

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № Н-39985/23

недвижимого имущества, принадлежащего на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев
ЗПИФ недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда»,
а именно: нежилых помещений, расположенных по адресу:
Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 74,
нежилых помещений с относящимся к ним земельным участком,
расположенных по адресу: Свердловская область,
г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15

дата оценки — 16.11.2023

дата составления отчета об оценке — 16.11.2023

ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ООО «ЛАИР»

ЗАКАЗЧИК:
АО «БКС Управление
благополучием»
Д.У. ЗПИФ недвижимости
«Недвижимость пенсионного
фонда»

Санкт-Петербург
2023

ЛАИР является одной из крупнейших организаций, занимающихся оценочной деятельностью в России. Наши специалисты имеют опыт с 1995 года, т.е. практически с момента зарождения этого вида деятельности в стране.

В настоящее время в ЛАИР работают более 140 квалифицированных сотрудников, часть из которых имеет ученые степени, являются действующими сертифицированными членами RICS (Королевского института сертифицированных специалистов в области недвижимости, строительства и землепользования), TEGoVA (Европейской группы ассоциаций оценщиков).

Более 40 специалистов компании прошли единый квалификационный экзамен на звание эксперта в соответствии с требованиями Минэкономразвития России и являются членами семи саморегулируемых организаций (СРО) России.

Компания сертифицирована по международной системе менеджмента качества ISO 9001:2009, имеет лицензию на право работ с использованием сведений, составляющих государственную тайну, а также лицензию на право работы с объектами атомной энергетики.

В соответствии с данными рейтинговых агентств ООО «РАЭК-Аналитика» и «Эксперт РА», по итогам 2021 года ЛАИР входит в десятку крупнейших оценочных организаций России, а также занимает третье место в ранкинге делового потенциала оценочных компаний.

Компания активно сотрудничает с государственными корпорациями, промышленными группами: Росимущество, Государственная корпорация развития «ВЭБ.РФ», Государственная корпорация «Агентство по страхованию вкладов», ФГУП «Госзагрансобственность», ПАО «ГАЗПРОМ», АО «ОСК», ПАО «НК «Роснефть», ПАО «ЛУКОЙЛ», ПАО «Россети», ПАО «Русгидро», АО «РУСАЛ», ПАО «Интер РАО», АК «АЛРОСА» (ПАО), ОАО «РЖД», Государственная корпорация «Ростех», АО «РОСНАНО», Госкорпорация «Росатом», АО «Концерн ВКО «Алмаз-Антей», ПАО «Аэрофлот», ПАО «МОЭСК», ПАО «МОЭК», Государственная компания «Автодор», Госкорпорация «Роскосмос» Группа компаний «Стройгазконсалтинг», АО «Росгео», а также с ведущими кредитно-финансовыми учреждениями: ПАО Сбербанк, АО «АБ «Россия», Банк ВТБ (ПАО), АО «Россельхозбанк», ПАО РОСБАНК, АО «Альфа-Банк», АО «Райффайзенбанк» и другими крупными банками.

Специалистами Компании выполнено более 37 тыс. отчетов об оценке недвижимого и движимого имущества, бизнеса, имущественных комплексов и других активов на территории России и за рубежом, а также по оспариванию кадастровой стоимости (как земельных участков, так и объектов капитального строительства).

Руководителю департамента учета и сопровождения операций по российским счетам
АО «БКС Управление благосостоянием»
Д.У. ЗПИФ недвижимости
«Недвижимость пенсионного фонда»
Булатовой А.Е.

Уважаемая Александра Евгеньевна!

Согласно Дополнительному соглашению №7 от 20.10.2023 к Договору №096/19-МФ о долгосрочном сотрудничестве по оказанию услуг по оценке от 18.10.2019, сотрудниками ООО «ЛАИР» выполнено определение справедливой стоимости недвижимого имущества, принадлежащего на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда» а именно: нежилых помещений, расположенных по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 74, нежилых помещений с относящимся к ним земельным участком, расположенных по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15 (далее – Объект оценки).

Настоящая оценка проводится в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами, стандартами оценочной деятельности:

- ❑ Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями);
- ❑ Федеральным стандартом оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200;
- ❑ Федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200;
- ❑ Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200;
- ❑ Федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200;
- ❑ Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200;
- ❑ Федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200;
- ❑ Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, изложенным в редакции согласно Приложению №7 к приказу Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 «Изменения, которые вносятся в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки»;
- ❑ Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО N 9)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 N 327;
- ❑ Стандартами и правилами оценочной деятельности Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (в действующей редакции).

- Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации» (с изм. от 11.07.2016);
- стандартами и правилами оценочной деятельности Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (в действующей редакции).

Проведенный анализ и расчеты позволяют сделать вывод, что справедливая стоимость Объекта оценки по позициям по состоянию на 16.11.2023 составляет:

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Справедливая стоимость, без НДС, с учетом округления, руб.
1	Нежилые помещения (в строении литер Б), площадь: общая 532,6 кв. м, номера на поэтажном плане: 13 этаж — помещения №№ 311-314, 316-320,324,326-333,602-614, кадастровый номер: 66:41:0401034:1880	Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 74	36 700 000
2	Нежилые помещения, помещение (в строении литер А). Площадь: общая 572,4 кв. м. Номера на плане: 15 этаж — помещения №№ 359, 360, 362-366, 370, 371, 373-382. Назначение: нежилое, кадастровый номер: 66:41:0401034:1829		39 300 000
3	Нежилое помещение, помещение (Литера А), назначение: нежилое. Площадь: общая 169,1 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж: 8 — помещения 1-3, кадастровый номер: 66:41:0704024:2029	Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15	11 600 000
4	Помещение (Литера А), назначение: нежилое. Площадь: общая 168,5 кв. м, номера на поэтажном плане: Этаж: 5 — помещения 24-26, кадастровый номер: 66:41:0704024:2028	Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15	11 600 000
5	Право аренды на земельный участок площадью 55,5 кв. м, расположенный по адресу:	Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Тургенева, / ул. Первомайская, в 50 метрах на северо-восток от ориентира дом № 16 / дом № 13	400 000

Характеристика Объекта оценки, анализ рынка, описание расчетов и необходимые обоснования представлены в соответствующих разделах отчета об оценке (далее — Отчет), отдельные части которого не могут трактоваться обособленно, а только с учетом полного текста Отчета и всех принятых в нем допущений и ограничений.

Заказчик гарантирует, что сам Отчет, а также любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями, допущениями и ограничениями, которые содержатся в Отчете.

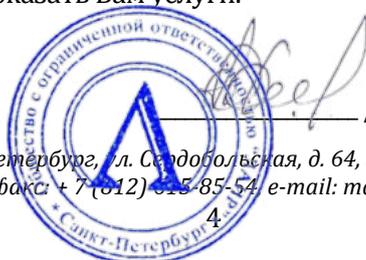
Отчет составлен на бумажном носителе, пронумерован постранично, прошит, подписан Оценщиком, который провел оценку, а также скреплен печатью юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор.

В случае необходимости нами могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

Благодарим за возможность оказать Вам услуги.

С уважением,

Директор ООО «ЛАИР»



/Смирнов А. П./

Россия, 197342, г. Санкт-Петербург, ул. Сердобольская, д. 64, к. 1, литера А, пом. 50-Н, ком. 15,
тел. / факс: +7 (812) 325-85-54 e-mail: mail@lairspb.ru

СОДЕРЖАНИЕ

1. Основные факты и выводы.....	7
2. Задание на оценку.....	8
3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	11
3.1. Сведения о Заказчике оценки	11
3.2. Сведения об Оценщике	11
3.3. Сведения о независимости Оценщика	11
3.4. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор.....	12
3.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	12
4. Применяемые стандарты оценки	13
5. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	14
5.1. Иные допущения.....	14
5.2. Ограничения на использование, распространение и публикацию	16
6. Последовательность определения стоимости Объекта оценки	18
7. Описание Объекта оценки.....	19
7.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки	19
7.2. Описание местоположения Объекта оценки	19
7.3. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с Объектом оценки, а также оцениваемых правах.....	33
7.4. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....	33
7.5. Позиционирование Объекта оценки.....	37
7.6. Фотографии Объекта оценки	39
8. Анализ рынка Объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на стоимость	43
8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемого объекта	43
8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты	44
8.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки	44
8.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	48
8.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	54
9. Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки.....	55
10. Обоснование выбора используемых подходов к оценке.....	58
11. Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения затратного подхода к оценке.....	59
12. Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения сравнительного подхода к оценке.....	60

12.1. Определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки	60
12.2. Обоснование выбора наиболее сопоставимых объектов-аналогов.....	61
12.3. Обоснование выбора метода оценки в рамках сравнительного подхода....	65
12.4. Сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки	66
12.5. Внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами	68
12.6. Корректировки по второй группе элементов сравнения	69
12.7. Заключение о результате оценки, полученном с применением сравнительного подхода.....	73
13. Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения доходного подхода к оценке	77
13.1. Обоснование выбора метода оценки в рамках доходного подхода	79
13.2. Потенциальный валовой доход	80
13.3. Действительный валовой доход.....	87
13.4. Операционные расходы.....	88
13.5. Чистый операционный доход	88
13.6. Ставка капитализации	88
13.7. Капитализация чистого операционного дохода.....	89
13.8. Заключение о результате оценки, полученном с применением доходного подхода	89
14. Согласование результатов и заключение об итоговой величине справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки	90
14.1. Описание процедуры согласования результатов оценки	90
14.2. Заключение об итоговой величине справедливой стоимости Объекта оценки	92
15. Сертификат стоимости.....	93
16. Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения.....	94
16.1. Нормативные документы.....	94
16.2. Методические материалы	94
16.3. Источники рыночной и общей информации	94
17. Термины и определения	95
Приложение 1. Копии документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки	97
Приложение 2. Источники рыночной и общей информации.....	157

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1. Основные факты и выводы

I. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ				
Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки	оценка проводится согласно Дополнительному соглашению №7 от 20.10.2023 к Договору №096/19-МФ о долгосрочном сотрудничестве по оказанию услуг по оценке от 18.10.2019, заключенному между Заказчиком и ООО «ЛАИР»			
II. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ				
Объект оценки	недвижимое имущество, принадлежащее на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда», а именно: нежилых помещений, расположенных по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 74, нежилых помещений с относящимся к ним земельным участком, расположенных по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15 (в соответствии с перечнем объектов, указанным в п. 2 Задания на оценку)			
Имущественные права	право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда»			
Оцениваемые права	право общей долевой собственности на нежилые помещения; право аренды на земельный участок			
Цель оценки	Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки.			
Вид стоимости, предпосылки стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с «Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». На основании определения справедливой стоимости, а также положений, содержащихся в указанном стандарте, установлены следующие предпосылки стоимости: 1. предполагается использование объекта оценки без совершения сделки с ним; 2. участники сделки являются гипотетическими лицами; 3. дата оценки соответствует дате, на которую составляется отчетность; 4. оценка производится, исходя из наиболее эффективного использования; 5. подразумевается добровольная сделка в типичных условиях.			
III. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ				
Наименование объекта	Подход	Затратный	Сравнительный	Доходный
Помещение, кад. №66:41:0401034:1880	Весы при согласовании	обоснован	0,5	0,5
	Результат оценки, без учета НДС, руб.	отказ	37 231 403	36 205 249
Помещение, кад. №66:41:0401034:1829	Весы при согласовании	обоснован	0,5	0,5
	Результат оценки, без учета НДС, руб.	отказ	39 720 553	38 910 786
Помещение, кад. №66:41:0704024:2029	Весы при согласовании	обоснован	0,5	0,5
	Результат оценки, без учета НДС, руб.	отказ	12 217 137	10 983 996
Помещение, кад. №66:41:0704024:2028	Весы при согласовании	обоснован	0,5	0,5
	Результат оценки, без учета НДС, руб.	отказ	12 178 169	10 945 023
Право аренды на участок	Весы при согласовании	обоснован	1,0	обоснован отказ
	Результат оценки, без учета НДС, руб.	отказ	399 101	
IV. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ				
Наименование объекта	Справедливая стоимость Объекта оценки, без учета НДС, с учетом округления, руб.			
Помещение, кад. №66:41:0401034:1880	36 700 000			
Объект № 2	39 300 000			
Помещение, кад. №66:41:0401034:1829	11 600 000			
Объект № 4	11 600 000			
Помещение, кад. №66:41:0704024:2029	400 000			
V. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ				
Согласно п. 14 ФСО I, результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки.				
В соответствии со ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.				
Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.				
Полученная итоговая величина стоимости Объекта оценки может быть использована только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки, установленным заданием на оценку.				

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Приложение №1
к Дополнительному соглашению № 7 от «20» октября 2023 г.
к Договору №096/19-МФ о долгосрочном сотрудничестве
по оказанию услуг по оценке от «18» октября 2019 г.

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

1. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ: Недвижимое имущество, принадлежащее на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда».
2. СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ СВЕДЕНИЙ, ДОСТАТОЧНЫХ ДЛЯ ИДЕНТИФИКАЦИИ КАЖДОЙ ИЗ ЕГО ЧАСТЕЙ (ПРИ НАЛИЧИИ):

№п/п	Наименование объекта	Адрес
1	Нежилые помещения (в строении литер Б), площадь: общая 532,6 кв.м, номера на поэтажном плане: 13 этаж - помещения №№ 311-314, 316-320,324,326-333,602-614, кадастровый номер: 66:41:0401034:1880.	Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д.74
2	Нежилые помещения, помещение (в строении литера Б). Площадь: общая 572,4 кв.м. Номера на плане: 15 этаж - помещения №№ 359, 360, 362-366, 370, 371, 373-382. Назначение: нежилое, кадастровый номер: 66:41:0401034:1829.	
3	Нежилое помещение, помещение (Литера А), назначение: нежилое. Площадь: общая 169,1 кв.м., номера на поэтажном плане: этаж: 8 - помещения 1-3, кадастровый номер: 66:41:0704024:2029.	Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15
4	Помещение (Литера А), назначение: нежилое. Площадь: общая 168,5 кв. м., номера на поэтажном плане: Этаж: 5 - помещения 24-26, кадастровый номер: 66:41:0704024:2028.	Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15
5	Право аренды на земельный участок площадью 55,5 кв. м., расположенный по адресу:	Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Тургенева, / ул. Первомайская, в 50 метрах на северо-восток от ориентира дом № 16 / дом № 13

3. ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОЦЕНИВАЕМЫХ ЧАСТЕЙ ИЛИ ССЫЛКИ НА ДОСТУПНЫЕ ДЛЯ ОЦЕНЩИКА ДОКУМЕНТЫ, СОДЕРЖАЩИЕ ТАКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ: Принять согласно предоставленным документам.
4. ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ, УЧИТЫВАЕМЫЕ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ (ОБРЕМЕНЕНИЯ) ЭТИХ ПРАВ, В ТОМ ЧИСЛЕ В ОТНОШЕНИИ КАЖДОЙ ИЗ ЧАСТЕЙ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:
право общей долевой собственности на объекты оценки зарегистрировано на владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда».
Сведения об обременениях (ограничениях) принять согласно предоставленным документам.
5. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ: Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки.
6. ВИД СТОИМОСТИ И ПРЕДПОСЫЛКИ СТОИМОСТИ (ЕСЛИ НЕОБХОДИМО): справедливая.

Справедливая стоимость в соответствии с «Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». На основании определения справедливой стоимости, а также положений, содержащихся в указанном стандарте, установлены следующие предпосылки стоимости:

1. предполагается использование объекта оценки без совершения сделки с ним;
 2. участники сделки являются гипотетическими лицами;
 3. дата оценки соответствует дате, на которую составляется отчетность;
 4. оценка производится, исходя из наиболее эффективного использования;
 5. подразумевается добровольная сделка в типичных условиях.
7. ДАТА ОЦЕНКИ: 16.11.2023 г.
8. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ: Отсутствуют.
9. ИНЫЕ СУЩЕСТВЕННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ:
1. Вся предоставленная Заказчиком информация, подписанная и заверенная в установленном порядке, а также все полученные от третьих лиц данные считаются достоверными. Исполнитель и Оценщик не принимают на себя ответственность за надежность такой информации, за исключением случаев, когда Оценщик, используя доступные им средства и методы, был способен выявить обратное.
 2. Юридическая экспертиза правового статуса Объекта оценки и подтверждающих его документов не проводилась. Описание прав на Объект оценки выполнено в соответствии с предоставленной документацией, Исполнитель и Оценщик не несут ответственность за правильность проведенного анализа указанной документации и исходят из допущения, что оцениваемые права являются свободными от каких-либо обременений (ограничений), кроме оговоренных в Отчете, и достаточными для рыночного оборота Объекта оценки.
 3. Техническая экспертиза и прочие виды специализированных исследований Объекта оценки не проводились. Исполнитель и Оценщики не несут ответственность за наличие скрытых факторов природного, техногенного и прочего характера, влияющих на стоимость Объекта оценки, за исключением случаев, когда указанные факторы можно было выявить при анализе используемой для проведения оценки информации и визуальном обследовании (осмотре) Объекта оценки.
 4. Исполнитель и Оценщик не несут ответственность за обнаружение возможного несоответствия указанных в предоставленных Заказчиком оценки документах и действительных характеристик Объекта оценки, которое может оказать влияние на стоимость Объекта оценки, за исключением случаев, когда такое несоответствие можно выявить при анализе используемой для проведения оценки информации и осмотре (визуальном обследовании) Объекта оценки с учетом компетенций Оценщика.
 5. Пользователи Отчета принимают, что все расчеты в рамках настоящей оценки выполнены с помощью Microsoft Excel. Часть итераций выполнялась с использованием специальных вычислительных функций (финансовых, статистических, математических и т.д.). В связи с более точным вычислением десятичных знаков, результаты расчетов могут отличаться от результатов, выполненных с помощью калькулятора.
10. ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ: Оценка производится без осмотра. Фотоматериалы предоставляются Заказчиком.
11. ОГРАНИЧЕНИЯ НА ИСПОЛЬЗОВАНИЕ, РАСПРОСТРАНЕНИЕ И ПУБЛИКАЦИЮ:
1. Отчет об оценке достоверен и может использоваться исключительно в полном объеме, включая все Приложения и учитывая все принятые в оценке специальные и иные допущения, ограничения. Отдельные части Отчета об оценке не могут являться самостоятельными документами. Кроме того, никакая отдельно взятая часть Отчета не может служить основанием для принятия решения, ссылка на любую промежуточную величину в Отчете, вычисленную или приведенную, не является правомочной.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Акционерное общество «БКС Управление благосостоянием» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда» (сокращенное название — АО «БКС Управление благосостоянием» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда») (далее — Заказчик).

Место нахождения: 129110, город Москва, пр-кт Мира, д. 69 стр. 1, этаж 3, пом 3-07

ОГРН и дата его присвоения: 1027739003489 от 17.07.2002.

3.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Информация об оценщике, подписавшем отчет об оценке (далее — Оценщик), представлена в таблице далее.

Таблица 2. Сведения об Оценщике

Фамилия, имя, отчество	Шикова Ольга Константиновна
Почтовый адрес, номер контактного телефона, адрес электронной почты	Почтовый адрес: 197342, г. Санкт-Петербург, ул. Сердобольская, д. 64, к. 1, литера А, пом. 50-Н, ком. 15 тел.: (812) 615-85-54, электронный адрес: mail@lairspb.ru
Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Оценщик является действительным членом Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (рег. № в реестре 0704 от 02.07.2018), адрес саморегулируемой организации: 190000, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, лит. Б, офис 101
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 022262-1 от 18.06.2021. Срок действия квалификационного аттестата до 18.06.2024

Прочие внешние организации, а также квалифицированные отраслевые специалисты к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке не привлекались.

3.3. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИМОСТИ ОЦЕНЩИКА

Настоящим Оценщик Шикова Ольга Константиновна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке. Более того, нормы о соблюдении принципа независимости оценщиком при осуществлении оценочной деятельности установлены Типовыми правилами профессиональной этики оценщиков, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 30.09.2015 № 708.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица-заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в Объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица-заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.

Размер оплаты Оценщику за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.

3.4. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Общество с ограниченной ответственностью «ЛАИР» (сокращенное наименование — ООО «ЛАИР») (далее — Исполнитель).

Реквизиты юридического лица:

Место нахождения:	197342, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. Муниципальный округ Ланское, ул. Сердобольская, д. 64, к. 1, литера А, пом. 50-Н, ком. 15
ОГРН:	1027807581141
Дата присвоения ОГРН:	29.11.2002

3.5. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Настоящим ООО «ЛАИР» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

ООО «ЛАИР» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в Объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.

4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Отчет выполнен в соответствии с Федеральными стандартами оценки, являющимися обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности:

- ❑ «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200, — стандарт определяет структуру федеральных стандартов оценки, основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки;
- ❑ «Виды стоимости (ФСО II)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200, — стандарт определяет виды и предпосылки стоимости, особенности определения видов стоимости;
- ❑ «Процесс оценки (ФСО III)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200, — данный стандарт раскрывает основные этапы процесса оценки и работы с информацией, определяет понятия допущений и ограничений оценки;
- ❑ «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200, — определяет требования, соблюдение которых необходимо при подготовке задания на оценку;
- ❑ «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200 — стандарт определяет подходы к оценке и саму методологию оценки сравнительным, доходным и затратным подходами;
- ❑ «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200 — стандарт устанавливает требования к составлению и содержанию отчета об оценке;
- ❑ «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, изложен в редакции согласно Приложению №7 к приказу Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 «Изменения, которые вносятся в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки» — стандарт определяет требования к проведению оценки недвижимости и является обязательным к применению при оценке недвижимости;
- ❑ Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО N 9)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 N 327;

в соответствии со стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации, членом которой является Оценщик:

- ❑ Стандартами и правилами оценочной деятельности Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (в действующей редакции);

и в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (IFRS):

- ❑ Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», Приложение № 40 к приказу Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 № 217н — стандарт дает определение справедливой стоимости, излагает в рамках одного МСФО основы для оценки справедливой стоимости, требует раскрытия информации об оценках справедливой стоимости.

В рамках проведения расчетов в настоящем Отчете были использованы отечественные и зарубежные методические разработки, не противоречащие принципам оценки, установленным в указанных стандартах.

5. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

В соответствии с данными п. 4 ФСО III, в процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке.

Согласно материалам п. 10 ФСО I, допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) оценки.

Согласно п. 5 ФСО III, допущения подразделяются на две категории:

- ❑ допущения, не противоречащие фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное;
- ❑ допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения).

Специальное допущение должно быть реализуемо с учетом применяемых предпосылок стоимости и цели оценки и соответствовать им.

Согласно п. 7 ФСО III, в процессе оценки могут быть выявлены ограничения в отношении источников информации и объема исследования, например, в связи с невозможностью проведения осмотра объекта оценки.

5.1. ИНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

1. Вся предоставленная Заказчиком информация, подписанная и заверенная в установленном порядке, а также все полученные от третьих лиц данные считаются достоверными. Исполнитель и Оценщик не принимают на себя ответственность за надежность такой информации, за исключением случаев, когда Оценщик, используя доступные им средства и методы, был способен выявить обратное.
2. Юридическая экспертиза правового статуса Объекта оценки и подтверждающих его документов не проводилась. Описание прав на Объект оценки выполнено в соответствии с предоставленной документацией, Исполнитель и Оценщик не несут ответственность за правильность проведенного анализа указанной документации и исходят из допущения, что оцениваемые права являются свободными от каких-либо обременений (ограничений), кроме оговоренных в Отчете, и достаточными для рыночного оборота Объекта оценки.
3. Техническая экспертиза и прочие виды специализированных исследований Объекта оценки не проводились. Исполнитель и Оценщики не несут ответственность за наличие скрытых факторов природного, техногенного и прочего характера, влияющих на стоимость Объекта оценки, за исключением случаев, когда указанные факторы можно было выявить при анализе используемой для проведения оценки информации и визуальном обследовании (осмотре) Объекта оценки.

4. Исполнитель и Оценщик не несут ответственность за обнаружение возможного несоответствия указанных в предоставленных Заказчиком оценки документах и действительных характеристик Объекта оценки, которое может оказать влияние на стоимость Объекта оценки, за исключением случаев, когда такое несоответствие можно выявить при анализе используемой для проведения оценки информации и осмотре (визуальном обследовании) Объекта оценки с учетом компетенций Оценщика.
5. Пользователи Отчета принимают, что все расчеты в рамках настоящей оценки выполнены с помощью Microsoft Excel. Часть итераций выполнялась с использованием специальных вычислительных функций (финансовых, статистических, математических и т.д.). В связи с более точным вычислением десятичных знаков, результаты расчетов могут отличаться от результатов, выполненных с помощью калькулятора.
6. Для упрощения идентификации Объекта оценки в настоящем Отчете нумерация оцениваемых объектов, входящих в его состав, принята Оценщиком согласно номерам позиций объектов в соответствии с данными перечня в п. 2 Задания на оценку.
7. Согласно заданию на оценку, в настоящем Отчете определяется справедливая стоимость Объекта оценки. Согласно п.9 Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» под справедливой стоимостью понимается цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки. В соответствии с п. 50.3 принципов МСО¹ Комитет по стандартам считает, что определение справедливой стоимости, содержащееся в МСФО, в целом соответствует определению рыночной стоимости.

Согласно журналу Проблемы современной экономики, № 1 (25), 2008 (источник информации: <http://www.m-economy.ru/art.php?nArtId=1831>) понятие справедливой и рыночной стоимости равнозначно.

Таким образом, в отчете, в соответствии с заданием на оценку, используется понятие справедливая стоимость, определение которой соответствует определению понятий рыночной и справедливой стоимостей. Соответственно, в рамках настоящего Отчета понятие «справедливая стоимость» идентично понятию «рыночная стоимость».

8. Согласно п. 2 Задания на оценку, одним из объектов, входящих в состав Объекта оценки, является право аренды на земельный участок площадью 55,5 кв. м.

По информации, предоставленной Заказчиком, оцениваемый земельный участок не выделен, на кадастровый учет не поставлен, правоустанавливающие документы не оформлены. Оцениваемый земельный участок входит в состав земельного участка площадью 2 484 кв. м с кадастровым номером 66:41:0701013:21.

Согласно Выписке из ЕГРН (копия документа представлена в Приложении 1 настоящего Отчета), земельный участок, в состав которого входит оцениваемый участок, предоставлен в аренду на неопределенный срок арендаторам на основании Договора аренды земельного участка № 7-879 от 16.09.2005 со множественностью лиц.

¹ Международные стандарты оценки 2017 (МСО 2017).

Учитывая, что земельный участок, в состав которого входит оцениваемый земельный участок площадью 55,5 кв. м, предоставлен в аренду, в том числе ЗПИФ недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда», на неопределенный срок, Оценщик принимает, что право аренды на земельный участок площадью 55,5 кв. м принадлежит ЗПИФ недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда».

9. Согласно Выписке из ЕГРН (копия документа представлена в Приложении 1 настоящего Отчета), земельный участок, частью которого является оцениваемый земельный участок площадью 55,5 кв. м, расположен по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Тургенева, / ул. Первомайская, в 50 метрах на северо-восток от ориентира дом № 16 / дом № 13.

При анализе информации публичной кадастровой карты, размещенной на сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии — Росреестр (<https://pkk5.rosreestr.ru>) и данным Заказчика Оценщик пришел к выводу, что земельный участок, в состав которого входит Объект №5, расположен под зданием по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15. Таким образом, в дальнейшем Оценщик принимает, что Объекты №№ 3-5 находятся по одному адресу.

10. В соответствии с п. 2 Задания на оценку, одним из объектов, входящих в состав Объекта оценки, является право аренды на земельный участок площадью 55,5 кв. м. Оценщиком было выявлено, что на земельном участке, в состав которого входит Объект №5, расположен объект, не вошедший в состав Объекта оценки — нежилое здание (БЦ «Вознесенский»). Правоустанавливающие документы, документы технической инвентаризации на строение отсутствуют. Руководствуясь пп. 1, 2 Задания на оценку, данное строение, не указанное в составе Объекта оценки, в настоящем Отчете не рассматривается. Оценщик рассматривает оцениваемый земельный участок как незастроенный.
11. Согласно данным Заказчика, на момент проведения оценки, часть оцениваемого недвижимого имущества сдается Собственником в аренду по краткосрочным договорам, заключенным на срок не более 11 месяцев. Учитывая, что данные договоры не подлежат государственной регистрации и их возможно расторгнуть в одностороннем порядке, оценка проводится без учета указанных краткосрочных договоров аренды.

5.2. ОГРАНИЧЕНИЯ НА ИСПОЛЬЗОВАНИЕ, РАСПРОСТРАНЕНИЕ И ПУБЛИКАЦИЮ

1. Отчет об оценке достоверен и может использоваться исключительно в полном объеме, включая все Приложения и учитывая все принятые в оценке специальные и иные допущения, ограничения. Отдельные части Отчета об оценке не могут являться самостоятельными документами. Кроме того, никакая отдельно взятая часть Отчета не может служить основанием для принятия решения, ссылка на любую промежуточную величину в Отчете, вычисленную или приведенную, не является правомочной.
2. Отчет может использоваться с учетом того, что профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки действительно только на дату оценки, указанную в Отчете, и лишь для целей и функций, указанных в Отчете. Оценщик не принимает на себя ответственность за возможное изменение стоимости Объекта оценки после даты оценки в силу изменения характеристик Объекта оценки, социально-экономической ситуации и появления прочих влияющих на стоимость Объекта оценки факторов.

3. Заказчик гарантирует, что сам Отчет, а также любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями, допущениями и ограничениями, которые содержатся в Отчете.
4. Отчет и его части предназначены исключительно для Заказчика, его аффилированных лиц и прочих сторон с учетом цели оценки, и за исключением случаев, предусмотренных законодательством, не подлежат передаче другим юридическим и физическим лицам, а также публикации без разрешения Исполнителя.

Представленные в данном разделе допущения и ограничения не противоречат законодательству Российской Федерации и согласованы Заказчиком и Оценщиком.

6. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно п. 1 ФСО III, процесс оценки включает в себя следующие действия:

- согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и также осуществление необходимых расчетов;
- согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке объекта оценки.

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В настоящем Отчете Объектом оценки является недвижимое имущество, принадлежащее на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда». Состав Объекта оценки представлен в таблице далее.

Таблица 3. Состав Объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта	Адрес
1	Нежилые помещения (в строении литер Б), площадь: общая 532,6 кв. м, номера на поэтажном плане: 13 этаж — помещения №№ 311-314, 316-320,324,326-333,602-614, кадастровый номер: 66:41:0401034:1880	Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 74
2	Нежилые помещения, помещение (в строении литера Б). Площадь: общая 572,4 кв. м. Номера на плане: 15 этаж — помещения №№ 359, 360, 362-366, 370, 371, 373-382. Назначение: нежилое, кадастровый номер: 66:41:0401034:1829	
3	Нежилое помещение, помещение (Литера А), назначение: нежилое. Площадь: общая 169,1 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж: 8 — помещения 1-3, кадастровый номер: 66:41:0704024:2029	Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15
4	Помещение (Литера А), назначение: нежилое. Площадь: общая 168,5 кв. м, номера на поэтажном плане: Этаж: 5 — помещения 24-26, кадастровый номер: 66:41:0704024:2028	Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15
5	Право аренды на земельный участок площадью 55,5 кв. м, расположенный по адресу:	Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Тургенева, / ул. Первомайская, в 50 метрах на северо-восток от ориентира дом № 16 / дом № 13

7.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости в количестве 5 шт.
2. Договор аренды земельного участка № 7-879 от 16.09.2005 с неотъемлемыми дополнительными соглашениями к нему.
3. Приложение 1 к Договору аренды земли № 7-879 от 16.09.2005.
4. Информация по объектам от 18.10.2023.
5. Справка о балансовой стоимости объектов от 18.10.2023.

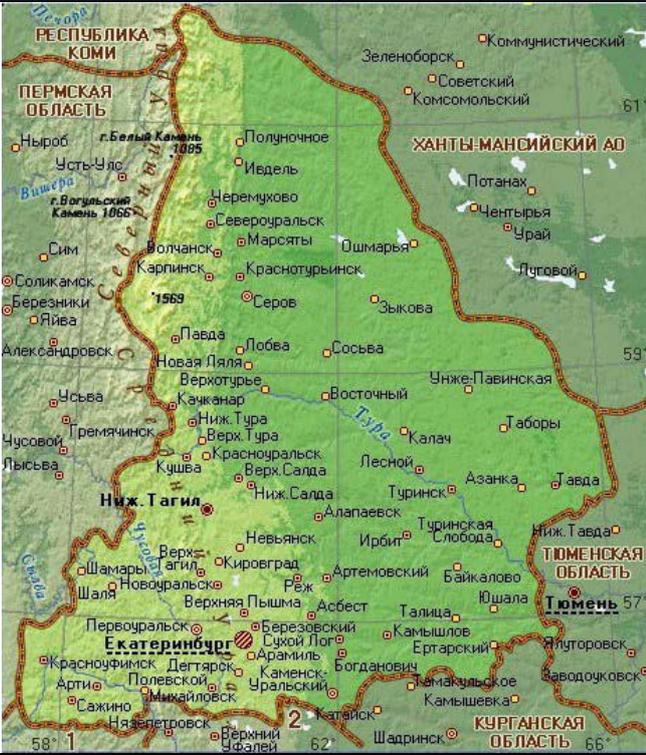
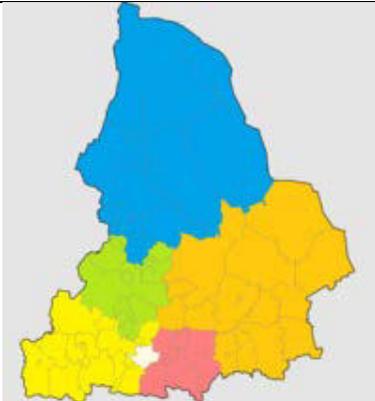
В соответствии с п.12 ФСО № 3, все документы, предоставленные Заказчиком, перечисленные выше в перечне, подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке. Копии указанных документов представлены в Приложении 1 к настоящему Отчету.

7.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ОПИСАНИЕ РЕГИОНА И РАЙОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ

Объект оценки расположен в Ленинском (Объекты №№ 1, 2) и Кировском (Объекты №№ 3-5) районах города Екатеринбурга Свердловской области.

