04.1999
г. Екатеринбург, ул. Радищева, 28а

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

город Екатеринбург

04 октября 2010 года

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

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

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

«2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. Определение размера арендной платы

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

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

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

2.2. Направление расчета арендной платы

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

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

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

4. Приложения

Копии документов Заказчика

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

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

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

2.3. Перерасчет арендной платы.

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

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

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

2.4. Уплата арендной платы.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Арендодатель:

Администрация города Екатеринбурга

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

Заместитель Главы Екатеринбурга



В. П. Крицкий

(подпись)

Арендатор:

ООО «Проект-консалтинг»

ИНН 6671204010 КПП 667101001 ОГРН 1069671060128

Юридический (почтовый) адрес: 620014, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, 48, офис 127

Телефон: 215-88-77

Генеральный директор управляющей организации ЗАО «Форум-групп»



С. П. Воробьев

(подпись)

4. Приложения

Копии документов Заказчика



ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 3
к договору аренды земельного участка № 4-210 от 30.04.1999
(регистрационная запись от 05.05.2003 № 66-01/01-145/2003-304)
с соглашением о передаче прав и обязанностей от 17.12.2007
(регистрационная запись от 25.04.2008 № 66-06-01/917/2007-288)
с дополнительным соглашением № 1 от 23.07.2008
(регистрационная запись от 26.11.2008 № 66-06-01/736/2008-382)
с дополнительным соглашением № 2 от 04.10.2010
(регистрационная запись от 13.12.2010 № 66-06-01/811/2010-178)

город Екатеринбург

15 декабря 2011 года

Арендодатель - Администрация города Екатеринбурга в лице заместителя главы Администрации города Екатеринбурга Крицкого Владимира Павловича, действующего на основании доверенности от 20.01.2011 № 66, с одной стороны, и Арендатор - Общество с ограниченной ответственностью «Проект-консалтинг» в лице генерального директора управляющей организации ЗАО «Форум-групп» Воробьева Сергея Павловича, действующего на основании устава и договора о передаче полномочий исполнительного органа ООО «Проект-консалтинг» и оказания иных услуг управляющей организации ЗАО «Форум-групп» от 01.04.2011 (далее - ООО «Проект-консалтинг»), с другой стороны, именуемые в дальнейшем стороны, на основании Постановления Администрации города Екатеринбурга от 07.07.2011 № 2868, заключили настоящее дополнительное соглашение с внесением в договор аренды земельного участка № 4-210 от 30.04.1999, далее - Договор, следующих изменений:

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

2. Настоящее дополнительное соглашение действует с 07.07.2011.

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

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

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

АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Арендодатель:

Администрация города Екатеринбурга

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

Заместитель главы Администрации города Екатеринбурга

М.П. (подпись) В.П.Крицкий

Арендатор:

ООО «Проект-консалтинг»

ИНН 8871204010 КПП 887101001 ОГРН 1086671060128

Юридический (почтовый) адрес: 620014, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, 48, офис 127

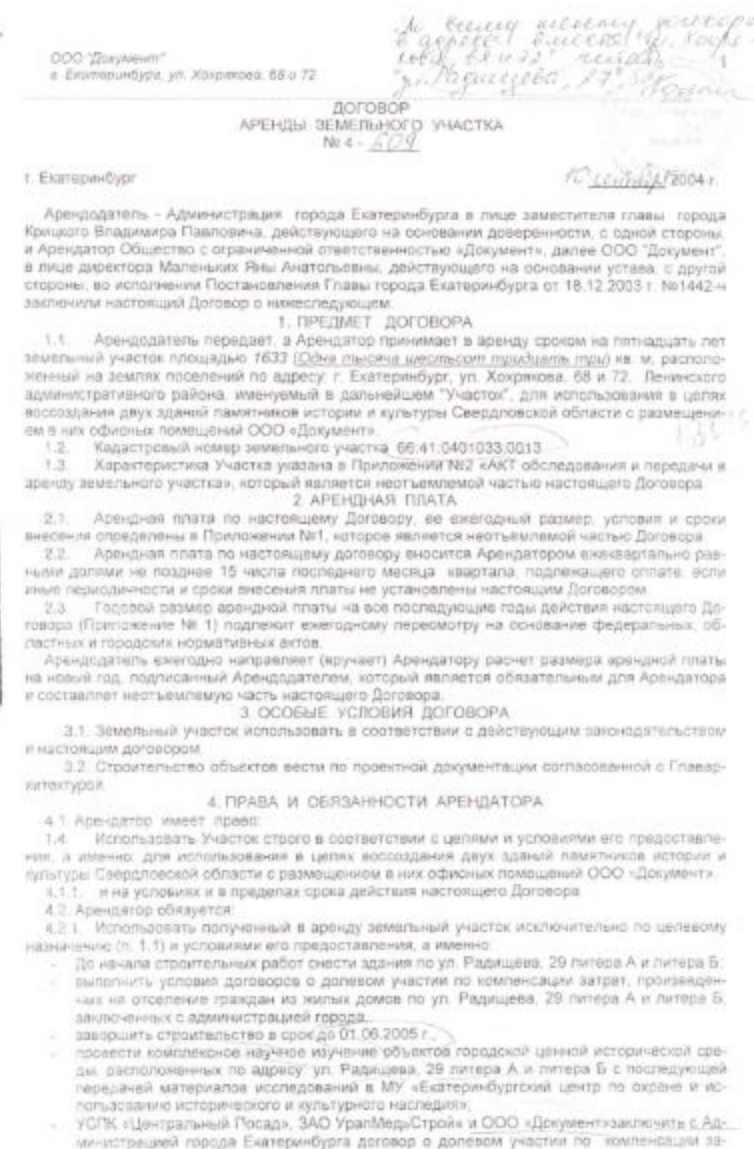
Телефон: 215-88-77

Генеральный директор управляющей организации ЗАО «Форум-групп»

М.П. (подпись) С.П.Воробьев

4. Приложения

Копии документов Заказчика



4. Приложения

Копии документов Заказчика

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

III

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

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА.

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

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

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

10. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

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

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

ПРИЛОЖЕНИЯ, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Договора:

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

АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Администрация города Екатеринбурга в лице заместителя главы города
Крицкого Владимира Павловича

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

АРЕНДАТОР:

ООО "Документ" в лице
директора Маленьких Яны Анатольевны

ИНН 6670031252, КПП 667001001,

Расчетный счет № 4070281030000003790, в «СБС Банк» г. Екатеринбург,

БИК 046577756, ОКПО 15038066

Телефон 250-66-15

Юридический и почтовый адрес: 620075, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, 27 - 301

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

VI

Приложение №2 к договору аренды земли
№4 - 609 от 10.09.2004 г.
АКТ

обследования и передачи в аренду земельного участка

от 20.01.2004 г.

г. Екатеринбург

Комиссия при администрации г. Екатеринбурга в составе:

Председатель комиссии: начальник ЗД отдела Сергеева Т.А.

Члены комиссии:

Представитель Главархитектуры главный специалист Бушуев Н.А.

Представитель МУ «Центр подготовки нач. сектора РЗ Свинин В.В.

разрешительной документации для строительства»

Представитель Арендатора директор Маленьких Я.А.

удостоверяет:

1. Передача земельного участка произведена в границах земельного участка, указанных в Приложении № 3 к настоящему Договору.

2. На территории Участка расположены:

3. Благоустройство Участка:

территория ограждена – строительный забор из ж/б плит

(наличие твердых покрытий, состав и состояние дорог и подъездов и т.п.)

4. Озеленение территории Участка:

нет

(наличие парков, скверов, клумб, кустарниковых и древесных насаждений)

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

Акт подписали:

Члены комиссии:

Бушуев Н.А.

Свинин В.В.