Таблица 4. Описание региона расположения Объекта оценки

Характеристика	Описание
Название региона	Свердловская область
Расположение региона	<p>субъект Российской Федерации, входит в состав Уральского федерального округа. Граничит на западе с Пермским краем, на севере — с Республикой Коми и Ханты-Мансийским автономным округом, на востоке — с Тюменской областью, на юге — с Курганской, Челябинской областями и Республикой Башкортостан</p> 
Численность населения, чел. (на 01.01.2023)	4 239 311
Площадь, кв. км	194 226
Административный центр	город Екатеринбург
Административно-территориальное устройство	<p>область административно состоит из 30 районов, 25 городов, 4 закрытых административно-территориальных образований, объединенных в 73 муниципальных образования (68 городских округов и 5 муниципальных районов). На ее территории расположено 32 города областного подчинения, 13 городов районного подчинения, 96 поселков городского типа и 1 821 сельский населенный пункт.</p> <p>Кроме этого, область поделена на 5 управленческих округов: Северный (с центром в городе Краснотурьинске), Западный (Первоуральск), Горнозаводской (Нижний Тагил), Восточный (Ирбит) и Южный (Каменск-Уральский). Муниципальное образование «город Екатеринбург» не входит ни в один из управленческих округов (см. рисунок далее)</p> 

Характеристика	Описание
Ведущие отрасли экономики	<p>Свердловская область является одним из важнейших промышленных регионов России. В структуре промышленного комплекса доминируют черная и цветная металлургия (соответственно 31% и 19% объема промышленного производства), обогащение урана и железной руды, машиностроение.</p> <p>Крупнейшими предприятиями черной и цветной металлургии в Свердловской области являются Нижнетагильский металлургический комбинат, Качканарский ГОК «Ванадий», ВСМПО-Ависма, Первоуральский новотрубный завод, Богословский и Уральский алюминиевые заводы, Каменск-Уральский металлургический завод, Синарский трубный завод, Северский трубный завод, а также предприятия Уральской горно-металлургической компании (Уралэлектромедь, Среднеуральский медеплавильный завод, Металлургический завод им. А. К. Серова и др.).</p> <p>Среди машиностроительных отраслей преобладает тяжелое машиностроение, в том числе ориентированное на нужды ВПК. Важнейшими предприятиями машиностроительного комплекса области являются Уралвагонзавод, Уральский завод тяжелого машиностроения, Уралэлектротяжмаш, Уралхиммаш, Уральский турбинный завод, Уральский завод гражданской авиации.</p> <p>В Свердловской области расположен крупнейший химический завод России, производящий синтетические смолы — Уралхимпласт</p>
Транспорт	<p>Свердловская область является важным транспортным узлом — через нее проходят железнодорожные, автомобильные и воздушные трассы общероссийского значения, в том числе Транссибирская железнодорожная магистраль. Густота железнодорожной и автодорожной сети превосходит средние по стране показатели. Крупный международный аэропорт расположен в Екатеринбурге — Кольцово</p>

Источники информации: https://ru.wikipedia.org/wiki/Свердловская_область

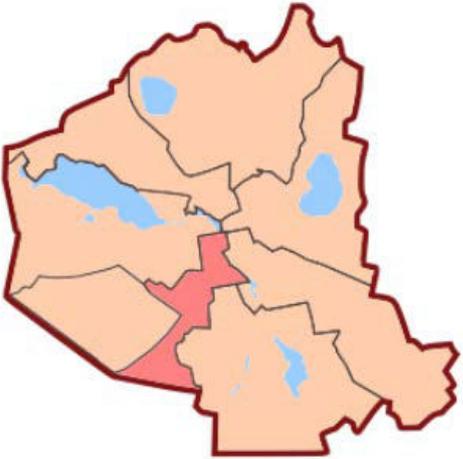
Таблица 5. Описание города расположения Объекта оценки

Характеристика	Описание
Название города	город Екатеринбург
Краткое описание	административный центр Уральского федерального округа и Свердловской области. Является крупнейшим административным, культурным, научно-образовательным центром Уральского региона. Екатеринбург находится в центральной части Евразии, в 1 667 км к востоку от Москвы
Расположение города на карте области	
Численность населения, чел. (на 01.01.2023)	1 377 792
Площадь, кв. км	493
Административно-территориальное деление	<p>Екатеринбург и прилегающие территории (включая 16 поселков и 2 села) составляют административно-территориальную единицу области — город областного значения, в границах которой образовано муниципальное образование «город Екатеринбург» со статусом городского округа.</p> <p>Город и городской округ делится на 8 внутригородских районов: Верх-Исетский; Железнодорожный; Орджоникидзевский; Кировский; Октябрьский; Чкаловский; Ленинский; Академический</p>

Характеристика	Описание
Ведущие отрасли экономики	<p>Екатеринбург — один из крупнейших промышленно-производственных центров России, основанный на высококвалифицированном трудовом ресурсе. Ведущая отрасль — машиностроение, преимущественно тяжелое. Также в городе развиты оптико-механическая, химическая, полиграфическая, легкая и пищевая (преимущественно мукомольная) промышленность, металлургия, приборостроение военно-промышленный комплекс.</p> <p>В настоящее время в Екатеринбурге зарегистрировано более 220 крупных и средних предприятий. В том числе располагается несколько штаб-квартир крупных российских компаний — «МРСК Урала», «Энел ОГК-5», «Сталепромшленная компания», «Русская медная компания», «Свердловскэнергосбыт», концерн «Калина». Екатеринбург является одним из крупнейших финансово-деловых центров России, здесь сконцентрированы офисы транснациональных корпораций, представительства иностранных компаний, большое количество федеральных и региональных финансово-кредитных организаций. Финансовый сектор Екатеринбурга по состоянию на начало 2021 года насчитывает примерно 60 банков,</p> <p>Большую роль в формировании Екатеринбурга как делового центра имеет его растущий высокими темпами инфраструктурный потенциал: транспортная доступность для российских и иностранных хозяйствующих субъектов, наличие гостиниц, развитые услуги связи, сопутствующие бизнесу услуги (консалтинг, выставочная деятельность и т.д.).</p>
Транспорт	<p><i>Автомобильный транспорт</i></p> <p>Трассы федерального и регионального значения, проходящие через Екатеринбург: М5 — федеральная трасса «Урал» — примыкает с юга, на подходе к городу называется Челябинским трактом; Р242 — шоссейная дорога на Пермь — примыкает с запада, на подходе к городу называется Новомосковским трактом; Р351 — шоссейная дорога на Тюмень — примыкает с востока, на подходе к городу переходит в дублер Сибирского тракта. Р352 — шоссейная дорога на Нижний Тагил — Серов — примыкает с северо-запада, на подходе к городу называется Серовским трактом; Р354 — шоссейная дорога на Шадринск — Курган — примыкает с востока, на подходе к городу переходит в дублер Сибирского тракта; Р355 — шоссейная дорога на Полевской — примыкает с юго-запада, на подходе к городу называется Полевским трактом.</p> <p>Междугородное и пригородное автобусное сообщение осуществляется от Южного и Северного автовокзалов, а также от Восточной и Южной автостанций.</p> <p><i>Железнодорожный транспорт</i></p> <p>Екатеринбург — крупный железнодорожный узел. В екатеринбургском узле сходятся 7 магистральных линий (на Пермь, Тюмень, Казань, Нижний Тагил, Челябинск, Курган и Тавду). Станция Екатеринбург — Сортировочный по обороту грузов является крупнейшей в стране. Участок Пермь — Екатеринбург — Тюмень сейчас входит в основной маршрут Транссибирской железнодорожной магистрали.</p> <p><i>Воздушный транспорт</i></p> <p>В Екатеринбурге находится пятый по величине аэропорт России (после аэропортов Москвы и Санкт-Петербурга) — «Кольцово». Аэропорт имеет статус международного с 1993 года.</p> <p>Кроме гражданской авиации на аэродроме «Кольцово» базируется также военная авиация Министерства обороны России. Так же в окрестностях поселка Кольцово находится аэропорт местных воздушных линий «Уктус».</p> <p><i>Городской транспорт</i></p> <p>В Екатеринбурге представлены практически все виды городского транспорта: метрополитен, трамвай, автобус, троллейбус, маршрутное такси, городская электричка (с 2005 года)</p>
Экология	<p>Екатеринбург относится к числу городов с наибольшим уровнем загрязнения атмосферного воздуха. Город расположен на восточных склонах Среднего Урала. Высокий уровень загрязнения объясняется тем, что это зона малых скоростей ветра, в которой наблюдаются застои воздуха. Загрязнение воздуха — главная проблема экологии Екатеринбурга.</p> <p>Главными источниками этих выбросов являются автотранспорт и промышленные предприятия, а также «неорганизованные» полигоны и контейнерные площадки, где происходит уничтожение производственных и бытовых отходов, сжигание торфа, листвы и т.п.</p>

Источники информации: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Екатеринбург>, <http://www.ekburg.ru/>, <http://www.midural.ru/>, https://chislenost.com/ru/ru/population_of_ekaterinburg_2235.html

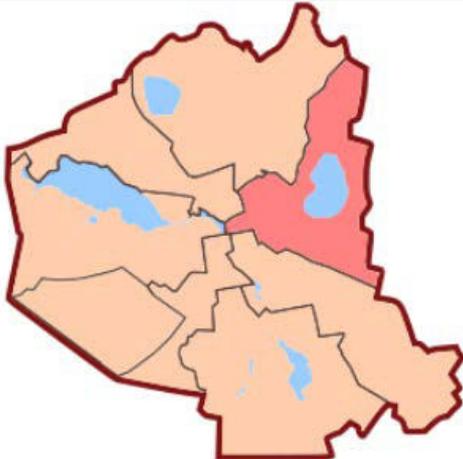
Таблица 6. Описание района расположения Объектов №№ 1, 2

Характеристика	Описание
Название района	Ленинский
Расположение на карте г. Екатеринбурга	<p>располагается в центральной части Екатеринбурга. Один из восьми внутригородских районов города Екатеринбурга. Создан в 1934 году постановлением Президиума Свердловского городского Совета рабочих, крестьянских и красноармейских депутатов и назван в честь Владимира Ильича Ленина</p> 
Площадь, кв. км	34,3
Численность населения, чел. (на 01.01.2021)	222 258
Ведущие отрасли экономики	<p>в Ленинском районе Екатеринбурга расположены промышленные предприятия: Уралмеханобр, ОАО «Свердловский инструментальный завод», ОАО «Промсвязь», ЗАО «Машиностроительный завод им. В. В. Воровского», ЗАО «СФАБИ», ООО «СП-2 Пумори-СИЗ».</p> <p>В районе расположено Главное управление Центрального банка РФ по Свердловской области</p>
Инфраструктура	<p>в районе расположены преимущественно административные, учебные, спортивные и культурные учреждения, а также большой жилой фонд (микрорайоны «Юго-Западный» и «Московская горка»). В Ленинском районе расположена Администрация г. Екатеринбурга, а также «Екатеринбургский Арбат» — пешеходная зона по улице Вайнера (от пр. Ленина до ул. Радищева).</p> <p>В районе расположены торговые центры «Пассаж», «ЦУМ», «Гринвич», «Кит» (бывший ТЦ «Юго-Западный»), «Дмитриевский», «Мытный двор», «Гермес Плаза», «Галерея „Тихвин Клуб“», «Бум», «Пароход», «Гранат»</p>
Транспорт	<p>на территории района находятся четыре станции метро: «Площадь 1905 года», «Геологическая», Чкаловская, Бажовская (закрыта).</p> <p>В районе расположены два автобусных парка Екатеринбургского муниципального объединения автобусных предприятий: АП-3 и АП-6</p>

Источник информации: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Ленинский_район_\(Екатеринбург\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Ленинский_район_(Екатеринбург)).

Таблица 7. Описание района расположения Объектов №№ 3-5

Характеристика	Описание
Название района	Кировский
Расположение на карте г. Екатеринбурга	<p>один из восьми внутригородских районов города Екатеринбурга. Назван в честь Сергея Мироновича Кирова.</p> <p>Район располагается в восточной части Екатеринбурга. В него входят часть центрального района города, жилые районы: Втузгородок, Пионерский, Комсомольский, Шарташский, Изоплит, Калиновский</p>

Характеристика	Описание
	
Площадь, кв. км	45
Численность населения, чел. (на 01.01.2021)	220 749
Ведущие отрасли экономики	Крупные предприятия, располагающиеся в Кировском районе: ФГУП «Вектор»; ОАО «Уралобувь»; ЕМУП «Екатеринбургский хлебокомбинат»; ОАО Завод ЖБИ «Бетфор»; ОАО «Уральский электронный завод»; ФГУП «Уральский электромеханический завод»; ОАО «Средуралмебель»; ОАО «Свердловский молочный комбинат»; «Медтехника»; ЗАО «Уралкомпрессормаш»
Инфраструктура	в районе размещаются крупнейшие образовательные и научные учреждения города. В Кировском районе находятся Уральский федеральный университет имени первого Президента России Б. Н. Ельцина, Гуманитарный университет, Уральский государственный архитектурно-художественный университет, Уральский государственный аграрный университет, Уральский государственный юридический университет, администрация Уральского отделения РАН, Институт математики и механики УрО РАН, Институт химии твердого тела УрО РАН, Институт физики металлов УрО РАН, Институт философии и права УрО РАН, Уральский институт Государственной противопожарной службы МЧС России др.
Транспорт	общественный транспорт представлен в Кировском районе автобусами (муниципальные и частные перевозчики), троллейбусами и трамваями. Строительство второй очереди метро, соединяющей Кировский район с центром города, планируется после окончания строительства первой ветки

Источник информации: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Кировский_район_\(Екатеринбург\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Кировский_район_(Екатеринбург)).

ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

ОБЪЕКТЫ № 1 И № 2

Объекты №№ 1, 2 расположены в Ленинском районе города Екатеринбурга по адресу: г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, 74, в квартале, ограниченном:

- с севера — улицей Радищева;
- с востока — улицей Хохрякова;
- с юга — улицей Куйбышева;
- с запада — улицей Сакко и Ванцетти.

Расположение Объектов №№ 1, 2 на карте г. Екатеринбурга представлено далее на рисунке.

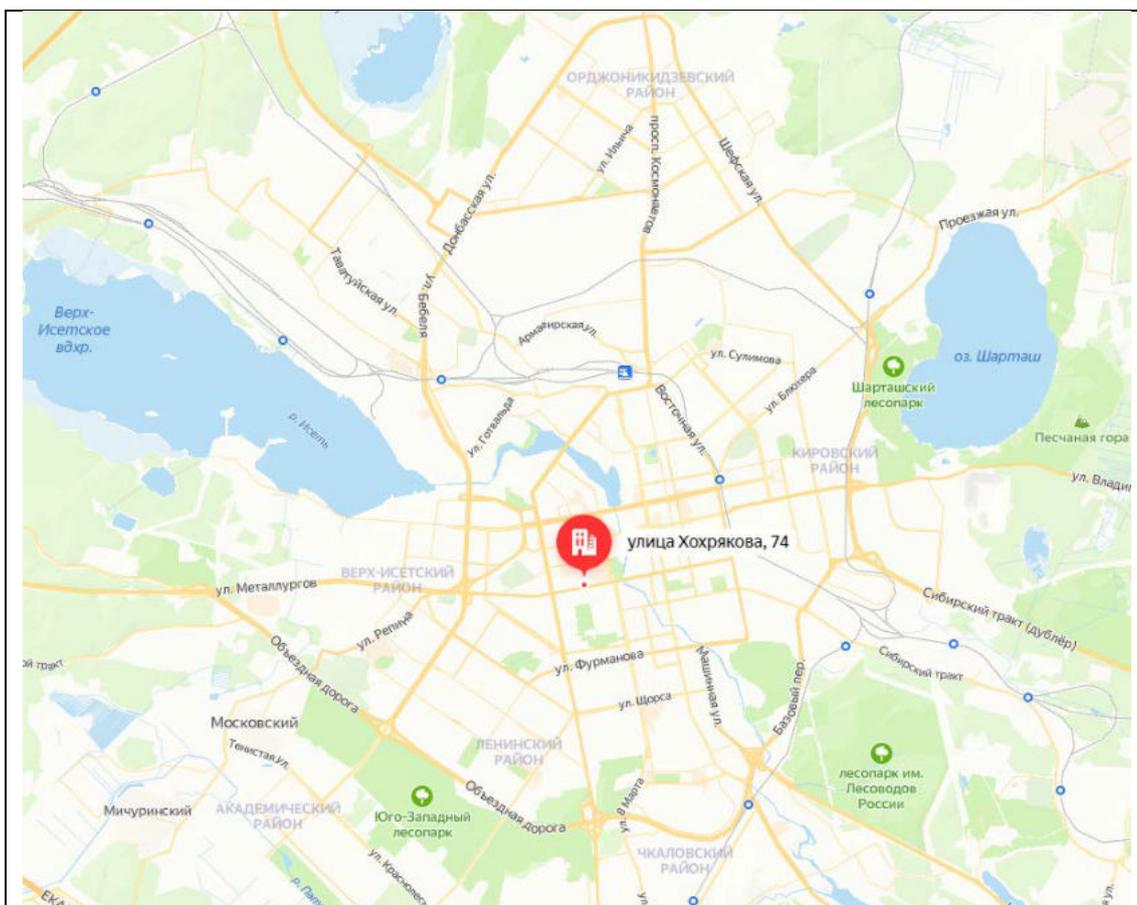


Рис. № 1. Расположение здания, в котором находятся Объекты №№ 1, 2, на карте города Екатеринбурга (местоположение объектов обозначено меткой)

Ближайшее окружение

Ближайшее окружение Объектов № 1 и № 2 представлено:

- объектами жилой застройки — многоэтажная и среднеэтажная жилая застройка;
- объектами транспортной инфраструктуры — гаражи, авторемонт, СТО;
- объектами торгово-сервисного назначения — супермаркеты «Перекресток» и «Пятерочка», гостиница «Грин Парк», предприятия общественного питания, медицинские центры;
- объектами общественно-делового назначения — бизнес-центры;
- объектами социальной инфраструктуры — детские сады, школы;
- объектами промышленного назначения — складские услуги, логистическая компания «AVL».

Таким образом, Оценщиком был сделан вывод, что ближайшее окружение Объектов №№ 1, 2 может быть охарактеризовано как зона смешанной застройки со средней деловой активностью.

Локальное местоположение Объектов №№ 1, 2 представлено на рисунке далее.

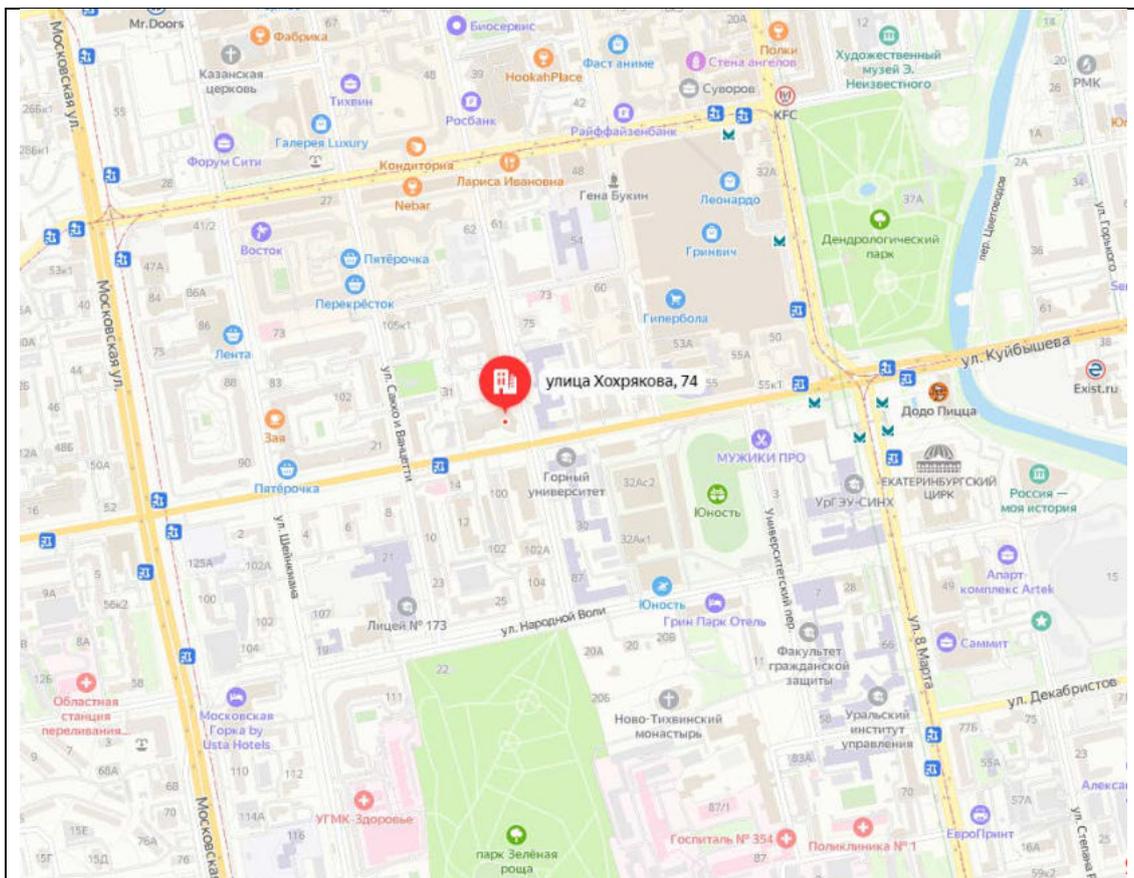


Рис. № 2. Локальное местоположение Объектов №№ 1, 2 (местоположение объектов обозначено меткой)

Транспортная доступность

Транспортная доступность Объектов № 1 и № 2 характеризуется следующим:

- ❑ расстояние до центра г. Екатеринбург (здание Правительства Свердловской области) автомобильным транспортом составляет порядка 2 км в северном направлении (в оценке доступности личным автомобильным транспортом);
- ❑ здание, в котором расположены оцениваемые объекты, находится на первой линии ул. Хохрякова. Подъезд к Объектам №№ 1, 2 возможен непосредственно с данной улицы. Подъездные пути имеют асфальтовое покрытие и находятся в хорошем (без существенных дефектов) состоянии;
- ❑ уровень интенсивности транспортных потоков в непосредственной близости от Объектов №№1, 2 можно охарактеризовать как средний. Ближайшая транспортная магистраль, характеризующаяся высоким уровнем интенсивности транспортных потоков — Московская улица, расположена примерно в 0,6 км в западном направлении;
- ❑ ближайшая станция метро «Геологическая» расположена на расстоянии порядка 0,50 км от Объектов №№ 1, 2;
- ❑ ближайшие остановки общественного транспорта расположены в зоне пешеходной доступности (порядка 0,2 км) на ул. Куйбышева;
- ❑ уровень интенсивности пешеходных потоков в непосредственной близости от Объектов №№ 1, 2 можно охарактеризовать как средний;
- ❑ организованная парковка автотранспорта расположена в непосредственной близости от объектов.

Таким образом, доступность Объектов № 1 и № 2 личным автомобильным и общественным транспортом можно охарактеризовать как хорошую.

Вид со спутника на местоположение Объектов №№1, 2 представлено на рисунке далее.

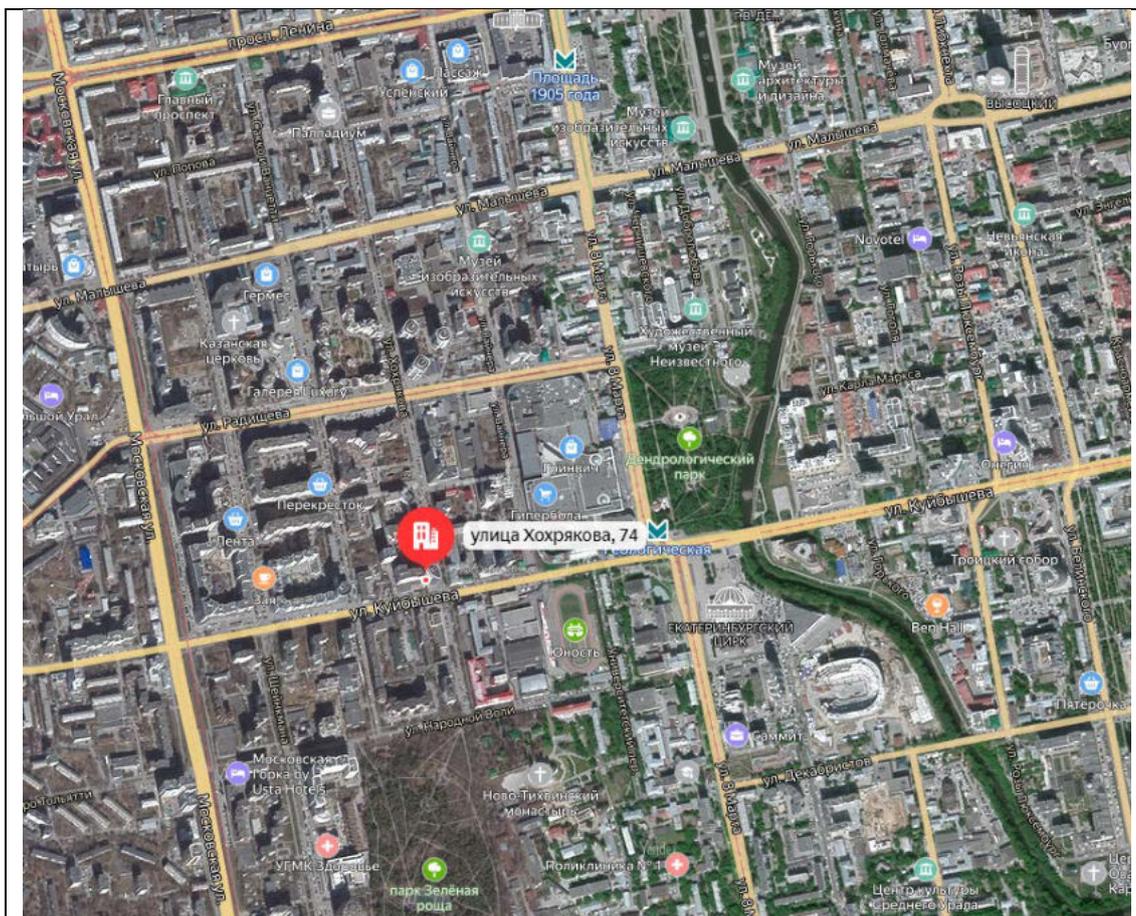


Рис. № 3. Вид со спутника на местоположение Объектов №№1, 2 (местоположение объектов обозначено меткой)

ОБЪЕКТЫ №№ 3-5

Объекты №№ 3-5 расположены в Кировском районе города Екатеринбурга по адресу: г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15, в квартале, ограниченном:

- с севера — улицей Клары Цеткин;
- с востока — улицей Мамина-Сибиряка;
- с юга — Первомайской улицей;
- с запада — улицей Тургенева.

Расположение Объектов №№ 3-5 на карте г. Екатеринбурга представлено далее на рисунке.

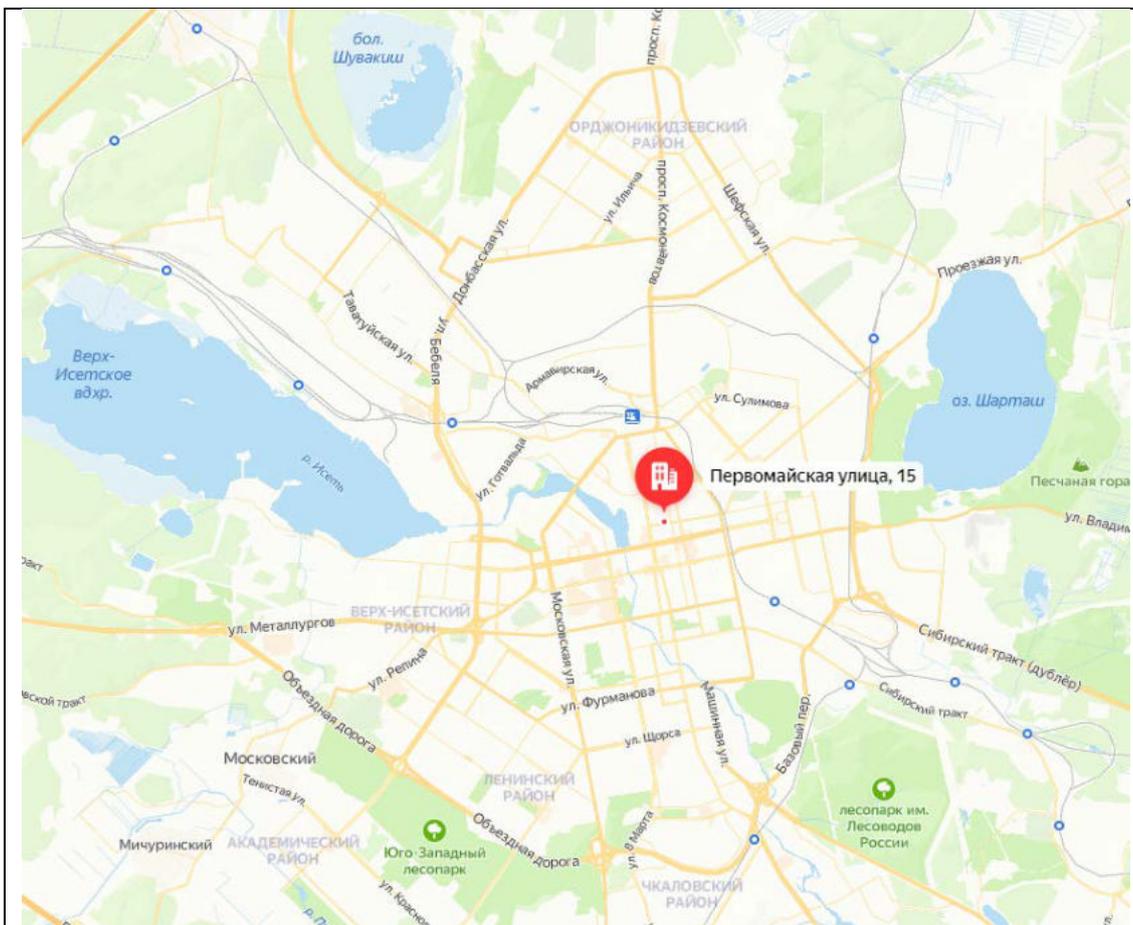


Рис. № 4. Расположение Объектов №№ 3-5 на карте города Екатеринбурга (местоположение объектов обозначено меткой)

Ближайшее окружение

Ближайшее окружение Объектов №№ 3-5 представлено:

- объектами жилой застройки — многоэтажная и среднеэтажная жилая застройка;
- объектами транспортной инфраструктуры — гаражи, авторемонт, СТО;
- объектами торгово-сервисного назначения — супермаркеты «Магнит» и «Пятерочка», гостиница «Высоцкий», предприятия общественного питания, медицинские центры;
- объектами общественно-делового назначения — бизнес-центры;
- объектами социальной инфраструктуры — детские сады, школы;
- объектами промышленного назначения — складские услуги, логистическая компания «Русдор».

Таким образом, Оценщиком был сделан вывод, что ближайшее окружение Объектов №№ 3-5 может быть охарактеризовано как зона смешанной застройки со средней деловой активностью.

Локальное местоположение Объектов №№ 3-5 представлено на рисунке далее.

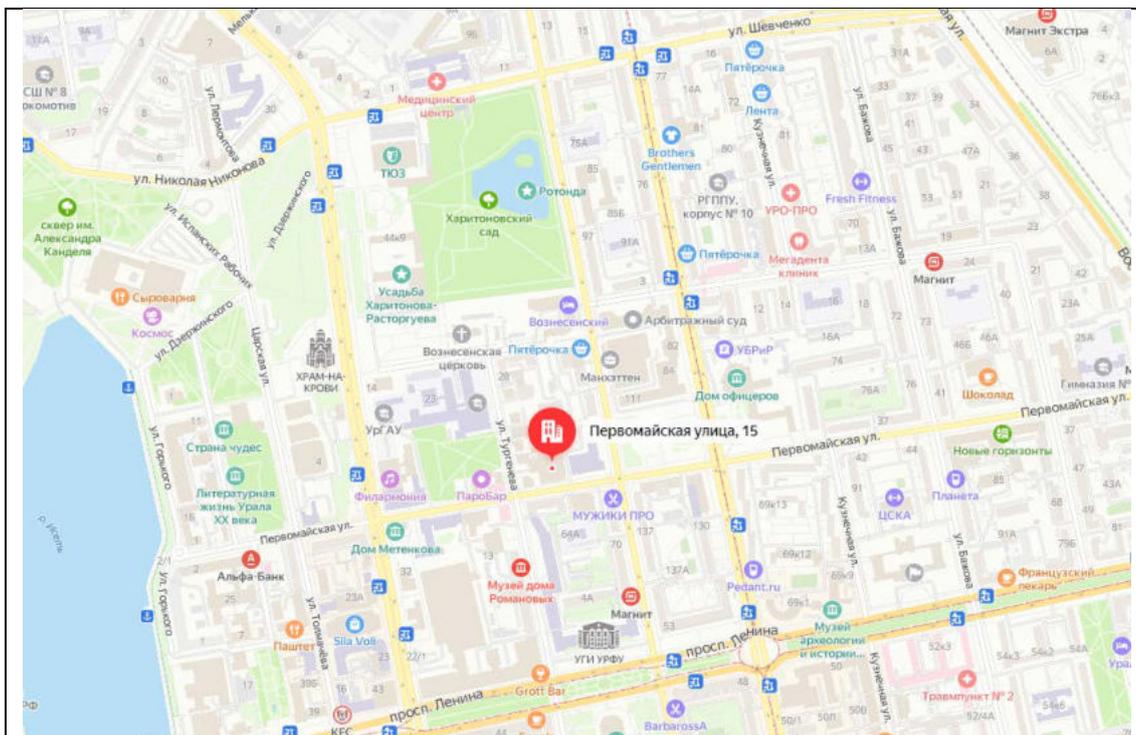


Рис. № 5 Локальное местоположение Объектов №№ 3-5 (местоположение объектов обозначено меткой)

Транспортная доступность

Транспортная доступность Объектов №№ 3-5 характеризуется следующим:

- ❑ расстояние до центра г. Екатеринбург (здание Правительства Свердловской области) автомобильным транспортом составляет порядка 1,7 км в юго-западном направлении (в оценке доступности личным автомобильным транспортом);
- ❑ здание, в котором расположены оцениваемые объекты, находится на первой линии ул. Первомаяской. Подъезд к Объектам №№ 3-5 возможен непосредственно с данной улицы. Подъездные пути имеют асфальтовое покрытие и находятся в хорошем (без существенных дефектов) состоянии;
- ❑ уровень интенсивности транспортных потоков в непосредственной близости от Объектов №№ 3-5 можно охарактеризовать как средний. Ближайшая транспортная магистраль, характеризующаяся высоким уровнем интенсивности транспортных потоков — ул. Карла Либкнехта, расположена примерно в 0,3 км в западном направлении;
- ❑ ближайшая станция метро «Динамо» расположена на расстоянии порядка 1,36 км от Объектов №№ 3-5;
- ❑ ближайшие остановки общественного транспорта расположены в зоне пешеходной доступности (порядка 0,4 км) на ул. Карла Либкнехта;
- ❑ уровень интенсивности пешеходных потоков в непосредственной близости от Объектов №№ 3-5 можно охарактеризовать как средний;
- ❑ организованная парковка автотранспорта расположена в непосредственной близости от объектов.

Таким образом, доступность Объектов №№ 3-5 личным автомобильным и общественным транспортом можно охарактеризовать как хорошую.

Вид со спутника на местоположение Объектов №№ 3-5 представлено на рисунке далее.

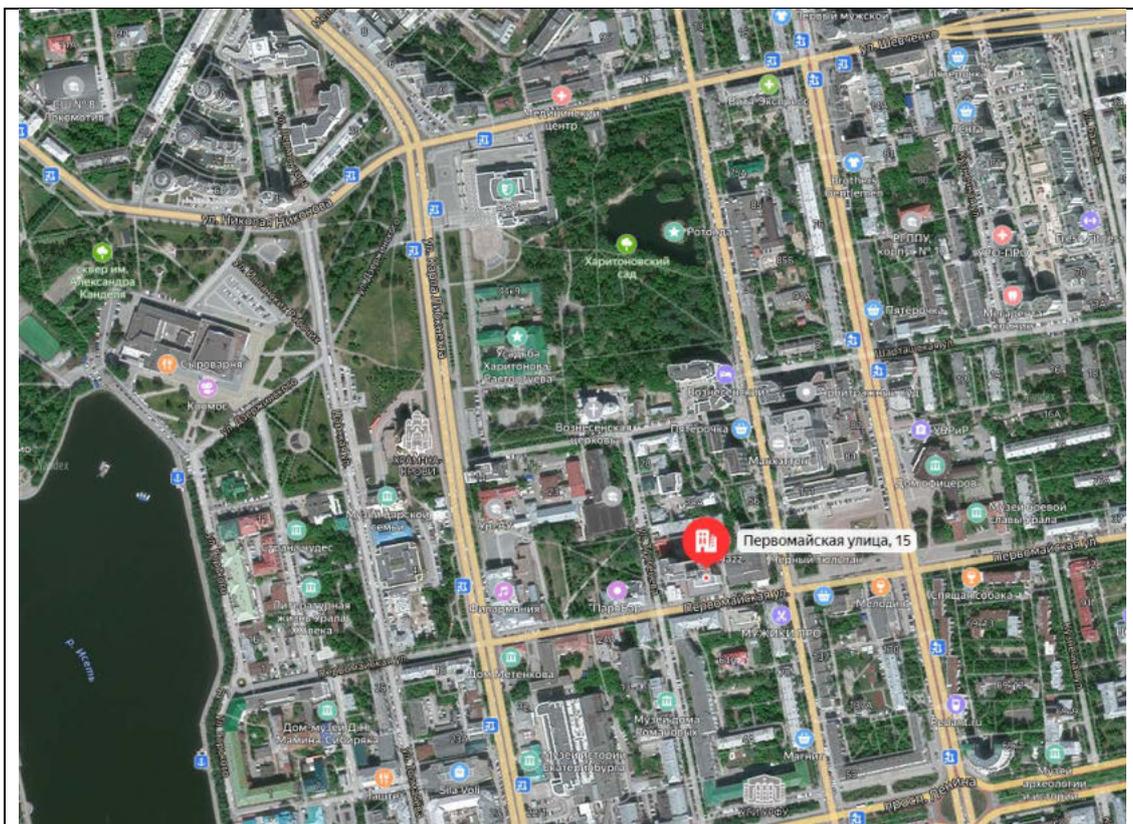


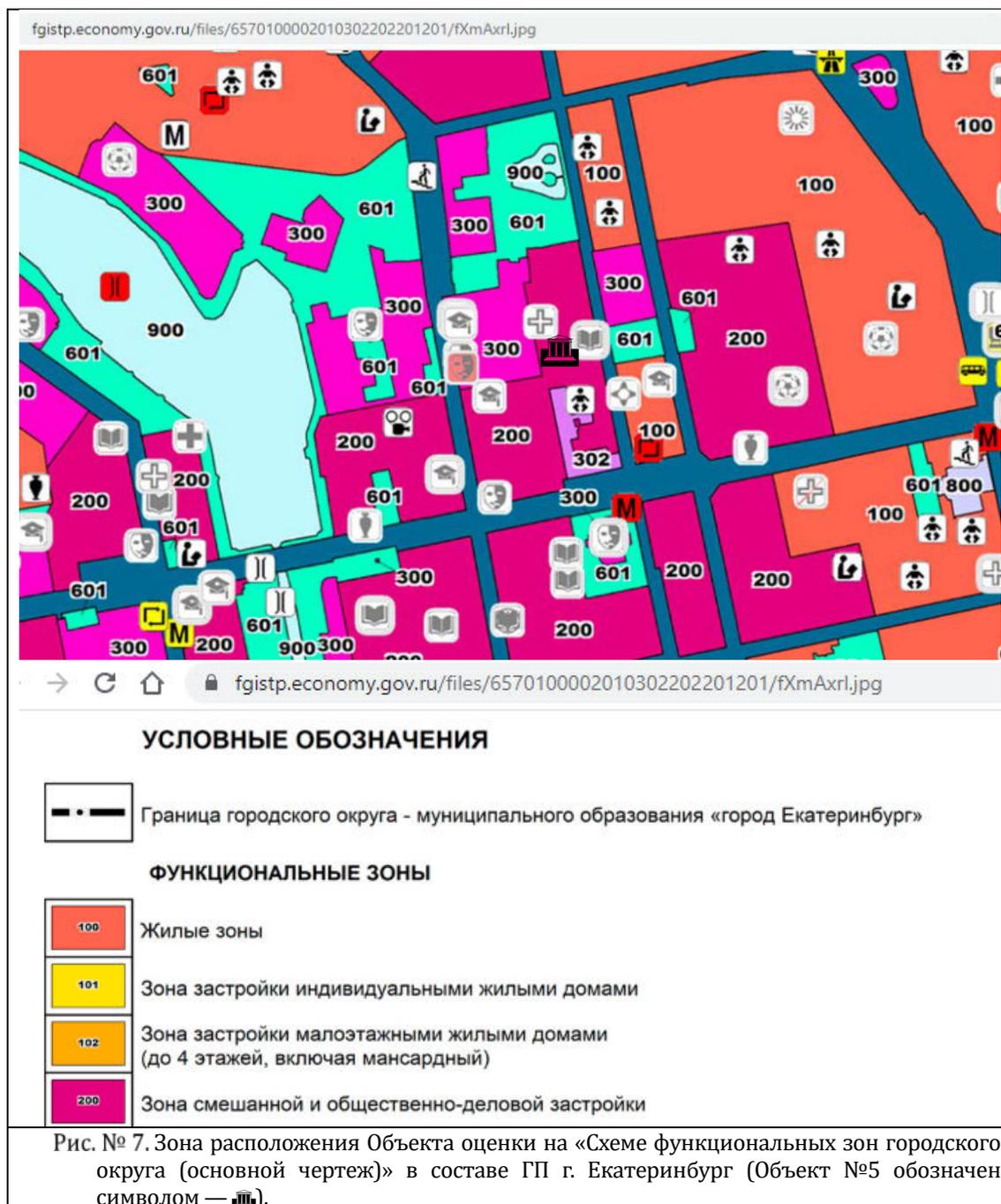
Рис. № 6. Вид со спутника на местоположение Объектов №№ 3-5 (местоположение объектов обозначено меткой)

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ

Информация о градостроительном зонировании территории для Объекта №5 согласно документам территориального планирования, градостроительного зонирования и документам по планировке территории, если такие имеются, представлена далее.

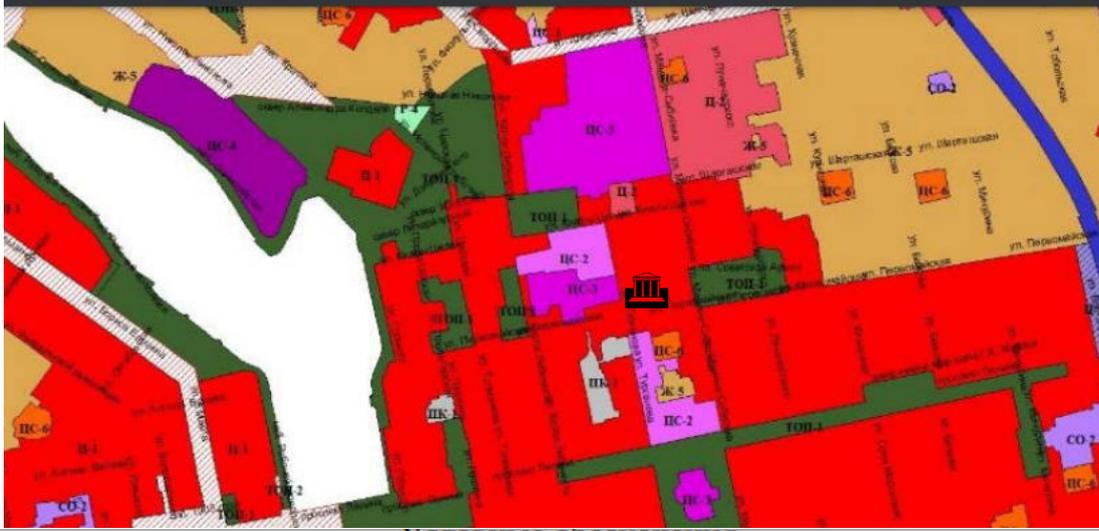
Следует отметить, что для Объектов №№1-4 информация о градостроительном зонировании при проведении оценки не требуется.

Согласно данным Генерального плана городского округа — муниципального образования «Город Екатеринбург» (далее — ГП г. Екатеринбург), территория Объекта №5 расположена в границах зоны смешанной и общественно-деловой застройки (см. рисунок далее).



Согласно Правилам землепользования и застройки городского округа — муниципального образования «Город Екатеринбург» (далее — ПЗЗ г. Екатеринбург), актуальным на дату оценки, территория Объекта №5 расположена в границах зоны Ц-1 — общественно-деловой зоны городского центра (см. рисунок далее).

Общественно-деловая зона городского центра Ц-1 выделена для обеспечения правовых условий использования земельных участков, строительства и реконструкции объектов капитального строительства общегородского значения с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения.



Условные обозначения

- Общественно-деловые и коммерческие зоны**
- Общественно-деловая зона городского центра (Ц-1)
 - Общественно-деловая зона местного значения (Ц-2)
 - Зона транспортной инфраструктуры (Ц-3)
 - Зона торговых объектов, логистики и иного коммерческого назначения (Ц-4)
 - Зона режимных объектов ограниченного доступа (СО-2)
 - Зона иных объектов специального назначения (СО-3)
- Природно-рекреационные зоны**
- Зона отдыха населения (Р-1)
 - Зона специальных зеленых насаждений (Р-2)
 - Зона природных ландшафтов (Р-3)

Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования
1	2	3
Общественное управление Деловое управление Банковская и страховая деятельность Магазины Историко-культурная деятельность Обеспечение внутреннего правопорядка Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)) Обеспечение научной деятельности Общественное питание Гостиничное обслуживание Выставочно-ярмарочная деятельность Культурное развитие Социальное обслуживание Образование и просвещение Здравоохранение Бытовое обслуживание Развлечения Хранение автотранспорта Служебные гаражи Спорт Земельные участки (территории) общего пользования Коммунальное обслуживание Внеуличный транспорт	Не подлежат установлению	Среднеэтажная жилая застройка Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) Религиозное использование Амбулаторно-ветеринарное обслуживание Заправка транспортных средств Автомобильные мойки Производственная деятельность Связь

Рис. № 8. Зона расположения Объекта оценки на «Карте градостроительного зонирования территории муниципального образования «город Екатеринбург» в составе ПЗЗ г. Екатеринбург (Объект №5 обозначен символом —).

ПП и ПЗЗ г. Екатеринбурга размещены на официальном сайте Федеральной государственной информационной системы территориального планирования (ФГИС ТП) (<https://fgistp.economy.gov.ru/>).

7.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ И ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВАХ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

В соответствии с Выписками из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (копии документов представлены в Приложении 1 настоящего Отчета), по состоянию на дату оценки оцениваемые нежилые помещения принадлежат на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда».

Данные о владельцах инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда» устанавливаются на основании данных лицевого счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

Согласно п. 2 Задания на оценку, одним из объектов, входящих в состав Объекта оценки, является право аренды на земельный участок площадью 55,5 кв. м.

По информации, предоставленной Заказчиком, оцениваемый земельный участок входит в состав земельного участка площадью 2 484 кв. м с кадастровым номером 66:41:0701013:21.

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (копия документа представлена в Приложении 1 настоящего Отчета), земельный участок, в состав которого входит оцениваемый участок, предоставлен в аренду на неопределенный срок арендаторам на основании Договора аренды земельного участка № 7-879 от 16.09.2005 со множественностью лиц. В настоящем Отчете Оценщик рассматривает право аренды на неопределенный срок как право долгосрочной аренды.

СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРЕМЕНЕНИЯХ И ОГРАНИЧЕНИЯХ

Какие-либо обременения, способные оказать влияние на справедливую стоимость оцениваемых объектов, в ходе анализа предоставленных в распоряжение Оценщика документов выявлены не были. Кроме того, согласно п. 9.2 Задания на оценку, Оценщик исходит из допущения, что оцениваемые права являются достаточными для рыночного оборота Объекта оценки.

ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

В рамках настоящего Отчета оценивается:

- право общей долевой собственности на Объекты №№ 1-4;
- право аренды на Объект №5.

7.4. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Перечень объектов, входящих в состав оцениваемого имущества, представлен в таблице далее.

Таблица 8. Перечень оцениваемых объектов, входящих в состав Объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта	Адрес
1	Нежилые помещения (в строении литер Б), площадь: общая 532,6 кв. м, номера на поэтажном плане: 13 этаж — помещения №№ 311-314, 316-320, 324, 326-333, 602-614, кадастровый номер: 66:41:0401034:1880	Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 74
2	Нежилые помещения, помещение (в строении литеры Б). Площадь: общая 572,4 кв. м. Номера на плане: 15 этаж — помещения №№ 359, 360, 362-366, 370, 371, 373-382. Назначение: нежилое, кадастровый номер: 66:41:0401034:1829	
3	Нежилое помещение, помещение (Литера А), назначение: нежилое. Площадь: общая 169,1 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж: 8 — помещения 1-3, кадастровый номер: 66:41:0704024:2029	Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15
4	Помещение (Литера А), назначение: нежилое. Площадь: общая 168,5 кв. м, номера на поэтажном плане: Этаж: 5 — помещения 24-26, кадастровый номер: 66:41:0704024:2028	Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15
5	Право аренды на земельный участок площадью 55,5 кв. м, расположенный по адресу:	Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Тургенева, / ул. Первомайская, в 50 метрах на северо-восток от ориентира дом № 16 / дом № 13

Описание оцениваемых объектов выполнено на основании документов, предоставленных Заказчиком и данных публичной кадастровой карты, размещенной на сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии — Росреестр².

НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

В состав Объекта оценки входят встроенные нежилые помещения в количестве 4 (четырёх) позиций.

Описание нежилых зданий, в которых расположены оцениваемые объекты, представлено в таблицах далее.

Таблица 9. Описание здания, в котором расположены Объекты №№ 1, 2

Характеристика	Описание
Адрес здания	г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, 74
Кадастровый номер	66:41:0401034:213
Назначение здания	жилой дом с административными помещениями (БЦ «Кристалл»)
Общая площадь бизнес-центра в составе здания, кв. м (по данным Заказчика, см. Приложение 1)	11 000
Класс здания ³	В
Год постройки	2007
Год последнего капитального ремонта	н/д
Материал стен здания	монолитные
Этажность (по данным Заказчика, см. Приложение 1)	20
Общее техническое состояние здания	хорошее
Описание элементов внутреннего инженерного благоустройства	
Водоснабжение	есть
Канализация	есть
Отопление	есть
Электричество	есть
Вентиляция и кондиционирование	есть
Телефон и интернет	есть
Лифты	есть

² <https://pkk.rosreestr.ru/>

³ Согласно классификации офисных зданий (подробнее см. п. 8.4 «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости» раздела 8 настоящего Отчета)

Таблица 10. Описание здания, в котором расположены Объекты №№3, 4

Характеристика	Описание
Адрес здания	г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15
Кадастровый номер	66:41:0704024:106
Назначение здания	административное здание (БЦ «Вознесенский»)
Общая площадь, кв. м (по данным Заказчика)	19 631,1
Класс здания ⁴	В
Год постройки	2009
Год последнего капитального ремонта	н/д
Материал стен здания	из мелких бетонных блоков
Этажность (по данным Заказчика, см. Приложение 1)	19
Общее техническое состояние здания	хорошее
Описание элементов внутреннего инженерного благоустройства	
Водоснабжение	есть
Канализация	есть
Отопление	есть
Электричество	есть
Вентиляция и кондиционирование	есть
Телефон и интернет	есть
Лифты	есть

Описание оцениваемых нежилых помещений представлено в таблицах далее.

Таблица 11. Описание Объектов №№1, 2, входящих в состав Объекта оценки

Характеристика	Описание	
	Объект № 1	Объект № 2
Наименование	Объект № 1	Объект № 2
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение
Кадастровый номер	66:41:0401034:1880	66:41:0401034:1829
Общая площадь, кв. м	532,6	572,4
Номера на поэтажном плане ⁵	помещения №№ 311-314, 316-320, 324, 326-333, 602-614	помещения №№ 359, 360, 362-366, 370, 371, 373-382
Назначение	нежилое	нежилое
Текущее использование	офисное	офисное
Этаж расположения	13	15
Наличие отдельного входа	отсутствует	отсутствует
Наличие окон	есть	есть
Состояние/уровень отделки	хорошее/стандарт	хорошее/стандарт
Наличие мебели/оборудования	отсутствует	отсутствует
Инженерная оснащенность	электроснабжение, отопление, газоснабжение, водоснабжение, канализация	
Прочее	кондиционирование - сплит-системы, видеонаблюдение, охрана, сигнализация, наземная парковка, многоканальные телекоммуникации	

Таблица 12. Описание Объектов №№3, 4, входящих в состав Объекта оценки

Характеристика	Описание	
	Объект № 3	Объект № 4
Наименование	Объект № 3	Объект № 4
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение
Кадастровый номер	66:41:0704024:2029	66:41:0704024:2028
Общая площадь, кв. м	169,1	168,5
Номера на поэтажном плане ⁹	помещения 1-3	помещения 24-26
Назначение	нежилое	нежилое
Текущее использование	офисное	офисное
Этаж расположения	8	5
Наличие отдельного входа	отсутствует	отсутствует
Наличие окон	есть	есть
Состояние/уровень отделки	хорошее/стандарт	хорошее/стандарт
Наличие мебели/оборудования	отсутствует	отсутствует
Инженерная оснащенность	электроснабжение, отопление, газоснабжение, водоснабжение, канализация	
Прочее	кондиционирование - сплит-системы, видеонаблюдение, охрана, сигнализация, наземная парковка, многоканальные телекоммуникации	

Площадь оцениваемых помещений принималась согласно данным Задания на оценку и составила 532,6 кв. м, 572,4 кв. м, 169,1 кв. м и 168,5 кв. м соответственно.

На дату проведения оценки часть оцениваемых нежилых помещений сдается в аренду и используется по своему назначению.

⁴ Согласно классификации офисных зданий (подробнее см. п. 8.4 «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости» раздела 8 настоящего Отчета).

⁵ Согласно п. 2 Задания на оценку.

Техническое состояние оцениваемых объектов является одним из наиболее важных факторов, учитываемых при оценке стоимости объектов недвижимости. В настоящем Отчете, оценка технического состояния объектов производилась на основе предоставленных Заказчиком фотографий (подробнее см. п. 7.6 раздела 7 настоящего Отчета) и Шкалы экспертных оценок для определения величины физического износа для объектов недвижимости⁶. Критерии оценки физического состояния приведены в таблице далее.

Таблица 13. Шкала экспертных оценок для определения величины физического износа объектов недвижимости

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Отличное	Практически новый объект	0 - 15
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	15 - 35
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	35 - 60
Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	60 - 80
Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	80 - 100

Таким образом, общее состояние зданий, в котором расположены оцениваемые помещения, оценивается как хорошее. Состояние внутренней отделки оцениваемых помещений — хорошее. Указанное состояние объектов учитывается в дальнейшем при проведении расчетов.

Объемно-планировочные и конструктивные решения рассматриваемых объектов соответствуют требованиям, предъявляемым к объектам аналогичного назначения.

Поскольку данные о проведении технической экспертизы элементов конструкций и состояния зданий, в которых расположены объекты недвижимости, Заказчиком оценки не предоставлены, а договором на оценку не предусмотрена возможность проведения технической экспертизы за счет Исполнителя, то было сделано предположение об отсутствии каких-либо скрытых дефектов конструкций, значительно влияющих на справедливую (рыночную) стоимость Объекта оценки.

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

В настоящем Отчете Объектом №5 является часть земельного участка площадью 55,5 кв. м.

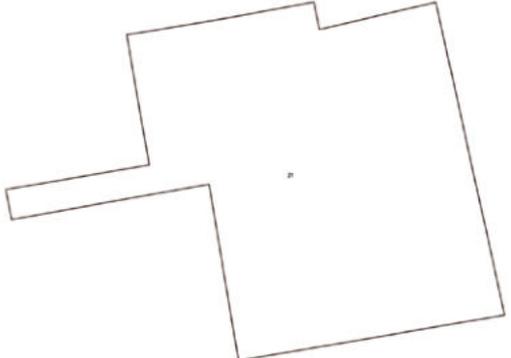
По информации, предоставленной Заказчиком, оцениваемый земельный участок не выделен, на кадастровый учет не поставлен, правоустанавливающие документы не оформлены. Оцениваемый земельный участок входит в состав земельного участка площадью 2 484 кв. м с кадастровым номером 66:41:0701013:21.

Общие сведения по земельному участку, в состав которого входит Объект №5, представлены в таблице далее.

Таблица 14. Описание земельного участка

Характеристика	Описание
Адрес	обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Тургенева / ул. Первомайская, в 50 метрах на северо-восток от ориентира дом № 16 / дом № 13
Кадастровый номер	66:41:0701013:21
Площадь, кв. м	2 484,00
Площадь оцениваемой части земельного участка, кв. м	55,50
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	место размещения административного здания с паркингом
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	36 750 159
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м	14 794,75
Текущее использование	на участке расположено нежилое здание (БЦ «Вознесенский»)
Форма	неправильная, многоугольная

⁶ <http://www.valnet.ru/m7-136.phtml>.

Характеристика	Описание
План границ земельного участка	
Рельеф земельного участка	ровный
Благоустройство земельного участка	благоустроен
Инженерная оснащённость	все необходимые инженерные коммуникации

На территории земельного участка, в состав которого входит Объект №5, расположен объект, не вошедший в состав Объекта оценки — нежилое здание (БЦ «Вознесенский»). Согласно принятым допущениям, оцениваемая часть земельного участка рассматривается как незастроенная.

В распоряжение Оценщика не предоставлены данные о проведении экспертизы грунтов. Оценщик также не проводил самостоятельно экспертизу грунтов и исследования в области инсоляции и ветровой направленности. В расчетах Оценщик исходит из предположения об отсутствии каких-либо отрицательных гидрологических, геологических и природно-техногенных факторов, влияющих на стоимость рассматриваемого земельного участка.

СВЕДЕНИЯ О БАЛАНСОВОЙ СТОИМОСТИ

Сведения о балансовой стоимости Объекта оценки в соответствии с предоставленными Заказчиком документами представлены в таблице далее.

Таблица 15. Сведения о балансовой (первоначальной) стоимости Объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта	Балансовая стоимость на 17.10.2023, руб.
1	Нежилые помещения (в строении литер Б), площадь: общая 532,6 кв. м, номера на поэтажном плане: 13 этаж — помещения №№ 311-314, 316-320, 324, 326-333, 602-614, кадастровый номер: 66:41:0401034:1880	22 546 413,15
2	Помещение (в строении литера Б). Площадь: общая 572,4 кв. м. Номера на плане: 15 этаж — помещения №№ 359, 360, 362-366, 370, 371, 373-382. Назначение: нежилое, кадастровый номер: 66:41:0401034:1829	23 533 586,85
3	Помещение (Литера А), назначение: нежилое. Площадь: общая 169,1 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж: 8 — помещения 1-3, кадастровый номер: 66:41:0704024:2029	12 897 396,90
4	Помещение (Литера А), назначение: нежилое. Площадь: общая 168,5 кв. м, номера на поэтажном плане: Этаж: 5 — помещения 24-26, кадастровый номер: 66:41:0704024:2028	12 898 179,46
5	Права аренды земельного участка по договору №7/879 от 16.09.2005, кадастровый номер з/у: 66:41:0701013:21	0,00

7.5. ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Позиционирование объекта — определение по ряду существенных признаков того сегмента рынка, к которому данный объект может принадлежать и, тем самым, соответствовать этому сегменту рынка по местоположению, функциональному использованию, физическим параметрам, иным ценообразующим характеристикам, а также по сложившимся рыночным условиям продажи.

По итогам анализа характеристик Объекта оценки и его местоположения можно сделать следующие выводы:

- Объектом оценки является недвижимое имущество, принадлежащее на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда».

- ❑ В состав Объекта оценки входят:
 - ✓ нежилые помещения (в строении литер Б), площадь: общая 532,6 кв. м, номера на поэтажном плане: 13 этаж — помещения №№ 311-314, 316-320, 324, 326-333, 602-614, кадастровый номер: 66:41:0401034:1880. Адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 74 (Объект № 1);
 - ✓ нежилые помещения, помещение (в строении литера Б). Площадь: общая 572,4 кв. м. Номера на плане: 15 этаж — помещения №№ 359, 360, 362-366, 370, 371, 373-382. Назначение: нежилое, кадастровый номер: 66:41:0401034:1829. Адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 74 (Объект № 2);
 - ✓ нежилое помещение, помещение (Литера А), назначение: нежилое. Площадь: общая 169,1 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж: 8 — помещения 1-3, кадастровый номер: 66:41:0704024:2029. Адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15 (Объект № 3);
 - ✓ помещение (Литера А), назначение: нежилое. Площадь: общая 168,5 кв. м, номера на поэтажном плане: Этаж: 5 — помещения 24-26, кадастровый номер: 66:41:0704024:2028. Адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15 (Объект № 4);
 - ✓ право аренды на земельный участок площадью 55,5 кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Тургенева, / ул. Первомайская, в 50 метрах на северо-восток от ориентира дом № 16 / дом № 13 (Объект №5).
- ❑ Ближайшее окружение Объектов №№1-5 представлено смешанной застройкой со средней деловой активностью.
- ❑ Транспортная доступность Объектов №№1-5 личным автомобильным и общественным транспортом характеризуется как хорошая.
- ❑ Назначение Объектов №№ 1-4, входящих в состав Объекта оценки, — нежилое, текущее использование — по офисному назначению.
- ❑ Объекты №№ 1, 2 расположены на 13 и 15 этажах в административной части 20-этажного жилого дома (БЦ «Кристалл»).
- ❑ Объекты №№3, 4 расположены на 5 и 8 этажах 19-этажного административного здания (БЦ «Вознесенский»).
- ❑ Состояние отделки Объектов №№ 1-4 — хорошее.
- ❑ Наличие отдельного входа у Объектов №№ 1-4 — отсутствует.
- ❑ Объекты №№ 1-4 обеспечены всеми необходимыми инженерными коммуникациями.
- ❑ Объект №5 входит в состав земельного участка площадью 2 484 кв. м с кадастровым номером 66:41:0701013:21, относящегося к землям населенных пунктов и имеет разрешенное использование — место размещения административного здания с паркингом.
- ❑ Согласно данным ГП г. Екатеринбург, территория Объекта №5 расположена в границах зоны смешанной и общественно-деловой застройки.

- ❑ Согласно ПЗЗ г. Екатеринбург, территория Объекта №5 расположена в границах зоны Ц-1 — общественно-деловой зоны городского центра.
- ❑ На территории земельного участка, в состав которого входит Объект №5, расположен объект, не вошедший в состав Объекта оценки — нежилое здание (БЦ «Вознесенский»). Согласно принятым допущениям, оцениваемая часть земельного участка рассматривается как незастроенная.

С учетом вышеизложенного, Объекты №№ 1-4, входящие в состав Объекта оценки, можно позиционировать в сегменте объектов недвижимости коммерческого (административно-офисного) назначения, Объект №5 — в сегменте земельных участков под коммерческую (общественно-деловую) застройку. Оценщик в дальнейшем, при проведении анализа рынка, анализа наиболее эффективного использования и расчетов будет руководствоваться данным предположением.

7.6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объекты №№ 1, 2, расположенные по адресу: г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 74



ФОТО № 1. Внешний вид здания.



ФОТО № 2. Внешний вид здания.



ФОТО № 3. Состояние внутренней отделки.



ФОТО № 4. Состояние внутренней отделки.



ФОТО № 5. Состояние внутренней отделки.



ФОТО № 6. Состояние внутренней отделки.



ФОТО № 7. Состояние внутренней отделки.

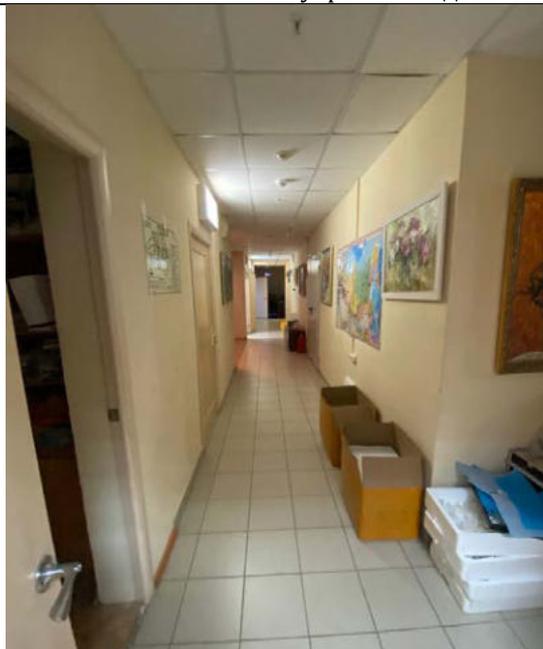


ФОТО № 8. Состояние внутренней отделки.



ФОТО № 9. Состояние внутренней отделки.

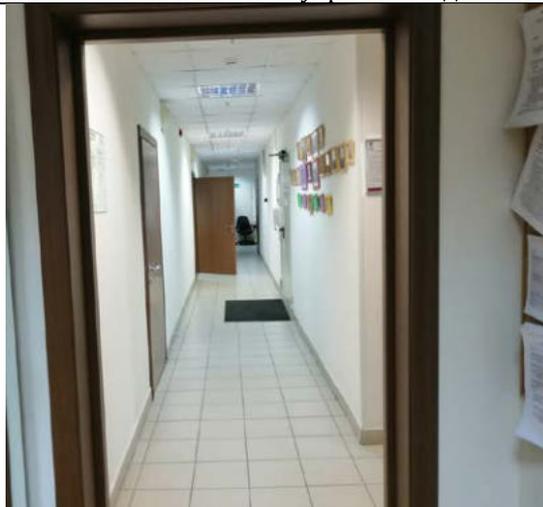


ФОТО № 10. Состояние внутренней отделки.



ФОТО № 11.Состояние внутренней отделки.



ФОТО № 12.Состояние внутренней отделки.

Объекты №№ 3-5, расположенные по адресу: г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15



ФОТО № 13. Внешний вид здания.

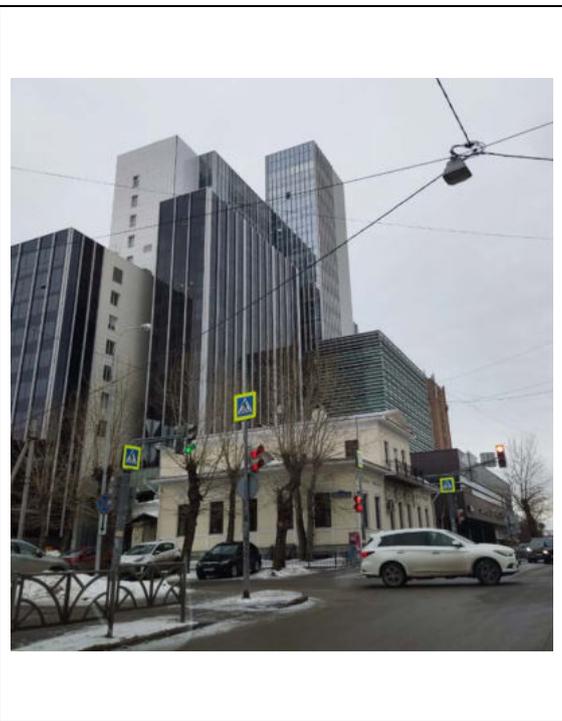


ФОТО № 14. Внешний вид здания.

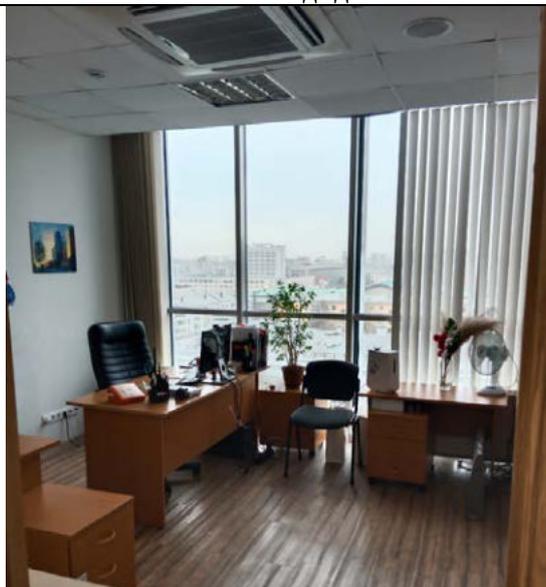


ФОТО № 15. Состояние внутренней отделки.



ФОТО № 16. Состояние внутренней отделки.

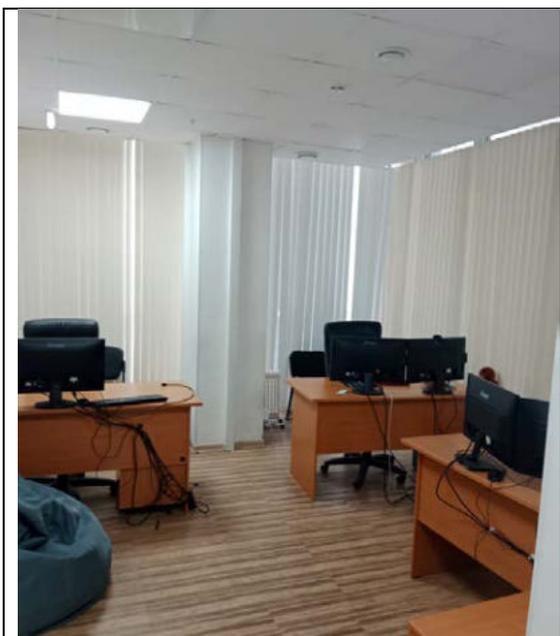


ФОТО № 17. Состояние внутренней отделки.



ФОТО № 18. Состояние внутренней отделки.



ФОТО № 19. Состояние внутренней отделки.



ФОТО № 20. Состояние внутренней отделки.

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ

8.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ЗА ЯНВАРЬ-АВГУСТ 2023 ГОДА

Таблица 16. Основные показатели социально-экономического развития РФ

Показатель	Единица измерения	Значение
ВВП	в % к соответствующему периоду предыдущего года	101,6
Индекс промышленного производства		103,0
Инвестиции в основной капитал		107,6
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»		108,8
Объем платных услуг населению		
Оборот розничной торговли		
Реальные располагаемые денежные доходы населения		
Индекс потребительских цен		

Источники информации: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-08-2023.pdf>

АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ ЗА ЯНВАРЬ-АВГУСТ 2023 ГОДА

Таблица 17. Основные показатели социально-экономического развития Свердловской области

Показатель	Единица измерения	Значение
Индекс промышленного производства	в % к соответствующему периоду предыдущего года	111,8
Среднедушевые денежные доходы населения в месяц		108,8
Оборот розничной торговли		103,4
Оборот общественного питания		128,4
Объем платных услуг населению		107,6
Индекс потребительских цен		103,5

Источник информации: https://66.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Свердловская%20область_январь-август%202023.pdf

Совет директоров Банка России 27 октября 2023 года принял решение повысить ключевую ставку на 200 б.п., до 15,00% годовых. Текущее инфляционное давление значительно усилилось и складывается выше ожиданий Банка России. Устойчивое увеличение внутреннего спроса все больше превышает возможности расширения производства товаров и услуг. Инфляционные ожидания сохраняются на повышенных уровнях. Высокими остаются темпы роста кредитования. Исходя из новых среднесрочных параметров бюджетной политики, снижение бюджетного стимула в ближайшие годы будет происходить медленнее, чем ожидалось ранее. В этих условиях требуется обеспечить дополнительное ужесточение денежно-кредитной политики для ограничения масштаба отклонения инфляции вверх от цели и ее возвращения к 4% в 2024 году. Возвращение инфляции к цели и ее дальнейшая стабилизация вблизи 4% также предполагают продолжительный период поддержания жестких денежно-кредитных условий в экономике.⁷

⁷ https://cbr.ru/press/pr/?file=27102023_133000key.htm

Описанные выше особенности политической и социально-экономической обстановки оказывают влияние на региональный рынок недвижимости. Сложившиеся на рынке недвижимости тенденции описаны далее по разделу.

8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ

Согласно п. 10 ФСО № 7, для определения стоимости недвижимости Оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

С учетом выводов раздела 7.5 Отчета Оценщик анализировал следующие сегменты рынка, информация о которых необходима для проведения оценки: рынок административно-офисной недвижимости, а также рынок земельных участков г. Екатеринбурга Свердловской области.

8.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Оценщиком было проведено исследование рынка продажи/аренды объектов, сопоставимых с Объектом оценки, при этом использовались следующие источники информации о ценах сделок (предложений):

- данные Росреестра о сделках с недвижимостью (АИС «Мониторинг рынка недвижимости», <https://portal.rosreestr.ru/>);
- данные официального сайта Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов (www.torgi.gov.ru/);
- интернет-порталы с предложениями по продаже недвижимости: <http://www.avito.ru/>, <http://cian.ru/>, <https://www.kommercheskaya.ru/ekb>, <https://rosrealt.ru/>, <http://www.restate.ru/>, <http://theproperty.ru/>, <http://irr.ru/real-estate/>, и др.;
- агентства недвижимости г. Екатеринбурга Свердловской области;
- иные источники данных.

Сведения о предложениях по продаже и аренде объектов, наиболее сопоставимых с оцениваемыми объектами, с указанием цен предложений и арендной платы представлены в таблицах далее по тексту настоящего раздела.

В результате было выявлено, что:

- цены предложений по продаже объектов, наиболее сопоставимых с оцениваемыми, находятся в диапазоне (без учета скидки на торг):
 - ✓ для Объектов №№ 1-4 — от 84 003 до 100 000 руб./кв. м (см. соответствующие таблицы далее по тексту раздела);
 - ✓ для Объекта №5 — от 5 155 до 7 266 руб./кв. м (см. соответствующую таблицу далее по тексту раздела);
- арендная плата за объекты, наиболее сопоставимые с оцениваемыми, находится в диапазоне (без учета скидки на торг): от 956 до 1 212 руб./кв. м/мес. с НДС, без учета коммунальных платежей (КП) и эксплуатационных расходов (ЭР).

Таблица 18. Предложения по продаже объектов, наиболее сопоставимых с Объектами №№1-4

Характеристика	Предложение №1	Предложение №2	Предложение №3
Условия рынка	предложение актуально на дату оценки	предложение актуально на дату оценки	предложение актуально на дату оценки
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность
Адрес	г. Екатеринбург, ул. Мамина-Сибиряка, 101	Свердловская область, Екатеринбург, р-н Центр, ул. Добролюбова, 16/2	Свердловская область, Екатеринбург, улица Карла Либкнехта, 22
Ближайшая станция метро/удаленность, м	Динамо/1320 м	Геологическая/285 м	Площадь 1905 года/1130 м
Расположение относительно «красной» линии	первая линия	первая линия	первая линия
Назначение	нежилое	нежилое	нежилое
Функциональное использование	офисное	офисное	офисное
Класс здания, в котором расположен объект	В	В	В
Общая площадь, кв. м	435,00	946,10	116,90
Состояние отделки	хорошее	хорошее	хорошее
Этаж расположения	15	10	2
Тип входа	общий	общий	общий
Инженерная оснащенность	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Наличие мебели/оборудования	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Парковка	есть, организованная	есть, организованная	есть, организованная
Цена предложения, руб., с НДС	40 000 000	94 610 000	9 820 000
Удельный показатель цены предложения, руб./кв. м	91 954	100 000	84 003
Источник информации	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/293620784/	https://ekaterinburg.olan.ru/sale-office/87394526-94610000-rub-ul-dobrolyubova-tsentr	https://ekaterinburg.domclick.ru/card/sale_free_purpose_1695717035

Таблица 19. Предложения по продаже объектов, наиболее сопоставимых с Объектом №5

Характеристика	Предложение №1	Предложение №2	Предложение №3
Условия рынка	предложение	предложение	предложение
	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность
Местоположение	г. Екатеринбург, ул. Электриков, 8	Свердловская обл., г. Екатеринбург, Сибирский тракт, 9-й км	Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Электриков, дом 6, корпус Б
Расположение в пределах города	промзона	зона автомагистрали	промзона
Расположение относительно «красной» линии	внутри квартала	1 линия	внутри квартала
Кадастровый номер	66:41:0108111:15	66:41:0608038:124, 66:41:0608038:125, 66:41:0608038:127, 66:41:0608038:126	66:41:0108111:16
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Площадь земельного участка, кв. м	1 110,0	21 145,0	757,0
Назначение земельного участка согласно данным Росреестра	под административное здание	Объекты торговли (торговые центры) (зона Ц-4)	под здание конторы
Инженерная оснащенность	коммуникации по границе	коммуникации по границе	коммуникации по границе
Наличие строений	здание под снос	строения под снос	здание под снос
Наличие ИРД	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Цена предложения, руб.	7 500 000	109 000 000	5 500 000
Удельный показатель цены предложения, руб./кв. м	6 757	5 155	7 266
Источник информации	https://zem.mirkvartir.ru/311339171/	https://www.avito.ru/ekaterinburg/zemelnye_uchastki/uchastok_22_ga_promnaznacheniya_2830277062	https://dom.mirkvartir.ru/311589006/

Таблица 20. Предложения по аренде объектов, наиболее сопоставимых с Объектами №№1-4

Характеристика	Предложение №1	Предложение №2	Предложение №3
Условия рынка	предложение актуально на дату оценки	предложение актуально на дату оценки	предложение актуально на дату оценки
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные
Передаваемые имущественные права	право пользования и владения (аренда)	право пользования и владения (аренда)	право пользования и владения (аренда)
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Местоположение	Свердловская область, Екатеринбург, улица Карла Либкнехта, 22	Свердловская область, Екатеринбург, ул. Белинского, 56	Свердловская область, Екатеринбург, ул. Луначарского, 81
Ближайшая станция метро/удаленность	Площадь 1905 года/1130 м	Геологическая/1050 м	Динамо/1360 м
Расположение относительно «красной» линии	первая линия	первая линия	первая линия
Назначение	нежилое	нежилое	нежилое
Функциональное использование	офисное	офисное	офисное
Класс здания, в котором расположен объект	В	В	В
Общая площадь, кв. м	45,00	16,50	17,60
Состояние отделки	хорошее	хорошее	хорошее
Этаж расположения	7	4	12
Тип входа	общий	отдельный	отдельный
Инженерная оснащенность	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Наличие мебели/оборудования	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Парковка	есть, организованная	есть, организованная	есть, организованная
Арендная плата, руб./кв. м/мес., с учетом НДС	1 111	1 212	1 136
Наличие эксплуатационных платежей (ЭП) в ставке	не включены	не включены	не включены
Наличие коммунальных платежей (КП) в ставке	включены	не включены	не включены
Арендная плата, с учетом НДС и без учета КП и ЭР, руб./кв. м/мес.	956	1 212	1 136
Источник информации	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/294084630/	https://arendacre.mirkvartir.ru/308811442/	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_17.6_m_1042201393

В соответствии с ФСО V при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать период экспозиции аналогов на рынке и изменение их цен за этот период (при наличии информации). Оценщик проанализировал мнения экспертов рынка недвижимости, представленные в различных источниках информации (см. раздел 16.3 настоящего Отчета), и пришел к выводу о том, что период экспозиции не входит в число характеристик, однозначно подтверждающих наличие достоинств или недостатков объекта в сравнении с другими объектами. Таким образом, период экспозиции не оказывает влияния на результаты оценки, в связи с чем, с учетом п. 17 ФСО I, Оценщик счел возможным далее не учитывать период экспозиции объектов-аналогов при проведении настоящей оценки.

8.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

РЫНОК АДМИНИСТРАТИВНО-ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ЕКАТЕРИНБУРГА

КЛАССИФИКАЦИЯ ОФИСНЫХ ЗДАНИЙ⁸

Существуют различные классификации офисных помещений и зданий. Специалисты выделяют от 3 до 6 видов, включая промежуточные. Основные классы — это классы А, В, С и D.

Класс А

Офисные здания класса А расположены, как правило, в историческом центре города (престижные в деловом отношении части), обладают удобными подъездными путями, отличными видовыми характеристиками и развитой инфраструктурой. Здание категории А занимает построенное не позднее 1990-х гг. или полностью реконструированное по международным стандартам качества отдельно стоящее специализированное здание. К такому зданию предъявляются следующие требования: высокий уровень ремонтно-отделочных работ, эффективная планировка этажей в виде офисных блоков, наличие конференц-зала, кафе/ресторана. Офисные здания класса А охраняются круглосуточно, высокопрофессиональная охрана использует системы видеонаблюдения и контроля доступа, обязательно наличие ресепшн.

Класс В

Офисное здание класса В занимает отдельно стоящее специализированное здание после выборочного капитального ремонта или косметического ремонта с высоким уровнем отделки и использованием импортных материалов. К такому зданию предъявляются следующие требования: эффективная планировка этажей. Здания класса В охраняются круглосуточно, высокопрофессиональная охрана использует системы видеонаблюдения и гибкой пропускной системой.

Класс С

Офисные здания класса С расположены, как правило, в удаленных от центра города районах, но с хорошей доступностью, расположенные вблизи основных магистралей, метро. Чаще всего размещаются в административном здании, НИИ. Здания класса С занимают обычно реконструированные бывшие административные здания и общежития, переоборудованные под офисные цели. Состояние помещений в таких зданиях варьируется от ремонта советского типа до хорошего современного интерьера. Охрана в зданиях класса С обеспечивается вахтером и пропускной системой.

Класс D

Офисные здания класса D находятся вдали от деловых районов города. Инженерные коммуникации в них, как правило, устарели, автостоянки стихийны, специализированные службы обслуживания зданий сведены к минимуму или вовсе отсутствуют. Достоинство

⁸ <https://www.n-s-k.net/business/article/35>

зданий класса D — невысокие ставки арендной платы, привлекающие небольшие компании, которые пока не в состоянии позволить себе более комфортабельные условия работы.

Учитывая вышеизложенное, здания, в котором расположены Объекты №№ 1-4, можно отнести к классу В.

АНАЛИЗ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ЕКАТЕРИНБУРГА

В бизнес-центрах Екатеринбурга на сегодняшний день представлено около 2 миллионов квадратных метров офисных площадей. Половина этого количества – здания советской постройки, еще 40 % - «флагманская» часть рынка, класс В. Многим зданиям в этом классе 10 лет и более, а они в основном распроданы «в нарезку», поэтому сейчас уже заметно устаревают и теряют в качестве. Лучшая часть рынка – то, что в единой собственности и профессионально управляется: классы В+ и А. Они составляют не более 11% по площади, а большая часть класса В+ вообще не выходит на рынок и используется девелоперами или заказчиками для собственной эксплуатации.