от АРЕНДОДАТЕЛЯ:

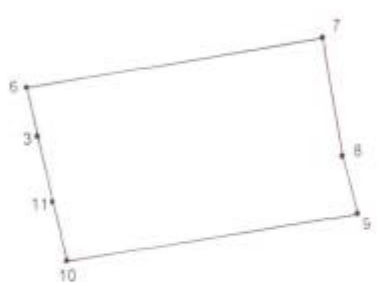
Начальник земельного-договорного отдела
Сергеева Татьяна Анатольевна

АРЕНДАТОР:

ООО "Документ" в лице
директора Маленьких Яны Анатольевны

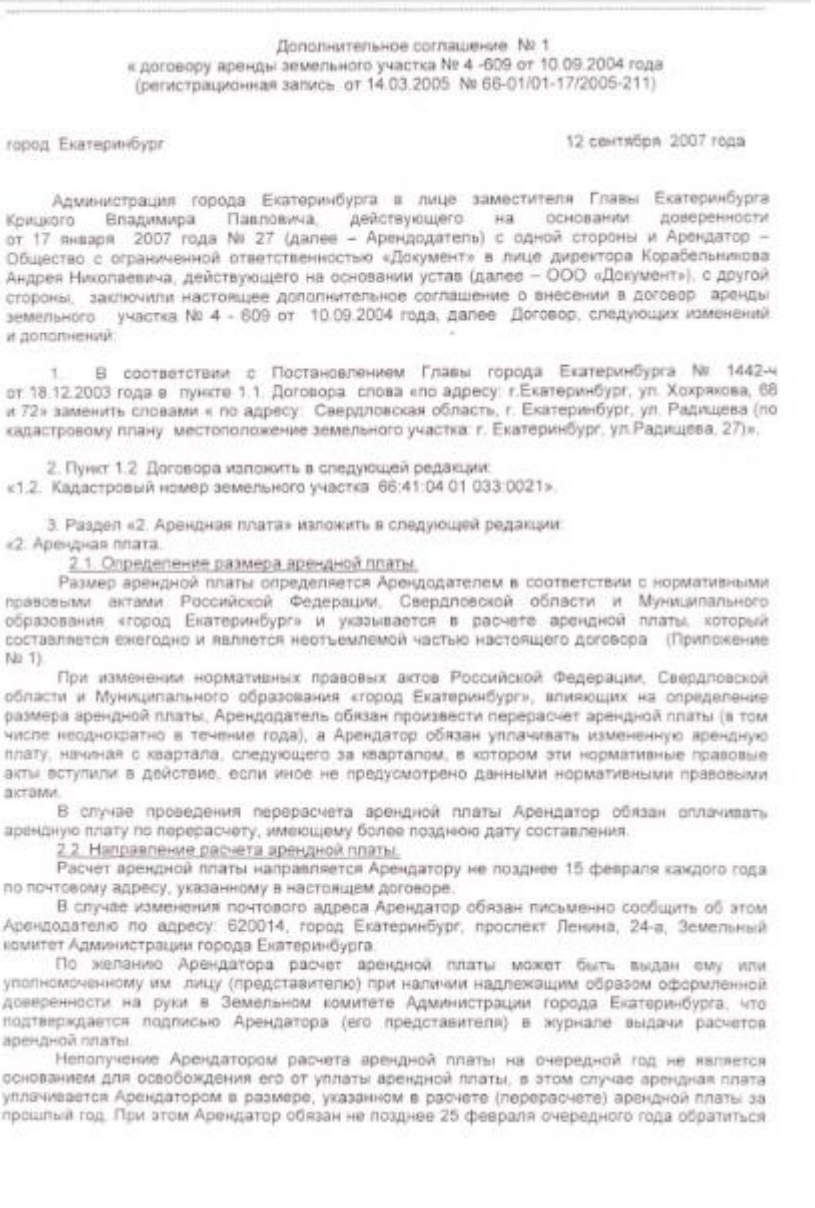
4. Приложения

Копии документов Заказчика

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)		П.2
1	Кадастровый номер 66:41:04 01 033:0021	2 Лист № 2
3	План (чертеж, схема) границ земельного участка	
		
4	Масштаб 1:1000	
Начальник отдела кадастровых работ г. Екатеринбурга Должность М.П. Подпись, дата Попкова И.А. / Фамилия И.О.		

4. Приложения

Копии документов Заказчика



4. Приложения

Копии документов Заказчика

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

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

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

2.3. Перерасчет арендной платы.

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

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

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

2.4. Уплата арендной платы.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2

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

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

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

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

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

6. В пункте 6.1 Договора слова «кроме условий по пункту 2.3. настоящего Договора» исключить.

7. Условия настоящего дополнительного соглашения применяются к отношениям, возникшим до его заключения.

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

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

Настоящее дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора, составлено в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из них: один экземпляр для Арендатора, один для Управления Федеральной регистрационной службы по Свердловской области, два экземпляра для Арендодателя.

Приложение, являющееся неотъемлемой частью настоящего дополнительного соглашения:
1) расчет (перерасчет) арендной платы на 2005 год, 2006 год, 2007 год (Приложение №1).

АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Арендодатель:
Администрация города Екатеринбурга
в лице заместителя Главы Екатеринбурга Крепкого Владимира Павловича

Адрес: 620014, г. Екатеринбург, пр. Ленина, 24 в.

Арендатор:
ООО «Документ»
в лице директора Коробельникова Андрея Николаевича

ИНН 6670031252 КПП 667001001 ОГРН 1036603518126
Юридический адрес: 620014, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 29 каб.
Почтовый адрес: 620075, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 27, офис 301
телефон: 215-88-84

3

4. Приложения

Копии документов Заказчика

Дополнительное соглашение № 2 к договору аренды земельного участка № 4-809 от 10.09.2004
г. Екатеринбург, ул. Радищева, 27
ООО «Проект-консалтинг»

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 2
к договору аренды земельного участка № 4-809 от 10.09.2004
(регистрационная запись № 66-01/01-17/2005-211 от 14.03.2005),
с дополнительным соглашением № 1 от 12.09.2007
(регистрационная запись № 66-66-01/917/2008-360 от 23.01.2008)

город Екатеринбург 23 июля 2008 года

На основании Постановления Главы города Екатеринбурга от 02.06.2008 № 2100, Администрация города Екатеринбурга в лице заместителя Главы Екатеринбурга Крицкого Владимира Павловича, действующего на основании доверенности от 27.12.2007 № 241 (далее - Арендодатель), с одной стороны, и Арендатор - Общество с ограниченной ответственностью «Проект-консалтинг» в лице генерального директора управляющей организации ЗАО «Форум-групп» Воробьева Сергея Павловича, действующего на основании устава и Договора о передаче полномочий исполнительного органа ООО «Проект-консалтинг» и оказания иных услуг управляющей организации ЗАО «Форум-групп» от 01.04.2008 (далее - ООО «Проект-консалтинг»), с другой стороны, и именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящее дополнительное соглашение о внесении в договор аренды земельного участка № 4-809 от 10.09.2004, далее - Договор, следующих изменений:

1. На основании Соглашения о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 20.12.2007 (регистрационная запись № 66-66-01/917/2008-361 от 23.01.2008) в преамбуле Договора слова «Общество с ограниченной ответственностью «Документ», далее ООО «Документ», в лице директора Маленьких Яны Анатольевны, действующей на основании устава» заменить словами «Общество с ограниченной ответственностью «Проект-консалтинг» в лице генерального директора управляющей организации ЗАО «Форум-групп» Воробьева Сергея Павловича, действующего на основании устава и Договора о передаче полномочий исполнительного органа ООО «Проект-консалтинг» и оказания иных услуг управляющей организации ЗАО «Форум-групп» от 01.04.2008 (далее - ООО «Проект-консалтинг»).

2. В пункте 1.1. Договора слова «для использования в целях воссоздания двух зданий памятников истории и культуры Свердловской области с размещением в них офисных помещений ООО «Документ» заменить словами «для строительства и дальнейшей эксплуатации зданий торгового-общественного назначения с подземной парковкой».

3. В пункте 1.4. Договора слова «для использования в целях воссоздания двух зданий памятников истории и культуры Свердловской области с размещением в них офисных помещений ООО «Документ» заменить словами «для строительства и дальнейшей эксплуатации зданий торгового-общественного назначения с подземной парковкой».

4. Подпункт 4.1.2. Договора изложить в следующей редакции:

«4.2.1. Использовать Участок в соответствии с условиями его предоставления, а именно:

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

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

6. Настоящее дополнительное соглашение подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной регистрационной службы по Свердловской области. Обязанность по

Дополнительное соглашение № 2 к договору аренды земельного участка № 4-809 от 10.09.2004
ООО «Проект-консалтинг»
г. Екатеринбург, ул. Радищева, 27

государственной регистрации настоящего дополнительного соглашения, а также расходы по государственной регистрации возлагаются на Арендатора.

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

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

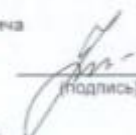
Приложение, являющееся неотъемлемой частью настоящего дополнительного соглашения:
1) расчет арендной платы на 2008 год (Приложение № 1).

АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Администрация города Екатеринбурга

в лице заместителя Главы Екатеринбурга Крицкого Владимира Павловича

 М.П.

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

АРЕНДАТОР:

ООО «Проект-консалтинг»

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

 М.П.