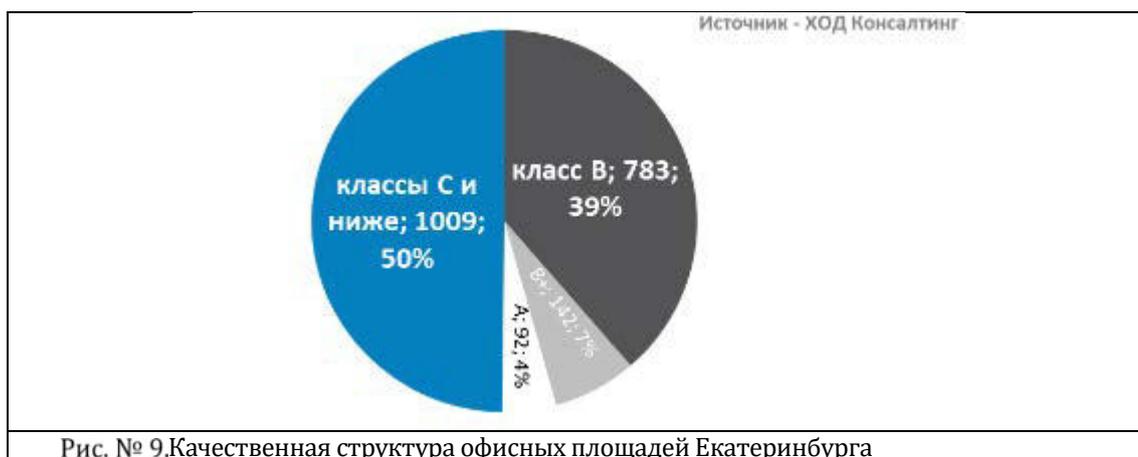


Рис. № 9. Качественная структура офисных площадей Екатеринбурга

Рынок офисов сегодня таков, что ажиотаж вокруг последних помещений класса В, оставшихся в предложении, вовсе не гарантирует их будущую ликвидность. Если мы сопоставим график предполагаемой доходности офиса, купленного на вторичном рынке класса В (по сути, это отношение средней арендной ставки к средней цене предложения на рынке продажи) с графиком альтернативных издержек, то увидим, что их сближение сегодня является фактором, сдерживающим ожидания роста цен. Если ставки по банковским депозитам «должны вырасти», то покупать сегодня актив с меньшей доходностью инвестор не спешит. Что, в таком случае, может повлиять на его решение? Например, ожидаемый опережающий рост арендных ставок, а также гарантия 100 %-ной загрузки помещения.



Рис. № 10. Динамика уровня вакантных площадей Екатеринбурга



Рис. № 11. Доходность частных инвесторов от вложений в офисную недвижимость Екатеринбурга

Что касается ценовых показателей офисного рынка Екатеринбурга, цены предложений на офисные объекты находились в диапазоне от 17 000 руб. до 198 300 руб. за 1 кв. м с учетом НДС, медиана составила 90 000 руб., среднее значение предложений 95 600 руб. за 1 кв. м с НДС. Наибольшая доля офисных помещений преимущественно экспонируются в интервале 70 000 - 80 000 рублей с НДС за 1 кв. м.

Ставки аренды для офисных объектов находились в диапазоне от 3 000 руб. до 21 600 руб. за 1 кв. м/год без НДС, медиана составила 8 000 руб., среднее значение предложений 8 800 руб. за 1 кв. м в год без НДС. Офисные помещения преимущественно экспонируются в интервале 4 000 - 6 000 рублей без НДС за 1 кв. м в год.

РЫНОК ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ЕКАТЕРИНБУРГА

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Земельный рынок Екатеринбурга отличается большой неоднородностью. В зависимости от местоположения земельного участка и других важных факторов, его стоимость может существенно отличаться от сопоставимых предложений на рынке. Наличие или отсутствие инженерных коммуникаций, расстояние от центра, расположение вблизи центров деловой активности с хорошо развитой инфраструктурой, наличие удобных подъездных путей — все это формирует стоимость земельного участка и спрос на него.

Стоимость земельного участка напрямую зависит от его категории. Самая высокая стоимость у земель населенных пунктов с разрешенным использованием под коммерческую деятельность или жилую застройку (многоэтажную, среднеэтажную или малоэтажную), а также индивидуальное жилищное строительство или ведение личного подсобного хозяйства. Дешевле стоят земли сельскохозяйственного назначения с разрешенным использованием под дачное строительство, находящиеся в организованных коттеджных поселках, затем идут земли сельскохозяйственного назначения с разрешенным использованием под сельскохозяйственное производство.

Рынок земельных участков коммерческого назначения менее разнообразен, ценовые характеристики сильно отличаются внутри рынка. Определяющим фактором стоимости является местоположение и категория земельного участка, наличие инженерных коммуникаций.

Спрос на земельные участки в личных, коммерческих и производственных целях растет с каждым годом. В Екатеринбурге сейчас наиболее востребованы земельные участки под многоэтажное и малоэтажное жилое строительство. В связи с растущим дефицитом земель под жилищное строительство, стал особенно актуален вопрос перевода сельскохозяйственных земель в категорию земель населенных пунктов, поскольку на них можно возводить жилье.

СПРОС И ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Предложение на рынке земельных участков г. Екатеринбурга формируется за счет следующих источников:

- за счет земельных участков, предназначенных под ИЖС;
- за счет земель, являющихся собственностью недействующих или значительно сокративших мощности промышленных предприятий;
- за счет выставляемых на продажу прав застройки земельных участков, приобретенных на первичном рынке в комплекте с пакетом документации.

На вторичном рынке г. Екатеринбурга в открытой продаже наиболее распространены земельные участки под ИЖС.

Разница в ценах между земельными участками, располагающимися в развитых районах города Екатеринбург, по сравнению с земельными участками, расположенными на окраине города, заключается в том, что такие районы имеют развитую инфраструктуру, то есть на территории данных районов города сосредоточено большое количество торгово-развлекательных объектов, жилых домов, административных центров, социально-направленных объектов, таких как взрослые и детские поликлиники, детские сады, школы, гимназии, ВУЗы.

Можно сделать вывод, что земельные участки коммерческого назначения, расположенные в развитых районах города Екатеринбург, являются более привлекательными, и, соответственно, более дорогими.

Наибольший спрос при покупке земельных участков коммерческого назначения приходится на земельные участки, площадь которых не превышает 1 га, менее востребованными являются земельные участки с площадью от 1 га и более. В настоящее время наблюдается явное смещение спроса в сторону небольших по площади земельных участков.

Также наибольшим спросом пользуются земельные участки, расположенные в центральных частях города Екатеринбурга, а также районах, приближенных к центральной части города и других районах, имеющих развитую инфраструктуру, земельные участки на окраинных районах города пользуются меньшим спросом.

Источники информации: <https://dzen.ru/a/ZRzeXFrR8x1eSWiR>, <https://macro-scope.ru/city/ekaterinburg/commercial/2023.09/>.

ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ⁹

Среди ценообразующих факторов для офисной недвижимости можно выделить следующие:

- Передаваемые имущественные права — стоимость объекта недвижимости существенно различается в зависимости от того, какое право приобретает покупатель в результате сделки: собственность или право аренды (долгосрочной или краткосрочной) на земельный участок, входящий в состав объекта недвижимости.
- Местоположение (локальное расположение) — для объектов офисно-торгового назначения наиболее интересными с рыночной и инвестиционной точек зрения является расположение в зоне культурного и исторического центра города с высоким уровнем общественно-деловой активности, в непосредственной близости от станций метрополитена/остановок общественного транспорта (на расстоянии менее 500 м) и активных транспортных магистралей, что обеспечивает высокий уровень транспортных и пешеходных потоков.

⁹ Интервалы значений по ценообразующим факторам представлены в разделах 12 и 13 настоящего Отчета по тексту описания проведенных расчетов

- Удаленность от метро (пешеходная/транспортная доступность) — показатель удаленности от ближайшей станции метрополитена отражает изменение (повышение/снижение) стоимости недвижимого имущества в зависимости от удаленности от ближайшей станции метрополитена. Зависимость следующая: стоимость тем выше, чем ближе объект расположен к станции метрополитена.
- Расположение относительно «красной» линии — на стоимость/ арендную плату за объект офисно-торговой недвижимости влияет близость крупной «красной линии» с высокой интенсивностью движения (расположение на «красной» линии или внутри квартала). Наиболее привлекательны для покупателей объекты, расположенные вдоль крупных автомагистралей, на «красной» линии. Стоимость объектов недвижимости на «красной» линии, как правило, отличается от стоимости объектов, расположенных внутри квартала.
- Тип объекта (встроенное помещение/отдельно стоящее здание) — как правило, отдельно стоящее здание имеет отдельный земельный участок, на который собственник здания имеет определенные права (собственность, аренда и прочее). Принадлежность участка единственному лицу (либо группе лиц, действующих по согласованию друг с другом) дает преимущество в свободном использовании территории объекта. К тому же собственник менее ограничен в вариантах использования самого здания, в то время как использование встроенного помещения в большинстве случаев ограничено направленностью всего здания в целом.
- Класс объекта — цена предложения/арендная плата офисных зданий и помещений в таких зданиях зависит от класса качества. Объекты классов А и В стоят дороже объектов классов С и D.
- Общая площадь — при продаже/аренде объектов большей площади, собственники готовы идти на определенное снижение платежа, являющееся аналогом «скидки на опт», т. е. объекты большей площади, как правило, стоят дешевле в пересчете на один квадратный метр.
- Занимаемый этаж — цена предложения/удельный показатель арендной платы ниже у помещения, расположенного в подвальном или цокольном этаже здания, чем на первом этаже или выше. Это объясняется тем, что подобным помещениям характерны определенные объемно-планировочные и конструктивные особенности (высота потолков ниже стандартной, небольшие окна и узкие дверные проемы).
- Тип входа для встроенных помещений имеет особое значение. Наличие отдельного входа с улицы делает встроенное помещение более престижным и, следовательно, более инвестиционно привлекательными, чем помещения с отдельным входом со двора или торца здания. Именно такие объекты пользуются большим спросом среди покупателей и арендаторов.
- Состояние объекта — состояние объекта оказывает существенное влияние на его стоимость. Очевидно, чем лучше состояние и уровень отделки помещения, тем оно дороже стоит. Удовлетворительное или неудовлетворительное состояние помещений создает необходимость проведения ремонтных работ, т.е. покупатель вынужден будет нести дополнительные расходы, прежде чем начать эксплуатировать объект.
- Инженерная оснащенность — как правило, объекты офисно-торгового назначения оснащены всеми необходимыми элементами инженерной инфраструктуры. Однако бывают исключения. Наличие всех необходимых элементов инженерной инфраструктуры является преимуществом.

- ❑ Наличие парковки является важным фактором, влияющим на величину цены предложения/арендной платы объектов офисно-торгового назначения. Для многих потенциальных покупателей/арендаторов, наличие парковочного места играет решающую роль при выборе объекта недвижимости.
- ❑ Наличие/отсутствие мебели/оборудования. Наличие дополнительного оснащения (мебели/оборудования) при продаже/аренде объектов увеличивает их стоимость/арендную плату.

Среди ценообразующих факторов для земельных участков под коммерческую застройку можно назвать следующие:

- ❑ Категория земель — это мощный фактор, который напрямую влияет на ее стоимость. Основных категорий земель всего пять — земли населенных пунктов, земли промышленности, сельскохозяйственные земли, а также земли водного и лесного фондов. Согласно данным экспертов рынка недвижимости, наиболее дорогими в этих категориях являются земли населенных пунктов и земли промышленности. Данный факт объясняется тем, что стоимость земли во многом определяется тем, что можно на этой земле построить или каким другим способом можно ее использовать. Поскольку наиболее доходные способы использования земель — это строительство жилья и строительство зданий для частного бизнеса, то и стоимость земли, относящейся к землям населенных пунктов и землям промышленности, является наибольшей.
- ❑ Правовой статус земельного участка — земля в собственности дороже аналогичного участка в статусе долгосрочной или краткосрочной аренды на условиях инвестиционного проекта, разница в стоимости может определяться затратами на выкуп земельного участка в собственность, а также с помощью результатов анализа рынка, где выявлены данные отличия в процентном эквиваленте.
- ❑ Местоположение — на стоимость типового земельного участка влияет район расположения и его инвестиционный потенциал, инвестиционная направленность района расположения, а также уровень развитости территорий. Помимо этого, под местоположением могут подразумеваться и иные отличия, выявленные в ходе анализа рынка земельных участков конкретного населенного пункта.
- ❑ Площадь земельного участка — в результате эффекта «торможения» справедливая (рыночная) стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.
- ❑ Инженерная оснащенность — отсутствие каких-либо инженерных коммуникаций влечет за собой дополнительные финансовые вложения (в зависимости от перечня имеющихся коммуникаций, полученных и оплаченных технических условий и близости коммуникаций к границе участка, стоимость 1 кв. м может существенно изменяться в ту или иную сторону).
- ❑ Наличие/отсутствие дополнительных строений на земельном участке — наличие строений на земельном участке, находящихся в хорошем состоянии, не подлежащих сносу или реконструкции, вносят дополнительный вклад в стоимость земельного участка, что, безусловно, повышает его стоимость. Наличие на участке строений под снос понижает его стоимость.
- ❑ Наличие разработанного, согласованного и утвержденного проекта строительства повышает стоимость земельного участка.

8.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

- ❑ Текущая экономическая ситуация с ростом ставок по банковским депозитам ставит под сомнение ликвидность офисов класса В в Екатеринбурге несмотря на сложившийся дефицит объектов данного класса на рынке недвижимости;
- ❑ Земельный рынок Екатеринбурга отличается большой неоднородностью. В зависимости от местоположения земельного участка и других важных факторов, его стоимость может существенно отличаться от сопоставимых предложений на рынке.
- ❑ Земельные участки коммерческого назначения, расположенные в развитых районах города Екатеринбург, являются более привлекательными, и, соответственно, более дорогими.
- ❑ Наибольший спрос при покупке земельных участков коммерческого назначения приходится на земельные участки, площадь которых не превышает 1 га, менее востребованными являются земельные участки с площадью от 1 га и более.
- ❑ цены предложений по продаже объектов, наиболее сопоставимых с оцениваемыми, находятся в диапазоне (без учета скидки на торг):
 - ✓ для Объектов №№ 1-4 — от 84 003 до 100 000 руб./кв. м;
 - ✓ для Объекта №5 — от 5 155 до 7 266 руб./кв. м;
- ❑ арендная плата за объекты, наиболее сопоставимые с оцениваемыми, находится в диапазоне (без учета скидки на торг): от 956 до 1 212 руб./кв. м/мес. с НДС, без учета коммунальных платежей (КП) и эксплуатационных расходов (ЭР).

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно п. 6 ФСО II наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей.

Согласно п. 13 ФСО № 7, *наиболее эффективное использование* представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

Выбор варианта наиболее эффективного использования объекта недвижимости осуществляется с помощью следующих критериев:

- физическая возможность* — выбираются все возможные варианты использования объекта недвижимости, которые физически осуществимы на объекте, в том числе учитывается состояние грунтов и подъездных путей, риски стихийных бедствий, инженерная обеспеченность района, состояние и близость соседних зданий и пр.;
- юридическая разрешенность* — выбираются те физически возможные варианты использования объекта недвижимости, которые не запрещены законодательством и частными юридическими ограничениями, при этом принимаются во внимание нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических объектов, экологическое законодательство, действующие договоры аренды, публичные и частные сервитуты и пр.;
- финансовая оправданность* — анализируется финансовая состоятельность юридически правомочных и физически осуществимых вариантов использования объекта недвижимости и делается вывод о том, сможет ли использование недвижимости по рассматриваемому назначению обеспечить положительную конечную отдачу, соизмеримую с отдачей по альтернативным инвестициям;
- максимальная эффективность* — в качестве наиболее эффективного варианта использования выбирается такое использование объекта, которое соответствует максимальной отдаче среди всех рассмотренных финансово оправданных вариантов и дает наибольшую стоимость объекта оценки.

Согласно п. 16 ФСО № 7, анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Согласно п. 21 ФСО № 7, анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.

В данном разделе проводится анализ наиболее эффективного использования:

- нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 74;
- нежилых помещений с относящимся к ним земельным участком, расположенных по адресу: г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15.

Как было сказано ранее, оценке подлежит земельный участок 55,5 кв. м, являющийся частью земельного участка площадью 2 484 кв. м, т.е. изменение его разрешенного использования возможно только с согласия прочих его правообладателей. По состоянию на дату оценки весь земельный участок относится к землям населенных пунктов и имеет разрешенное использование — место размещения административного здания с паркингом.

В связи с вышесказанным, а также с учетом местоположения Объекта №5, его характеристик и анализа рынка недвижимости Оценщик делает вывод, что единственным физически возможным, юридически разрешенным, финансово оправданным и максимально эффективным вариантом использования оцениваемого объекта будет являться его использование под коммерческую (общественно-деловую) застройку. Таким образом, наиболее эффективное использование Объекта №5 — для размещения коммерческой (общественно-деловой) застройки.

Что касается Объектов оценки №№1-4, в дальнейшем анализе необходимо рассмотреть следующие варианты использования указанных объектов недвижимости:

- использование под жилую функцию;
- использование под административно-офисную функцию;
- использование под торгово-сервисную функцию;
- использование под социально-бытовую функцию;
- использование под производственно-складскую функцию.

ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ

Диктуется физическими характеристиками строения (архитектурно-планировочные решения, несущая способность конструкций и так далее). Техническое состояние зданий, в которых расположены рассматриваемые объекты — хорошее. Состояние внутренней отделки Объектов №№ 1-4 — хорошее. Оцениваемые помещения оснащены всеми необходимыми инженерными коммуникациями. Дальнейший анализ строится исходя из допущения, что препятствий физического характера при реализации соответствующих другим критериям анализа вариантов использования помещений не возникнет.

ЮРИДИЧЕСКАЯ РАЗРЕШЕННОСТЬ

При анализе наилучшего использования оцениваемых объектов необходимо принимать во внимание все имеющиеся в распоряжении юридически допустимые варианты использования.

Согласно документам, предоставленным Заказчиком, рассматриваемые помещения имеют нежилое назначение. В соответствии с п. 2 ст. 23 закона «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» предоставление гражданам для постоянного или временного проживания жилых помещений не допускается. Таким образом, на данном этапе следует исключить вариант использования рассматриваемых объектов под жилую функцию. В связи с этим, можно предположить, что законодательно разрешенными являются варианты использования рассматриваемых объектов в качестве объектов недвижимости административно-офисного, торгово-сервисного, социально-бытового и производственно-складского назначений.

ФИНАНСОВАЯ ОПРАВДАНОСТЬ И МАКСИМАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ

На данном этапе анализируются физически возможные и законодательно разрешенные варианты использования оцениваемого недвижимого имущества с целью определения того, какие из них способны дать отдачу, превышающую суммарные затраты на операционные расходы, финансовые издержки и возврат вложенного капитала. Способ использования, который по расчетам будет отвечать поставленному условию, давать положительный доход с достаточной отдачей на собственный капитал, рассматривается как финансово оправданный, т.е. и будет наиболее эффективным вариантом использования объектов.

Дальнейшие рассуждения о максимальной эффективности предполагаемых вариантов использования оцениваемого недвижимого имущества проводятся с точки зрения разумного собственника, стратегия поведения которого отвечает типичным мотивациям вложения финансовых средств на рынке недвижимости.

При анализе вариантов использования оцениваемых объектов с точки зрения финансовой оправданности и максимальной эффективности, прежде всего, следует учитывать потенциал местоположения оцениваемого имущества, который является основным фактором, определяющим его стоимость. Нецелесообразно использовать объект под функции, которые несовместимы с его местоположением. На потенциал местоположения значительно влияет характер ближайшего окружения, а также состояние рынка недвижимости в рассматриваемом микрорайоне.

Использование рассматриваемых помещений в качестве объектов социально-бытового назначения не будет финансово оправданным, так как такие объекты не являются коммерческими и не ориентированы на получение дохода.

Для производственно-складской функции предпочтительным является наличие отдельного входа, высоты потолков не менее 3-4 м, удобных подъездных путей, возможности подъезда и маневрирования большегрузного транспорта и осуществление погрузочно-разгрузочных работ. Объекты №№1-4 не соответствуют вышеперечисленным критериям. Помимо этого здания, в которых расположены рассматриваемые объекты, не предполагают эксплуатацию по производственно-складскому назначению, так как не имеют пандусов для погрузо-разгрузочных работ, что ограничивает использование рассматриваемых помещений по производственно-складскому назначению.

Для использования в качестве объектов торгово-сервисного назначения, необходимо учесть тот факт, что планировка Объектов №№1-4 — коридорно-кабинетная, что не соответствует реализации торговой функции. Несмотря на то, что доходность помещений, имеющих торговый потенциал выше, чем помещений административного назначения, следующие факторы ограничивают эффективность использования Объектов №№1-4 по торгово-сервисному назначению:

- расположение на пятом и выше этажах зданий;
- отсутствие отдельного входа;
- отсутствие витринных окон.

В дополнение стоит отметить, что тип и состояние отделки рассматриваемых помещений отвечают требованиям административно-офисных помещений.

Исходя из вышесказанного, а также учитывая объемно-планировочные и конструктивные решения помещений, финансово оправданным и максимально эффективным вариантом использования рассматриваемых объектов будет являться административно-офисная функция.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование Объекта оценки:

- Объектов №№1-4 — в качестве объектов административно-офисного назначения;
- Объекта №5 — для размещения коммерческой (общественно-деловой) застройки.

При определении справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки Оценщик будет руководствоваться результатами анализа наиболее эффективного использования для выбора подходов и методов оценки Объекта оценки, а также для выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

10.ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Согласно п. 1 ФСО V, при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

В соответствии с п. 11 и п. 12 ФСО I, подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии. Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

В соответствии с п. 2 ФСО V, в процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, которые получены при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, а также вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Последовательность определения стоимости Объекта оценки в рамках используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов или отказ от использования подходов к оценке с комментариями приведены в разделах 11, 12, 13 Отчета далее.

11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

Согласно п. 24 ФСО V, затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

В соответствии с п. 25 ФСО V, рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

- ❑ возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, — значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
- ❑ надежность других подходов к оценке объекта — наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект оценки непосредственно не генерирует доход и является специализированным, т.е. не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

Согласно п. 24 ФСО № 7, при применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- ❑ затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости — земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;
- ❑ затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- ❑ затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

Затратный подход наиболее применим при оценке отдельно стоящих зданий. При оценке встроенных помещений затратный подход, как правило, не используется ввиду сложности выделения доли в затратах на строительство зданий, приходящейся на оцениваемые помещения.

Кроме того, согласно Методическим рекомендациям по определению справедливой (рыночной) стоимости земельных участков (Распоряжение Минимущества РФ от 06.03.2002 №568-р), «элементы затратного подхода в части расчета затрат на воспроизводство или замещение улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения», где, в свою очередь, метод выделения основан на сравнительном подходе, а метод остатка — на доходном.

Таким образом, для нахождения стоимости рассматриваемых в настоящем Отчете Объектов №№1-5 Оценщик не применял затратный подход.

12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

Согласно п. 4 ФСО V, сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Данный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Согласно п. 5 ФСО V, рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Согласно п. 22 ФСО № 7, сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

Согласно п. 9 ФСО V, основными этапами сравнительного подхода являются:

1. определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
2. выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
3. сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
4. внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
5. согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 ФСО V. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

12.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЕДИНИЦ СРАВНЕНИЯ, ХАРАКТЕРНЫХ ДЛЯ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно п. 8 ФСО V, сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения.

Согласно п. 22 ФСО № 7, для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели

стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

При принятии решений о заключении сделок по купле-продаже объектов коммерческой недвижимости, а также земельных участков, участники рынка оперируют, прежде всего, удельными показателями их стоимости, приходящимися на единицу площади здания, помещения или земельного участка (руб./кв. м). Данный показатель является универсальным для рассматриваемых сегментов рынка. Ввиду того, что отобранные аналоги отличаются по площади, использование в качестве единиц сравнения полных цен объектов будет некорректным.

12.2. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА НАИБОЛЕЕ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

ПРАВИЛА ОТБОРА АНАЛОГОВ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ РАСЧЕТОВ

Согласно п. 10 ФСО V, в рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

1. учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
2. использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;
3. учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;
4. рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;
5. учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

В соответствии с п. 22 ФСО № 7, в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

Принимая во внимание характеристики оцениваемого недвижимого имущества, а также данные, представленные в обзоре рынка недвижимости, Оценщик использовал следующие критерии выбора аналогов:

- для Объектов №№ 1-4:
 - ✓ тип недвижимости — встроенное помещение;
 - ✓ назначение — нежилое;
 - ✓ функциональное использование помещения — офисное;
 - ✓ тип здания, в котором расположен объект — нежилое здание класса В;
 - ✓ местоположение — Центральный жилой район Екатеринбурга;
 - ✓ площадь — от 100 кв. м до 1 000 кв. м;
 - ✓ состояние отделки помещений — хорошее;
- для Объекта №5:
 - ✓ тип недвижимости — земельный участок;
 - ✓ назначение — для размещения коммерческой (общественно-деловой) застройки;

- ✓ местоположение — Кировский район г. Екатеринбурга и близлежащие районы;
- ✓ площадь — не более 4 000 кв. м;

□ наличие строений на участке — свободный или со строениями под снос.

ОБЪЕМ ДОСТУПНЫХ ОЦЕНЩИКУ РЫНОЧНЫХ ДАННЫХ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ

В ходе поиска аналогов Оценщиком анализировались источники информации, перечисленные в п. 8.3 раздела 8 Отчета.

Оценщиком были отобраны предложения по продаже объектов, наиболее сопоставимых с оцениваемыми по вышеперечисленным критериям. В результате в качестве аналогов для оцениваемых объектов было отобрано по 3 объекта-аналога. Копии интернет-страниц представлены в Приложении 2 к настоящему Отчету.

Информация по объектам-аналогам была уточнена в ходе интервью с представителями агентств недвижимости, собственниками объектов и их представителями. Необходимо отметить, что в случае расхождения каких-либо характеристик объектов, указанных в исходных объявлениях, с данными, полученными в результате интервью, в расчетах использовались уточненные данные, актуальные на дату оценки. Проверенные и уточненные сведения по аналогам с указанием источников их получения представлены в таблицах далее.

Таблица 21. Характеристики Объектов оценки №№1-4 и объектов-аналогов

Характеристика	Объекты №№1-4	Объекты-аналоги		
		№ 1	№ 2	№ 3
Условия рынка	сделка	предложение	предложение	предложение
	16.05.2023	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность
Адрес	Объекты №№1, 2: г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, 74; Объекты №№3, 4: г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15	г. Екатеринбург, ул. Мамина- Сибиряка, 101	Свердловская область, Екатеринбург, р-н Центр, ул. Добролюбова, 16/2	Свердловская область, Екатеринбург, улица Карла Либкнехта, 22
Ближайшая станция метро/удаленность	Объекты №№1, 2: Геологическая/500 м; Объекты №№1, 2: Динамо/1360 м	Динамо/1320 м	Геологическая/285 м	Площадь 1905 года/1130 м
Расположение относительно «красной» линии	первая линия	первая линия	первая линия	первая линия
Назначение	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Функциональное использование	офисное	офисное	офисное	офисное
Класс здания, в котором расположен объект	В	В	В	В
Общая площадь, кв. м	Объект №1 – 532,6, Объект №2 – 572,4, Объект №3 – 169,1, Объект №4 – 168,5	435,00	946,10	116,90
Состояние/уровень отделки	хорошее/стандарт	хорошее	хорошее	хорошее
Этаж расположения	Объект №1 – 13, Объект №2 – 15, Объект №3 – 8, Объект №4 – 5	15	10	2
Тип входа	общий	общий	общий	общий
Инженерная оснащенность	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Наличие мебели/оборудования	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Парковка	есть, организованная	есть, организованная	есть, организованная	есть, организованная
Цена предложения, руб.	-	40 000 000	94 610 000	9 820 000
Удельный показатель цены предложения, руб./кв. м	-	91 954	100 000	84 003
Источник информации	-	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/293620784/	https://ekaterinburg.olan.ru/sale-office/87394526-94610000-rub-ul-dobrolyubova-tsentr	https://ekaterinburg.domclick.ru/card/sale_free_purpose_1695717035

Таблица 22. Характеристики Объекта №5 и объектов-аналогов

Характеристика	Оцениваемый объект, в состав которого входит Объект №5	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Условия рынка	сделка 16.05.2023	предложение актуально на дату оценки	предложение актуально на дату оценки	предложение актуально на дату оценки
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Передаваемые имущественные права	долгосрочная аренда	собственность	собственность	собственность
Местоположение	г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15	г. Екатеринбург, ул. Электриков, 8	Свердловская обл., г. Екатеринбург, Сибирский тракт, 9-й км	Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Электриков, дом 6, корпус Б
Расположение в пределах города	центр деловой активности	промзона	зона автомагистрали	промзона
Расположение относительно «красной» линии	первая линия крупной улицы	внутри квартала	1 линия	внутри квартала
Кадастровый номер	66:41:0701013:21	66:41:0108111:15	66:41:0608038:124, 66:41:0608038:125, 66:41:0608038:127, 66:41:0608038:126	66:41:0108111:16
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Площадь земельного участка, кв. м	2 484,0	1 110,0	21 145,0	757,0
Назначение земельного участка согласно данным Росреестра	место размещения административного здания с паркингом	под административное здание	Объекты торговли (торговые центры) (зона Ц-4)	под здание конторы
Инженерная оснащенность	коммуникации по границе	коммуникации по границе	коммуникации по границе	коммуникации по границе
Наличие строений	условно свободный	здание под снос	строения под снос	здание под снос
Наличие ИРД	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Цена предложения, руб.	-	7 500 000	109 000 000	5 500 000
Удельный показатель цены предложения, руб./кв. м	-	6 757	5 155	7 266
Источник информации	-	https://zem.mirkvartir.ru/311339171/	https://www.avito.ru/ekaterinburg/zemelnye_uchastki/uchastok_22_ga_promnaznacheniya_2830277062	https://dom.mirkvartir.ru/311589006/

12.3. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

В соответствии с п.22д ФСО №7, в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться:

- ❑ качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы),
- ❑ количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы),
- ❑ сочетания количественных и качественных методов.

При применении *качественных методов* оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении *метода корректировок* каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении *методов регрессионного анализа* оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

При проведении расчетов стоимости недвижимости в рамках настоящего Отчета Оценщик не использовал качественные методы оценки ввиду их субъективности.

Регрессионный метод не применялся, поскольку количество найденных аналогов не позволяет построить регрессионную модель, которая могла бы учесть все значимые ценообразующие факторы (необходимо, чтобы количество аналогов в 3-5 раз превосходило количество ценообразующих факторов, что в данном случае невыполнимо).

В рамках текущего раздела использовался метод количественных корректировок (а именно метод последовательных корректировок). Данный метод позволяет при наличии достаточного числа объектов сравнения сгладить возможные выбросы и получить достаточно достоверную информацию о величине рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости.

МЕТОД КОРРЕКТИРОВОК

В рамках данного метода рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости определяется по формуле:

$$C_c = \frac{\sum_{j=1}^N C_j^{OA}}{N}$$

где	C_c	—	рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости, руб./кв. м;
	N	—	количество объектов-аналогов;
	j	—	порядковый номер объекта-аналога;
	COA_j	—	скорректированная стоимость объекта-аналога, руб./кв. м.

Скорректированные стоимости объектов-аналогов COA_j вычисляются путем применения корректировок к рыночной стоимости j -го объекта-аналога в последовательном порядке, при этом порядок следования корректировок друг за другом определяется их значимостью и влиянием на стоимость объекта недвижимости. Размер корректировок также определяется по рыночным данным.

Корректировки первой группы вносятся последовательно, то есть каждая последующая корректировка цены аналога делается на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки по формуле:

$$C_i = C_{i-1} * (1 + k_i^I),$$

где C_i, C_{i-1} — цена объекта-аналога после корректировки по i -му и $(i-1)$ -му элементу сравнения;
 k_i^I — корректировка по i -му элементу сравнения из первой группы, %.

По второй группе элементов сравнения определяются корректировочные коэффициенты по формуле:

$$K_{i,OA} = k_{iOO}^{II} / k_{iOA}^{II},$$

где $K_{i,OA}$ — корректировочный коэффициент для объекта-аналога по i -му элементу сравнения второй группы;
 k_{iOO}^{II} — коэффициент объекта оценки по i -му элементу сравнения из второй группы, определяемый на основании рыночных данных
 k_{iOA}^{II} — коэффициент объекта аналога по i -му элементу сравнения из второй группы, определяемый на основании рыночных данных

Суммарный (результатирующий) мультипликативный коэффициент второй группы (K_j) к цене объекта-аналога, скорректированной по первой группе, определяется как произведение корректировочных коэффициентов по второй группе элементов сравнения, а скорректированная стоимость объекта-аналога (COA_j) — как произведение скорректированной по первой группе элементов сравнения цены объекта-аналога (C_j) и результирующего мультипликативного коэффициента второй группы.

12.4. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК (СХОДСТВА И РАЗЛИЧИЙ) АНАЛОГОВ И ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно п. 22е ФСО № 7, для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;

- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Элементы сравнения, специфические для сегмента рынка Объекта оценки, определялись по данным обзора рынка (раздел 8.3 Отчета).

Элементы сравнения, как правило, разделяются на две группы. Элементы сравнения первой группы (права на объект и обременения, условия финансирования, условия продажи и условия рынка) характеризуют отличия аналогов от объекта оценки с точки зрения сделки. В процессе первой группы корректировок на очередном этапе корректируется откорректированная на предыдущем этапе цена аналога, то есть корректировки проводятся последовательно. В дальнейших расчетах учитываются элементы сравнения второй группы, учитывающие отличия в прочих ценообразующих факторах.

В качестве элементов сравнения в дальнейших расчетах используются только те ценообразующие факторы, по которым существуют отличия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами.

Таким образом, далее учитывались следующие элементы сравнения, по которым выявлены отличия:

- для Объектов №№1-4:
 - ✓ условия рынка (скидка на торг);
 - ✓ удаленность от метро;
 - ✓ общая площадь;
- для Объекта №5:
 - ✓ передаваемые имущественные права;
 - ✓ условия рынка (скидка на торг);
 - ✓ тип окружающей застройки;
 - ✓ площадь земельного участка;
 - ✓ расположение относительно «красной линии»;
 - ✓ наличие строений под снос.

Следует отметить, что оцениваемые объекты №№1-4 и подобранные для них объекты-аналоги отличаются этажом расположения, однако, согласно данным «Справочника оценщика недвижимости — 2023. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» под ред. Лейфер Л.А., объекты, находящиеся на 2 и выше этажах зданий сопоставимы по данному фактору.

12.5. Внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами

Корректировки по первой группе элементов сравнения

Условия рынка

Скидки на торг для объектов недвижимости принимались по данным «Справочника оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л.А.Лейфера. С учетом числа предложений и сложившегося уровня цен, рынок незастроенных коммерческих земельных участков Екатеринбурга на дату оценки рассматривался как неактивный.

Таблица 269. Скидки на торг для цены продажи офисной недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	7,7%	4,1%	11,3%
2	Санкт-Петербург	3,3%	0,0%	6,9%
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	8,8%	5,2%	12,4%
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	6,6%	3,0%	10,2%
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	7,7%	4,1%	11,3%

Рис. № 12. Скидки на торг для офисных помещений

Таблица 125. Значения скидки на торг на неактивном рынке (Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)) усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков. Расширенный интервал

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	н/д	н/д	н/д
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	15,9%	7,6%	24,3%

Рис. № 13. Скидки на торг для земельных участков

Для расчетов принимались средние значения диапазонов для городов-миллионников (кроме Москвы и Санкт-Петербурга).

Передаваемые имущественные права

Корректировочные коэффициенты на передаваемые имущественные права для земельных участков были определены согласно «Справочнику оценщика недвижимости — 2022. Земельные участки. Часть 2» под ред. Лейфера Л.А.

Таблица 20. Значения коэффициентов и границы интервалов по категориям городов показателя Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности - Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,90	0,82	0,97
2	Санкт-Петербург	0,86	0,78	0,94
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,88	0,83	0,93

Рис. № 14. Коэффициенты. Передаваемые имущественные права на земельный участок.

Согласно данным, представленным на рисунке выше, отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности, расположенных в городах с численностью более 1 млн человек (кроме г. Москвы и г. Санкт-Петербурга), составляет в среднем 0,88. Таким образом, коэффициент для оцениваемого земельного участка был принят в размере 0,88, а для всех объектов-аналогов — 1,00. Итоговое значение корректировки определялось следующим образом: $0,88/1-1 = -12\%$.

Проведение корректировок по первой группе элементов сравнения представлено в таблицах далее.

12.6. КОРРЕКТИРОВКИ ПО ВТОРОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

ДЛЯ ОБЪЕКТОВ №№1-4

УДАЛЕННОСТЬ ОТ БЛИЖАЙШЕЙ СТАНЦИИ МЕТРО

Для корректировки по данному фактору использовались коэффициенты, представленные в «Справочнике оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л.А.Лейфера.



Корректировочные коэффициенты для каждого объекта рассчитывались по формуле:

$$K_s = 1,4372 * S^{-0,084},$$

где: K_s — корректировочный коэффициент;

S — площадь объекта офисно-торгового назначения, кв. м.

Итоговые поправочные коэффициенты определялись по формуле соотношения показателей выявленных объектов-пар:

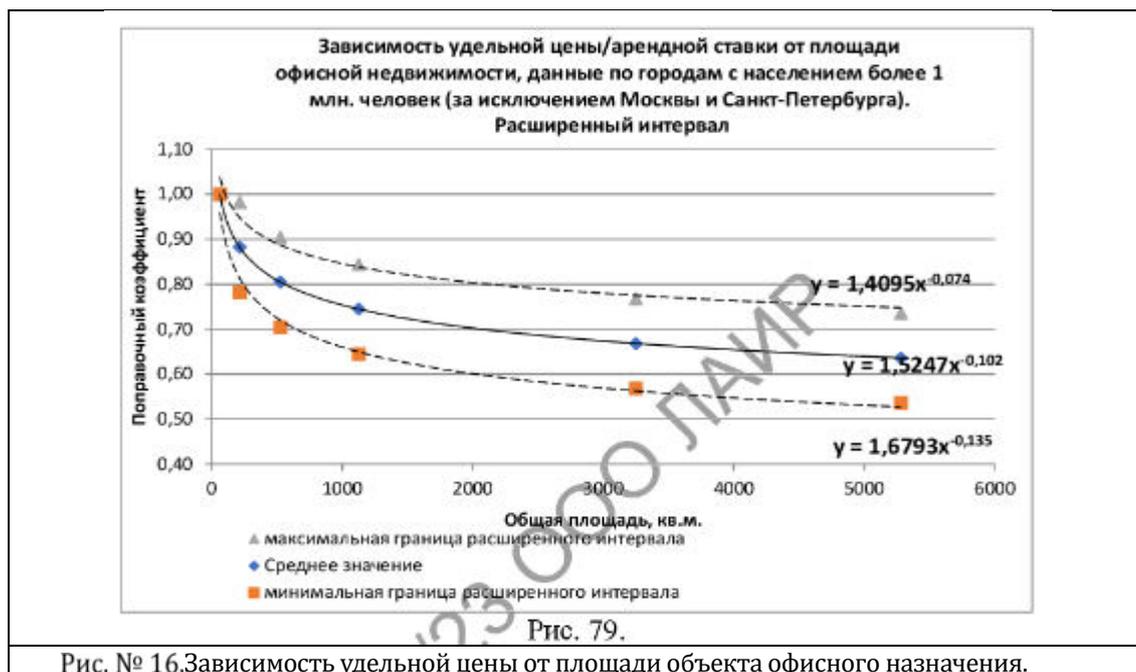
$$K_E = \frac{E_1}{E_2},$$

где E_1 — коэффициент соответствующего показателя для оцениваемого объекта;
 E_2 — коэффициент соответствующего показателя для объекта-аналога.

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ

Корректировочные коэффициенты на площадь были определены согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л.А.Лейфера

Корректировочные коэффициенты на площадь определялись согласно зависимости удельной цены от площади объекта офисного назначения, отраженной на графике, представленном далее.



Корректировочные коэффициенты для каждого объекта рассчитывались по формуле:

$$K_s = 1,5247 * S^{-0,102},$$

где: K_s — корректировочный коэффициент;

S — площадь объекта офисно-торгового назначения, кв. м.

Итоговые поправочные коэффициенты определялись по формуле соотношения показателей выявленных объектов-пар:

$$K_E = \frac{E_1}{E_2},$$

- где E_1 — коэффициент соответствующего показателя для оцениваемого объекта;
- E_2 — коэффициент соответствующего показателя для объекта-аналога.

ДЛЯ ОБЪЕКТА №5

ТИП ОКРУЖАЮЩЕЙ ЗАСТРОЙКИ

Корректировочные коэффициенты на местоположение были определены согласно «Справочнику оценщика недвижимости — 2022. Земельные участки. Часть 1» под ред. Лейфера Л.А.

<p>Таблица 89 . Территориальные коэффициенты для земельных участков под коммерческую застройку. Центры деловой активности по отношению к центру города.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>№</th> <th>Категория городов</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Москва</td> <td>0,91</td> <td>0,83</td> <td>0,98</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Санкт-Петербург</td> <td>0,89</td> <td>0,80</td> <td>0,98</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)</td> <td>0,87</td> <td>0,81</td> <td>0,92</td> </tr> </tbody> </table>					№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал		1	Москва	0,91	0,83	0,98	2	Санкт-Петербург	0,89	0,80	0,98	3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,87	0,81	0,92
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал																					
1	Москва	0,91	0,83	0,98																				
2	Санкт-Петербург	0,89	0,80	0,98																				
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,87	0,81	0,92																				
<p>Таблица 93 . Территориальные коэффициенты для земельных участков под коммерческую застройку. Окраины города, промзоны по отношению к центру города.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>№</th> <th>Категория городов</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Москва</td> <td>0,50</td> <td>н/д</td> <td>н/д</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Санкт-Петербург</td> <td>0,62</td> <td>0,55</td> <td>0,69</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)</td> <td>0,64</td> <td>0,55</td> <td>0,73</td> </tr> </tbody> </table>					№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал		1	Москва	0,50	н/д	н/д	2	Санкт-Петербург	0,62	0,55	0,69	3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,64	0,55	0,73
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал																					
1	Москва	0,50	н/д	н/д																				
2	Санкт-Петербург	0,62	0,55	0,69																				
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,64	0,55	0,73																				
<p>Таблица 90 . Территориальные коэффициенты для земельных участков под коммерческую застройку. Зоны автомагистралей по отношению к центру города.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>№</th> <th>Категория городов</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Москва</td> <td>0,80</td> <td>0,73</td> <td>0,87</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Санкт-Петербург</td> <td>0,78</td> <td>0,68</td> <td>0,88</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)</td> <td>0,77</td> <td>0,71</td> <td>0,82</td> </tr> </tbody> </table>					№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал		1	Москва	0,80	0,73	0,87	2	Санкт-Петербург	0,78	0,68	0,88	3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,77	0,71	0,82
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал																					
1	Москва	0,80	0,73	0,87																				
2	Санкт-Петербург	0,78	0,68	0,88																				
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,77	0,71	0,82																				
<p>Рис. № 17. Коэффициенты. Местоположение</p>																								

Для оцениваемого объекта и объектов-аналогов использовались средние значения диапазонов. Итоговые поправочные коэффициенты определялись по формуле соотношения показателей выявленных объектов-пар, приведенной ранее по тексту.

ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА

Корректировочные коэффициенты на площадь были определены согласно «Справочнику оценщика недвижимости — 2022. Земельные участки. Часть 2» под ред. Лейфера Л.А.

Корректировочные коэффициенты на площадь определялись согласно зависимости удельной цены от площади земельного участка, отраженной на графике, представленном далее.

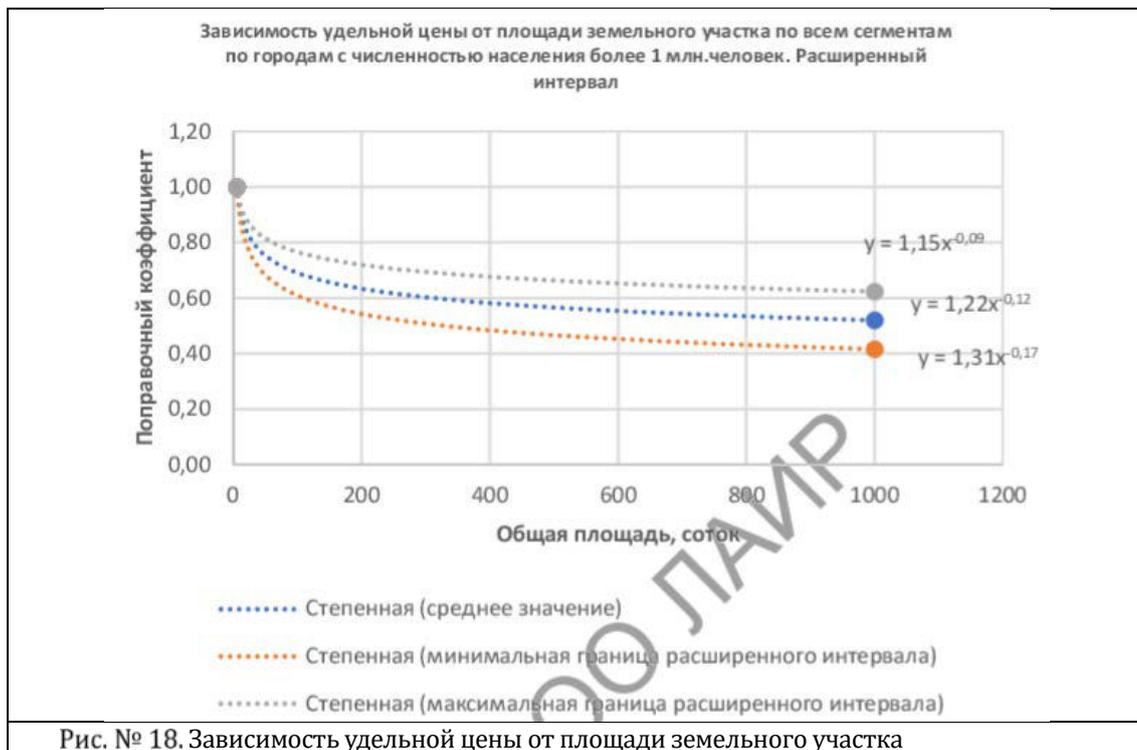


Рис. № 18. Зависимость удельной цены от площади земельного участка

Наиболее точно эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_s = 1,22 * S^{-0,12},$$

где: K_s — корректировочный коэффициент;

S — площадь земельного участка, кв. м.

Итоговые поправочные коэффициенты определялись по формуле соотношения показателей выявленных объектов-пар, приведенной ранее по тексту.

РАСПОЛОЖЕНИЕ ОТНОСИТЕЛЬНО «КРАСНОЙ ЛИНИИ»

Корректировочные коэффициенты были определены согласно «Справочнику оценщика недвижимости — 2022. Земельные участки. Часть 1» под ред. Лейфера Л.А. Объектам, расположенным на первой линии крупных улиц, Оценщик присваивал коэффициент на уровне верхнего значения диапазона – 1,21, а объектам, характеризующимся внутриквартальным расположением, присваивал коэффициент 1,00.

Таблица 105. Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, граничащих с красной линией, к удельной цене аналогичных участков, отдаленных от красной линии

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	1,28	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	1,26	1,12	1,39
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,13	1,04	1,21

Рис. № 19. Коэффициенты. Расположение относительно «красной линии»

НАЛИЧИЕ/ОТСУТСТВИЕ СТРОЕНИЙ ПОД СНОС

Корректировка проводилась по данным информационно-аналитического портала некоммерческой организации «Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»¹⁰ (см. рисунок ниже). В расчетах использовалось среднее значение диапазона.

¹⁰ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3289-na-snos-vetkhikh-zdaniy-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-10-2023-goda>

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,71	0,87	0,80

Рис. № 20. Коэффициенты. Снос ветхих зданий, строений и сооружений

Итоговый мультипликативный коэффициент по второй группе элементов сравнения для каждого объекта-аналога получен путем произведения полученных ранее корректировочных коэффициентов.

Итоговое значение удельной стоимости 1 кв. м оцениваемого объекта было принято как среднее значение полученных в результате произведенных корректировок цен 1 кв. м объектов-аналогов. Расчет стоимости оцениваемого недвижимого имущества представлен в таблицах далее по тексту раздела 11 настоящего Отчета.

Необходимо отметить, что коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения полученного значения от среднеарифметической величины. Коэффициент вариации представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах. Он вычисляется как отношение стандартного отклонения к среднему арифметическому по совокупности. В статистике принято, что, если значение коэффициента вариации не превышает 33%, то совокупность считается однородной. Коэффициент вариации по объектам-аналогам при определении стоимости участка составил 17%, при определении стоимости офисных объектов – 14%, а значит, выборки аналогов однородны.

12.7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЕЗУЛЬТАТЕ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННОМ С ПРИМЕНЕНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Таким образом, стоимость Объекта оценки, полученная с применением сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки без учета НДС и округления составляет:

Объекта № 1 —

37 231 403 (Тридцать семь миллионов двести тридцать одна тысяча четыреста три) рубля;

Объекта № 2 —

39 720 553 (Тридцать девять миллионов семьсот двадцать тысяч пятьсот пятьдесят три) рубля;

Объекта № 3 —

12 217 137 (Двенадцать миллионов двести семнадцать тысяч сто тридцать семь) рублей;

Объекта № 4 —

12 178 169 (Двенадцать миллионов сто семьдесят восемь тысяч сто шестьдесят девять) рублей;

Объекта №5 —

399 101 (Триста девяносто девять тысяч сто один) рубль.

Таблица 23. Определение стоимости Объекта № 1 в рамках сравнительного подхода

Характеристика	Объект № 1	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Удельный показатель цены предложения, руб./кв. м	-	91 954	100 000	84 003
<i>Корректировки 1-ой группы</i>				
Условия рынка	сделка	предложение	предложение	предложение
Скидка на торг, %	-	-8,8%	-8,8%	-8,8%
Скорректированный удельный показатель цены, руб./кв. м	-	83 862	91 200	76 611
<i>Корректировки 2-ой группы</i>				
Ближайшая станция метро/удаленность, м	Геологическая/500 м	Динамо/1320 м	Геологическая/285 м	Площадь 1905 года/1130 м
Коэффициент	0,85	0,79	0,89	0,80
Корректировочный коэффициент	-	1,08	0,95	1,07
Общая площадь, кв. м	532,60	435,00	946,10	116,90
Коэффициент	0,80	0,82	0,76	0,94
Корректировочный коэффициент	-	0,98	1,06	0,86
Итоговый мультипликативный коэффициент по корректировкам 2-й группы	-	1,06	1,01	0,92
Скорректированный удельный показатель цены предложения, без учета НДС, руб./кв. м	-	89 128	92 245	70 285
Удельный показатель стоимости Объекта №1, полученной в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб./кв. м	83 886			
Удельный показатель стоимости Объекта №1, полученной в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, руб./кв. м	69 905			
Стоимость Объекта №1, полученная в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, руб.	37 231 403			

Таблица 24. Определение стоимости Объекта № 2 в рамках сравнительного подхода

Наименование	Объект № 2	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Удельный показатель цены предложения, руб./кв. м	-	91 954	100 000	84 003
<i>Корректировки 1-ой группы</i>				
Условия рынка	сделка	предложение	предложение	предложение
Скидка на торг, %	-	-8,8%	-8,8%	-8,8%
Скорректированный удельный показатель цены, руб./кв. м	-	83 862	91 200	76 611
<i>Корректировки 2-ой группы</i>				
Ближайшая станция метро/удаленность, м	Геологическая/500 м	Динамо/1320 м	Геологическая/285 м	Площадь 1905 года/1130 м
Коэффициент	0,85	0,79	0,89	0,80
Корректировочный коэффициент	-	1,08	0,95	1,07
Общая площадь, кв. м	572,40	435,00	946,10	116,90
Коэффициент	0,80	0,82	0,76	0,94
Корректировочный коэффициент	-	0,97	1,05	0,85
Итоговый мультипликативный коэффициент по корректировкам 2-й группы	-	1,06	1,00	0,91
Скорректированный удельный показатель цены предложения, без учета НДС, руб./кв. м	-	88 475	91 569	69 770
Удельный показатель стоимости Объекта №2, полученной в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб./кв. м	83 271			
Удельный показатель стоимости Объекта №2, полученной в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, руб./кв. м	69 393			
Стоимость Объекта №2, полученная в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, руб.	39 720 553			

Таблица 25. Определение стоимости Объекта № 3 в рамках сравнительного подхода

Наименование	Объект № 3	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Удельный показатель цены предложения, руб./кв. м	-	91 954	100 000	84 003
<i>Корректировки 1-ой группы</i>				
Условия рынка	сделка	предложение	предложение	предложение
Скидка на торг, %	-	-8,8%	-8,8%	-8,8%
Скорректированный удельный показатель цены, руб./кв. м	-	83 862	91 200	76 611
<i>Корректировки 2-ой группы</i>				
Ближайшая станция метро/удаленность, м	Динамо/1360 м	Динамо/1320 м	Геологическая/285 м	Площадь 1905 года/1130 м
Коэффициент	0,78	0,79	0,89	0,80
Корректировочный коэффициент	-	1,00	0,88	0,98
Общая площадь, кв. м	169,10	435,00	946,10	116,90
Коэффициент	0,90	0,82	0,76	0,94
Корректировочный коэффициент	-	1,10	1,19	0,96
Итоговый мультипликативный коэффициент по корректировкам 2-й группы	-	1,10	1,05	0,95
Скорректированный удельный показатель цены предложения, без учета НДС, руб./кв. м	-	92 115	95 337	72 641
Удельный показатель стоимости Объекта №3, полученной в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб./кв. м	86 697			
Удельный показатель стоимости Объекта №3, полученной в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, руб./кв. м	72 248			
Стоимость Объекта №3, полученная в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, руб.	12 217 137			

Таблица 26. Определение стоимости Объекта № 4 в рамках сравнительного подхода

Наименование	Объект №4	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Удельный показатель цены предложения, руб./кв. м	-	91 954	100 000	84 003
<i>Корректировки 1-ой группы</i>				
Условия рынка	сделка	предложение	предложение	предложение
Скидка на торг, %	-	-8,8%	-8,8%	-8,8%
Скорректированный удельный показатель цены, руб./кв. м	-	83 862	91 200	76 611
<i>Корректировки 2-ой группы</i>				
Ближайшая станция метро/удаленность, м	Динамо/1360 м	Динамо/1320 м	Геологическая/285 м	Площадь 1905 года/1130 м
Коэффициент	0,78	0,79	0,89	0,80
Корректировочный коэффициент	-	1,00	0,88	0,98
Общая площадь, кв. м	168,50	435,00	946,10	116,90
Коэффициент	0,90	0,82	0,76	0,94
Корректировочный коэффициент	-	1,10	1,19	0,96
Итоговый мультипликативный коэффициент по корректировкам 2-й группы	-	1,10	1,05	0,95
Скорректированный удельный показатель цены предложения, без учета НДС, руб./кв. м	-	92 149	95 371	72 667
Удельный показатель стоимости Объекта №4, полученной в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб./кв. м	86 729			
Удельный показатель стоимости Объекта №4, полученной в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, руб./кв. м	72 274			
Стоимость Объекта №4, полученная в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, руб.	12 178 169			

Таблица 27. Определение стоимости Объекта №5 в рамках сравнительного подхода

Наименование	Оцениваемый объект, в состав которого входит Объект № 5	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Удельный показатель цены предложения, руб./кв. м	-	6 757	5 155	7 266
<i>Корректировки по первой группе элементов</i>				
Передаваемые имущественные права	долгосрочная аренда	собственность	собственность	собственность
Коэффициент	0,880	1,000	1,000	1,000
Корректировочный коэффициент	-	-12%	-12%	-12%
Условия рынка	сделка	предложение	предложение	предложение
Скидка на торг, %	-	-15,9%	-15,9%	-15,9%
Скорректированный удельный показатель стоимости руб./кв. м	-	5 001	3 815	5 377
<i>Корректировки по второй группе элементов</i>				
Расположение в пределах города	центр деловой активности	промзона	зона автомагистрали	промзона
Коэффициент	0,87	0,64	0,77	0,64
Корректировочный коэффициент	-	1,359	1,130	1,359
Площадь земельного участка, кв. м	2 484,0	1 110,0	21 145,0	757,0
Коэффициент	0,48	0,53	0,37	0,55
Корректировочный коэффициент	-	0,908	1,293	0,867
Расположение относительно «красной» линии	первая линия крупной улицы	внутри квартала	1 линия	внутри квартала
Коэффициент	1,21	1,00	1,21	1,00
Корректировочный коэффициент	-	1,210	1,000	1,210
Наличие строений	условно свободный	здание под снос	строения под снос	здание под снос
Коэффициент	1,00	0,80	0,80	0,80
Корректировочный коэффициент	-	1,250	1,250	1,250
Итоговый мультипликативный коэффициент по корректировкам 2-й группы	-	1,867	1,826	1,783
Скорректированный удельный показатель цены предложения, руб./кв. м	-	9 334	6 967	9 586
Удельный показатель стоимости оцениваемого объекта, с учетом НДС, руб./кв. м	8 629			
Удельный показатель стоимости оцениваемого объекта, без учета НДС, руб./кв. м	7 191			
Стоимость Объекта № 5 площадью 55,5 кв. м, определенная в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, руб.	399 101			

13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

Согласно п. 11 ФСО V, доходный подход — совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Согласно п. 12 ФСО V, рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

1. способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
2. степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

Согласно п. 23 ФСО № 7, доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

Согласно п. 16 ФСО V, основными этапами доходного подхода являются:

3. выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;
4. определение денежного потока:
 - в методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период;
 - в методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:
 - ✓ определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);
 - ✓ прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;
 - ✓ определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;
5. определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;
6. приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализации денежного потока по ставке капитализации.

Что касается определения стоимости земельного участка, в соответствии с Распоряжением Минимущества РФ от 06.03.2002 № 568-р и от 10.04.2003 № 1102-р при определении рыночной стоимости права собственности / аренды на земельные участки в рамках доходного подхода возможно использование трех методов:

- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

Метод капитализации земельной ренты применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

Согласно указанному Распоряжению, метод капитализации земельной ренты основывается на возможности получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка, при этом «величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли».

Сделки по аренде земельных участков в основном относятся к сдаче в аренду государственных земельных участков по нормативным арендным ставкам.

На основании вышесказанного, а также с учетом того факта, что вариант сдачи в аренду оцениваемых земельных участков не является наилучшим вариантом использования, Оценщик считает целесообразным отказаться от расчета стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода методом капитализации земельной ренты.

Метод остатка применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод предполагаемого использования применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода — возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- ❑ определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- ❑ определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- ❑ определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- ❑ определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- ❑ расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

В основе расчета указанным методом, как и в основе метода остатка, лежит определение доходов от использования застроенного земельного участка.

Оцениваемый участок оценивается свободным от улучшений (расположенные на участке здания и сооружения не оцениваются в рамках данного Отчета). Оценщик не располагает проектами застройки участка, и применение какого-либо метода будет построено на предположениях и приведет к значительной погрешности полученного результата.

Также в распоряжении Оценщика отсутствует информация о потенциальных доходах и затратах, а также ретроспективные данные об использовании оцениваемого участка.

Кроме того, в текущих экономических реалиях расчет стоимости участка в рамках доходного подхода может давать значительную погрешность итогового результата.

На основании всего вышесказанного, Оценщик счел возможным отказаться от применения доходного подхода к определению справедливой (рыночной) стоимости Объекта №5.

Таким образом, далее проводится описание процесса оценки Объектов №№ 1-4 в части применения доходного подхода.

13.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Согласно данным п. 13-15 ФСО V, в рамках доходного подхода применяются различные методы, которые основаны на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков. Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период на ставку капитализации. В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

Согласно п. 23б ФСО № 7, в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Согласно п. 23в ФСО № 7, *метод прямой капитализации* применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или

реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рыночного годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Согласно п. 23г ФСО № 7, *метод дисконтирования денежных потоков* применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

Согласно п. 23д ФСО № 7, *метод капитализации по расчетным моделям* применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

С учетом результата анализа рыночных данных, а также отсутствия возможности достоверного прогнозирования потоков на будущие периоды в текущих условиях, в рамках текущего раздела Оценщик считает наиболее целесообразным применение метода прямой капитализации.

МЕТОД ПРЯМОЙ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Данный метод предполагает следующую последовательность аналитических и расчетных процедур:

- расчет величины потенциального валового дохода от недвижимости за первый год эксплуатации;
- определение типичной для рассматриваемого сегмента рынка величины потерь доходов из-за неполной загрузки площадей и неплатежей, расчет величины действительного валового дохода, приносимого недвижимостью за год;
- определение величины операционных расходов;
- расчет чистого операционного дохода, приносимого недвижимостью за год;
- определение коэффициента капитализации на основе рыночных данных;
- капитализация чистого операционного дохода путем деления его на ставку капитализации и получение, таким образом, рыночной стоимости недвижимости в рамках доходного подхода.

13.2. ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД

Потенциальный валовой доход (PGI) представляет собой максимально возможный доход, который можно получить от использования недвижимости за рассматриваемый период при отсутствии недозагрузки и неплатежей, и в целом для коммерческой недвижимости вычисляется по формуле:

$$PGI_i = S_{pi} \times MR_i,$$

где S_{pi} — арендопригодная площадь недвижимости,
 MR_i — годовая рыночная арендная ставка.

В данном случае потенциальный валовой доход складывается из дохода, извлекаемого из эксплуатации нежилого здания. Таким образом, для определения стоимости оцениваемой

недвижимости в рамках доходного подхода была определена рыночная арендная плата за помещения в здании свободного назначения.

РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ СТАВКИ

При определении величины арендной платы за оцениваемые объекты Оценщиком был использован метод корректировок в рамках сравнительного подхода. Подробное описание данного метода представлено в разделе 12 Отчета.

Оценщиком был проведен отбор объектов-аналогов, сопоставимых по назначению с оцениваемыми объектами, предлагаемых в аренду. Согласно анализу рынка коммерческой недвижимости, к наиболее типичным арендуемым офисным площадям относятся помещения площадью до 50 кв. м: по данным портала www.cian.ru, именно к данному сегменту относится наибольшее количество предложений по аренде офисной недвижимости в г. Екатеринбурге. Кроме того, в текущей рыночной ситуации при наличии определенных тенденций к оптимизации занимаемых площадей, сдача в аренду ликвидными блоками представляется более перспективной, чем сдача в аренду крупными блоками, в связи с чем далее Оценщик в рамках доходного подхода рассматривал возможность сдачи оцениваемых помещений ликвидными блоками площадью до 50 кв. м.

Критериями выбора аналогов послужили:

- тип недвижимости — встроенное помещение;
- назначение — нежилое;
- функциональное использование — офисное;
- тип здания, в котором расположен объект – нежилое здание класса В;
- местоположение — Центральный жилой район Екатеринбурга;
- площадь помещений — до 50 кв. м;
- состояние отделки помещений — хорошее.

В качестве аналогов было отобрано 3 объекта. Данные по сопоставимым объектам с указанием источников их получения представлены в таблицах далее. Копии интернет-страниц представлены в Приложении 2 настоящего Отчета.

Информация по объектам-аналогам была уточнена в ходе интервью с представителями агентств недвижимости, собственниками объектов и их представителями. Необходимо отметить, что в случае расхождения каких-либо характеристик объектов, указанных в исходных объявлениях, с данными, полученными в результате интервью, в расчетах использовались уточненные данные, актуальные на дату оценки.

По информации арендодателей, рассматриваемые аналоги не имеют обременений и ограничений, предлагаются на рыночных условиях, без влияния на арендную плату каких-либо особых обстоятельств. Оценщик принимает все полученные от продавцов данные по аналогам в качестве достоверных.

Таблица 28. Характеристики помещений в составе Объектов оценки №№1-4 и объектов-аналогов

Характеристика	Объекты №№1, 2	Объекты №№3, 4	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Условия рынка	сделка	сделка	предложение	предложение	предложение
	16.05.2023	16.05.2023	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Передаваемые имущественные права	право пользования и владения (аренда)	право пользования и владения (аренда)	право пользования и владения (аренда)	право пользования и владения (аренда)	право пользования и владения (аренда)
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Местоположение	г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, 74	г. Екатеринбург, ул. Первомайская, 15	Свердловская область, Екатеринбург, улица Карла Либкнехта, 22	Свердловская область, Екатеринбург, ул. Белинского, 56	Свердловская область, Екатеринбург, ул. Луначарского, 81
Ближайшая станция метро/удаленность	Геологическая/6 мин. пешком	Динамо/1360 м	Площадь 1905 года/1130 м	Геологическая/1050 м	Динамо/1360 м
Расположение относительно «красной» линии	первая линия	первая линия	первая линия	первая линия	первая линия
Назначение	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Функциональное использование	офисное	офисное	офисное	офисное	офисное
Класс здания, в котором расположен объект	В	В	В	В	В
Общая площадь, кв. м	ликвидные блоки до 50 кв. м	ликвидные блоки до 50 кв. м	45,00	16,50	17,60
Состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Этаж расположения	13; 15	8; 5	7	4	12
Тип входа	общий	общий	общий	отдельный	отдельный
Инженерная оснащенность	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Наличие мебели/оборудования	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Парковка	есть, организованная	есть, организованная	есть, организованная	есть, организованная	есть, организованная
Арендная плата, руб./кв. м/мес.	-	950	1 111	1 212	1 136
Наличие эксплуатационных платежей (ЭП) в ставке	не включены	не включены	не включены	не включены	не включены
Наличие коммунальных платежей (КП) в ставке	не включены	не включены	включены	не включены	не включены
Арендная плата, без учета НДС и КП, руб./кв. м/мес.	-	950	956	1 212	1 136
Источник информации	-	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_35.4_m_na_7_et_2983406035	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/294084630/	https://arendacre.mirkvartir.ru/308811442/	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_17.6_m_1042201393

ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ

Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности арендная плата за единицу площади или единицу объема. Так как предложения на рынке аренды представлены за 1 кв. м общей площади в месяц, в качестве единицы сравнения принят показатель руб./кв. м общей площади в месяц, с учетом НДС (20%) и без учета КУ (коммунальных услуг) и ЭР (эксплуатационных расходов).

Арендная ставка по аналогу №1 включает в себя коммунальные услуги, следовательно, ее необходимо очистить от величины данных услуг. Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора» под ред. Лейфера Л.А., доля коммунальных услуг в данном случае суммарно составит 14% (6,1%+2,5%+5,4%).

Таблица 8. Доля расходов арендатора в величине валовой арендной ставки, %. Коммунальные платежи. Электричество.				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	5,9%	4,6%	7,1%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	6,1%	3,6%	8,5%
Таблица 9. Доля расходов арендатора в величине валовой арендной ставки, %. Коммунальные платежи. Водоснабжение и канализация				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	5,4%	0%	11,9%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	2,5%	1,4%	3,6%
Таблица 10. Доля расходов арендатора в величине валовой арендной ставки, %. Коммунальные платежи. Отопление				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	5,6%	0,2%	11,0%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	5,4%	3,2%	7,6%

Рис. № 21. Доля коммунальных услуг

Данные по сопоставимым объектам с указанием источников их получения представлены в таблице далее. Копии интернет-страниц представлены в Приложении 2 к Отчету.

ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

Согласно п. 22 ФСО № 7, для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- местоположение объекта;

- физические характеристики объекта, в том числе состояние объектов капитального строительства, площадь и иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Элементы сравнения, специфические для сегмента рынка Объектов №№1-4, определялись по данным обзора рынка (раздел 8 Отчета).

Элементы сравнения, как правило, разделяются на две группы. Элементы сравнения первой группы (права на объект и обременения, условия финансирования, условия продажи и условия рынка) характеризуют отличия аналогов от объекта оценки с точки зрения сделки. В процессе первой группы корректировок на очередном этапе корректируется откорректированная на предыдущем этапе цена аналога, то есть корректировки проводятся последовательно. В дальнейших расчетах учитываются элементы сравнения второй группы, учитывающие отличия в прочих ценообразующих факторах.

В качестве элементов сравнения в дальнейших расчетах используются только те ценообразующие факторы, по которым существуют отличия между оцениваемыми объектами и объектами-аналогами.

Таким образом, далее учитывались следующие элементы сравнения, по которым выявлены отличия:

- условия рынка (скидка на торг);
- удаленность от ближайшей станции метро.

Следует отметить, что оцениваемые объекты №№ 1, 2 и подобранные для них объекты-аналоги также отличаются этажом расположения. Однако, согласно данным «Справочника оценщика недвижимости — 2023. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфер Л.А., Нижний Новгород, объекты, находящиеся на 2 и выше этажах зданий сопоставимы по данному фактору.

Также, в соответствии с указанным выше Справочником, офисные объекты площадью до 50 кв. м относятся к одному сегменту рынка, таким образом, данные объекты могут считаться сопоставимыми по площади, в связи с чем ставки подобранных аналогов не корректировались по фактору площади.

КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПЕРВОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

Условия рынка

Скидки на торг принимались по данным «Справочника оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л.А.Лейфера на уровне среднего значения диапазона для городов-миллионников (кроме Москвы и Санкт-Петербурга).

Таблица 273. Скидки на торг для арендных ставок офисной недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке.

Высококласные офисы (Офисы классов А, В)

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	6,9%	3,8%	9,9%
2	Санкт-Петербург	2,9%	0,0%	6,0%
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	7,9%	4,8%	10,9%

Рис. № 22. Скидки на торг

КОРРЕКТИРОВКИ ПО ВТОРОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

Удаленность от ближайшей станции метро

Для корректировки по данному фактору использовались коэффициенты, представленные в «Справочнике оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л.А.Лейфера.



Корректировочные коэффициенты для каждого объекта рассчитывались по формуле:

$$K_s = 1,1925 * S^{-0,045},$$

где: K_s — корректировочный коэффициент;

S — площадь объекта офисно-торгового назначения, кв. м.

Итоговые поправочные коэффициенты определялись по формуле соотношения показателей выявленных объектов-пар:

$$K_E = \frac{E_1}{E_2},$$

где E_1 — коэффициент соответствующего показателя для оцениваемого объекта;
 E_2 — коэффициент соответствующего показателя для объекта-аналога.

Итоговый мультипликативный коэффициент по второй группе элементов сравнения для каждого объекта-аналога получен путем произведения полученных ранее корректировочных коэффициентов.

Итоговое значение удельной арендной платы за 1 кв. м оцениваемых объектов было принято как среднее значение полученных в результате произведенных корректировок величин арендной платы за 1 кв. м объектов-аналогов. Коэффициент вариации по объектам-аналогам составил 11%, а значит, выборка аналогов однородна.

Результаты проведения корректировок и расчеты справедливой (рыночной) арендной ставки представлены в таблицах далее.

Таблица 29. Расчет справедливой (рыночной) арендной платы за Объекты №№1, 2

Наименование	Объекты №№ 1, 2	Объекты-аналоги		
		№1	№2	№3
Арендная плата, с учетом НДС и без учета КП и ЭР, руб./кв. м/мес.	-	956	1 212	1 136
<i>Корректировки 1-ой группы элементов сравнения</i>				
Условия рынка	сделка	предложение	предложение	предложение
Скидка на торг, %	-	-7,9%	-7,9%	-7,9%
Скорректированная арендная плата, с учетом НДС и без учета КП и ЭР, руб./кв. м/мес.	-	880	1 116	1 047
<i>Корректировки 2-й группы элементов сравнения</i>				
Ближайшая станция метро/удаленность	Геологическая/500 м	Площадь 1905 года/1130 м	Геологическая/1050 м	Динамо/1360 м
Коэффициент	0,90	0,87	0,87	0,86
Корректировочный коэффициент	-	1,04	1,03	1,05
Итоговый мультипликативный коэффициент по корректировкам 2-й группы	-	1,05	1,03	1,05
Скорректированная арендная плата, с учетом НДС и без учета КП и ЭР, руб./кв. м/мес.	-	921	1 154	1 095
Рыночная арендная плата за Объекты №№1, 2, с учетом НДС и без учета КП и ЭР, руб./кв. м/мес.	1 057			
Рыночная арендная плата за Объекты № 1, 2, без учета НДС, КП и ЭР, руб./кв. м/мес.	881			

Таблица 30. Расчет справедливой (рыночной) арендной платы за Объекты №№3, 4

Наименование	Объекты №№ 3, 4	Объекты-аналоги		
		№1	№2	№3
Арендная плата, с учетом НДС и без учета КП и ЭР, руб./кв. м/мес.	-	956	1 212	1 136
<i>Корректировки 1-ой группы элементов сравнения</i>				
Условия рынка	сделка	предложение	предложение	предложение
Скидка на торг, %	-	-7,9%	-7,9%	-7,9%
Скорректированная арендная плата, с учетом НДС и без учета КП и ЭР, руб./кв. м/мес.	-	880	1 116	1 047
<i>Корректировки 2-й группы элементов сравнения</i>				
Ближайшая станция метро/удаленность	Динамо/1360 м	Площадь 1905 года/1130 м	Геологическая/1050 м	Динамо/1360 м
Коэффициент	0,86	0,87	0,87	0,86
Корректировочный коэффициент	-	0,99	0,99	1,00
Итоговый мультипликативный коэффициент по корректировкам 2-й группы	-	1,00	0,99	1,00
Скорректированная арендная плата, с учетом НДС и без учета КП и ЭР, руб./кв. м/мес.	-	880	1 103	1 047
Рыночная арендная плата за Объект № 1, с учетом НДС и без учета КП и ЭР, руб./кв. м/мес.	1 010			
Рыночная арендная плата за Объект № 1, без учета НДС, КП и ЭР, руб./кв. м/мес.	842			

ОПРЕДЕЛЕНИЕ АРЕНДОПРИГОДНОЙ ПЛОЩАДИ

Коэффициент арендопригодной площади, характеризующий отношение арендопригодной площади объекта к его общей площади, определялся согласно данным портала Статриелт¹¹ и составил 0,91 (на уровне верхнего значения диапазона, так как оцениваемые объекты расположены бизнес-центрах современной постройки).

¹¹ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/3260-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigojnoj-ploshchadi-na-01-10-2023-goda>

По расчетам StatRielt на основе сопоставления технической документации объектов до 2023 года

№	Назначение и классы качества зданий и помещений коммерческого назначения	Коридорный коэффициент			Коэффициент арендопригодной площади		
		нижняя граница	верхняя границы	Среднее значение	нижняя граница	верхняя границы	Среднее значение
1.	Здания, построенные до 1992 года						
1.1.	Здания и встроенные помещения розничной торговли	1,08	1,15	1,12	0,87	0,92	0,89
1.2.	Административные и др. общественные здания и встроенные помещения	1,16	1,26	1,21	0,78	0,86	0,83
1.3.	Складские здания и блоки	1,02	1,11	1,07	0,89	0,98	0,93
1.4.	Производственные здания и блоки	1,05	1,17	1,11	0,84	0,95	0,90
2.	Здания, построенные после 1991 года						
2.1.	Здания и встроенные помещения торгово-развлекательного назначения	1,09	1,19	1,14	0,83	0,92	0,88
2.2.	Офисные (административные) и общественного питания здания и встроенные помещения	1,10	1,22	1,16	0,81	0,91	0,86
3.3.	Складские здания и блоки	1,00	1,11	1,06	0,88	1,00	0,94
3.4.	Производственные здания и блоки	1,02	1,14	1,09	0,86	0,97	0,92

Рис. № 2. Значения коэффициентов арендопригодной площади

Значения арендопригодных площадей по Объектам, полученные путем умножения общих площадей на коэффициент арендопригодной площади, представлены в итоговой таблице в конце раздела.

Результаты определения потенциального валового дохода для Объектов №№1-4 получены путем умножения соответствующих арендных ставок, определенных выше, на арендопригодную площадь каждого из Объектов и представлены в итоговых таблицах в конце раздела.

13.3. ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД

Действительный валовой доход от недвижимости (EGI), получение которого фактически прогнозируется, вычисляется по формуле:

$$EGI = PGI \times (1 - K_v) \times (1 - K_l),$$

где PGI — потенциальный валовой доход соответствующего периода,

K_v — коэффициент потерь от недозагрузки площадей,

K_l — коэффициент потерь от неплатежей.

ПОТЕРИ ОТ НЕДОЗАГРУЗКИ

Согласно данным анализа рынка (см. раздел 8.4 Отчета), уровень вакантных площадей в офисных центрах класса В составляет 2%¹².

ПОТЕРИ ОТ НЕПЛАТЕЖЕЙ

С учетом преобладающего в настоящее время механизма авансовых расчетов при аренде недвижимости, потери от неплатежей в данном случае не учитываются.

Расчет действительного валового дохода, приносимого оцениваемым имуществом, представлен в таблице в конце текущего раздела.

¹² <https://dzen.ru/a/ZRzeXFrR8x1eSWiR>

13.4. ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ

Операционные расходы (Operation Expense — OE) — это периодические расходы, которые производятся для обеспечения нормального функционирования объектов недвижимости. При оценке недвижимости в составе операционных расходов не учитываются амортизационные отчисления, подоходные налоги и расходы по обслуживанию долга.

Согласно данным портала Статриелт операционные расходы для офисных объектов составляют в среднем — 25% от ДВД¹³.

Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.10.2023 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 11.10.2023 г.\)](#)

- Это рыночное значение доли расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости – доли от суммы арендного дохода (от действительного валового дохода с учетом уровня недозагрузки помещений, т. е. учитывающего фактическую (текущую рыночную) загрузку площадей).. Включают расходы:

- на управление объектом недвижимости;
- на юридическое обслуживание, связанное с управлением и эксплуатацией объекта недвижимости;
- на рекламу арендного бизнеса;
- коммунальные расходы и затраты собственника (общие отопление, водопровод, канализация, электроэнергия), за исключением коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами*;
- на уборку общей территории и общих помещений;
- на охрану общей территории и общих помещений;
- резервирование средств на текущий ремонт;
- налоги (на эти объекты недвижимости - налог на имущество), страхование (страхование этих объектов недвижимости).

По опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), зарегистрированных на Statrielt, на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,21	0,31	0,26
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,19	0,32	0,25

Рис. № 3. Операционные расходы

Расчет операционных расходов представлен в таблицах в конце текущего раздела.

13.5. ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД

Чистый операционный доход (NOI) определяется как действительный валовой доход от недвижимости за вычетом операционных расходов, необходимых для поддержания требуемого уровня доходов:

$$\text{NOI} = \text{EGI} - \text{OE}$$

Расчет чистого операционного дохода представлен в таблицах в конце текущего раздела.