ИНН 6671204010 КПП 667101001 ОГРН 1069671060128
Юридический (почтовый) адрес: 620014, г. Екатеринбург, ул. Хохлаева, 48-127
Телефон руководителя: 215-88-77, телефон бухгалтера 215-91-74

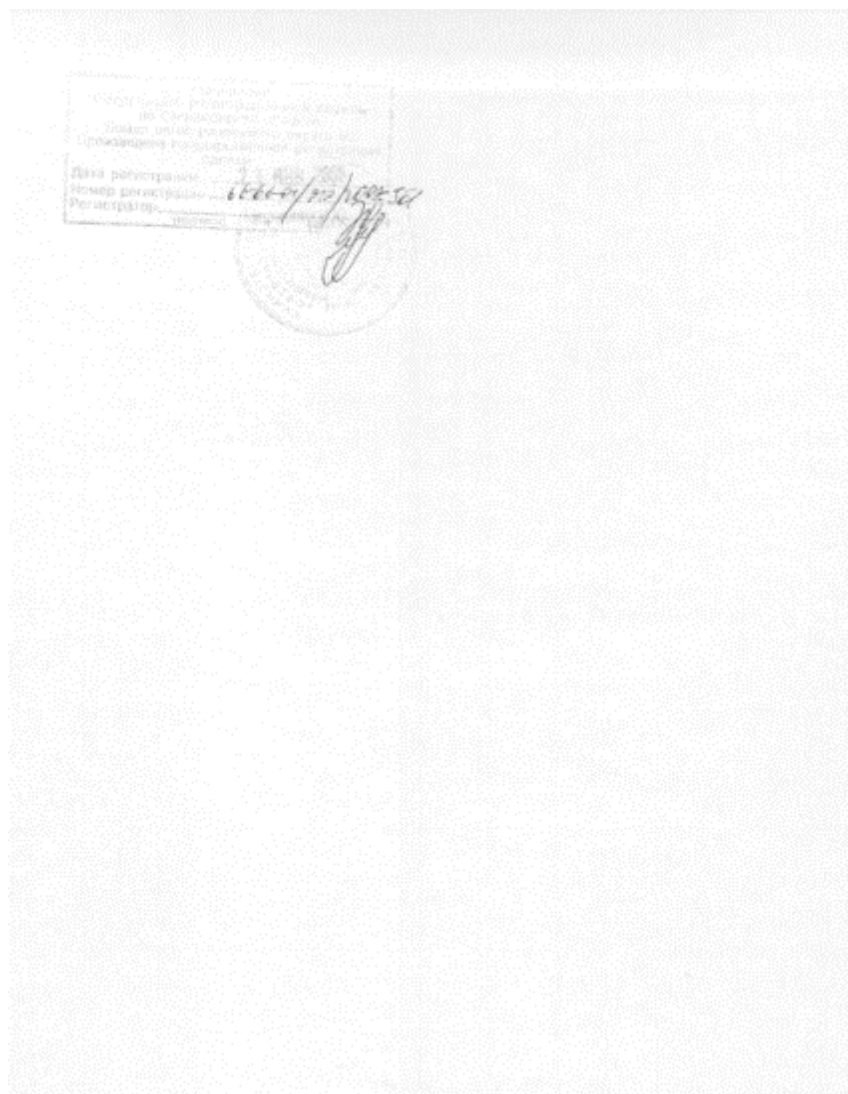
4. Приложения

Копии документов Заказчика



4. Приложения

Копии документов Заказчика



ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 3
к договору аренды земельного участка № 4-609 от 10.09.2004
(регистрационная запись от 14.03.2005 № 66-01/01-17/2005-211)
с дополнительным соглашением № 1 от 12.09.2007
(регистрационная запись от 23.01.2008 № 66-66-01/917/2008-360)
с соглашением о передаче прав и обязанностей от 20.12.2007
(регистрационная запись от 23.01.2008 № 66-66-01/917/2007-361)
с дополнительным соглашением № 2 от 23.07.2008
(регистрационная запись от 24.03.2009 № 66-66-01/848/2009-010)

город Екатеринбург

15 декабря 2011 года

Арендодатель - Администрация города Екатеринбурга в лице заместителя главы Администрации города Екатеринбурга Крицкого Владимира Павловича, действующего на основании доверенности от 20.01.2011 № 66, с одной стороны, и Арендатор - Общество с ограниченной ответственностью «Проект-консалтинг» в лице генерального директора управляющей организации ЗАО «Форум-групп» Воробьева Сергея Павловича, действующего на основании устава и договора о передаче полномочий исполнительного органа ООО «Проект-консалтинг» и оказания иных услуг управляющей организации ЗАО «Форум-групп» от 01.04.2011 (далее - ООО «Проект-консалтинг»), с другой стороны, именуемые в дальнейшем стороны, на основании Постановления Администрации города Екатеринбурга от 07.07.2011 № 2668, заключили настоящее дополнительное соглашение о внесении в договор аренды земельного участка № 4-609 от 10.09.2004, далее - Договор, следующих изменений:

1. В пунктах 1.1, 1.4, в подпункте 4.2.1. Договора слова «с подземной парковкой» исключить.

2. Настоящее дополнительное соглашение действует с 07.07.2011.

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

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

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

АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Арендодатель:

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

Заместитель главы Администрации города Екатеринбурга

М.П. В.П.Крицкий
(подпись)

Арендатор:

ООО «Проект-консалтинг»
ИНН 6671204010 КПП 667101001 ОГРН 1069871080128
Юридический (почтовый) адрес: 620014, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 127
Телефон: 215-66-77

Генеральный директор управляющей
организации ЗАО «Форум-групп»

М.П. С.П.Воробьев
(подпись)

Копии документов Заказчика

ДОГОВОР
АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
№ 4-1112

город Екатеринбург

27 июня 2008 года

На основании Постановления Главы Екатеринбурга от 02.06.2008 № 2100 Администрация города Екатеринбурга в лице заместителя Главы Екатеринбурга Кривоного Владимира Павловича, действующего на основании доверенности от 27 декабря 2007 года № 241 (далее – Арендодатель), с одной стороны, и Арендатор – Общество с ограниченной ответственностью «Проект-консалтинг» в лице генерального директора управляющей организации ЗАО «Форум-групп» Воробьева Сергея Павловича, действующего на основании Устава и Договора о передаче полномочий исполнительного органа ООО «Проект-консалтинг» и оказания иных услуг управляющей организации ЗАО «Форум-групп» от 01.04.2008, с другой стороны (далее – ООО «Проект-консалтинг»), и именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает во временное владение и пользование сроком на три года за плату земельный участок (далее – Участок).

2. Условия договора**2.1. Объект договора.**

2.1.1. Объектом по настоящему договору является Участок, имеющий местоположение: в городе Екатеринбурге по нечетной стороне улицы Радищева, на участке от улицы Хохрякова до улицы Сакко и Ванцетти (по кадастровому паспорту: земельный участок находится примерно в 9 метрах по направлению на юг от ориентира дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: г. Екатеринбург, ул. Радищева, 29), в пределах границ, указанных в Плате земельного участка (Приложение № 3), прилагаемом к настоящему договору и являющимся его неотъемлемой частью.

2.1.2. Общая площадь Участка – 273 кв. м.

2.1.3. Категория земель – земли населенных пунктов.

2.1.4. Кадастровый номер Участка - 66:41:04 01 033:35.

2.1.5. Участок предоставляется для строительства и дальнейшей эксплуатации зданий торгового-общественного назначения с подземной парковкой.

2.1.6. Участок передается в аренду Арендатору по Акту приема-передачи Участка (Приложение № 2), подписываемому Сторонами и являющемуся неотъемлемой частью настоящего договора.

2.2. Арендная плата.**2.2.1. Определение размера арендной платы.**

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

При изменении нормативных правовых актов Российской Федерации, Свердловской области и Муниципального образования «город Екатеринбург», влияющих на определение размера арендной платы, Арендодатель обязан произвести перерасчет арендной платы (в том числе неоднократно в течение года), а Арендатор обязан уплачивать измененную арендную плату, начиная с квартала, следующего за кварталом, в котором эти нормативные правовые акты вступили в действие, если иное не предусмотрено данными нормативными правовыми актами.

В случае проведения перерасчета арендной платы Арендатор обязан оплачивать арендную плату по перерасчету, имеющему более позднюю дату составления.

2.2.2. Направление расчета арендной платы.

Расчет арендной платы направляется Арендатору не позднее 15 февраля каждого года по почтовому адресу, указанному в настоящем договоре.

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

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

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

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

2.2.3. Перерасчет арендной платы.

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

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

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

2.2.4. Уплата арендной платы.

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

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

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

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

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

2.3. Контроль Арендодателя.

Арендодатель осуществляет контроль за использованием и охраной Участка, имеет беспрепятственный доступ на Участок с целью осуществления контроля за выполнением Арендатором условий настоящего договора, а Арендатор обеспечивает Арендодателя (его законным представителем), представителями органов государственного земельного контроля доступ на Участок по их требованию.

Арендодатель при осуществлении контроля не может вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не наносит ущерба окружающей среде, не нарушает законных прав других лиц, не противоречит архитектурно-градостроительным, природоохранным и иным нормам, правилам и требованиям земельного законодательства и условиям настоящего договора.

Копии документов Заказчика

2.4. Содержание и использование Участка

Арендатор обеспечивает проведение работ по уборке и благоустройству, а также по организации наружного освещения Участка. Арендатор не должен допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на Участке и прилегающих к нему территориях.

Арендатор обязуется использовать Участок в соответствии с условиями его предоставления, а именно:

1) произвести строительство комплекса зданий торгово-общественного назначения с подземной парковкой:

- на земельном участке площадью 1633 кв. м, имеющем кадастровый номер 66:41:0401033:0021, находящемся в арендном пользовании (соглашение о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка № 4-609 от 10.09.2004, регистрационная запись № 66-66-01/927/2008-361 от 23.01.2008);

- на земельном участке площадью 508 кв. м, имеющем кадастровый номер 66:41:0401033:0003, находящемся в арендном пользовании (соглашение о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка № 4-210 от 30.04.1999 регистрационная запись № 66-66-01/917/2008-266 от 25.04.2008).

2) получить в Администрации города Екатеринбурга:

- разрешение на строительство комплекса зданий торгово-общественного назначения с подземной парковкой;

- разрешение на ввод объектов в эксплуатацию после окончания строительства комплекса зданий торгово-общественного назначения с подземной парковкой;

3) осуществить выкуп земельных участков площадью 1240 кв. м, площадью 1633 кв. м, площадью 508 кв. м, площадью 273 кв. м после завершения строительства и обеспечить государственную регистрацию права собственности в установленном порядке;

4) провести работы по объединению земельных участков в единое землепользование под комплексом зданий торгово-общественного назначения с подземной парковкой по окончании строительства;

5) заключить с Екатеринбургским комитетом по управлению городским имуществом договор о компенсации за снос муниципальных объектов недвижимости, расположенных по адресам: ул. Хохрякова, 56/ ул. Радищева, 25а (лит. А), ул. Радищева, 29 (лит. Б);

6) произвести снос зданий, расположенных по адресам: ул. Хохрякова, 56/ ул. Радищева, 25а (лит. А), ул. Радищева, 29 (лит. Б), после выполнения обязанностей, определенных в договоре о компенсации за снос указанных объектов недвижимости.

2.5. Оборот Участка

Арендатор не вправе передавать Участок в субаренду, а также не вправе передавать свои права и обязанности по настоящему договору третьим лицам, в том числе отдать арендные права Участка в залог, внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив.

2.6. Возврат Участка

2.6.1. При расторжении настоящего договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии (не худшем, чем то, в котором он был передан Арендатору) в десятидневный срок с момента расторжения настоящего договора.

2.6.2. Участок возвращается Арендодателю по Акту приема-передачи Участка, подписываемому сторонами по настоящему договору.

В случае отказа Арендатора от подписания Акта приема-передачи Участка данный Акт подписывается Арендодателем с указанием в нем об отказе Арендатора от подписания данного Акта.

3. Ответственность Сторон

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

Зачисление платежа в счет уплаты пени осуществляется в порядке, предусмотренном пунктом 2.2.4. настоящего договора.

3.2. В случае невыполнения или ненадлежащего выполнения условий Договора (за исключением обязанностей по внесению арендной платы), Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 10 (десяти) процентов от размера годовой арендной платы

за каждый факт невыполнения или ненадлежащего выполнения условий настоящего договора, за исключением случая, предусмотренного пунктом 3.4. настоящего договора.

3.3. В случае выявления Арендодателем факта изменения Арендатором разрешенного использования Участка, предусмотренного пунктом 2.1.5. настоящего договора, Арендодатель обязан произвести перерасчет арендной платы с применением ставки арендной платы, предусмотренной для соответствующего вида использования Участка, а Арендатор обязан уплачивать измененную арендную плату, что не освобождает его от уплаты штрафа в размере, предусмотренном пунктом 3.2. настоящего договора.

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

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

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

4. Изменение настоящего договора

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

5. Расторжение настоящего договора

5.1. Настоящий договор может быть расторгнут по письменному соглашению сторон, а также по требованию одной из сторон в судебном порядке в случаях, предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации, статьей 46 Земельного кодекса Российской Федерации и настоящим договором.

5.2. Досрочно настоящий договор расторгается в случаях:

1) систематической неуплаты Арендатором арендной платы по настоящему договору (неуплата в течение двух и более кварталов подряд), уплаты арендной платы не в полном объеме в течение двух и более кварталов подряд;

2) неуплаты Арендатором пени за прошедшие периоды (если с момента возникновения обязанности Арендатора по уплате пени прошло более полугодия);

3) неуплаты Арендатором штрафа (если с момента возникновения обязанности Арендатора по уплате штрафа прошло более полугодия);

4) при нарушении Арендатором других условий настоящего договора.

5.3. Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения настоящего договора после направления Арендатору письменного предупреждения об устранении нарушения, предусмотренного пунктом 5.2. настоящего договора, и не устранения Арендатором указанного в предупреждении нарушения по истечении десятидневного срока (или более длительного времени, обоснованно необходимого для этого) со дня получения Арендатором письменного предупреждения.

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

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

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

6. Срок действия настоящего договора

6.1. Срок действия настоящего договора устанавливается с 02 июня 2008 года по 01 июня 2011 года.

В случае если Арендатор продолжает пользоваться Участком после истечения срока настоящего договора при отсутствии возражений (письменного предупреждения о

4. Приложения

Копии документов Заказчика

расторжении Договора) со стороны Арендодателя, настоящий договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

6.2. Права и обязанности по настоящему договору возникают у Сторон с 02 июня 2008 года. Условия настоящего договора применяются к отношениям, возникшим до его заключения.

7. Особые условия Договора

7.1. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной регистрационной службы по Свердловской области. Обязанность по государственной регистрации настоящего договора и изменений к нему, а также расходы по государственной регистрации возлагаются на Арендатора.

7.2. Арендатор обязуется передать настоящий договор на государственную регистрацию в течение десяти дней с момента его получения, а также письменно уведомить Арендодателя о государственной регистрации настоящего договора в течение пяти дней после ее проведения.

7.3. Арендатор обязуется письменно уведомить Арендодателя о реорганизации юридического лица, а также предоставлять документы, подтверждающие правопреемство при реорганизации, в течение 14 дней с момента реорганизации.

8. Заключительные положения и реквизиты сторон

Настоящий договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из них: первый для Арендатора, второй для Арендодателя, третий для Управления Федеральной регистрационной службы по Свердловской области.

Приложения, являющиеся неотъемлемой частью Договора:

- 1) расчет арендной платы на 2008 год (Приложение № 1);
- 2) акт приема-передачи Участка (Приложение № 2);
- 3) план земельного участка (Приложение № 3).

Арендодатель:

Администрация города Екатеринбурга

Адрес: 620014, Свердловская область, г. Екатеринбург, пр. Ленина, д. 24 «А»

Заместитель Главы Екатеринбурга



Крицкий В.П.

Арендатор:

ООО «Проект-консалтинг»

ИНН 6671245923 КПП 667101001 ОГРН 1059671060128

Юридический (почтовый) адрес: 620014, г. Екатеринбург, ул. Радищева, 29 а

Телефон руководителя: 215-88-77, телефон бухгалтера 215-91-74

Генеральный директор управляющей организации ЗАО «Форум-групп»



Воробьев С.П.

Приложение № 2

к договору аренды земельного участка
№ 4-1112 от 27 июня 2008 года

АКТ приема - передачи Участка

27 июня 2008 года

город Екатеринбург

Мы, нижеподписавшиеся, на основании договора аренды земельного участка составили настоящий Акт в том, что Арендодатель передал, а Арендатор принял Участок общей площадью 273 кв.м., имеющий местоположение: город Екатеринбург по нечетной стороне улицы Радищева, на участке от улицы Хохрякова до улицы Саю и Ванцетти (по кадастровому паспорту: земельный участок находится примерно в 9 метрах по направлению на юг от ориентира дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: г. Екатеринбург, ул. Радищева, 29), в границах, указанных в приложении № 3 к Договору.

Фактически Участок передан Арендодателем и принят Арендатором 02 июня 2008 года.

Арендодатель:

Администрация города Екатеринбурга

в лице заместителя Главы Екатеринбурга Крицкого Владимира Павловича



М.П.

Арендатор:

ООО «Проект-консалтинг»

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



М.П.

4. Приложения

Копии документов Заказчика

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

01 адрес 2008 № 4-2/01-1673

1	Кадастровый номер • 66:41:0401033:35	2	Лист № 2	3	Всего листов 2
---	--------------------------------------	---	----------	---	----------------