13.6. СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

Ставка капитализации позволяет привести годовой чистый операционный доход, приносимый объектом недвижимости, к его справедливой (рыночной) стоимости, и является показателем текущей доходности недвижимости за определенный, отдельно взятый период.

Согласно данным анализа рынка (см. раздел 8.4 Отчета), уровень доходности для офисных центров класса В составляет 10,4%¹⁴. Таким образом, значение коэффициента в данном случае было принято на уровне 10,4%.

¹³ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3269-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-vedvizhimostyu-na-01-10-2023-goda>

¹⁴ <https://dzen.ru/a/ZRzeXFrR8x1eSWiR>

13.7. КАПИТАЛИЗАЦИЯ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА

Капитализация чистого операционного дохода осуществляется по формуле:

$$V = \frac{NOI}{R},$$

где V — стоимость Объекта оценки, полученная доходным подходом,
 NOI — годовой чистый операционный доход,
 R — ставка капитализации.

Расчет стоимости Объектов №№1-4 доходным подходом представлен в таблице далее.

Таблица 31. Расчет стоимости Объектов №№1-4 доходным подходом

Наименование показателя	Значение			
	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4
ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ, кв. м	532,6	572,4	169,1	168,5
Коэффициент перехода к арендопригодной площади	0,91	0,91	0,91	0,91
АРЕНДОПРИГОДНАЯ ПЛОЩАДЬ, кв. м	484,7	520,9	153,9	153,3
Справедливая (рыночная) арендная плата, руб./кв. м/год	10 570	10 570	10 100	10 100
Потенциальный валовой доход от сдачи в аренду помещений, руб./год	5 122 920	5 505 744	1 554 198	1 548 684
Потери от недозагрузки, %	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Действительный валовой доход, руб./год	5 020 461	5 395 629	1 523 114	1 517 710
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ, руб./год	1 255 115	1 348 907	380 779	379 427
ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД, руб./год	3 765 346	4 046 722	1 142 336	1 138 282
Ставка капитализации, %	10,40%	10,40%	10,40%	10,40%
СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА, ПОЛУЧЕННАЯ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ, руб.	36 205 249	38 910 786	10 983 996	10 945 023

13.8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЕЗУЛЬТАТЕ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННОМ С ПРИМЕНЕНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Таким образом, стоимость Объектов №№ 1-4, полученная с применением сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки без учета НДС и округления составляет:

Объекта № 1 —

36 205 249 (Тридцать шесть миллионов двести пять тысяч двести сорок девять) рублей;

Объекта № 2 —

38 910 786 (Тридцать восемь миллионов девятьсот десять тысяч семьсот восемьдесят шесть) рублей;

Объекта № 3 —

10 983 996 (Десять миллионов девятьсот восемьдесят три тысячи девятьсот девяносто шесть) рублей;

Объекта № 4 —

10 945 023 (Десять миллионов девятьсот сорок пять тысяч двадцать три) рубля.

14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

14.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Стоимость Объекта №5 определялась в рамках одного подхода к оценке. Таким образом, проведение процедуры согласования результатов оценки, полученных различными подходами, не требуется, и в качестве итоговой величины стоимости Объекта №5 принимается результат, определенный в рамках использованного (сравнительного) подхода.

Для получения итоговой величины стоимости Объектов №№ 1-4 Оценщик использовал следующую формулу, позволяющую учесть результаты всех использованных при проведении оценки подходов, а также качество результатов, полученных разными подходами, через определение средневзвешенной величины стоимости:

$$V = \sum_{i=1}^n V_i \times w_i, \sum_{i=1}^n w_i = 1,$$

где V — итоговая величина стоимости Объекта оценки,

i — порядковый номер подхода к оценке,

n — количество использованных подходов к оценке,

V_i и w_i — результат оценки, полученный с применением каждого из подходов, и вес подхода, соответственно.

Поскольку в данном случае определялась справедливая (рыночная) стоимость, при проведении согласования учитываются следующие критерии качества полученных по подходам результатов:

- возможность подхода отразить действительные намерения типичного покупателя и продавца на рассматриваемом рынке;
- тип, качество, обширность данных, на основе которых проводился анализ в рамках подхода;
- способность подхода учитывать конъюнктурные колебания рынка;
- способность подхода учитывать специфические ценообразующие факторы Объекта оценки.

Далее приводится обоснование выбора весов для результатов, полученных в рамках использованных подходов, с учетом всех или некоторых из вышеперечисленных критериев.

АНАЛИЗ ДОСТОИНСТВ И НЕДОСТАТКОВ ПРИМЕНЕННЫХ ПОДХОДОВ

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

В основу сравнительного подхода положены анализ и обработка рыночных данных о купле-продаже объектов-аналогов. Поскольку не существует двух абсолютно одинаковых объектов недвижимости по всем рассматриваемым параметрам, то возникает необходимость их корректировки в сравнении с оцениваемым недвижимым имуществом. Основной задачей здесь является подбор рыночных аналогов, максимально приближенных к оцениваемым объектам по всем параметрам. Оценщику удалось собрать достаточную информацию по объектам-аналогам. Собранное количество аналогов позволяет выполнить расчет. Ввиду наличия нормального качества модели, Оценщик считает, что результат, полученный в рамках сравнительного подхода, достаточно адекватно отражает рыночную ситуацию.

Таким образом, Оценщик считает целесообразным присвоить подходу вес в размере среднего значения по подходам, соответственно, весовой коэффициент составил 0,5.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Стоимость, полученная доходным подходом, характеризует ситуацию, которая сложилась в настоящий момент на рынке. Данная стоимость отражает рыночные потоки доходов. Расчет стоимости ведется исходя из определения наиболее эффективного использования Объектов. Кроме того, полученная величина стоимости отражает зависимость ожидаемого дохода от местоположения объектов, типа недвижимости, текущего состояния, величины операционных расходов, связанных с эксплуатацией, уровня доходности инвестиций. Доходный подход в большей степени отражает действительные намерения типичного покупателя и продавца на рассматриваемом рынке недвижимости. Оценщику удалось собрать аналитическую информацию о ставках аренды конкретно в рассматриваемом сегменте. Учитывая вышеизложенное, Оценщик считает целесообразным установить подходу весовой коэффициент в размере среднего значения — 0,5.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ИТОГОВОЙ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ

Учитывая преимущества и недостатки примененных подходов, а также степень расхождения промежуточных результатов оценки, при согласовании Оценщик назначил следующие веса подходам: сравнительному — 0,5, доходному — 0,5.

Расчет итоговой величины стоимости Объектов №№1-5, входящих в состав Объекта оценки, представлен в таблице далее.

Таблица 32. Согласование промежуточных результатов оценки

Наименование	Сравнительный подход		Доходный подход		Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости, без учета НДС, с учетом округления, руб.
	К _{вес.}	Результат оценки, полученный с применением подхода, без учета НДС, руб.	К _{вес.}	Результат оценки, полученный с применением подхода, без учета НДС, руб.	
Объект 1	0,5	37 231 403	0,5	36 205 249	36 700 000
Объект 2	0,5	39 720 553	0,5	38 910 786	39 300 000
Объект 3	0,5	12 217 137	0,5	10 983 996	11 600 000
Объект 4	0,5	12 178 169	0,5	10 945 023	11 600 000
Объект 5	1,0	399 101	-	-	400 000

14.2. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таким образом, итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки по позициям по состоянию на 16.11.2023 составляет:

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Справедливая стоимость, без учета НДС, с учетом округления, руб.
1	Нежилые помещения (в строении литер Б), площадь: общая 532,6 кв. м, номера на поэтажном плане: 13 этаж — помещения №№ 311-314, 316-320,324,326-333,602-614, кадастровый номер: 66:41:0401034:1880	Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 74	36 700 000
2	Нежилые помещения, помещение (в строении литеры Б). Площадь: общая 572,4 кв. м. Номера на плане: 15 этаж — помещения №№ 359, 360, 362-366, 370, 371, 373-382. Назначение: нежилое, кадастровый номер: 66:41:0401034:1829		39 300 000
3	Нежилое помещение, помещение (Литера А), назначение: нежилое. Площадь: общая 169,1 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж: 8 — помещения 1-3, кадастровый номер: 66:41:0704024:2029	Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15	11 600 000
4	Помещение (Литера А), назначение: нежилое. Площадь: общая 168,5 кв. м, номера на поэтажном плане: Этаж: 5 — помещения 24-26, кадастровый номер: 66:41:0704024:2028	Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15	11 600 000
5	Право аренды на земельный участок площадью 55,5 кв. м, расположенный по адресу:	Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Тургенева, / ул. Первомайская, в 50 метрах на северо-восток от ориентира дом № 16 / дом № 13	400 000

15. СЕРТИФИКАТ СТОИМОСТИ

Мы, нижеподписавшиеся, настоящим подтверждаем:

- содержащееся в Отчете мнение Оценщика и полученные результаты представляют собой основанное на собранной информации и проведенных расчетах непредвзятое профессиональное суждение, ограниченное только пределами оговоренных в настоящем Отчете допущений и ограничительных условий;
- вознаграждение Исполнителя, Оценщика и прочих специалистов, принимавших участие в проведении оценки, ни в коей степени не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки;
- оценка проведена и Отчет составлен в полном соответствии с действующим на дату оценки законодательством Российской Федерации, федеральными стандартами оценки, а также стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщика;
- в результате проведенного анализа и расчетов Оценщик установил, что справедливая стоимость Объекта оценки по позициям по состоянию на 16.11.2023 составляет:

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Справедливая стоимость, без учета НДС, с учетом округления, руб.
1	Нежилые помещения (в строении литер Б), площадь: общая 532,6 кв. м, номера на поэтажном плане: 13 этаж — помещения №№ 311-314, 316-320, 324, 326-333, 602-614, кадастровый номер: 66:41:0401034:1880	Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 74	36 700 000
2	Нежилые помещения, помещение (в строении литер Б). Площадь: общая 572,4 кв. м. Номера на плане: 15 этаж — помещения №№ 359, 360, 362-366, 370, 371, 373-382. Назначение: нежилое, кадастровый номер: 66:41:0401034:1829		39 300 000
3	Нежилое помещение, помещение (Литера А), назначение: нежилое. Площадь: общая 169,1 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж: 8 — помещения 1-3, кадастровый номер: 66:41:0704024:2029	Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15	11 600 000
4	Помещение (Литера А), назначение: нежилое. Площадь: общая 168,5 кв. м, номера на поэтажном плане: Этаж: 5 — помещения 24-26, кадастровый номер: 66:41:0704024:2028	Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15	11 600 000
5	Право аренды на земельный участок площадью 55,5 кв. м, расположенный по адресу:	Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Тургенева, / ул. Первомайская, в 50 метрах на северо-восток от ориентира дом № 16 / дом № 13	400 000

Руководитель проекта:

Шалдина
Юлия Михайловна



Оценщик:

Шикова
Ольга Константиновна



16. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

16.1. НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ.
2. Гражданский кодекс РФ (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ.
3. Налоговый кодекс РФ (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ.
4. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
5. Приказ Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки.
6. Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
7. Приказ Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 327 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)».
8. Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (в действующей редакции).

16.2. МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

1. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р.
2. Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости. — М.: «Маросейка», 2009.
3. Озеров Е. С. Экономическая оценка объектов гражданских прав. Научно-методические рекомендации. СПб., ООО «Копи-Р Групп», 2012.
4. Петров В. И. Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие / В. И. Петров; под ред. М. А. Федотовой. — 3-е изд., перераб. и доп. — М.: КНОРУС, 2010.

16.3. ИСТОЧНИКИ РЫНОЧНОЙ И ОБЩЕЙ ИНФОРМАЦИИ

1. Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.
2. Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки.
3. Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора.

Данные информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (точные ссылки на сайты представлены по тексту Отчета).

17. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Оценка стоимости — это определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки (ФСО I, п. 6).

Стоимость — это мера ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженная в виде денежной суммы, определенная на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки (ФСО I, п. 7).

Цена — денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (ФСО I, п. 8).

Цель оценки — предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, которые установлены законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки (ФСО I, п. 9).

Допущение — предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке (ФСО I, п. 10).

Подход к оценке — совокупность методов оценки, основанных на общей методологии (ФСО I, п. 11).

Метод оценки — последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки (ФСО I, п. 12).

Методические рекомендации по оценке — методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России (ФСО I, п. 13).

Вид стоимости определяется исходя из цели оценки, а также из предпосылок стоимости, представляющих собой исходные условия определения стоимости, формируемые целью оценки (ФСО II, п. 1).

Для целей оценки дата оценки рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки (ФСО II, п. 5).

В соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:

- рыночная стоимость;
- равновесная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- иные виды стоимости, которые предусмотрены Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (ФСО II, п. 12).

Рыночная стоимость объекта оценки — наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден 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 (ФСО II, п. 13).

Рыночная стоимость основана на предположении о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка.

При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка. К таким условиям могут относиться, например, синергии с другими активами, мотивация конкретного стратегического или портфельного инвестора, льготные налоговые или кредитные условия.

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, которые не указаны в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки (ФСО V, п. 1).

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) — это стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть предоставлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления (ФСО I, п. 14).

ПРИЛОЖЕНИЕ 1.
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ
И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ
ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Уральскому федеральному округу
полное наименование органа регистрации прав
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 01.11.2023, поступившего на рассмотрение 01.11.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 2	
Всего листов выписки: 6	
01.11.2023г. № КУ/ВИ-001/2023-247259042	
Кадастровый номер:	66:41:0401034:1880
Номер кадастрового квартала:	66:41:0401034
Дата присвоения кадастрового номера:	27.01.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 66-66-01/765/2009-021
Местоположение:	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 74
Площадь:	532.6
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Нежилое помещения
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 13
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	2728082.7906
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	66:41:0401034:213
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	нежилое
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 008090467401СВ302201376АСССВ423108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>	инициалы, фамилия

Лист 2

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 2	
Всего листов выписки: 6	
01.11.2023г. № КУ/ВИ-001/2023-247259042	
Кадастровый номер:	66:41:0401034:1880
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:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа); 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.
Получатель выписки:	Долгополов Александр Сергеевич

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 008090467401СВ302201376АСССВ423108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>	инициалы, фамилия

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 6
01.11.2023г. № КУВИ-001/2023-247259042		Кадастровый номер: 66:41:0401034:1880	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Плательцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Недвижимость пенсионного фонда"
	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 66-66-01/765/2009-021 16.10.2009 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		11.02.2020 20:03:49
	номер государственной регистрации:		66:41:0401034:1880-66/001/2020-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 04.03.2011
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "БКС УПРАВЛЕНИЕ БЛАГОСОСТОЯНИЕМ", ИНН: 7702172846
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782, выдан 20.11.2007 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-1, выдан 07.08.2008 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-2, выдан 05.05.2009

полное наименование должности	 документ подписан электронной подписью Сертификат: 808809467401СВН020376АСС08422108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 6
01.11.2023г. № КУВИ-001/2023-247259042		Кадастровый номер: 66:41:0401034:1880	
			Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-3, выдан 23.07.2009 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-13, выдан 26.10.2019 Документ нотариально удостоверен: 77/735-н/77-2020-2-2 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-4, выдан 09.06.2011 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-5, выдан 19.07.2011 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-6, выдан 20.09.2012 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-7, выдан 21.11.2013 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-8, выдан 11.12.2013 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-9, выдан 27.12.2013 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-10, выдан 12.04.2016 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-11, выдан 26.10.2017 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-12, выдан 05.02.2019

полное наименование должности	 документ подписан электронной подписью Сертификат: 808809467401СВН020376АСС08422108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4
Всего разделов: 2	
Всего листов выписки: 6	
01.11.2023г. № КУВИ-001/2023-247259042	
Кадастровый номер:	66:41:0401034:1880
	Соглашение о передаче управляющей компанией своих прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании, выдан 25.10.2019
	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-14, выдан 26.12.2019
	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-15, выдан 04.08.2022
	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-16, выдан 16.03.2023
	Соглашение о передаче управляющей компанией своих прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании, выдан 22.02.2023
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5 Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6 Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7 Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8 Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 000000007001СВ30201376АСССВ421108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4
Всего разделов: 2	
Всего листов выписки: 6	
01.11.2023г. № КУВИ-001/2023-247259042	
Кадастровый номер:	66:41:0401034:1880
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

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 000000007001СВ30201376АСССВ421108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Уральскому федеральному округу
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 01.11.2023, поступившего на рассмотрение 01.11.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 6
01.11.2023г. № КУВИ-001/2023-247259251			
Кадастровый номер:	66:41:0401034:1829		
Номер кадастрового квартала:	66:41:0401034		
Дата присвоения кадастрового номера:	27.01.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 66-66-01/049/2009-656		
Местоположение:	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 74		
Площадь:	572.4		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 15		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	29222301.7753		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	66:41:0401034:213		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	нежилое		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		

	 документ подписан электронной подписью <small>Сертификат: 808809467401СВН020376АСС08422108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 6
01.11.2023г. № КУВИ-001/2023-247259251			
Кадастровый номер:	66:41:0401034:1829		
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:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа); 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Долгополов Александр Сергеевич		

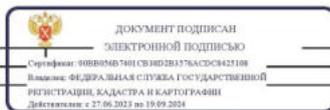
	 документ подписан электронной подписью <small>Сертификат: 808809467401СВН020376АСС08422108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 6
01.11.2023г. № КУВИ-001/2023-247259251		Кадастровый номер: 66:41:0401034:1829	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Недвижимость пенсионного фонда"
	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 66-06-01/049/2009-656 24.04.2009 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	11.02.2020 20:12:12	
	номер государственной регистрации:	66:41:0401034:1829-66/001/2020-2	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 04.03.2011	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "БКС УПРАВЛЕНИЕ БЛАГОСОСТОЯНИЕМ", ИНН: 7702172846	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782, выдан 20.11.2007 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-1, выдан 07.08.2008 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-2, выдан 05.05.2009	



полное наименование должности _____ инициалы, фамилия _____

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 6
01.11.2023г. № КУВИ-001/2023-247259251		Кадастровый номер: 66:41:0401034:1829	
			Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-3, выдан 23.07.2009 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-13, выдан 26.10.2019 Документ нотариально удостоверен: 77/735-н/77-2020-2-2 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-4, выдан 09.06.2011 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-5, выдан 19.07.2011 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-6, выдан 20.09.2012 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-7, выдан 21.11.2013 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-8, выдан 11.12.2013 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-9, выдан 27.12.2013 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-10, выдан 12.04.2016 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-11, выдан 26.10.2017 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-12, выдан 05.02.2019



полное наименование должности _____ инициалы, фамилия _____

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 6
01.11.2023г. № КУВИ-001/2023-247259251		Кадастровый номер: 66:41:0401034:1829	
		<p>Соглашение о передаче управляющей компанией своих прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании, выдан 25.10.2019</p> <p>Соглашение о передаче управляющей компанией своих прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании, выдан 22.02.2023</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-13, выдан 26.12.2019</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-14, выдан 26.12.2019</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-15, выдан 04.08.2022</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-16, выдан 16.03.2023</p>	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	

полное наименование должности	 документ подписан электронной подписью Сертификат: 808809467401СВН020376АСС08422108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 6
01.11.2023г. № КУВИ-001/2023-247259251		Кадастровый номер: 66:41:0401034:1829	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	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	

полное наименование должности	 документ подписан электронной подписью Сертификат: 808809467401СВН020376АСС08422108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Уральскому федеральному округу
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 01.11.2023, поступившего на рассмотрение 01.11.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
	Всего разделов: 3
	Всего листов выписки: 8
01.11.2023г. № КУВИ-001/2023-247259804	
Кадастровый номер:	66:41:0704024:2028
Номер кадастрового квартала:	66:41:0704024
Дата присвоения кадастрового номера:	21.01.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 66-66-01/055/2011-039
Местоположение:	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15
Площадь:	168,5
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 5
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	8505577,2561
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	66:41:0704024:106
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	нежилое
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 000000007001СВ30201376АСССВ421108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>	инициалы, фамилия

Лист 2

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
	Всего разделов: 3
	Всего листов выписки: 8
01.11.2023г. № КУВИ-001/2023-247259804	
Кадастровый номер:	66:41:0704024:2028
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:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.
Получитель выписки:	Долгополов Александр Сергеевич

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 000000007001СВ30201376АСССВ421108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>	инициалы, фамилия

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
01.11.2023г. № КУВИ-001/2023-247259804		Кадастровый номер: 66:41:0704024:2028	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Плательцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Недвижимость пенсионного фонда"
	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 66-66-01/055/2011-039 04.03.2011 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		11.02.2020 19:44:37
	номер государственной регистрации:		66:41:0704024:2028-66/001/2020-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 04.03.2011
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "БКС УПРАВЛЕНИЕ БЛАГОСОСТОЯНИЕМ", ИНН: 7702172846
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782, выдан 20.11.2007 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-1, выдан 07.08.2008 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-2, выдан 05.05.2009

полное наименование должности	 документ подписан электронной подписью Сертификат: 806609467401СВН020376АСС08422108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
01.11.2023г. № КУВИ-001/2023-247259804		Кадастровый номер: 66:41:0704024:2028	
			Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-3, выдан 23.07.2009 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-13, выдан 26.10.2019 Документ нотариально удостоверен: 77/735-н/77-2020-2-2 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-4, выдан 09.06.2011 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-5, выдан 19.07.2011 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-6, выдан 20.09.2012 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-7, выдан 21.11.2013 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-8, выдан 11.12.2013 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-9, выдан 27.12.2013 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-10, выдан 12.04.2016 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-11, выдан 26.10.2017 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-12, выдан 05.02.2019

полное наименование должности	 документ подписан электронной подписью Сертификат: 806609467401СВН020376АСС08422108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
01.11.2023г. № КУВИ-001/2023-247259804		Кадастровый номер: 66:41:0704024:2028	
		Соглашение о передаче управляющей компанией своих прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании, выдан 25.10.2019	
		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-6, выдан 20.09.2012	
		Соглашение о передаче управляющей компанией своих прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании, выдан 22.02.2023	
		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-15, выдан 04.08.2022	
		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-14, выдан 26.12.2019	
		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-16, выдан 16.03.2023	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 000000007001СВ30201376АССС0421108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
01.11.2023г. № КУВИ-001/2023-247259804		Кадастровый номер: 66:41:0704024:2028	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	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	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 000000007001СВ30201376АССС0421108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
01.11.2023г. № КУВИ-001/2023-247259804			
Кадастровый номер: 66-41-0704024.2028		Номер этажа (этажей): 5	
Масштаб 1			

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		Сертификат: 8088094674010700215184503421108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2025 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
01.11.2023г. № КУВИ-001/2023-247259804			
Кадастровый номер: 66-41-0704024.2028		Номер этажа (этажей): 5	
Масштаб 1			

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		Сертификат: 8088094674010700215184503421108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2025 по 19.09.2024	инициалы, фамилия



Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 01.11.2023, поступившего на рассмотрение 01.11.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

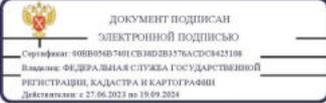
Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4
Всего разделов: 8	
Всего листов выписки: 41	
01.11.2023г. № КУВИ-001/2023-247260092	
Кадастровый номер:	66:41:0701013:21
Номер кадастрового квартала:	66:41:0701013
Дата присвоения кадастрового номера:	19.05.2005
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 66-66-01/317/2005-096
Местоположение:	обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Тургенева, / ул. Первомайская, в 50 метрах на северо-восток от ориентира дом № 16 / дом № 13
Площадь:	2484 +/- 17
Кадастровая стоимость, руб.:	36750159
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	66:41:0704024:106
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	66:41:0701013:3; 66:41:0701013:4
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	место размещения административного здания с паркингом
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, ипной зоны:	данные отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 908989870101СВ310201378АСССВ421108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Лист 2

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4
Всего разделов: 8	
Всего листов выписки: 41	
01.11.2023г. № КУВИ-001/2023-247260092	
Кадастровый номер:	66:41:0701013:21
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 23.10.2018; Земельный участок 66:41-8.182; реквизиты документа-основания: приказ "Об утверждении границ территорий объектов культурного наследия регионального значения и режимов использования данных территорий" от 10.09.2018 № 339 выдан: Управление государственной охраны объектов культурного наследия

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 908989870101СВ310201378АСССВ421108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 41	
01.11.2023г. № КУВИ-001/2023-247260092		Кадастровый номер: 66:41:0701013:21		
<p>Свердловской области, вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 03.06.2020, реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом чиновника Я.С. Стахива», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 13/16, и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах данных зон" от 27.05.2020 № 510 выдан: Управление государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области, вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, срок действия: с 03.06.2020, реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.М. Крылова», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Тургенева, д. 18, и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах данных зон" от 27.05.2020 № 511 выдан: Управление государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области, вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 29.06.2020; реквизиты документа-основания: приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области "Об установлении зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Тургенева, д. 22, и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах данных зон" от 11.06.2020 № 575 выдан: Управление государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области, вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 29.06.2020; реквизиты документа-основания: приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области "Об установлении зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Тургенева, д. 22, и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах данных зон" от 11.06.2020 № 575 выдан: Управление государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области, вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 29.06.2020; реквизиты документа-основания: приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия</p>				
полное наименование должности		 <p>документ подписан электронной подписью Сертификат: 808808467401СВН020378АСДС0422108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	инициалы, фамилия	

Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 41	
01.11.2023г. № КУВИ-001/2023-247260092		Кадастровый номер: 66:41:0701013:21		
<p>Свердловской области "Об установлении зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.И. Маева», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Тургенева, д. 20, и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах данных зон" от 11.06.2020 № 574 выдан: Управление государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области, вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 21.10.2020; реквизиты документа-основания: приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области "Об установлении зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Тургенева, д. 22, и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах данных зон" от 11.06.2020 № 575 выдан: Управление государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области, приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области "О внесении изменения в требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Тургенева, д. 22, утвержденные приказом Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области от 11.06.2020 № 575" от 09.10.2020 № 872 выдан: Управление государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области, вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 30.07.2021; реквизиты документа-основания: приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области "Об установлении зон охраны объекта культурного наследия регионального значения « Усадьба купца М.О. Назарова» и входящих в его состав объектов культурного наследия регионального значения « Гостиница» и «Ограда с воротами», расположенных по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 11, и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах данных зон" от 30.03.2020 № 246 выдан: Управление государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области.</p>				
Получатель выписки:		Долгополов Александр Сергеевич		
полное наименование должности		 <p>документ подписан электронной подписью Сертификат: 808808467401СВН020378АСДС0422108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	инициалы, фамилия	

Земельный участок вид объекта недвижимости		
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 8
01.11.2023г. № КУВИ-001/2023-247260092		
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21
		Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка, выдан 08.05.2019 Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка, выдан 29.09.2020 Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 16.09.2005 №7-879, выдан 21.04.2022, дата государственной регистрации: 25.04.2022, номер государственной регистрации: 66:41:0701013:21-66/199/2022-9
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	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

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 000000007001СВ310201376АСССВ421108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Земельный участок вид объекта недвижимости		
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 8
01.11.2023г. № КУВИ-001/2023-247260092		
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21
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
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 000000007001СВ310201376АСССВ421108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 41

01.11.2023г. № КУВИ-001/2023-247260092	
Кадастровый номер:	66:41:0701013:21

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:600 Условные обозначения

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 41

01.11.2023г. № КУВИ-001/2023-247260092	
Кадастровый номер:	66:41:0701013:21

Описание местоположения границ земельного участка

№ п/п	Номер точки начальная	Номер точки конечная	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	1.1.1	1.1.2	167°9.4'	50.79	данные отсутствуют	66:41:0701013:2	адрес отсутствует; Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Мамнина-Сибиряка, д. 58
2	1.1.2	1.1.3	259°46.3'	42.69	данные отсутствуют	66:41:0000000:187351(2)	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	352°52.5'	0.24	данные отсутствуют	66:41:0701013:25, 66:41:0000000:187351(2)	e.panchenko@ugmk.com, Российская Федерация, Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Ленина, д. 1; данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	350°0.7'	28.14	данные отсутствуют	66:41:0701013:25	e.panchenko@ugmk.com, Российская Федерация, Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Ленина, д. 1
5	1.1.5	1.1.6	259°21.4'	31.67	данные отсутствуют	66:41:0701013:25	e.panchenko@ugmk.com, Российская Федерация, Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Ленина, д. 1
6	1.1.6	1.1.7	348°20.6'	4.85	данные отсутствуют	66:41:0000000:190849(1)	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	79°48.5'	23	данные отсутствуют	66:41:0701013:19	адрес отсутствует
8	1.1.8	1.1.9	349°46.0'	20.99	данные отсутствуют	66:41:0701013:19	адрес отсутствует
9	1.1.9	1.1.10	81°52.2'	1.7	данные отсутствуют	66:41:0701013:34	Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Тургенева, д. 22
10	1.1.10	1.1.11	79°57.7'	11.93	данные отсутствуют	66:41:0701013:34	Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Тургенева, д. 22
11	1.1.11	1.1.12	80°0.7'	3.57	данные отсутствуют	66:41:0701013:34	Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Тургенева, д. 22
12	1.1.12	1.1.13	78°58.2'	12.86	данные отсутствуют	66:41:0701013:34	Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Тургенева, д. 22

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 8	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 41
01.11.2023г. № КУВИ-001/2023-247260092			
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 66:41:0701013:21/3	
Масштаб 1:200		Условные обозначения:	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН электронной подписью Сертификат: 009901670105102655605021108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4	Всего листов раздела 4: 8	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 41
01.11.2023г. № КУВИ-001/2023-247260092			
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 66:41:0701013:21/4	
Масштаб 1:200		Условные обозначения:	

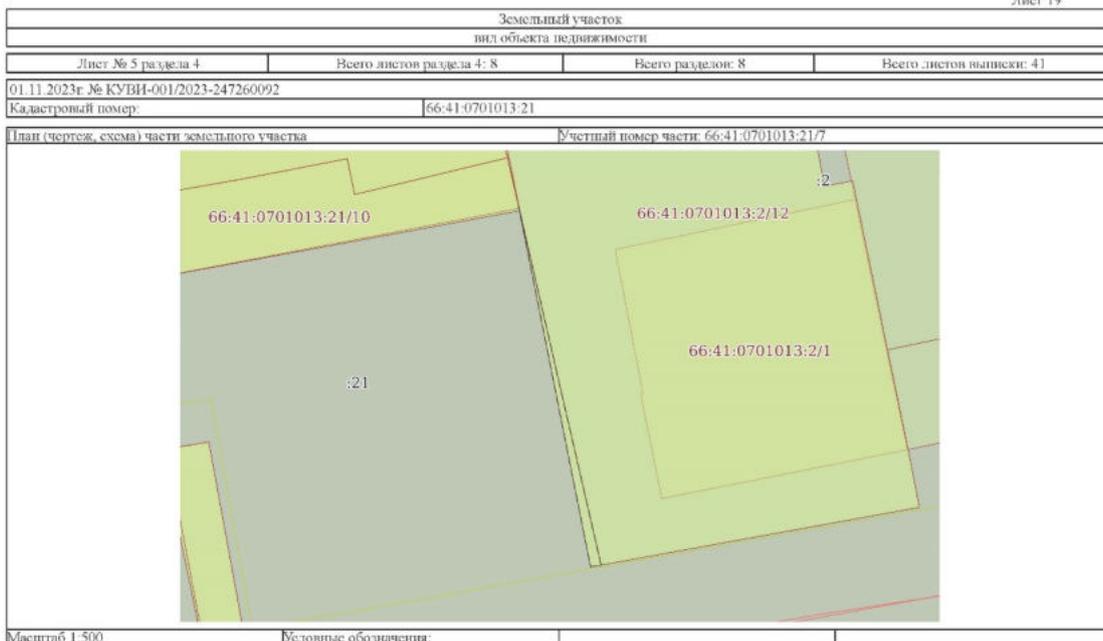
полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН электронной подписью Сертификат: 009901670105102655605021108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4	Всего листов раздела 4: 8	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 41
01.11.2023г. № КУВИ-001/2023-247260092			
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 66:41:0701013:21/5	
Масштаб 1:400	Условные обозначения:		

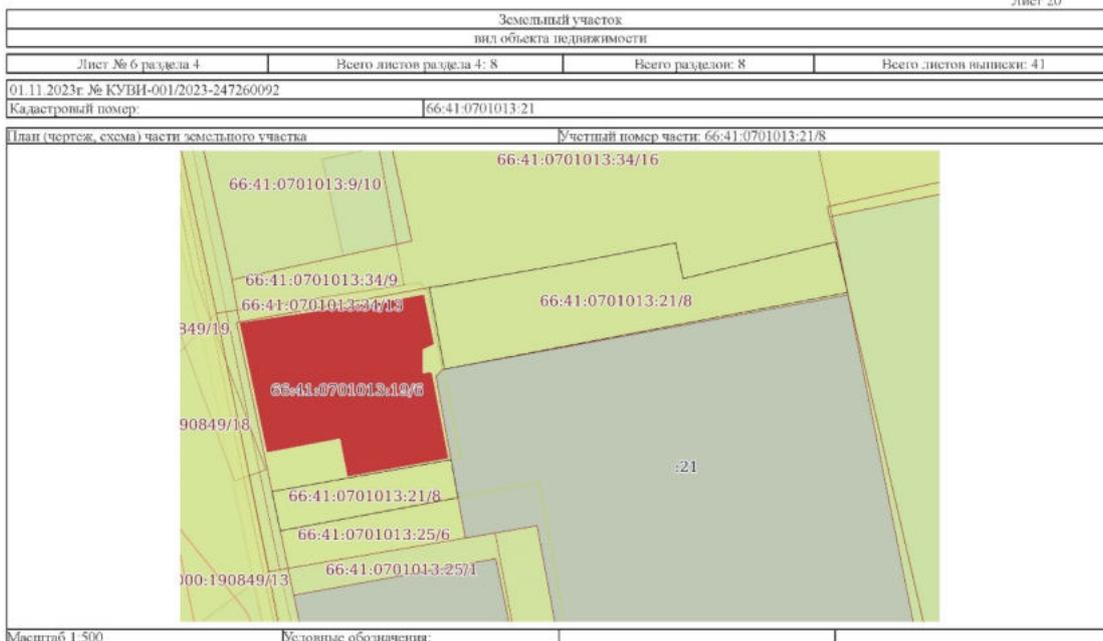
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00999491055460264505421108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2015 по 19.09.2024	
Полное наименование должности		Инициалы, фамилия	

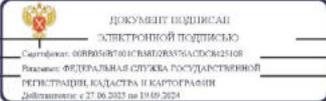
Земельный учет вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 4	Всего листов раздела 4: 8	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 41
01.11.2023г. № КУВИ-001/2023-247260092			
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 66:41:0701013:21/6	
Масштаб 1:500	Условные обозначения:		

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00999491055460264505421108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2015 по 19.09.2024	
Полное наименование должности		Инициалы, фамилия	



полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН электронной подписью Сертификат: 009901070103401605650002108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------



полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН электронной подписью Сертификат: 009901070103401605650002108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 7 раздела 4 Всего листов раздела 4: 8 Всего разделов: 8 Всего листов выписки: 41

01.11.2023г № КУВИ-001/2023-247260092

Кадастровый номер: 66:41:0701013:21

План (чертеж, схема) части земельного участка Учетный номер части: 66:41:0701013:21/9



Масштаб 1:500 Условные обозначения:

Полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0099494010354026403405421108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2015 по 19.09.2024	Инициалы, фамилия

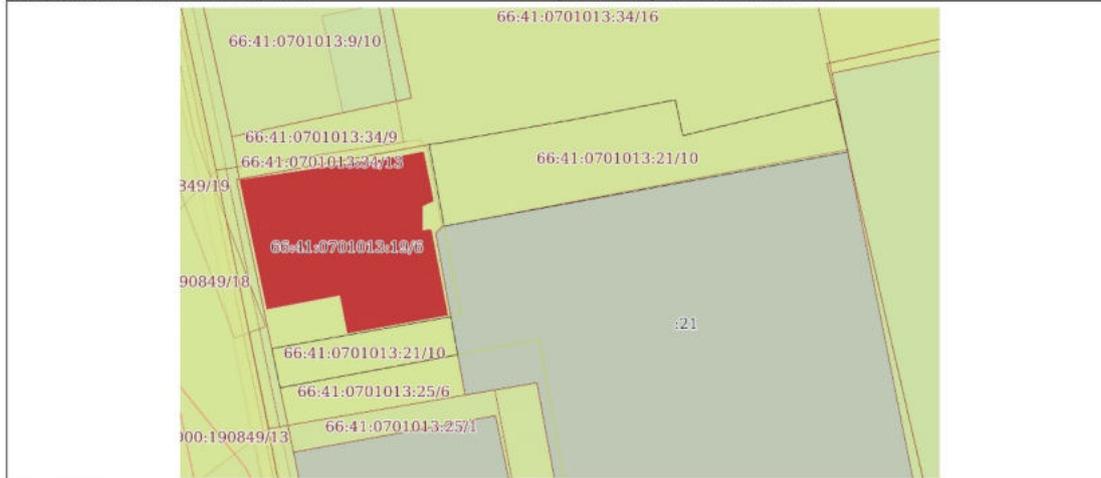
Земельный учет
вид объекта недвижимости

Лист № 8 раздела 4 Всего листов раздела 4: 8 Всего разделов: 8 Всего листов выписки: 41

01.11.2023г № КУВИ-001/2023-247260092

Кадастровый номер: 66:41:0701013:21

План (чертеж, схема) части земельного участка Учетный номер части: 66:41:0701013:21/10



Масштаб 1:500 Условные обозначения:

Полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0099494010354026403405421108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2015 по 19.09.2024	Инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 11	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 41
01.11.2023г. № КУВИ-001/2023-247260092			
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	

Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
66:41:0701013:21/3	104	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ "Об утверждении границ территорий объектов культурного наследия регионального значения и режимов использования данных территорий" от 10.09.2018 № 339 выдан: Управление государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области; Содержание ограничения (обременения): Согласно Приказу Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области от 10.09.2018 №339 На территории Объекта разрешается: 1) проведение работ по сохранению Объекта; 2) сохранение элементов планировочной структуры территории Объекта; 3) воссоздание утраченных элементов Объекта, производимое на основании письменного разрешения и задания в соответствии с документацией, согласованной уполномоченным исполнительным органом государственной власти Свердловской области в сфере охраны объектов культурного наследия; 4) проведение работ по обеспечению функционирования Объекта по поддержанию его функциональной инфраструктуры, не нарушающих его целостности; 5) капитальный ремонт и реконструкция объектов инженерной инфраструктуры; 6) прокладка, ремонт, реконструкция подземных инженерных коммуникаций с последующим восстановлением нарушенных участков поверхности земли; 7) проведение работ по озеленению и благоустройству территории, производимых в том числе с применением методов реставрации, направленных на формирование наиболее близкого к историческому контексту восприятия Объекта, без повышения уровня дневной поверхности; 8) проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной и экологической безопасности Объекта; 9) размещение на территории Объекта информационных стендов, памятников, памятных знаков, иной историко-культурной информации; 10) устройство архитектурной подсветки зданий и территории Объекта; 11) устройство временных музейных площадок, связанных с культурно-образовательной деятельностью музея. На территории Объекта запрещается: 1) строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории Объекта объектов капитального строительства; 2) хозяйственная деятельность, ведущая к разрушению, искажению внешнего облика Объекта, нарушающая его целостность и создающая угрозу его повреждению, разрушения или уничтожения; 3) прокладка наземных и воздушных инженерных коммуникаций, кроме временных, необходимых для проведения работ по сохранению Объекта; 4) размещение на фасадах Объекта инженерного оборудования; 5) установка рекламных конструкций за исключением рекламных конструкций, разрешенных