4 План (чертеж, схема) земельного участка



5 Масштаб 1:805

Условные обозначения

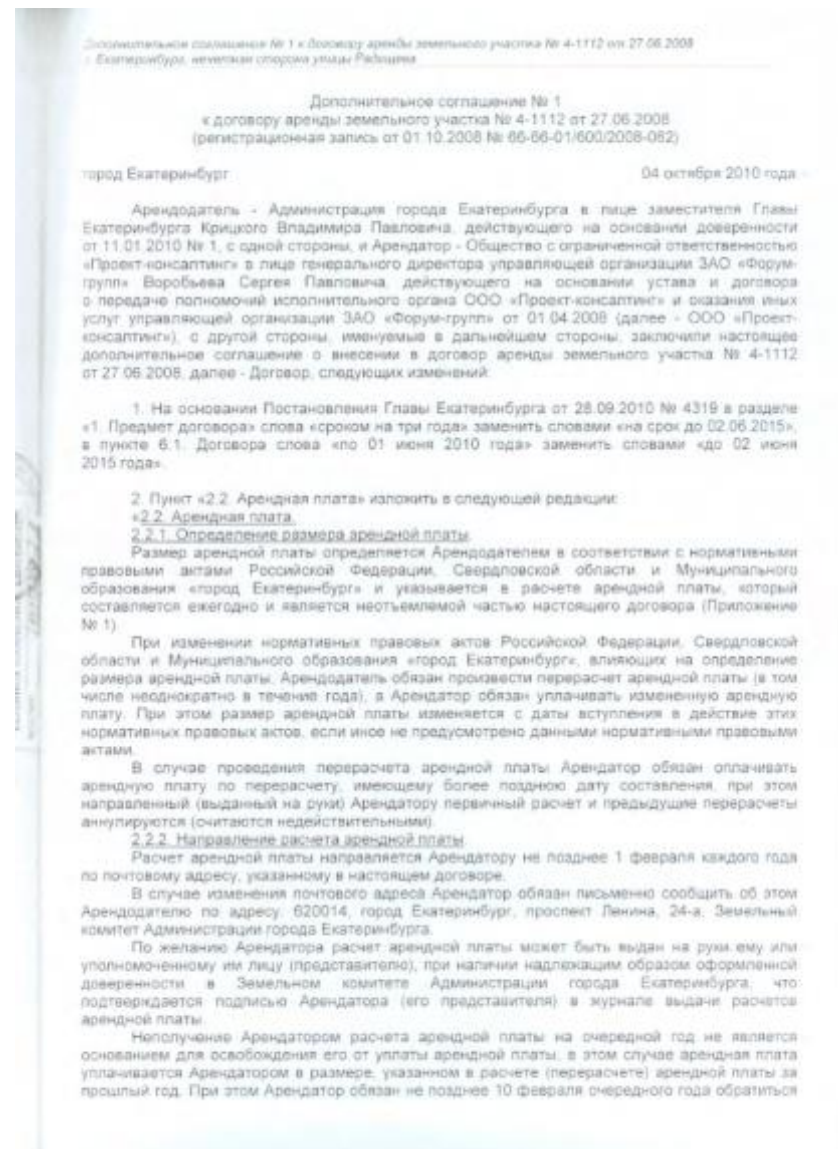
Начальник Территориального отдела №15
(наименование должности)

01.04.2008 В.Родин
(инициалы, фамилия)

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
УПРАВЛЕНИЕ
ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА
КАДАСТРА И ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО
УСТРОЙСТВА
СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ
ОБЩЕСТВЕННО-ПРАВОВОЕ
ОБЩЕСТВО

4. Приложения

Копии документов Заказчика



4. Приложения

Копии документов Заказчика

Дополнительное соглашение № 1 к Договору аренды земельного участка № 4-1112 от 27.06.2008
г. Екатеринбург, ипотечная сторона улицы Радищева

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

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

2.2.3. Перерасчет арендной платы.

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

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

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

2.2.4. Уплата арендной платы.

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

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

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

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

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

3. Пункт 2.5. Договора изложить в следующей редакции:

«2.5. Арендатор имеет право передать Участок в субаренду, а также вправе передать свои права и обязанности по настоящему договору третьим лицам, в том числе внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока действия настоящего договора при условии письменного уведомления об этом Арендодателя в течение 10 дней после совершения указанных действий.

Арендатор вправе отдать арендные права Участка в залог в пределах срока действия настоящего договора с согласия Арендодателя.»

4. Подпункт 1) пункта 5.2. Договора изложить в следующей редакции:

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

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

Дополнительное соглашение № 1 к Договору аренды земельного участка № 4-1112 от 27.06.2008
г. Екатеринбург, ипотечная сторона улицы Радищева

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

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

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

АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Арендодатель:

Администрация города Екатеринбурга

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

Заместитель Главы Екатеринбурга

М.П. (подпись) В.П. Крицкий

Арендатор:

ООО «Проект-консалтинг»

ИНН 6671204010 КПП 667101001 ОГРН 1066671060128

Юридический (почтовый) адрес: 620014, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, 48, офис 127

Телефон: 215-88-77

Генеральный директор управляющей организации ЗАО «Форум-групп»

М.П. (подпись) С.П. Воробьев

4. Приложения

Копии документов Заказчика



Дополнительное соглашение № 2
к договору аренды земельного участка № 4-1112 от 27.05.2008
(регистрационная запись от 01.10.2008 № 66-66-01/600/2008-082)
с дополнительным соглашением № 1 от 04.10.2010
(регистрационная запись от 13.12.2010 № 66-66-01/811/2010-172)

город Екатеринбург

15 декабря 2011 года

Арендодатель - Администрация города Екатеринбурга в лице заместителя главы Администрации города Екатеринбурга Крицкого Владимира Павловича, действующего на основании доверенности от 20.01.2011 № 66, с одной стороны, и Арендатор - Общество с ограниченной ответственностью «Проект-консалтинг» в лице генерального директора управляющей организации ЗАО «Форум-групп» Воробьева Сергея Павловича, действующего на основании устава и договора о передаче полномочий исполнительного органа ООО «Проект-консалтинг» и оказания иных услуг управляющей организации ЗАО «Форум-групп» от 01.04.2011 (далее - ООО «Проект-консалтинг»), с другой стороны, именуемые в дальнейшем стороны, на основании Постановления Администрации города Екатеринбурга от 07.07.2011 № 2868, заключили настоящее дополнительное соглашение о внесении в договор аренды земельного участка № 4-1112 от 27.05.2008, далее - Договор, следующих изменений:

1. В подпункте 2.1.5, в пункте 2.4. Договора слова «с подземной парковкой» исключить.
2. Настоящее дополнительное соглашение действует с 07.07.2011.

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

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

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

АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

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

Заместитель главы Администрации города Екатеринбурга

М.П.  В.П.Крицкий
(подпись)

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

Генеральный директор управляющей
организации ЗАО «Форум-групп»

М.П.  С.П.Воробьев
(подпись)

Копии документов Заказчика

«10» февраля 2023г.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

2. СТРАХОВЩИК:

3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

3.2. Права и обязанности сторон по настоящему Договору и иные условия, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования. При любом противоречии между Договором и Правилами преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.

4. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

5.6. Противоправных действий третьих лиц - в соответствии с п. 3.2.6. Правил и приложением «Дополнительные условия по страхованию от кражи с незаконным проникновением».

Перейти через Делов 17.02.2023 14:24 GMT+03:00
Страница 1 из 12

Договор №43912/919/500016/23, Страница 1 из 7

5.8. Не подлежат возмещению убытки, произошедшие вследствие событий, указанных в Правилах и в Дополнительных условиях по страхованию отдельных рисков.

6. ЗАСТРАХОВАННОЕ ИМУЩЕСТВО, СТРАХОВАЯ СУММА И СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

6.2. По настоящему Договору Застрахованным является следующее имущество, расположенное на указанной территории (Территории страхования), на следующую Страховую сумму:

№ п.п.	Территория страхования	Наименование Застрахованного имущества	Страховая сумма, рублей	Страховая премия по рискам п. 5.1. – п. 5.7. рублей
1	г Екатеринбург, ул Радищева, д 25, Этаж 1, 2. Номера на поэтажном плане: 107, 218-220, 163-167, 221- 231, Ресторан «CASTOR KA» Общая площадь 293,1 кв. м. Кадастровый номер: 66:41:0401033:1313	Конструктив, внутренняя и внешняя отделки, инженерное оборудование	53 000 000,00	29 150,00
		Итого	53 000 000,00	29 150,00

Итого общая страховая премия по настоящему Договору: 29 150,00 (Двадцать девять тысяч сто пятьдесят и 00/100) рублей.

7. ФРАНШИЗА:

По настоящему Договору установлена безусловная франшиза (собственное участие Страхователя в оплате убытка) в размере 30 000,00 (Тридцать тысяч и 00/100) рублей - по каждому страховому случаю.

8. ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

8.2. При неуплате страховой премии в указанный срок и размере Договор не вступает в силу, и страхование не начинает действовать. В случае уплаты страховой премии в сумме меньшей установленного размера или после установленной даты оплаты, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты ее получения.

9. СТРАХОВАЯ ВЫПЛАТА:

9.2. Для страховых выплат, не превышающих 300 000 рублей, применяется Упрощенный порядок урегулирования. Страховая выплата в рамках Упрощенного порядка урегулирования производится в течение 5 рабочих

Страховщик

Перейти через Делов: 17.02.2023 14:24 GMT+03:00
Страница 2 из 12

Договор №43912/919/500016/23. Страница 2 из 7

Копии документов Заказчика

4. Приложения

Копии документов Заказчика

10.5.4.1. Данные означают информацию, факты, концепции, коды или любую другую информацию, преобразованные в форму, пригодную для использования, доступа, обработки, передачи или хранения Компьютерной Системой.

10.5.4.2. Средства обработки данных означают любое имущество, застрахованное по Договору, на котором могут храниться Данные, но не сами Данные.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ:

11.1. Любые изменения в условия настоящего Договора вносятся по соглашению сторон путем оформления Дополнительных соглашений (дополнений) к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

11.2. Страховщик проводил оценку страхового риска с использованием сведений, указанных Страхователем в Анкете-заявлении на страхование от «31» января 2023г. (Приложение № 3).