полное наименование должности	 <p>документ подписан электронной подписью Сертификат: 808808467401СВ.ИД.201378АС.СВ.0422108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	инициалы, фамилия

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 11	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 41
01.11.2023г. № КУВИ-001/2023-247260092			
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	

Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
66:41:0701013:21/4	104	в соответствии с пунктом 3 статьи 35.1 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" и предусмотренных проектной документацией на проведение работ по сохранению Объекта в случаях прямого воздействия рекламных конструкций на Объект; 6) создание разрушающих вибрационных нагрузок динамическим воздействием на грунты в зоне их взаимодействия с Объектом. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом чиновника Я.С. Стахива», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 13/16, и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах данных зон" от 27.05.2020 № 510 выдан: Управление государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области; Содержание ограничения (обременения): Согласно Приказу Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области от 27.05.2020 № 510 В границах ЗРЗ-2 разрешается: 1) строительство и реконструкция объектов капитального строительства с соблюдением следующих требований: ограничение по высоте не более 16 метров от отметок существующего уровня земли, при понижении высотных отметок рельефа ограничение по высоте рассчитывается от исходных высотных отметок, для существующих объектов капитального строительства, имеющих высотные параметры более 16 метров, допускается реконструкция с сохранением высотных параметров; проведение капитального ремонта и реконструкции существующих объектов капитального строительства и их частей без увеличения объемно-пространственных характеристик, с сохранением цветовых решений фасадов, соблюдение архитектурного решения на момент строительства объекта культурного наследия или использование архитектурного решения не нарушающего визуального восприятия объекта культурного наследия; в подземной части строительство сооружений транспортной и инженерной инфраструктур по согласованию с органом исполнительной власти, уполномоченным в сфере охраны объектов культурного наследия, и в соответствии с нормами и требованиями статьи 36 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»; соответствие видам разрешенного строительства, установленным Правилами землепользования и застройки города Екатеринбурга для данной территории; соответствие действующим строительным нормам, в том числе разрешенным специальными техническими условиями; 2) ремонт и реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры; 3) прокладка подземных инженерных коммуникаций с последующим восстановлением нарушенных участков земли; 4) проведение мероприятий, направленных на обеспечение экологической безопасности; 5) снос (демонтаж) объектов капитального и некапитального строительства; 6) проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, расположенного в границах данной зоны; 7) посадка деревьев, кустарников, не препятствующих визуальному восприятию объекта культурного наследия; 8) разбивка газонов, цветников; 9) установка по границам земельных участков и границам территорий объекта культурного наследия неоплодного,

полное наименование должности	 <p>документ подписан электронной подписью Сертификат: 808808467401СВ.ИД.201378АС.СВ.0422108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	инициалы, фамилия

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 11	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 41
01.11.2023г. № КУ/ВИ-001/2023-247260092			
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	
66:41:0701013:21/5	415	<p>прозрачного ограждения, не препятствующего визуальному восприятию объекта культурного наследия. В границах ЗРЗ-2 запрещается: 1) наземный и надземный способы прокладки инженерных коммуникаций; 2) установка ограждений, столбов уличного освещения, малых архитектурных форм, не отвечающих характеристикам элементов исторической среды и требованиям обеспечения визуальной доступности объекта культурного наследия; 3) установка ограждений, препятствующих визуальному восприятию объекта культурного наследия; 4) проведение земляных работ без соблюдения требований в сфере охраны объектов археологического наследия; 5) благоустройство территории с повышением высотных отметок земли относительно объекта культурного наследия; 6) строительство, капитальный ремонт и реконструкция существующей наземной транспортной инфраструктуры с повышением высотных отметок земли относительно объекта культурного наследия; 7) динамическое воздействие на грунт в зоне влияния на объект культурного наследия.; Реестровый номер границы: 66:41-6.7183; Вид зоны по документу: Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (подзона ЗРЗ-2) объекта культурного наследия регионального значения «Дом чиновника Я.С. Стахивева»; Тип зоны: Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности</p> <p>вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.М. Крылова», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Тургенева, д. 18, и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах данных зон" от 27.05.2020 № 511 выдан: Управление государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области; Содержание ограничения (обременения): Согласно Приказу Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области от 27.05.2020 № 511 В границах ЗРЗ-2 разрешается: 1) строительство и реконструкция объектов капитального строительства с соблюдением следующих требований: ограничение по высоте не более 16 метров от отметок существующего уровня земли, при понижении высотных отметок рельефа ограничение по высоте рассчитывается от исходных высотных отметок, для существующих объектов капитального строительства, имеющих высотные параметры более 16 метров, допускается реконструкция с сохранением высотных параметров; проведение капитального ремонта и реконструкции существующих объектов капитального строительства и их частей без увеличения объемно-пространственных характеристик, с сохранением цветовых решений фасадов; соблюдение архитектурного решения на момент строительства объекта культурного наследия или использование архитектурного решения, не нарушающего визуального восприятия объекта культурного наследия; в подземной части строительство сооружений транспортной и инженерной инфраструктур по согласованию с уполномоченным исполнительным органом государственной власти Свердловской области в сфере государственной охраны объектов культурного наследия и в соответствии с нормами и требованиями статьи 36 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»; соответствие видам разрешенного строительства, установленным Правилами землепользования и застройки города Екатеринбурга для данной</p>	



Полное наименование должности	Инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 11	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 41
01.11.2023г. № КУ/ВИ-001/2023-247260092			
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	
66:41:0701013:21/6	511	<p>территории; 2) ремонт и реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры; 3) строительство (прокладка) подземных инженерных коммуникаций с последующим восстановлением нарушенных участков земли; 4) проведение мероприятий, направленных на обеспечение экологической безопасности; 5) снос (демонтаж) объектов капитального и некапитального строительства; 6) проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, расположенного в границах данной зоны; 7) посадка деревьев, кустарников, не препятствующих визуальному восприятию объекта культурного наследия; 8) разбивка газонов, цветников; 9) установка по границам земельных участков и границам территорий объекта культурного наследия несплошного, прозрачного ограждения, не препятствующего визуальному восприятию объекта культурного наследия. В границах ЗРЗ-2 запрещается: 1) наземный и надземный способы прокладки инженерных коммуникаций; 2) установка ограждений, столбов уличного освещения, малых архитектурных форм, не отвечающих характеристикам элементов исторической среды и требованиям обеспечения визуальной доступности объекта культурного наследия; 3) установка ограждений, препятствующих визуальному восприятию объекта культурного наследия; 4) проведение земляных работ без соблюдения требований в сфере охраны объектов археологического наследия; 5) благоустройство территории с повышением высотных отметок земли относительно объекта культурного наследия; 6) строительство, капитальный ремонт и реконструкция существующей наземной транспортной инфраструктуры с повышением высотных отметок земли относительно объекта культурного наследия.; Реестровый номер границы: 66:41-6.7104; Вид зоны по документу: Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (подзона ЗРЗ-2) объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.М. Крылова»; Тип зоны: Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности</p> <p>вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области "Об установлении зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Тургенева, д. 22, и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах данных зон" от 11.06.2020 № 575 выдан: Управление государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области; Содержание ограничения (обременения): Согласно Приказу Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области от 11.06.2020 № 575 В границах ЗРЗ-2 (участок 1 и участок 2) разрешается: 1) строительство и реконструкция объектов капитального строительства с соблюдением следующих требований: ограничение по высоте не более 16 метров от отметок существующего уровня земли, при понижении высотных отметок рельефа ограничение по высоте рассчитывается от исходных высотных отметок, для существующих объектов капитального строительства, имеющих высотные параметры более 16 метров, допускается реконструкция с сохранением высотных параметров; проведение капитального ремонта и реконструкции</p>	



Полное наименование должности	Инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 11	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 41
01.11.2023г. № КУВИ-001/2023-247260092			
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	
		<p>существующих объектов капитального строительства и их частей без увеличения объемно-пространственных характеристик, с сохранением цветовой отделки фасадов; соблюдение архитектурного решения на момент строительства объекта культурного наследия или использование архитектурного решения, не нарушающего визуальное восприятие объекта культурного наследия; в подземной части строительство сооружений транспортной и инженерной инфраструктур по согласованию с уполномоченным исполнительным органом государственной власти Свердловской области в сфере государственной охраны объектов культурного наследия, и в соответствии с нормами и требованиями статьи 36 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»; соответствие видам разрешенного строительства, установленным Правилами землепользования и застройки города Екатеринбурга для данной территории; соответствие действующим строительным нормам, в том числе разрешенным специальными техническими условиями; 2) ремонт и реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры; 3) строительство (прокладка) подземных инженерных коммуникаций с последующим восстановлением нарушенных участков земли; 4) проведение мероприятий, направленных на обеспечение экологической безопасности; 5) снос (демонтаж) объектов капитального и некапитального строительства; 6) проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, расположенного в границах данной зоны; 7) посадка деревьев, кустарников, не препятствующих визуальному восприятию объекта культурного наследия; 8) разбивка газонов, цветников; 9) установка по границам земельных участков и границам территории объекта культурного наследия несплошного, прозрачного ограждения, не препятствующего визуальному восприятию объекта культурного наследия. В границах ЗРЗ-2 (участок 1 и участок 2) запрещается: 1) наземный и подземный способы прокладки инженерных коммуникаций; 2) установка ограждений, столбов уличного освещения, малых архитектурных форм, не отвечающих характеристикам элементов исторической среды и требованиям обеспечения визуальной доступности объекта культурного наследия; 3) установка ограждений, препятствующих визуальному восприятию объекта культурного наследия; 4) проведение земляных работ без соблюдения требований в сфере охраны объектов археологического наследия; 5) благоустройство территории с повышением высотных отметок земли относительно объекта культурного наследия; 6) строительство, капитальный ремонт и реконструкция существующей наземной транспортной инфраструктуры с повышением высотных отметок земли относительно объекта культурного наследия; 7) динамическое воздействие на грунт в зоне влияния на объект культурного наследия; Реестровый номер границы: 66.41.2.7262</p>	
66:41:0701013:21/7	28	<p>вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области "Об установлении зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Туренева, д. 22, и утверждению требований к градостроительным регламентам в границах данных зон" от 11.06.2020 № 575 выдан:</p>	

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 808808487401СВН020378АС038422108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	инициалы, фамилия

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 11	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 41
01.11.2023г. № КУВИ-001/2023-247260092			
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	
		<p>Управление государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области; Содержание ограничения (обременения): Согласно Приказу Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области от 11.06.2020 № 575 В границах ЗРЗ-3 разрешается: 1) строительство и реконструкция объектов капитального строительства с соблюдением следующих требований: ограничение по высоте не более 20 метров от отметок существующего уровня земли, при понижении высотных отметок рельефа ограничение по высоте рассчитывается от исходных высотных отметок, для существующих объектов капитального строительства, имеющих высотные параметры более 20 метров, допускается реконструкция с сохранением высотных параметров; проведение капитального ремонта и реконструкции существующих объектов капитального строительства и их частей без увеличения объемно-пространственных характеристик с сохранением цветовой отделки фасадов, соблюдение архитектурного решения на момент строительства объекта культурного наследия или использование архитектурного решения, не нарушающего визуального восприятия объекта культурного наследия; в подземной части строительство сооружений транспортной и инженерной инфраструктур по согласованию с уполномоченным исполнительным органом государственной власти Свердловской области в сфере государственной охраны объектов культурного наследия и в соответствии с нормами и требованиями статьи 36 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»; соответствие видам разрешенного строительства, установленным Правилами землепользования и застройки города Екатеринбурга для данной территории; соответствие действующим строительным нормам, в том числе разрешенным специальными техническими условиями; 2) ремонт и реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры; 3) строительство (прокладка) подземных инженерных коммуникаций с последующим восстановлением нарушенных участков земли; 4) проведение мероприятий, направленных на обеспечение экологической безопасности; 5) снос (демонтаж) объектов капитального и некапитального строительства; 6) проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, расположенного в границах данной зоны; 7) посадка деревьев, кустарников, не препятствующих визуальному восприятию объекта культурного наследия; 8) разбивка газонов, цветников; 9) установка по границам земельных участков и границам территории объекта культурного наследия несплошного, прозрачного ограждения, не препятствующего визуальному восприятию объекта культурного наследия. В границах ЗРЗ-3 разрешается: 1) наземный и подземный способы прокладки инженерных коммуникаций; 2) установка ограждений, столбов уличного освещения, малых архитектурных форм, не отвечающих характеристикам элементов исторической среды и требованиям обеспечения визуальной доступности объекта культурного наследия; 3) установка ограждений, препятствующих визуальному восприятию объекта культурного наследия; 4) проведение земляных работ без соблюдения требований в сфере охраны объектов археологического наследия; 5) благоустройство территории с повышением высотных отметок земли относительно объекта культурного наследия; 6) строительство, капитальный ремонт и реконструкция существующей наземной транспортной инфраструктуры с повышением высотных отметок земли относительно объекта культурного наследия; 7) динамическое</p>	

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 808808487401СВН020378АС038422108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	инициалы, фамилия

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 11	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 41
01.11.2023г. № КУ/ВИ-001/2023-247260092			
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	
66:41:0701013:21/8	511	<p>воздействие на грунт в зоне влияния объекта культурного наследия.; Реестровый номер границы: 66:41-6.7271; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 3 (подзона ЗР3-3) объекта культурного наследия «Дом жилой»; Тип зоны: Зона охраны объекта культурного наследия</p> <p>вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации. Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области "Об установлении зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.И. Маева», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Тургенева, д. 20, и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах данных зон" от 11.06.2020 № 574 выдан: Управление государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области; Содержание ограничения (обременения): Согласно Приказу Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области от 11.06.2020 № 574 В границах ЗР3-2 разрешается: строительство и реконструкция объектов капитального строительства с соблюдением следующих требований: ограничение по высоте не более 16 метров от отметок существующего уровня земли; при понижении высотных отметок рельефа ограничение по высоте рассчитывается от исходных высотных отметок; для существующих объектов капитального строительства, имеющих высотные параметры более 16 метров, допускается реконструкция с сохранением высотных параметров; проведение капитального ремонта и реконструкции существующих объектов капитального строительства и их частей без увеличения объемно-пространственных характеристик с сохранением цветowych решений фасадов; соблюдение архитектурного решения на момент строительства объекта культурного наследия или использование архитектурного решения, не нарушающего визуальное восприятие объекта культурного наследия; в подземной части строительство сооружений транспортной и инженерной инфраструктур по согласованию с органом исполнительной власти, уполномоченным в сфере охраны объектов культурного наследия, и в соответствии с нормами и требованиями статьи 36 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»; соответствие видам разрешенного строительства, установленным Правилами землепользования и застройки города Екатеринбурга для данной территории; соответствие действующим строительным нормам, в том числе разрешенным специальными техническими условиями; 2) ремонт и реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры; 3) строительство (прокладка) подземных инженерных коммуникаций с последующим восстановлением нарушенных участков земли; 4) проведение мероприятий, направленных на обеспечение экологической безопасности; 5) снос (демонтаж) объектов капитального и некапитального строительства; 6) проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, расположенного в границах данной зоны; 7) посадка деревьев, кустарников, не препятствующих визуальному восприятию объекта культурного наследия; 8) разбивка газонов, цветников; 9) установка по границам земельных участков и</p>	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 988888887401СВ31021376АСССВ421108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 8 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 11	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 41
01.11.2023г. № КУ/ВИ-001/2023-247260092			
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	
66:41:0701013:21/9	28	<p>границам территорий объекта культурного наследия несплошного, прозрачного ограждения, не препятствующего визуальному восприятию объекта культурного наследия. В границах ЗР3-2 запрещается: 1) наземный и надземный способы прокладки инженерных коммуникаций; 2) установка ограждений, столбов уличного освещения, малых архитектурных форм, не отвечающих характеристикам элементов исторической среды и требованиям обеспечения визуальной доступности объекта культурного наследия; 3) установка ограждений, препятствующих визуальному восприятию объекта культурного наследия; 4) проведение земляных работ без соблюдения требований в сфере охраны объектов археологического наследия; 5) благоустройство территории с повышением высотных отметок земли относительно объекта культурного наследия; 6) строительство, капитальный ремонт и реконструкция существующей наземной транспортной инфраструктуры с повышением высотных отметок земли относительно объекта культурного наследия; 7) динамическое воздействие на грунт в зоне влияния на объект культурного наследия.; Реестровый номер границы: 66.41.2.7265</p> <p>вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации. Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области "Об установлении зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Тургенева, д. 22, и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах данных зон" от 11.06.2020 № 575 выдан: Управление государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области; приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области "О внесении изменения в требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Тургенева, д. 22, утвержденные приказом Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области от 11.06.2020 № 575" от 09.10.2020 № 872 выдан: Управление государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области; Содержание ограничения (обременения): Согласно Приказу Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области от 09.10.2020 № 872 В границах ЗР3-3 разрешается: 1) строительство и реконструкция объектов капитального строительства с соблюдением следующих требований: ограничение по высоте не более 20 метров от отметок существующего уровня земли, при понижении высотных отметок рельефа ограничение по высоте рассчитывается от исходных высотных отметок; для существующих объектов капитального строительства, имеющих высотные параметры более 20 метров, допускается реконструкция с сохранением высотных параметров; проведение капитального ремонта и реконструкции существующих объектов капитального строительства и их частей без увеличения объемно-пространственных характеристик с сохранением цветowych решений фасадов; соблюдение архитектурного решения на момент строительства объекта культурного наследия или использование архитектурного решения, не нарушающего визуальное восприятие объекта культурного наследия;</p>	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 988888887401СВ31021376АСССВ421108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 9 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 11	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 41
01.11.2023г. № КУВИ-001/2023-247260092			
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	
		<p>в подземной части строительство сооружений транспортной и инженерной инфраструктур по согласованию с уполномоченным исполнительным органом государственной власти Свердловской области в сфере государственной охраны объектов культурного наследия и в соответствии с нормами и требованиями статьи 36 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»; соответствие видам разрешенного строительства, установленным Правилами землепользования и застройки города Екатеринбурга для данной территории; соответствие действующим строительным нормам, в том числе разрешенным специальными техническими условиями;</p> <p>2) ремонт и реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры; 3) строительство (прокладка) подземных инженерных коммуникаций с последующим восстановлением нарушенных участков земли; 4) проведение мероприятий, направленных на обеспечение экологической безопасности; 5) снос (демонтаж) объектов капитального и некапитального строительства; 6) проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, расположенных в границах данной зоны; 7) посадка деревьев, кустарников, не препятствующих визуальному восприятию объекта культурного наследия; 8) разбивка газонов, цветников; 9) установка по границам земельных участков и границам территории объекта культурного наследия не сплошного, прозрачного ограждения, не препятствующего визуальному восприятию объекта культурного наследия. В границах ЗРЗ-3 запрещается: 1) наземный и надземный способы прокладки инженерных коммуникаций; 2) установка ограждений, столбов уличного освещения, малых архитектурных форм, не отвечающих характеристикам элементов исторической среды и требованиям обеспечения визуальной доступности объекта культурного наследия; 3) установка ограждений, препятствующих визуальному восприятию объекта культурного наследия; 4) проведение земляных работ без соблюдения требований в сфере охраны объектов археологического наследия; 5) благоустройство территории с повышением высотных отметок земли относительно объекта культурного наследия; 6) строительство, капитальный ремонт и реконструкция существующей наземной транспортной инфраструктуры с повышением высотных отметок земли относительно объекта культурного наследия; 7) динамическое воздействие на грунт в зоне влияния объекта культурного наследия; Реквизитный номер границы: 66:41-6.7271; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 3 (подзона ЗРЗ-3) объекта культурного наследия «Дом жилой»; Тип зоны: Зона охраны объекта культурного наследия</p>	
66:41:0701013:21/10	518	<p>вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области "Об установлении зон охраны объекта культурного наследия регионального значения « Усадьба купца М.О. Назарова» и входящих в его состав объектов культурного наследия регионального значения « Гостилица » и «Ограда с воротами», расположенных по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 11, и утверждения требований к градостроительным регламентам в границах данных зон"</p>	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 808808467401CE1020378ACD30422108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 10 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 11	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 41
01.11.2023г. № КУВИ-001/2023-247260092			
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	
		<p>от 30.03.2020 № 246 выдан: Управление государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области; Содержание ограничения (обременения): Согласно Приказу Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области № 246 от 30.03.2020 В границах ЗРЗ-5 разрешается: 1) строительство и реконструкция объектов капитального строительства с соблюдением следующих требований: ограничение по высоте не более 16 метров от отметок существующего уровня земли, при понижении высотных отметок рельефа ограничение по высоте рассчитывается от исходных высотных отметок, для существующих объектов капитального строительства, имеющих высотные параметры более 16 метров, допускается реконструкция с сохранением высотных параметров; проведение капитального ремонта и реконструкции существующих объектов капитального строительства и их частей без увеличения объемно-пространственных характеристик с сохранением цветовых решений фасадов; соблюдение архитектурного решения на момент строительства объектов культурного наследия или использование архитектурного решения, не нарушающего визуальное восприятие объекта культурного наследия; в подземной части строительство сооружений транспортной и инженерной инфраструктур по согласованию с уполномоченным исполнительным органом государственной власти Свердловской области в сфере государственной охраны объектов культурного наследия и в соответствии с нормами и требованиями статьи 36 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»; соответствие видам разрешенного строительства, установленным Правилами землепользования и застройки города Екатеринбурга для данной территории; соответствие действующим строительным нормам, в том числе разрешенным специальными техническими условиями;</p> <p>2) ремонт и реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры; 3) прокладка подземных инженерных коммуникаций с последующим восстановлением нарушенных участков земли; 4) проведение мероприятий, направленных на обеспечение экологической безопасности; 5) снос (демонтаж) объектов капитального и некапитального строительства; 6) проведение работ по сохранению объектов культурного наследия, расположенных в границах данной зоны; 7) посадка деревьев, кустарников, не препятствующих визуальному восприятию объектов культурного наследия; 8) разбивка газонов, цветников; 9) установка по границам земельных участков и границам территории объектов культурного наследия не сплошного, прозрачного ограждения, не препятствующего визуальному восприятию объектов культурного наследия. В границах ЗРЗ-5 запрещается: 1) наземный и надземный способы прокладки инженерных коммуникаций; 2) установка ограждений, столбов уличного освещения, малых архитектурных форм, не отвечающих характеристикам элементов исторической среды и требованиям обеспечения визуальной доступности объектов культурного наследия; 3) установка ограждений, препятствующих визуальному восприятию объектов культурного наследия; 4) проведение земляных работ без соблюдения требований в сфере охраны объектов археологического наследия; 5) благоустройство территории с повышением высотных отметок земли относительно объектов культурного наследия; 6) строительство, капитальный ремонт и реконструкция существующей наземной транспортной инфраструктуры с повышением высотных отметок земли относительно объектов</p>	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 808808467401CE1020378ACD30422108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 11 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 11	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 41
01.11.2023г. № КУ/ВИ-001/2023-247260092			
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	
		культурного наследия; 7) динамическое воздействие на грунт в зоне влияния на объекты культурного наследия.; Реестровый номер границы: 66-41-6.9649; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (подзона ЗРЗ-5) объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба купца М.О. Назарова», и входящих в его состав объектов культурного наследия регионального значения; Тип зоны: Зона охраны объекта культурного наследия	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 000000007001СВ310201376АСССВ421108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости					
Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 8	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 41		
01.11.2023г. № КУ/ВИ-001/2023-247260092					
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21			
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка					
Учетный номер части: 66-41-0701013:21/3					
Система координат МСК - 66, зона 1					
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м	
	X	Y			
	2	3	4	5	
1	391564.58	1534510.37	-	0.1	
2	391559.83	1534511.35	-	0.1	
3	391563.84	1534532.7	-	-	
4	391568.44	1534531.87	-	-	
1	391564.58	1534510.37	-	0.1	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 000000007001СВ310201376АСССВ421108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 8		Всего разделов: 8
01.11.2023г. № КУВИ-001/2023-247260092				
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 66:41:0701013:21/4				
Система координат МСК - 66, зона 1				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	391564.58	1534510.37	-	0.1
2	391559.83	1534511.35	-	0.1
3	391563.84	1534532.7	-	-
4	391568.44	1534531.87	-	-
1	391564.58	1534510.37	-	0.1

полное наименование должности	 документ подписан электронной подписью Сертификат: 808809467401СВНО20376АСДС0423108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 3 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 8		Всего разделов: 8
01.11.2023г. № КУВИ-001/2023-247260092				
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 66:41:0701013:21/5				
Система координат МСК - 66, зона 1				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	391589.55	1534530.96	-	0.1
2	391589.31	1534529.28	-	0.1
3	391579.41	1534531.07	-	-
4	391588.41	1534579.57	-	-
5	391594.83	1534578.11	-	0.1
6	391590.38	1534559.75	-	0.1
7	391594.71	1534558.85	-	0.1
8	391592.25	1534546.23	-	0.1
9	391591.63	1534542.71	-	0.3
1	391589.55	1534530.96	-	0.1

полное наименование должности	 документ подписан электронной подписью Сертификат: 808809467401СВНО20376АСДС0423108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 4 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 8		Всего разделов: 8
01.11.2023г. № КУ/ВИ-001/2023-247260092				
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 66:41:0701013:21/6				
Система координат МСК - 66, зона 1				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	391564.58	1534510.37	-	0.1
2	391559.83	1534511.35	-	0.1
3	391563.84	1534532.7	-	-
4	391568.44	1534531.87	-	-
1	391564.58	1534510.37	-	0.1
1	391589.55	1534530.96	-	0.1
2	391589.31	1534529.28	-	0.1
3	391579.41	1534531.07	-	-
4	391588.69	1534579.5	-	0.25
5	391589.03	1534579.43	-	-
6	391594.83	1534578.11	-	0.1
7	391590.38	1534559.75	-	0.1
8	391594.71	1534558.85	-	0.1
9	391592.25	1534546.23	-	0.1
10	391591.63	1534542.71	-	0.3
1	391589.55	1534530.96	-	0.1

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00000007001СВ310201376АСССВ421108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 5 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 8		Всего разделов: 8
01.11.2023г. № КУ/ВИ-001/2023-247260092				
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 66:41:0701013:21/7				
Система координат МСК - 66, зона 1				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	391589.03	1534579.43	-	-
2	391545.32	1534588.09	-	0.25
3	391545.55	1534589.35	-	-
1	391589.03	1534579.43	-	-

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00000007001СВ310201376АСССВ421108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 6 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 8		Всего разделов: 8
01.11.2023г. № КУВИ-001/2023-247260092				
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 66:41:0701013:21/8				
Система координат МСК - 66, зона 1				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	391564.58	1534510.37	-	0.1
2	391559.83	1534511.35	-	0.1
3	391563.84	1534532.7	-	-
4	391568.44	1534531.87	-	-
1	391564.58	1534510.37	-	0.1
1	391589.55	1534530.96	-	0.1
2	391589.31	1534529.28	-	0.1
3	391579.41	1534531.07	-	-
4	391588.69	1534579.5	-	0.25
5	391589.03	1534579.43	-	-
6	391594.83	1534578.11	-	0.1
7	391590.38	1534559.75	-	0.1
8	391594.71	1534558.85	-	0.1
9	391592.25	1534546.23	-	0.1
10	391591.63	1534542.71	-	0.3
1	391589.55	1534530.96	-	0.1

полное наименование должности	 документ подписан электронной подписью Сертификат: 808809467401СВНО20376АСДС0422108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 7 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 8		Всего разделов: 8
01.11.2023г. № КУВИ-001/2023-247260092				
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 66:41:0701013:21/9				
Система координат МСК - 66, зона 1				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	391589.03	1534579.43	-	-
2	391545.55	1534589.35	-	-
3	391545.32	1534588.09	-	-
4	391588.69	1534579.5	-	-
1	391589.03	1534579.43	-	-

полное наименование должности	 документ подписан электронной подписью Сертификат: 808809467401СВНО20376АСДС0422108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 8 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 8		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 41				
01.11.2023г. № КУВИ-001/2023-247260092				
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 66:41:0701013:21/10				
Система координат				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	391564.58	1534510.37	-	-
2	391568.44	1534531.87	-	-
3	391563.84	1534532.7	-	-
4	391559.83	1534511.35	-	-
1	391564.58	1534510.37	-	-
1	391589.55	1534530.96	-	-
2	391591.63	1534542.71	-	-
3	391592.25	1534546.23	-	-
4	391594.71	1534558.85	-	-
5	391590.38	1534559.75	-	-
6	391594.83	1534578.11	-	-
7	391588.41	1534579.57	-	-
8	391579.41	1534531.07	-	-
9	391589.31	1534529.28	-	-
1	391589.55	1534530.96	-	-

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 000000007001000201376AC5C042108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Уральскому федеральному округу
полное наименование органа регистрации прав
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 01.11.2023, поступившего на рассмотрение 01.11.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 8	
01.11.2023г. № КУВИ-001/2023-247259405	
Кадастровый номер:	66:41:0704024:2029
Номер кадастрового квартала:	66:41:0704024
Дата присвоения кадастрового номера:	21.01.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 66-66-01/030/2011-036
Местоположение:	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15
Площадь:	169,1
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 8
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	8535864,178
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	66:41:0704024:106
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	нежилое
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 000000007001000201376AC5C042108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
01.11.2023г. № КУВИ-001/2023-247259405			
Кадастровый номер:		66:41:0704024:2029	
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:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.	
Получитель выписки:		Долгополов Александр Сергеевич	

полное наименование должности	 документ подписан электронной подписью Сертификат: 808808467401СВН020376АСС08422108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Раздел 2 Лист 3

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
01.11.2023г. № КУВИ-001/2023-247259405			
Кадастровый номер:		66:41:0704024:2029	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Недвижимость пенсионного фонда"
	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 66-66-01/030/2011-036 04.03.2011 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		11.02.2020 20:19:08
	номер государственной регистрации:		66:41:0704024:2029-66/001/2020-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 04.03.2011 по 31.03.2037
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "БКС УПРАВЛЕНИЕ БЛАГОСОСТОЯНИЕМ", ИНН: 7702172846
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782, выдан 20.11.2007 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-1, выдан 07.08.2008 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-2, выдан 05.05.2009

полное наименование должности	 документ подписан электронной подписью Сертификат: 808808467401СВН020376АСС08422108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
01.11.2023г. № КУ/ВИ-001/2023-247259405		Кадастровый номер: 66:41:0704024:2029	
		<p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-3, выдан 23.07.2009</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-13, выдан 26.10.2019 Документ нотариально удостоверен: 77/735-н/77-2020-2-2</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-4, выдан 09.06.2011</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-5, выдан 19.07.2011</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-6, выдан 20.09.2012</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-7, выдан 21.11.2013</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-8, выдан 11.12.2013</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-9, выдан 27.12.2013</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-10, выдан 12.04.2016</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-11, выдан 26.10.2017</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-12, выдан 05.02.2019</p>	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00000000700100201376AC3D30421108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
01.11.2023г. № КУ/ВИ-001/2023-247259405		Кадастровый номер: 66:41:0704024:2029	
		<p>Соглашение о передаче управляющей компанией своих прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании, выдан 25.10.2019</p> <p>Соглашение о передаче управляющей компанией своих прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании, выдан 22.02.2023</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-14, выдан 26.12.2019</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-15, выдан 04.08.2022</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-16, выдан 16.03.2023</p>	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	

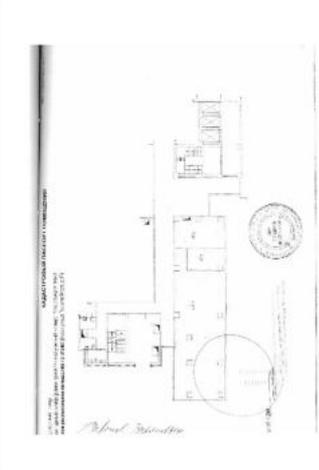
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00000000700100201376AC3D30421108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Помещение вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4
01.11.2023г. № КУВИ-001/2023-247259405	
Кадастровый номер:	66:41:0704024:2029
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:
11	Правопризнания 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:

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 808805687101C7B370283556A5C76125108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

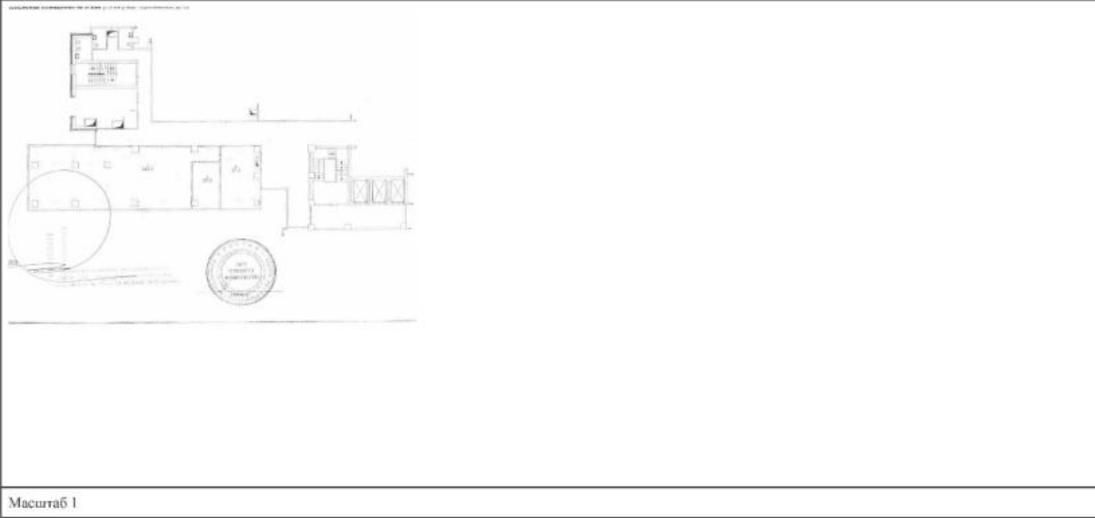
Раздел 8 Лист 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 2
01.11.2023г. № КУВИ-001/2023-247259405	
Кадастровый номер: 66:41:0704024:2029	Номер этажа (этажес): 8
	
Масштаб 1	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 808805687101C7B370283556A5C76125108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
01.11.2023г. № КУВИ-001/2023-247259405			
Кадастровый номер: 66:41:0704024:2029		Номер этажа (этажей): 8	



КОЛОС ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ДОЛЖНОСТИ	 ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ Федеральное агентство технического регулирования Средства Информационных Технологий ИТ-СЕРВИСЫ ИТ-РЕШЕНИЯ ИТ-УСЛУГИ	ИННОВАЦИИ, ФИЗИКИ

ДУБЛИКАТ

ЭМ. ЗК.

ДОГОВОР
АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
№ 7 - 879

город Екатеринбург

16 сентября 2005 года

На основании Распоряжения от 31.08.2005 № 3127 – р Главы города от Администрации города Екатеринбурга в лице заместителя Главы города Крицкого Владимира Павловича, действующего на основании доверенности от 27 декабря 2004 года № 01-19-2899 (далее – Арендодатель), с одной стороны, и Арендатор – Закрытое акционерное общество «УралМедьСтрой» в лице генерального директора Задорожного Игоря Васильевича, действующего на основании на основании устава, с другой стороны, (далее – ЗАО «УралМедьСтрой»), именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает во временное владение и пользование сроком на пятнадцать лет за плату земельный участок (далее – Участок).

2. Условия договора

2.1. Объект договора.

2.1.1. Объектом по настоящему договору является Участок, имеющий местоположение: ул. Тургенева - ул. Первомайская в городе Екатеринбурге, в пределах границ, указанных в Плане земельного участка (Приложение № 3), прилагаемом к настоящему договору и являющимся его неотъемлемой частью.

2.1.2. Общая площадь Участка – 2484 кв.м.

2.1.3. Категория земель - земли поселений.

2.1.4. Кадастровый номер Участка - 66:41:07 01 013:0021.

2.1.5. Участок предоставляется для строительства административного здания с паркингом.

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 пересчет 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 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) 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 числа последнего месяца квартала, если иное не установлено в расчете (перерасчете) арендной платы на соответствующий год.

Датой оплаты Арендатором арендной платы считается дата поступления денежных средств на балансовый счет Управления Федерального казначейства Министерства финансов Российской Федерации по Свердловской области.

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.

2.3. Контроль Арендодателя.

Арендодатель осуществляет контроль за использованием и охраной Участка, имеет беспрепятственный доступ на Участок с целью осуществления контроля за выполнением Арендатором условий настоящего договора, а Арендатор обеспечивает Арендодателю (его законным представителям), представителям органов государственного земельного контроля доступ на Участок по их требованию.

Арендодатель при осуществлении контроля не может вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не наносит ущерба окружающей среде, не нарушает законных прав других лиц, не противоречит архитектурно-градостроительным, природоохранным и иным нормам, правилам и требованиям земельного законодательства и условиям настоящего договора.

2.4. Содержание и использование Участка.

Арендатор обеспечивает проведение работ по уборке и благоустройству 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:

- заказать в Главархитектуре корректуру архитектурно-планировочного задания № 588/2002;

- получить в Администрации города Екатеринбурга разрешение на строительство административного здания с паркингом;
- вести строительство административного здания с паркингом в соответствии с утвержденной проектной документацией с окончанием строительства до 31.12.2007;
- получить в Администрации города Екатеринбурга разрешение на ввод объекта в эксплуатацию после окончания строительства;
- выполнить условия договоров от 14.10.2004 № 176-04-иф, № 176-04-иф, 55-жф, заключенных с Администрацией города Екатеринбурга

2.5. Оборот Участка

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.

Арендатор вправе отдать арендные права Участка в залог в пределах срока действия настоящего договора с согласия Арендодателя.

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, подписанному 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 БРАП, предусмотренного 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 освобожденным 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, также по требованию одной из сторон в судебном порядке в случаях, предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации, статьей 46 Земельного кодекса Российской Федерации настоящим договором.

5.2. Досрочно настоящий договор расторгается в случаях:

1) систематической неуплаты Арендатором арендной платы по настоящему договору (неуплата в течение двух и более кварталов подряд), уплаты арендной платы не в полном объеме в течение двух и более кварталов подряд;

2) неуплаты Арендатором пени за прошедшие периоды (если с момента возникновения обязанности Арендатора по уплате пени прошло более полугода);

3) неуплаты Арендатором штрафа (если с момента возникновения обязанности Арендатора по уплате штрафа прошло более полугода);

4) при нарушении Арендатором других условий настоящего договора.

5.3. Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения настоящего договора после направления Арендатору письменного предупреждения об устранении нарушения, предусмотренного пунктом 5.2. настоящего договора, и не устранения Арендатором указанного в предупреждении нарушения по истечении десятидневного срока (или более длительного времени, обозначенного необходимого для этого) со дня получения Арендатором письменного предупреждения.

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

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

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

6. Срок действия настоящего договора

6.1. Срок действия настоящего договора устанавливается с 31 августа 2005 года по 30 августа 2020 года.

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

6.2. Права и обязанности по настоящему договору возникают у Сторон с 31 августа 2005 года. Условия настоящего договора применяются к отношениям, возникшим до его заключения.