11.3. По настоящему Договору не рассчитываются и не уплачиваются проценты на величину суммы долга за период пользования денежными средствами, предусмотренные статьей 317.1. Гражданского кодекса РФ.

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

11.5. Стороны договорились, что все уведомления в рамках настоящего Договора направляются по электронной почте:
Страховщику: SahatskayaID@alfastrah.ru; в части страховых случаев/убытков: SOS@alfastrah.ru;

11.6. Договор составлен в 2 (Двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

11.7. Агент: ИП Россохина Наталья Александровна (АД №4477/ТАИП/2017 от «29» мая 2017г.), тел. 8-9122456255, эл. почта rossokhina@list.ru.

11.8. Приложения:
Приложение № 1. Памятка об урегулировании убытков;
Приложение № 2. Правила страхования;
Приложение № 3. Анкета-заявление на страхование от «31» января 2023г.;

СТРАХОВЩИК
АО «АльфаСтрахование»

М.П.
Заместитель директора – руководитель блока АО
«АльфаСтрахование» (Уральский региональный
центр/Екатеринбургский филиал/Блок корпоративных
продаж) _____
должность
Бобылев Денис Валерьевич
Ф.И.О.
Доверенность №4789/22Н от «01» мая 2022г.

СТРАХОВАТЕЛЬ
Негосударственный пенсионный фонд
«ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ» (АО)

М.П. _____
Президент Фонда
должность
Зверев Юрий Александрович
Ф.И.О.
Устав

Договор №- первичный, V - пролонгация Договора №43912/919/500025/22
Менеджер договора со стороны Страховщика: Сахацкая Ирина Дмитриевна
Тел. (343) 344-00-44 748615 электронная почта: SahatskayaID@alfastrah.ru

Страховщик _____

Передан через Диадок 17.02.2023 14:24 GMT+03:00
С/П/331026244
00000481-5643-6425-ba725470b0d9f
Страница 5 из 12

Договор №43912/919/500016/23. Страница 5 из 7

Приложение № 1
к Договору страхования имущества №43912/919/500016/23

Памятка Страхователю об урегулировании убытков

I. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ДЕЙСТВИЙ ПРИ НАСТУПЛЕНИИ СТРАХОВОГО СЛУЧАЯ



1. Сразу сообщите о происшествии

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

- по телефону +7 (495) 788-09-99
- по электронной почте SOS@alfastrah.ru
- через сайт Страховщика в сети Internet: https://www.alfastrah.ru/accident/report_ufloss/



2. Примите меры по уменьшению убытка

Примите все возможные меры по предотвращению или уменьшению убытка и по спасению застрахованного имущества, выполните инструкции Страховщика, если они даны.



3. Заявите о случившемся в компетентные органы

Заявите о случившемся в органы соответствующей компетенции: при предполагаемом факте противоправных действий – в органы внутренних дел тел. 102, при пожаре – в МЧС тел. 101, при аварии гидравлических систем – в эксплуатирующую организацию (ЖЭК, РЭУ, ДЭЗ и т.п.), при аварии на производстве – в Ростехнадзор и т.п.



4. Направьте письменное уведомление Страховщику

При первом обращении по телефону в течение трех суток направьте письменное уведомление Страховщику о таком событии одним из способов, указанных в п. 1, или по адресу:

- 620014, г. Екатеринбург, ул. Бориса Ельцина, д. 3, офис 913



5. Получите сообщение о регистрации убытка и контактные данные куратора

Получите от Страховщика уведомление о регистрации убытка, присвоенном ему номере и назначенном кураторе убытка со стороны Страховщика, а также его контактных данных:

Сообщение будет также содержать инструкцию по получению доступа в Личный кабинет.



6. Оформите доступ в личный кабинет (по желанию)

Зарегистрируйтесь в личном кабинете на сайте www.alfastrah.ru, используя свою корпоративную электронную почту. После регистрации направьте письмо на почтовый ящик SOS@alfastrah.ru или непосредственно куратору убытка для предоставления кода доступа к данному убытку. В письме укажите ФИО, должность и адрес электронной почты представителя Страхователя, на имя которого был зарегистрирован Личный кабинет. (Если Вы ранее регистрировались в Личном кабинете, повторная регистрация не требуется).

В Личном кабинете Вы можете:

- видеть всю основную информацию по страховому событию;
- отслеживать текущий статус урегулирования;
- видеть перечень документов, которые осталось предоставить для производства выплаты;
- передавать копии документов по убытку в электронный кабинет.

Передан через Диадок 17.02.2023 14:24 GMT+03:00
С/П/331026244
00000481-5643-6425-ba725470b0d9f
Страница 6 из 12

Копии документов Заказчика

- 

7.1. Согласуйте со Страховщиком время и место осмотра: при необходимости проведения осмотра (обследования) поврежденного застрахованного имущества Страховщик сообщит об этом по электронной почте, указанной в Договоре страхования, и предложит варианты времени и места проведения осмотра (такое сообщение будет считаться надлежащим уведомлением Страхователя о необходимости проведения осмотра). Данные о времени и месте осмотра будут опубликованы в Личном кабинете.

- 

- по электронной почте SOS@alfastrah.ru
- через Личный кабинет на сайте Страховщика в сети Internet (<https://www.alfastrah.ru/login/>)
- по адресу: 620014, г. Екатеринбург, ул. Бориса Ельцина, д. 3, офис 913

- 9.4. Обратите внимание, что предоставление документов в бумажных и электронных копиях не влияет на сроки страховой выплаты, указанные в п. 9 Договора, если оригиналы были предоставлены не позднее, чем за 5 рабочих дней до даты выплаты (Страховщик проводит урегулирование убытка по копиям документов). При более позднем предоставлении оригиналов документов срок выплаты составляет 5 рабочих дней с момента их предоставления.

- 

11.1. В течение 15 рабочих дней после предоставления необходимых документов



Передан через Деларк 17.02.2023 14:24 GMT+03:00
2cb8a487-56a3-441f-bb12-ba726240bde9



4. Приложения

Копии документов Заказчика

- документы, подтверждающие имущественный интерес Страхователя в застрахованном имуществе и его стоимость;
- фотографии поврежденного или утраченного имущества (от 2 до 10 фотографий в электронной форме);
- внутренний акт или иной документ, составленный уполномоченными представителями Страхователя по факту произошедшего события;
- копия документа, подтверждающего расчет ущерба – счет от ремонтной организации, чек на покупку, договор поставки или др., в зависимости от ситуации.

III. ВОПРОСЫ И ОБРАЩЕНИЯ

- По любым вопросам Вы можете связываться с Куратором, контактные данные которого Вы получили в уведомлении о регистрации убытка (п. 3)
- Все документы и уведомления в электронной форме просим направлять на электронный адрес Куратора убытка или на адрес SOS@alfastrah.ru или через Личный кабинет.
- Любые жалобы и предложения по качеству сервиса урегулирования убытков Вы можете направлять Руководителю Департамента урегулирования убытков АльфаСтрахования по адресу SOS@alfastrah.ru или в Службу контроля качества сервиса АО «АльфаСтрахования» через сайт <https://www.alfastrah.ru/web-feedback>



Приложение № 1.1

от Страхователя/Выгодоприобретателя:

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

ЗАЯВЛЕНИЕ
НА СТРАХОВУЮ ВЫПЛАТУ

Договор страхования:	№	от	
Страховая премия:	☐ Оплачена полностью	☐ Оплачена частично	☐ Не оплачена
Дата страхового случая:			
Характер события:	☐ Опасное природное явление. Укажите какое:	☐ Противоправные действия третьих лиц	☐ Иное (укажите)
	☐ Пожар	☐ Залив	
Краткое описание страхового случая:			
О происшествии заявлено в компетентные органы: (ГИБДД, ОВД, МЧС, органы пожарной инспекции, ДЗЗ, другое)			
Перечень прилагаемых к заявлению документов:			
Объект в другой страховой компании:	☐ Застрахован (укажите наименование компании, № Договора, страховую сумму)		☐ Не застрахован
Страховое возмещение прошу выплатить по следующим реквизитам:	Получатель:		
	ИНН:		
	Расчетный счет:		
	В банке:		
	Корр. счет:		
	БИК		
В размере:			
Возмещение ущерба из других источников:	☐ Не получено	☐ Получено в размере:	

Подтверждаю достоверность изложенных сведений и выражаю согласие на их проверку Страховщиком.

Подпись: _____ Расшифровка: _____ Должность: _____
М.П. _____ Дата: _____



4. Приложения

Копии документов Заказчика

Приложение № 1.1
от Страхователя/Выгодоприобретателя:

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

ЗАЯВЛЕНИЕ
НА СТРАХОВУЮ ВЫПЛАТУ
(УПРОЩЕННЫЙ ПОРЯДОК УРЕГУЛИРОВАНИЯ)

Договор страхования:	№	от	
Страховая премия:	☐ Оплачена полностью	☐ Оплачена частично	☐ Не оплачена
Дата страхового случая:			
Характер события:	☐ Опасное природное явление. Укажите какое:	☐ Противоправные действия третьих лиц	☐ Иное (укажите)
	☐ Пожар	☐ Залив	
Описание страхового случая и причины его наступления:			
Перечень поврежденного/ утраченного имущества:			
Расчет суммы убытка Заявителем:			
Перечень прилагаемых к заявлению документов:			
Объект в другой страховой компании:	☐ Застрахован (укажите наименование компании, № Договора, страховую сумму) ☐ Не застрахован		
Страховое возмещение прошу выплатить по следующим реквизитам:	Получатель:		
	ИНН:		
	Расчетный счет:		
	В банке:		
	Корр. счет:		
	БИК		
В размере:			
(не более 300.000 руб.)			
Возмещение ущерба из других источников:	☐ Не получено ☐ Получено в размере:		

Подтверждаю достоверность изложенных сведений и выражаю согласие на их проверку Страховщиком.

Подпись: _____ Расшифровка: _____ Должность: _____

М.П. _____ Дата: _____

Идентификатор документа 2c5b8a487-56a3-44f9-bb52-ba7262403bd9

Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СКБ Контур»

Владелец сертификата: организация, сотрудник

Сертификат: серийный номер, период, действие

Дата и время подписания

Подпись отправителя:

АО "АЛЬФАСТРАХОВАНИЕ"
Бобылев Денис Валерьевич, Заместитель директора

2A776A0D42AFC6B449722B6A4835A20
с 03.11.2022 09:17 по 03.02.2024 09:17
GMT+03:00

17.02.2023 16:24 GMT+03:00
Подпись соответствует файлу документа

Подпись получателя:

НТФ "ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ" (АО)
ЗВЕРЕВ ЮРИЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ, ПРЕЗИДЕНТ

40601D00CD9F296AC6020F163496D9E
с 14.10.2022 17:09 по 14.01.2024 17:09
GMT+03:00

17.02.2023 16:44 GMT+03:00
Подпись соответствует файлу документа

Копии документов Заказчика

 Негосударственный пенсионный фонд Профессиональный	
Адрес: 101000, г. Москва, ул. Чистый пр., д. 11, эт. 5 Тел.: +7 (495) 003-36-75	ОГРН 1147796010325 ИНН/КПП 7701109908/770101001 р/с 40701810895000001960 Банк ГТБ (АО), г. Москва к/с 30101810200000000023 БИК 044525823
исх. № _____ ИСХ202310272 от _____ 27.10.2023	Олге Юрьевне Архангельской Партнеру ООО «Б1 – Консалт»

Уважаемая Ольга Юрьевна!

Настоящее письмо-предоставление подготовлено в связи с проводимой оценкой справедливой стоимости недвижимого имущества НПФ «Профессиональный» (АО) (далее – «Фонд», «мы») по состоянию на 30 сентября 2023 года (далее – «Дата оценки») в соответствии с Договором на проведение оценки №ТАС-2022-00241, приложение Е от 06 октября 2023 года и дополнительным соглашением № 1 от 26 октября 2023 года к нему (далее – «Договор»), заключенными между ООО «Б1 – Консалт» (далее – «Оценщик») и НПФ «Профессиональный» (АО). Перечень оцениваемого недвижимого имущества (далее – «Объекты оценки»):

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

2. Нежилые помещения, расположенные по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3:

- помещение площадью 251,1 кв. м., цокольный этаж, кадастровый номер: 72:23:0216003:5674;
- помещение площадью 47,2 кв. м, 3 этаж, кадастровый номер: 72:23:0216003:5679;
- помещение площадью 39,1 кв. м, 3 этаж, кадастровый номер: 72:23:0216003:5677.

3. Нежилые помещения общей площадью 2 368,3 кв. м, расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5:

- помещение площадью 852,9 кв. м., 1 этаж, кадастровый номер: 86:10:0101212:1200;
- помещение площадью 751,3 кв. м, 2 этаж, кадастровый номер: 86:10:0101212:1201;
- помещение площадью 764,1 кв. м, 3 этаж, кадастровый номер: 86:10:0101212:1202.

4. Нежилое здание общей площадью 5 608,2 кв. м, расположенное по адресу: Курганская обл., г. Курган, ул. Тимофея Невежина, д. 3, строен. 2, количество этажей: 5, количество подземных этажей: 1, кадастровый номер: 45:25:070105:413, с прилегающим земельным участком общей площадью 4 528 кв. м, расположенным по адресу: Курганская обл., г. Курган, ул. Тимофея Невежина, д. 3, кадастровый номер: 45:25:070105:159.

Перечень переданных Фондом Оценщику электронных файлов с информацией описательного, финансового, технического и иного характера относительно Объектов оценки приведен в Приложении к данному письму-предоставлению.

Мы признаем, что получение от Фонда представлений по содержащейся в указанном письме информации является важной процедурой, позволяющей сформировать мнение относительно рыночной стоимости Объектов оценки.

Мы понимаем, что Вы полагаетесь на приведенные ниже заверения и предоставленную Фондом информацию, которые, по имеющимся у нас сведениям, являются правильными и полными, что мы подтверждаем настоящим письмом.

(i) Информация, подготовленная и предоставленная Вам Фондом, основана на имеющихся сведениях и является полной и точной;

(ii) Нам неизвестно о какой-либо другой информации, существенной для целей данной оценки, которую следует включить в анализ;

(iii) Мы признаем, что мы отвечаем за достоверное представление бухгалтерской и управленческой информации, использованной для целей данной оценки. Мы признаем, что предоставленная прогностическая информация, использованная в оценке, отражает точку зрения руководства Фонда и используется руководством Фонда для целей бизнес-планирования операционной деятельности.

Некоторые из нижеприведенных положений настоящего письма приводятся лишь в той мере, в которой они относятся к фактам, имеющим существенное значение для оценки справедливой стоимости Объектов оценки. Факты считаются существенными, если они, независимо от размеров суммы, связаны с непредставлением, либо неверным представлением учетных данных, что, по отдельности или в совокупности, создает вероятность воздействия на экономические решения пользователей, принимаемые на основе финансовой информации.

Соответственно, мы излагаем следующие представления, которые являются истинными, по нашему мнению, и соответствуют имеющимся у нас сведениям:

1. Нежилое помещение общей площадью 293,1 кв. м, расположенное по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, с относимой к помещению долей в праве 29310/952200 на земельный участок общей площадью 1 240 кв. м, долей в праве 2931/94895 на земельный участок общей площадью 1 008 кв. м:

- Мы подтверждаем, что по состоянию на Дату оценки единственным арендатором в рассматриваемом нежилом помещении является ООО «Феста». Условия аренды определены договором аренды объекта недвижимого имущества б/н от 10.02.2017, заключенным между НПФ «Профессиональный» (АО) и ООО «Феста» на срок до 31.12.2030 и дополнительными соглашениями от 03.12.2018, 13.12.2018, 27.04.2020, 23.12.2020, 31.01.2023 и 06.04.2023.

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

- Мы подтверждаем, что в соответствии с нашими прогнозами ожидаемые в 2023 году эксплуатационные расходы составят:

4. Приложения

Копии документов Заказчика

Наименование статьи расходов, инженерной системы	Сумма, руб./год, без НДС	Описание
Вознаграждение УК «Логос»	1 236 008	услуги связи, РКО, Оплата специалистов экономист, бухгалтер, юрист, специалист по охране труда, налог УСН
Общее содержание и Фонд текущего ремонта	1 570 434	спецдожда, оплата специалистов (инженеры)
Система диспетчеризации	202 711	материалы, оплата специалистов (диспетчера)
Система электроснабжения	759 655	утилизация ламп, лампы, выключатели, датчики, кабельная продукция, оплата специалистов (электромонтер)
Узлы учета энергоресурсов	5 150	
Водоснабжение, водоотведение	1 016 398	промывка сетей спец. техникой, оплата специалистов (сантехник)
Вентиляция, отопление	172 010	инструмент, КИП, запорная арматура
Система контроля доступа и видеонаблюдения	3 876 988	считыватели и пр. расходники, расходники на сервера оплата специалистов (4 дежурных), частично оплата специалистов (техник-слаботочник)
Система ПОС и пожаротушения	427 450	обслуживание системы ПОС спец. организацией, пожарные датчики
Озеленение территории	30 560	услуги спец.предприятия
Уборка мусорокамеры	55 620	
Вывоз снега	360 500	услуги спец.предприятия, внешняя и внутренняя территория
Обслуживание МОП и дворовой территории	3 247 555	оплата специалистов (сотрудника на уборке МОП и тех.помещений 1 шт.ед.) аутсорсинг по уборке территории
Всего	12 961 039	

- Мы подтверждаем, что расходы распределяются на всех собственников помещений в здании пропорционально полезной площади, доля оцениваемого помещения в здании составляет 3,33%.
- Мы подтверждаем, что на участок с кадастровым номером 66:41:0401033:18 нами будет оформлена обремененная собственность.
- Нами были предоставлены фотографии помещения по состоянию на сентябрь 2023 года. Мы подтверждаем, что состояние помещения на Дату оценки идентично отраженному на предоставленных фотографиях.
- 2. Нежилые помещения общей площадью 335,8 кв. м, расположенные по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3:
 - Мы подтверждаем, что по состоянию на Дату оценки единственным арендатором в рассматриваемых помещениях является АО «Энергосбытовая компания «Восток». Условия аренды определены договором аренды № Д-ТЭ-2016-0586 от 24.08.2016, заключенным между НПФ «Профессиональный» (АО) и АО «Энергосбытовая компания «Восток» на срок до 31.12.2030 и дополнительными соглашениями от 12.09.2017, 13.12.2018, 19.01.2021 и 31.03.2021.
 - Мы подтверждаем, что на Дату оценки условия договора аренды не изменились и соответствуют условиям, приведенным в указанных выше документах.
 - Мы подтверждаем, что в 3 квартале 2024 года планируется осуществить ремонт фасада здания и козырька входной группы на общую сумму 8 200 000 руб. без НДС. Сумма затрат, относящаяся к оцениваемым помещениям, составляет 2 678 296 руб. без НДС.
 - Мы подтверждаем, что в соответствии с нашими прогнозами ожидаемые в 2023-2024 годах году эксплуатационные и коммунальные расходы составят:

Статья расходов	Сумма 2023 г., руб., без НДС	Сумма 2024 г., руб., без НДС
Услуги охраны	1 331 568,0	1 423 008,0
Техническое обслуживание средств охранно-пожарной сигнализации	121 597,0	122 129,3
Кнопка быстрого реагирования	18 000,0	18 000,0
Вода	82 023,8	90 226,1
Тепло	233 263,6	256 589,9
Услуги по обращению с ТКО	19 400,4	17 649,6
Пользование контейнерами	60 000,0	60 000,0
Уборка	795 679,5	883 994,4
Интернет	26 400,0	26 400,0
Электроэнергия	623 528,1	631 253,6
Техническое обслуживание инженерных систем	57 830,4	59 000,0

- Нами были предоставлены фотографии помещения по состоянию на сентябрь 2023 года. Мы подтверждаем, что состояние помещения на Дату оценки идентично отраженному на предоставленных фотографиях.
- 3. Нежилые помещения общей площадью 2 368,3 кв. м, расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5:
 - Мы подтверждаем, что по состоянию на Дату оценки единственным арендатором в рассматриваемых помещениях является ООО «ЮРИЦ». Условия аренды определены договором аренды недвижимости № Д-ЮРИЦ-2018-0123 от 13.12.2018, заключенным между НПФ «Профессиональный» (АО) и ООО «ЮРИЦ» на срок до 31.12.2030 и дополнительными соглашениями от 27.12.2018 и 28.12.2020.
 - Мы подтверждаем, что на Дату оценки условия договора аренды не изменились и соответствуют условиям, приведенным в указанных выше документах.
 - Мы подтверждаем, что право собственности на ассоциированный с оцениваемыми помещениями земельный участок может быть оформлено без существенных временных и финансовых затрат.
 - Мы подтверждаем, что в 3 квартале 2024 года планируется осуществить косметический ремонт части оцениваемых помещений на общую сумму 3 000 000 руб., без НДС.
 - Мы подтверждаем, что в соответствии с нашими прогнозами ожидаемые в 2023-2024 годах эксплуатационные и коммунальные расходы составят:

Наименование	2023 г.	2024 г.	в т. ч. НДС
Эксплуатационные расходы			
Охрана и безопасность	1 916 574,8	1 972 428,3	нет
Клининг	1 542 938,7	1 937 577,6	нет
Вывоз мусора	142 542,1	156 800,0	20%
Вывоз снега	452 400,0	500 000,0	нет
ТО ОПС, видеонаблюдения	62 586,1	42 610,5	нет
Коммунальные расходы			
Электроснабжение	1 412 687,4	1 495 884,0	20%
Отопление	634 877,6	679 675,7	20%
Водоснабжение	24 629,1	27 000,0	20%
Водоотведение	207 369,6	230 000,0	20%
Обслуживание инженерных систем	36 579,5	36 579,5	20%

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

4. Приложения

Копии документов Заказчика

4. Здание общей площадью 5 608,2 кв. м, расположенное по адресу: Курганская обл., г. Курган, ул. Тимофея Невежина, д. 3, стр. 2, с прилегающим земельным участком общей площадью 4 528 кв. м:

- Мы подтверждаем, что по состоянию на Дату оценки единственным арендатором в рассматриваемом здании является ООО «Любимый город». Условия аренды определены договором аренды №20191015 от 15.10.2019, заключенным между НПФ «Профессиональный» (АО) и ООО «Любимый город» на срок до 14.10.2029 и дополнительным соглашением №1 от 24.12.2020 к договору аренды недвижимого имущества №20191015 от 15.10.2019.
- Мы подтверждаем, что на Дату оценки условия договора аренды здания не изменились и соответствуют условиям, приведенным в указанных выше документах.
- Нами были предоставлены фотографии здания по состоянию на сентябрь 2023 года. Мы подтверждаем, что состояние здания на Дату оценки идентично отраженному на предоставленных фотографиях.

- Мы подтверждаем, что в соответствии с нашими прогнозами ожидаемые в 2023 году эксплуатационные и коммунальные расходы составят:

Наименование	Сумма, руб., без НДС	Сумма, руб., с НДС
Эксплуатационные расходы		
Текущий ремонт	1 888 667,48	1 888 667,48
Охрана и безопасность	2 607 609,80	2 607 609,80
Клининг	10 881 017,12	11 457 627,80
Вывоз мусора	147 454,12	176 944,94
Обслуживание инженерных систем	893 417,83	1 071 101,40
ТО ОПС, видеонаблюдения	263 333,32	315 999,98
Коммунальные расходы		
Электроснабжение	4 351 300,00	5 221 560,00
Отопление	1 063 400,00	1 276 080,00
Водоснабжение, Водоотведение	433 300,00	519 960,00

- Мы подтверждаем, что в составе ожидаемых затрат на обслуживание инженерных систем на 2023 год учтены затраты по замене вышедших из строя вентиляционных компрессоров в размере 312 783 руб. без НДС. Мы также подтверждаем, что указанные затраты не являются регулярными (ежегодными) для обслуживания рассматриваемого здания.
- Мы подтверждаем, что в составе ожидаемых затрат на текущий ремонт на 2023 год учтены затраты по капитальному ремонту фасада в осях А-У, У-А в размере 1 888 667,48 руб., НДС не облагается. Мы также подтверждаем, что указанные затраты не являются регулярными (ежегодными) для обслуживания рассматриваемого здания.
- Структура затрат на клининг, охрану и безопасность в величине ожидаемых затрат на 2023 год выглядит следующим образом:

Наименование	Сумма, руб., без НДС
Клининг	
Заработная плата	7 250 850
Страховые взносы	1 740 204
Материалы	1 432 778
Сбор, вывоз снега, мойка окон	232 314
Уборка снега с крыши	62 130
Дератизация	37 140
Замена ковровых покрытий	90 600
Утилизация ламп	35 000
Охрана и безопасность	
Заработная плата	2 057 347
Страховые взносы	493 763

Наименование	Сумма, руб., без НДС
Материалы	32 500
Сопровождение тревожной кнопки	24 000

- Мы подтверждаем, что по статье клининг в 2024 г. планируется повышение заработной платы в соответствии со среднерыночным ожидаемым ростом.
- Мы подтверждаем, что в 3 квартале 2024 года планируется осуществить ремонт центральной части фасада (со стороны ТЦ «РИО») в размере не менее 4 000 000 руб., без НДС.
- Нами были предоставлены фотографии помещения по состоянию на сентябрь 2023 года. Мы подтверждаем, что состояние помещения на Дату оценки идентично отраженному на предоставленных фотографиях.

Президент



Ю. А. Зверев

Группа компаний Б1 предлагает многопрофильную экспертизу в сфере аудиторских услуг, стратегического, технологического и бизнес-консалтинга, сделок, налогообложения, права и сопровождения бизнеса.

За более чем 30-летний период работы в России и 20-летний период в Беларуси в компаниях группы создана сильнейшая команда специалистов, обладающих обширными знаниями и опытом реализации сложных проектов, в 10 городах: Москве, Минске, Владивостоке, Екатеринбурге, Казани, Краснодаре, Новосибирске, Ростове-на-Дону, Санкт-Петербурге и Тольятти.

Группа компаний Б1 помогает клиентам находить новые решения, расширять, трансформировать и успешно вести свою деятельность, а также повышать свою финансовую устойчивость и кадровый потенциал.

© 2022 ООО «Б1 – Консалт».
Все права защищены.

B1.RU | B1.BY



**НОВЫЕ ВЫЗОВЫ
НОВЫЕ РЕШЕНИЯ**