7. Особые условия Договора

7.1. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в Главном 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.

8. Заключительные положения и реквизиты сторон

Настоящий договор составлен в 4 (четыре) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из них: первый для Арендатора, второй для Арендодателя, третий для Главного

13

управления Федеральной регистрационной службы по Свердловской области, а четвертый передается в архив Земельного комитета Администрации города Екатеринбурга.

Приложения, являющиеся неотъемлемой частью Договора:

- 1) расчет арендной платы на 2005 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

Заместитель Главы города

М.П.



Крицкий В.П.

Арендатор:

ЗАО «УралМедьСтрой»
ИНН 6658169857 КПП 665801001
Юридический (почтовый) адрес: 620086, г. Екатеринбург, ул. Московская, д. 56 к. 2
телефон: 127-217

Генеральный директор



Задорожный И.В.

ЗАО "УралМедьСтрой"
ИНН 6658169857
г. Екатеринбург, Кировский район
ул. ТУРГЕНЕВА, ПЕРВОМАЙСКАЯ

Приложение №1
к договору аренды земли
№ 7-879 от 16.09.2005 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА НА 2005 год

1. Расчёт выполнен на основании Решения Екатеринбургской городской Думы от 26.09.1996г. № 5/1 (в редакции Решения от 25.05.2004 г. № 57/7) и постановления Правительства Свердловской области от 31.01.2002 г. № 64-ПП (в редакции постановления от 18.03.2004 г. № 173-ПП).

2. Исходные данные для расчёта

Оценочная зона 1
Ставка земельного налога (рублей за 1 м2 в год) 75,27

Площадь земельного участка, м2	Функциональное назначение	БРАП	Примечание
2484,00	Офис производственного предприятия	0,20	31.08.05-31.12.05, строительство до 31.12.2007 г. на основании РГГ от 31.08.2005 г. № 3127-р

3. Расчёт арендной платы

Квартал	Начислено	Уплатить не позднее	Формула расчёта
III кв.2005г.	3175,94	15.12.2005	$(0,20 \cdot 2484,00 \cdot 75,27 = 37394,14) / 365 \cdot 31 = 3175,94$
IV кв.2005г.	9425,37	15.12.2005	$(0,20 \cdot 2484,00 \cdot 75,27 = 37394,14) / 365 \cdot 92 = 9425,37$

ИТОГО 12601,31

Размер арендной платы за землю составляет 12601.31 руб. (Двадцать тысяч шестьсот один рубль 31 копейка)

4. Арендная плата за землю перечисляется Арендатором платежным поручением по коду 901 1 11 05 012 03 0000 120 на бюджетный счёт № 40101810500000010010 УФК по Свердловской области (Администрация г. Екатеринбург). Банк получателя: ГРКЦ ГУ Банка России по Свердловской области г. Екатеринбург, БИК 046577001, ИНН 6661004661, КПП 667101001, код ОКАТО 65401373000.

5. Данный расчёт является неотъемлемой частью договора аренды.

6. Арендатор в течение 3-х рабочих дней после внесения платежа обязан представить в Земельный комитет Администрации города Екатеринбурга копию платежного поручения с отметкой банка.

от АРЕНДОДАТЕЛЯ:

Председатель Земельного комитета Администрации города Екатеринбурга

Жабреев Михаил Владимирович

(подпись)



Исполнитель:

(подпись)

Н.В. Волкова
(Ф.И.О.)

Телефон: 371-07-64

Дата составления: 6 Октября 2005г.

Страница 1 из 1.

Приложение № 2
к договору аренды земельного участка
№ 7 - 879 от 16 сентября 2005 года

А К Т
приема - передачи Участка

16 сентября 2005 года

г. Екатеринбург

Мы, нижеподписавшиеся, на основании договора аренды земельного участка составили настоящий Акт в том, что Арендодатель передал, а Арендатор принял Участок общей площадью 2484 кв.м, имеющий местоположение: г. Екатеринбург, ул. Тургенева – ул. Первомайская, в границах, указанных в приложении № 3 к Договору.

Фактически Участок передан Арендодателем и принят Арендатором 31 августа 2005 год; (дата Распоряжения Главы города № 3127 - р).

Арендодатель:

Администрация города Екатеринбурга
в лице заместителя Главы города Крицкого Владимира Павловича



Арендатор:

ЗАО «УралМедьСтрой»
в лице генерального директора Задорожного Игоря Васильевича



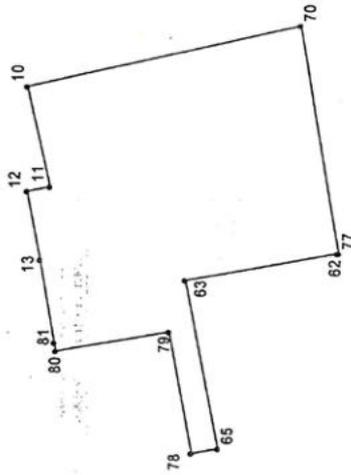
КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

В.2

1 Кадастровый номер 66:41:07 01 013:0021

2 Лист № 2

3 План (чертеж, схема) границ земельного участка



4 Масштаб 1:1000

Начальник отдела обеспечения ведения кадастра объектов недвижимости по г. Екатеринбург *А.А.А.* 19.05.2005 г.

/Полкова Н.А./

Дополнительное соглашение № 1 к договору аренды 7-879 от 16.09.2005
ЗАО «УралМедьСтрой»
г. Екатеринбург, ул. Тургенева-Первомайская

Дополнительное соглашение № 1
к договору аренды земельного участка № 7-879 от 16.09.2005
(регистрационная запись от 07.06.2005 № 66-66-01/317/2005-096).
г. Екатеринбург 08.07.20

Арендодатель - Администрация города Екатеринбурга в лице заместителя Гл. Екатеринбурга Крицкого Владимира Павловича, действующего на основании доверенности 27.12.2007 № 241, с одной стороны, и Арендатор - Закрытое акционерное общество «УралМедьСтрой» (далее - ЗАО «УралМедьСтрой»), в лице директора ЗАО «УралМедьСтрой» Лукьянченко Александра Альбертовича, действующего на основании доверенности от 03.07.2005 № 100, с другой стороны, заключили настоящее дополнительное соглашение о нижеследующем:

Внести в договор аренды № 7-879 от 16.09.2005, далее - Договор, следующие изменения:

1. На основании Разрешения на строительство № RU 66302000-132/08 от 02.04.2007 в пункте 2.4 Договора слова «до 31.12.2007» заменить словами «до 31.12.2008».

2. В пункте 3.3 Договора слова «с применением БРАП, предусмотренного соответствующего вида использования Участка» заменить словами «с применением ставки арендной платы, предусмотренной для соответствующего вида использования Участка».

3. Дополнить Договор пунктом 7.3 следующего содержания:
«7.3. Арендатор обязуется письменно уведомить Арендодателя о реорганизации юридического лица, а также предоставлять документы, подтверждающие правопреемство реорганизации, в течение 14 дней с момента реорганизации».

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

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

ПРИЛОЖЕНИЕ, являющееся неотъемлемой частью настоящего дополнительного соглашения: расчет арендной платы на 2008 год.

АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель:

Администрация города Екатеринбурга в лице заместителя Главы Екатеринбурга Крицкого Владимира Павловича

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

Арендатор:

ЗАО «УралМедьСтрой»
в лице директора Лукьянченко Александра Альбертовича

ИНН 6658169857, КПП 665801001, ОГРН 1036602675306

Юридический (почтовый) адрес: 620102, г. Екатеринбург, ул. Московская, 58-37

Телефон руководителя: 359-41-34, телефон гл. бухгалтера: 344-28-40

Мен: УралМедьСтрой
Мен: Крицкий В.П.

Дополнительное соглашение № 2
к договору аренды земельного участка № 7-879 от 16.09.2005
(регистрационная запись от 23.11.2005 № 66-66-01/317/2005-096)
с дополнительным соглашением № 1 от 08.07.2008

г. Екатеринбург

26 октября 2009 г.

Арендодатель - Администрация города Екатеринбурга в лице заместителя Гл Екатеринбург Кривоного Владимира Павловича, действующего на основании доверенности 24.12.2008 № 209, с одной стороны, и Арендатор - Закрытое акционерное общество «УралМедьСтрой» (далее - ЗАО «УралМедьСтрой»), в лице генерального директора Лукьянченко Александра Альбертовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключают настоящее дополнительное соглашение о нижеследующем:

Внести в договор аренды земельного участка № 7-879 от 16.09.2005, далее - Договор следующие изменения:

1. Пункт 2.2 Договора изложить в следующей редакции:
« 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 т.ч. 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).

2.2.2. 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.

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 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 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 Управления 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 пени по настоящему договору;
- 2) в счет погашения задолженности по арендной плате 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».

2. В пункте 2.4 Договора слова «до 31.12.2008 года» заменить словами «до 31.12.2009» (в соответствии с разрешением на строительство № RU 66302000-174/08 от 23.04.2008)».

3. В пункте 5.2 Договора слово «кварталов» заменить словом «месяцев».

4. Условия, предусмотренные пунктами 1 и 3 настоящего дополнительного соглашения, действуют с 01.01.2009.

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

6. Арендатор обязуется передать настоящее дополнительное соглашение на государственную регистрацию в Управление Федеральной регистрационной службы по Свердловской области в течение десяти дней с момента подписания его сторонами, 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 для Арендатора, один для Управления Федеральной регистрационной службы по Свердловской области, один для Арендодателя.

Дополнительное соглашение № 2 к договору аренды 7-879 от 16.09.2005
г. Екатеринбург, ул. Тургенева - ул. Первомайская

Приложение, являющееся неотъемлемой частью настоящего дополнительного соглашения:
1) расчет арендной платы.

АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Арендодатель:

Администрация города Екатеринбурга в лице
заместителя Главы Екатеринбурга
Крицкого Владимира Павловича



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

Арендатор:

Закрытое акционерное общество «УралМедьСтрой»
в лице генерального директора Лукьянченко Александра Альбертовича



ИНН 6658169857, КПП 665801001, ОГРН 1036602675306,
Юридический (почтовый) адрес: 620014, г. Екатеринбург, ул. Октябрьской революции, 56,
Телефон: 344-28-40

исполнитель: Денисова С.В.
Молчанова, Коммуна д 10

Дополнительное соглашение № 3
к договору аренды земельного участка № 7-879 от 16.09.2005
(регистрационная запись от 23.11.2005 № 66-66-01/317/2005-096)
с дополнительным соглашением № 1 от 08.07.2008
с дополнительным соглашением № 2 от 26.10.2009

г. Екатеринбург

13 мая 2011

Арендодатель - Администрация города Екатеринбурга в лице заместителя
Екатеринбурга Крицкого Владимира Павловича, действующего на основании доверенности
11.01.2010 № 1, с одной стороны, и Арендатор - Закрытое акционерное общество
«УралМедьСтрой» (далее - ЗАО «УралМедьСтрой»), в лице генерального директора
Олега Валерьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящее
дополнительное соглашение о нижеследующем:

Внести в договор аренды земельного участка № 7-879 от 16.09.2005, далее - Договор,
следующие изменения:

1. В пункте 2.4 Договора слова «до 31.12.2009 года» заменить словами «до 30.06.2011 года» (в соответствии с разрешением на строительство № RU 66302000-174/Q8 от 23.04.2009).
2. Настоящее дополнительное соглашение подлежит государственной регистрации. Обязанность по государственной регистрации настоящего дополнительного соглашения, а также расходы по государственной регистрации возлагаются на Арендатора.

Настоящее дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора. Договор
подписано в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из них: один - для
Арендатора, один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, один - для
Арендодателя.

Приложение, являющееся неотъемлемой частью настоящего дополнительного
соглашения:

- 1) расчет арендной платы.

АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Арендодатель:

Администрация города Екатеринбурга в лице
заместителя Главы Екатеринбурга
Крицкого Владимира Павловича



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

Арендатор:

Закрытое акционерное общество «УралМедьСтрой»
в лице генерального директора Бакина Олега Валерьевича



ИНН 6658169857, КПП 665801001, ОГРН 1036602675306,
Юридический (почтовый) адрес: 620014, г. Екатеринбург, ул. Октябрьской революции, 66
Телефон: 344-28-40

Исполнитель: Демидов С.В.
Проверил: Копкина С.Ю.

Дополнительное соглашение № 4
к договору аренды земельного участка № 7-879 от 16.09.2005
(регистрационная запись от 23.11.2005 № 66-66-01/317/2005-096)
с дополнительным соглашением № 1 от 08.07.2008
с дополнительным соглашением № 2 от 26.10.2009
с дополнительным соглашением № 3 от 13.05.2010

г. Екатеринбург

20 декабря 2010 года

Арендодатель - Администрация города Екатеринбурга в лице исполняющего обязанности заместителя главы Администрации города Екатеринбурга Крицкого Владимира Павловича, действующего на основании доверенности от 09.12.2010 № 169, с одной стороны, и Арендатор - Закрытое акционерное общество «УралМедьСтрой» (далее - ЗАО «УралМедьСтрой»), в лице генерального директора Бакина Олега Валерьевича, действующего на основании Устава, Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда», далее - ООО «НПФ», в лице директора Зырянова Николая Николаевича, действующего на основании Устава, заключили настоящее дополнительное соглашение о нижеследующем:

В связи с вводом в эксплуатацию административного здания с паркингом (разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU 66302000 - 430/10 от 31.03.2010), и государственной регистрацией права собственности ООО «НПФ» на нежилое помещение (литер А) площадью 132,4 кв.м (регистрационная запись от 02.11.2010 № 66-66-01/659/2010-538), на нежилое помещение (литер А) площадью 253,2 кв.м (регистрационная запись от 02.11.2010 № 66-66-01/659/2010-541), на нежилое помещение (литер А) площадью 341,9 кв.м (регистрационная запись от 13.10.2010 № 66-66-01/670/2010-102) в здании, расположенном на земельном участке по ул. Тургенева - ул. Первомайская в городе Екатеринбурге, внести в договор аренды земельного участка № 7-879 от 16.09.2005, далее - «Договор», следующие изменения.

1. Преамбулу Договора после слова «Арендатор» дополнить словами «Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда», далее - ООО «НПФ», в лице директора Зырянова Николая Николаевича, действующего на основании Устава».

2. Раздел «1. Предмет договора» изложить в следующей редакции:

«1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает во временное владение и пользование сроком на пятнадцать лет за плату неделимый земельный участок (далее - Участок) с множественностью лиц на стороне Арендатора.

1.2. Стороны по настоящему договору договариваются о согласии на вступление в настоящий договор на стороне Арендатора иных правообладателей объектов недвижимости, расположенных на Участке».

3. Подпункт 2.1.5 Договора изложить в следующей редакции:

«2.1.5. Участок предоставляется:

- ЗАО «УралМедьСтрой» для эксплуатации помещений административного назначения площадью 18903,6 кв.м;

- ООО «НПФ» для эксплуатации помещений административного назначения площадью 727,5 кв.м».

4. Подпункт 2.2.1 Договора изложить в следующей редакции:

«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. При этом размер арендной платы изменяется с даты вступления в действие этих нормативных правовых актов, если иное не предусмотрено данными нормативными правовыми актами.

Размер арендной платы для каждого Арендатора определяется Арендодателем пропорционально соотношению площади объекта недвижимости, находящегося в его собственности (пользовании), к общей площади объекта недвижимости, расположенного на Участке, а именно:

1) для ЗАО «УралМедьСтрой»

в размере 19289,2/19631,1 от 2484 кв.м с 13.10.2010 по 01.11.2010;

в размере 18903,6/19631,1 от 2484 кв.м с 02.11.2010;

Дополнительное соглашение № 4 к договору аренды № 7-879 от 16.09.2005
г. Екатеринбург, ул. Гурьевская, ул. Первомайская

2) для ООО «НПФ»

в размере 341.9/19631.1 от 2484 кв.м с 13.10.2010 по 01.11.2010;
в размере 727.5/19631.1 от 2484 кв.м с 02.11.2010.

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).

5. Дополнить Договор пунктом 7.4 следующего содержания:

«7.4. Изменения, касающиеся вступления в настоящий договор либо последующего выхода из настоящего договора иных правообладателей объектов недвижимости расположенных на земельном участке, вносятся путем подписания соглашения о внесении изменений в настоящий договор между Арендодателем и заинтересованным правообладателем объекта недвижимости без согласования с другими участниками настоящего договора на стороне Арендатора».

6. Права и обязанности ООО «НПФ» по Договору возникают с 13.10.2010 года.

7. Расчет для ЗАО «УралМедьСтрой» на 2010 год от 23.06.2010 считать недействительным.

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

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

10. Арендатор обязуется передать настоящее дополнительное соглашение на государственную регистрацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав в течение десяти дней с момента подписания его сторонами, 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 четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из них: два для Арендаторов, один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, один для Арендодателя.

Приложение, являющееся неотъемлемой частью настоящего дополнительного соглашения:

1) расчет арендной платы.

АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Арендодатель:

Администрация города Екатеринбурга
в лице исполняющего обязанности заместителя
Главы Администрации города Екатеринбурга
Крицкого Владимира Павловича

(подпись) М.П.

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

Арендатор:

Закрытое акционерное общество «УралМедьСтрой»
в лице генерального директора Бакина Олега Валерьевича

(подпись) М. П.

ИНН 6658169857, КПП 665801001, ОГРН 1036602675306.

Юридический (почтовый) адрес: 620014, г. Екатеринбург, ул. Октябрьской революции, 56
Телефон руководителя 344-28-40, главного бухгалтера 344-28-35

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью
«Недвижимость пенсионного фонда»
в лице директора Зырянова Николая Николаевича

(подпись)



ИНН 6658196868, КПП 665801001, ОГРН 1046602689748.

Юридический (почтовый) адрес: 620077, г. Екатеринбург, ул. Маршала Жукова, 7, оф. 22.
Телефон: 89222078230

Дополнительное соглашение № 5
к договору аренды земельного участка № 7-879 от 16.09.2005
(регистрационная запись от 23.11.2005 № 66-66-01/317/2005-096)
с дополнительным соглашением № 1 от 08.07.2008
с дополнительным соглашением № 2 от 26.10.2009
с дополнительным соглашением № 3 от 13.05.2010
с дополнительным соглашением № 4 от 20.12.2010

09 ноября 2011 года

г. Екатеринбург

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 Арендаторы:

- 1) Закрытое акционерное общество «УралМедьСтрой» (далее - ЗАО «УралМедьСтрой»), в лице генерального директора Кожевникова Александра Александровича, действующего на основании Устава,
 - 2) Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда», далее - ООО «НПФ», в лице директора Зырянова Николая Николаевича, действующего на основании Устава,
 - 3) Общество с ограниченной ответственностью «Полигон - Принт», далее - ООО «Полигон - Принт», в лице генерального директора Баталовой Инны Леонидовны, действующей на основании устава,
 - 4) Суслов Вадим Валерьевич,
 - 5) Беспалова Елена Сергеевна,
 - 6) Олюнин Виктор Николаевич,
 - 7) Ланских Сергей Александрович,
 - 8) Гарипов Роберт Минниханович,
 - 9) Общество с ограниченной ответственностью «НПО «Промэк», далее - ООО «НПО «Промэк», в лице директора Гринталя Эдуарда Александровича, действующего на основании устава;
 - 10) Сургучева Яна Вячеславовна,
 - 11) Сапожникова Раиса Дмитриевна,
 - 12) Сосновских Наталья Григорьевна,
- с другой стороны, именуемые в дальнейшем стороны, на основании статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации, заключили настоящее дополнительное соглашение о нижеследующем.

В связи с государственной регистрацией права собственности ООО «Полигон - Принт» на нежилое помещение (литер А) площадью 132,9 кв.м (регистрационная запись от 24.06.2011 № 66-66-01/370/2011-128), государственной регистрацией права собственности Сулова В.В. на нежилые помещения (литер А) площадью 191,6 кв.м (регистрационные записи от 21.03.2011 № 66-66-01/138/2011-370, от 21.03.2011 № 66-66-01/138/2011-371), государственной регистрацией права собственности Беспаловой Е.С. на нежилое помещение (литер А) площадью 43,4 кв.м (регистрационная запись от 25.01.2011 № 66-66-01/816/2010-414), государственной регистрацией права собственности Олюнина В.Н. на нежилое помещение (литер А) площадью 131,8 кв.м (регистрационная запись от 21.06.2010 № 66-66-01/417/2010-157) и государственной регистрацией права общей долевой собственности (в размере 1499/71533 доли в праве) на нежилое помещение площадью 1513,8 кв.м (регистрационная запись от 12.08.2010 № 66-66-01/417/2010-162), государственной регистрацией права собственности Ланских С.А. на нежилое помещение (литер А) площадью 44,8 кв.м (регистрационная запись от 30.09.2010 № 66-66-01/511/2010-275), государственной регистрацией права собственности Гарипова Р.М. на нежилые помещения (литер А) площадью 1143,2 кв.м (регистрационные записи от 21.04.2011 № 66-66-01/047/2011-122, от 21.04.2011 № 66-66-01/047/2011-123), государственной регистрацией права собственности ООО «НПО «Промэк» на нежилое помещение (литер А) площадью 100,8 кв.м (регистрационная запись от 18.10.2010 № 66-66-01/655/2010-280),

(10686,4 кв.м - административное назначение, 1513,8 кв.м - паркинг, 2777,1 кв.м - паркинг);
в размере 13463,5/15109,1 от 2484 кв.м, в размере 49715/71533 от 1513,8/15109,1 от 2484 кв.м с 12.08.2010
(10686,4 кв.м - административное назначение, 2777,1 кв.м - паркинг, 1513,8 кв.м - паркинг);
в размере 13418,7/15109,1 от 2484 кв.м, в размере 49715/71533 от 1513,8/15109,1 от 2484 кв.м с 30.09.2010
(10641,6 кв.м - административное назначение, 2777,1 кв.м - паркинг, 1513,8 кв.м - паркинг);
в размере 13076,8/15109,1 от 2484 кв.м, в размере 49715/71533 от 1513,8/15109,1 от 2484 кв.м с 13.10.2010
(10299,7 кв.м - административное назначение, 2777,1 кв.м - паркинг, 1513,8 кв.м - паркинг);
в размере 12932,8/15109,1 от 2484 кв.м, в размере 49715/71533 от 1513,8/15109,1 от 2484 кв.м с 18.10.2010
(10155,7 кв.м - административное назначение, 2777,1 кв.м - паркинг, 1513,8 кв.м - паркинг);
в размере 12547,2/15109,1 от 2484 кв.м, в размере 49715/71533 от 1513,8/15109,1 от 2484 кв.м с 02.11.2010
(9770,1 кв.м - административное назначение, 2777,1 кв.м - паркинг, 1513,8 кв.м - паркинг);
в размере 12446/15109,1 от 2484 кв.м, в размере 49715/71533 от 1513,8/15109,1 от 2484 кв.м с 03.12.2010
(9668,9 кв.м - административное назначение, 2777,1 кв.м - паркинг, 1513,8 кв.м - паркинг);
в размере 12402,6/15109,1 от 2484 кв.м, в размере 49715/71533 от 1513,8/15109,1 от 2484 кв.м с 25.01.2011
(9625,5 кв.м - административное назначение, 2777,1 кв.м - паркинг, 1513,8 кв.м - паркинг);
в размере 12211/15109,1 от 2484 кв.м, в размере 49715/71533 от 1513,8/15109,1 от 2484 кв.м с 21.03.2011;
(9433,9 кв.м - административное назначение, 2777,1 кв.м - паркинг, 1513,8 кв.м - паркинг);
в размере 12108,7/15109,1 от 2484 кв.м, в размере 49715/71533 от 1513,8/15109,1 от 2484 кв.м с 31.03.2011
(9331,6 кв.м - административное назначение, 2777,1 кв.м - паркинг, 1513,8 кв.м - паркинг);
в размере 10965,5/15109,1 от 2484 кв.м, в размере 49715/71533 от 1513,8/15109,1 от 2484 кв.м с 21.04.2011
(8188,4 кв.м - административное назначение, 2777,1 кв.м - паркинг, 1513,8 кв.м - паркинг);
в размере 10832,6/15109,1 от 2484 кв.м, в размере 49715/71533 от 1513,8/15109,1 от 2484 кв.м с 24.06.2011
(8055,5 кв.м - административное назначение, 2777,1 кв.м - паркинг, 1513,8 кв.м - паркинг);
в размере 10574,1/15109,1 от 2484 кв.м, в размере 49715/71533 от 1513,8/15109,1 от 2484 кв.м с 29.06.2011
(7797 кв.м - административное назначение, 2777,1 кв.м - паркинг, 1513,8 кв.м - паркинг);
в размере 10313,7/15109,1 от 2484 кв.м, в размере 49715/71533 от 1513,8/15109,1 от 2484 кв.м с 18.07.2011
(7536,6 кв.м - административное назначение, 2777,1 кв.м - паркинг, 1513,8 кв.м - паркинг);
в размере 5975,5/15109,1 от 2484 кв.м, в размере 49715/71533 от 1513,8/15109,1 от 2484 кв.м с 23.09.2011
(3198,4 кв.м - административное назначение, 2777,1 кв.м - паркинг, 1513,8 кв.м - паркинг)».

5. В подпункте 2.2.1 Договора абзац:

«2) для ООО «НПФ»

в размере 341,9/19631,1 от 2484 кв.м с 13.10.2010 по 01.11.2010;

ИТТ

в размере 727,5/19631,1 от 2484 кв.м с 02.11.2010
заменить абзацем следующего содержания:

«2) для ООО «НПФ»

в размере 341,9/15109,1 от 2484 кв.м с 13.10.2010;

в размере 727,5/15109,1 от 2484 кв.м с 02.11.2010».

6. Дополнить подпункт 2.2.1 Договора абзацами следующего содержания:

«- для ООО «Полигон – Принт»

в размере 132,9 /15109,1 от 2484 кв.м с 24.06.2011;

- для Сулова В.В.

в размере 191,6/15109,1 от 2484 кв.м с 21.03.2011;

- для Беспаловой Е.С.

в размере 43,4/15109,1 от 2484 кв.м с 25.01.2011;

- для Олюнина В.Н.

1513,8/15109,1 от 2484 кв.м с 12.08.2010;

- для Ланских С.А.

в размере 44,8/15109,1 от 2484 кв.м с 30.09.2010;

- для Гарипова Р.М.

в размере 1143,2/15109,1 от 2484 кв.м с 21.04.2011;

- для ООО «НПО «Промэк»

в размере 100,8/15109,1 от 2484 кв.м с 18.10.2010;

- для Сургучевой Я.В.

в размере 43,2/15109,1 от 2484 кв.м с 18.10.2010;

- для Сапожниковой Р.Д.

в размере 101,2/15109,1 от 2484 кв.м с 03.12.2010;

в размере 203,5/15109,1 от 2484 кв.м с 31.03.2011;

в размере 463,9/15109,1 от 2484 кв.м с 18.07.2011;

- для Сосновских Н.Г.

в размере 258,5/15109,1 от 2484 кв.м с 29.06.2011;

в размере 373,5/15109,1 от 2484 кв.м с 23.09.2011».

7. Права и обязанности ООО «Полигон – Принт» по Договору возникают с 24.06.2011

года.

8. Права и обязанности Сулова В.В. по Договору возникают с 21.03.2011 года.

9. Права и обязанности Беспаловой Е.С. по Договору возникают с 25.01.2011 года.

10. Права и обязанности Олюнина В.Н. по Договору возникают с 21.06.2010 года.

11. Права и обязанности Ланских С.А. по Договору возникают с 30.09.2010 года.

12. Права и обязанности Гарипова Р.М. по Договору возникают с 21.04.2011 года.

13. Права и обязанности ООО «НПО «Промэк» по Договору возникают с 18.10.2010

года.

14. Права и обязанности Сургучевой Я.В. по Договору возникают с 18.10.2010 года.

15. Права и обязанности Сапожниковой Р.Д. по Договору возникают с 03.12.2010 года.

16. Права и обязанности Сосновских Н.Г. по Договору возникают с 29.06.2011 года.

17. Расчеты для ЗАО «УралМедьСтрой» на 2010 год от 23.06.2010 и от 15.01.2011, на

2011 год от 15.01.2011 считать недействительными.

18. Расчет для ООО «НПФ» на 2010 год от 15.01.2011, на 2011 год от 15.01.2011

считать недействительными.

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

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

21. Арендатор обязуется передать настоящее дополнительное соглашение на государственную регистрацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав в течение десяти дней с момента подписания его сторонами, 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 четырнадцати экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из них:

14

дополнительное соглашение № 5 к договору аренды № 7-879 от 16.09.2005
г. Екатеринбург, ул. Тургенева – ул. Первомайская

двенадцать для Арендаторов, один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, один для Арендодателя.

Приложение, являющееся неотъемлемой частью настоящего дополнительного соглашения:

- 1) расчет арендной платы (Приложение № 1).

АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Арендодатель:

Администрация города Екатеринбурга
в лице заместителя главы
Администрации города Екатеринбурга
Крицкого Владимира Павловича

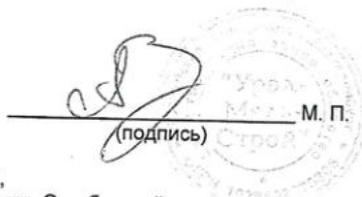


М.П.

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

Арендатор:

Закрытое акционерное общество «УралМедьСтрой»
в лице генерального директора
Кожевникова Александра Александровича



М. П.

ИНН 6658169857, КПП 665801001, ОГРН 1036602675306,
Юридический (почтовый) адрес: 620014, г. Екатеринбург, ул. Октябрьской революции, 56,
Телефон руководителя 344-28-40, главного бухгалтера 344-28-35

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью
«Недвижимость пенсионного фонда»
в лице директора Зырянова Николая Николаевича



М. П.

ИНН 6658196868, КПП 665801001, ОГРН 1046602689748,
Юридический (почтовый) адрес: 620077, г. Екатеринбург, ул. Маршала Жукова, 7, оф. 22,
Телефон: 89222078230

Арендатор:

ООО «Полигон – Принт»
в лице генерального директора
Баталовой Инны Леонидовны



М. П.

ИНН 6658082596, КПП 665801001, ОГРН 1026602347200,
Юридический (почтовый) адрес: 620102, г. Екатеринбург,
ул. Пальмиро Тольятти, 11а, оф. 2а,
Телефон: 233-96-61

Арендатор:

Суслов Вадим Валерьевич

(подпись)

Дата рождения 06.11.1967, паспорт серии 6503 № 683915, выдан 10.01.2003,
Ленинским РУВД г. Екатеринбурга,
Место проживания: г. Екатеринбург, ул. Сурикова, 31, кв. 71,
Тел: 345-67-92

Прочитано, пропечатано, пронумеровано
В 1 экземпляре на 8 листах

Заместитель Генерального директора

АО УК «БКС»



Коллекция «Общественная»
М.П.



Иск. от 18.10.2023

ООО «ЛАИР»

Акционерное общество «БКС Управление благосостоянием» направляет Вам необходимые данные для оценки объектов недвижимого имущества в составе ЗПИФ недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда», находящегося под управлением.

Объект	Назначение	Площадь, кв. м	Этажность	Материал конструктивных элементов	Инженерные коммуникации	Сведения о кап. ремонте здания	Вход
Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 74	Жилой дом с административными помещениями	Суммарная площадь Бизнес-центра «Кристалл» составляет 11 000 кв. м.	20	Стены – внутренняя отделка: обои под покраску, кафель, стекло. Окна – пластиковые стеклопакеты. Потолки – подвесные со встроенными светильниками. Полы – цементно-бетонные, керамогранит.	Подключение объекта к системам электро-, газоснабжения, холодному и горячему водоснабжению, канализации - подключено, все системы работоспособны. Кондиционирование – сплит-системы, Видеонаблюдение, Охрана, сигнализация, наземная парковка, многоканальные телекоммуникации	Нет необходимости	Вход ограничен

Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15	Бизнес-центр	Общая фактическая площадь всего бизнес-центра составляет 19 631,1 кв. м. В бизнес-центре располагаются более 65 крупных и средних фирм. Средняя площадь офисного помещения в БЦ «Вознесенский» составляет 100 кв. м.	19	Стены – внутренняя отделка: обои под покраску, кафель, стекло. Окна – пластиковые стеклопакеты. Потолки – подвесные со встроенными светильниками. Полы – цементно-бетонные, линолеум, керамогранит.	Подключение объекта к системам электро-, газоснабжения, холодному и горячему водоснабжению, канализации - подключено, все системы работоспособны. Кондиционирование – сплит-системы, Видеонаблюдение, Охрана, сигнализация, наземная парковка, многоканальные телекоммуникации	Нет необходимости	Вход ограничен
---	--------------	--	----	--	---	-------------------	----------------

И.О. генерального директора



А.Е. Булатова

Исх. от 18.10.2023

ООО «ЛАИР»

Справка о балансовой стоимости объектов

Акционерное общество «БКС Управление благосостоянием» подтверждает, что по данным бухгалтерского учета, балансовая стоимость имущества, принадлежащего на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда», находящегося под управлением АО «БКС Управление благосостоянием», по состоянию на 17.10.2023 г. по правам аренды:

№ п/п	Права аренды	Балансовая стоимость, руб.
1	Права аренды земельного участка по договору №7/879 от 16.09.2005 г., кадастровый номер з/у: 66:41:07 01 013:0021, адрес з/у: ул. Тургенева - ул. Первомайская в г. Екатеринбург	0,00

по состоянию на 17.10.2023 г. по объектам недвижимости:

№ п/п	Объект	Балансовая стоимость, руб.
1	Нежилые помещения (в строении литеры Б), назначение: нежилое. Площадь: общая 532,6 кв.м., номера на поэтажном плане: 13 этаж-помещения: №№311-314,316-320,324,326-333,602-614, кадастровый номер: 66:41:0401034:1880. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 74	22 546 413,15
2	Помещение (в строении литеры Б). Площадь: общая 572,4 кв.м. Номера на плане: 15 этаж – помещения №№ 359, 360, 362-366, 370, 371,373-382. Назначение: нежилое, кадастровый номер: 66:41:0401034:1829. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 74	23 533 586,85
3	Помещение (Литера А), назначение: нежилое. Площадь: общая 168,5 кв. м., номера на поэтажном плане: Этаж: 5 - помещения 24-26, кадастровый номер: 66:41:0704024:2028. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15	12 898 179,46
4	Помещение (Литера А), назначение: нежилое. Площадь: общая 169,1 кв. м., номера на поэтажном плане: Этаж: 8 - помещения 1-3, кадастровый номер: 66:41:0704024:2029. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15	12 897 396,90

И.О. генерального директора



А.Е. Булатова

ПРИЛОЖЕНИЕ 2.
ИСТОЧНИКИ РЫНОЧНОЙ И ОБЩЕЙ ИНФОРМАЦИИ

ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЪЗУЕМЫЕ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

ekb.cian.ru/sale/commercial/293620784/

Обновлено: 14 окт. 11:09 64 просмотра, 3 за сегодня

Офис (В+), 435 м²

Свердловская область, Екатеринбург, р-н Центр, ул. Манина-Сибиряка, 101 [На карте](#)
● Динамо 18 мин. ● Площадь 1905 года 4 мин. ● Уральская 5 мин.

[В избранное](#) [Сообщить](#) [Дополнить](#) [Пожаловаться](#)



Площадь: 435 м² Этажей: 17 Помещение: Свободно с янв 2023
Класс: В+

40 000 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)
Предложите свою цену

Например, 38 800 000 [>](#)

Цена за метр 91 955 ₽
Налог НДС включен: 6 666 666 ₽

+7 912 231-14-20

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут
📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

РИЕЛТОР
Алексей Чистов
[Документы проверены](#)

Отчёт о привлекательности помещения и локации

[Купить](#)

ekb.cian.ru/sale/commercial/293620784/

[Фотографии \(20\)](#) [Описание](#) [На карте](#) [Контактное лицо](#) [Пожаловаться](#)

Офис 435 м² [❤](#)

Продам офисное помещение площадью 435 кв.м.!
Качественная офисная отделка!
Помещение кабинетного типа с возможностью свободной планировки!
Этаж 15.
Окна выходят на разные стороны.
Отличный вид на город!
Продаваемое помещение без обременений, долгов и т.д.
На данный момент сидят арендаторы.
Быстрый выход на сделку!!
Звоните, отвечу на все ваши вопросы!

[Свернуть](#)



Войдите или зарегистрируйтесь
для просмотра информации

[Войти](#)

40 000 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)
Предложите свою цену

Например, 38 800 000 [>](#)

Цена за метр 91 955 ₽
Налог НДС включен: 6 666 666 ₽

+7 912 231-14-20

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут
📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

РИЕЛТОР
Алексей Чистов
[Документы проверены](#)

ekaterinburg.olan.ru/sale-office/87394526-94610000-rub-ul-dobrolyubova-tsentr

Продам офис город Екатеринбург улица Добролюбова 16/2 Центр

Архивное объявление № 87394526 | Обновлено 18 сен в 16:49 | Просмотров всего 4, сегодня 0

☆ Пожаловаться Редактировать

Недвижимость г Екатеринбург / Продажа офисов г Екатеринбург / ул Добролюбова



цена: 94 610 000 ₽

агент

адрес: г Екатеринбург, ул Добролюбова, 16/2







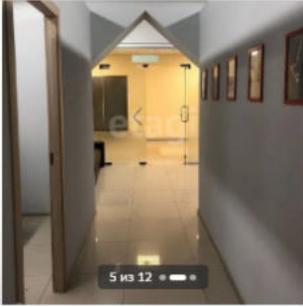





Описание

Продаю офисное помещение весь 10 этаж в БЦ Добролюбова 16/2 площадью 946.1 кв.м. Месторасположение: БЦ находится в самом центре рядом с денропарком . р. Исеть, ТРЦ Гринвиц. Большой транспортный узел. Удобный выезд на метро в сторону Уралмаша и Ботаники. В данный момент в помещении находится арендатор с годовой оплатой аренды 8712000 руб. В помещении находится коворкинг это центр, где можно арендовать рабочее место на необходимое время. В данный момент актуальное предложение на рынке. Помещение продается как готовый бизнес. Доп. описание: ремонт по дизайн-проекту, также имеются: телефон, интернет, кондиционер, воздушные фильтры, фильтры для воды, пожарная сигнализация, охранная сигнализация, охрана, приборы учета воды, тепла . Мы гарантируем финансовую безопасность наших клиентов. Номер в базе: 5942463.

ekaterinburg.domclick.ru/card/sale_free_purpose_1695717035



5 из 12

116.9 м²
Площадь

Свердловская область, Екатеринбург, улица Карла Либкнехта, 22

 Площадь 1905 года 14 мин.
  Динамо 16 мин.
  Геологическая 25 мин.

Обновлено сегодня  241

На карте

Продаётся помещение своб. назначения, 116.9 м²

9 820 000 ₺

84 003 ₺/м²

 Мария Александровна
 На Домклик 3 года 5 мес.

 Этажи Екатеринбург

 Звоните продавцу, СМС и сообщения в мессенджерах не будут доставлены

+7 (909) 011-01-37

 Поделиться
  Избранное

Описание

Продается помещение свободного назначения в БЦ Консул. Плюсы: идеальная транспортная доступность, высокая посещаемость людей, расположение помещения на 2 этаже. Стеклопанная входная группа, смешанная планировка: есть три отдельных кабинета (в одном из них расположена мокрая точка), большой зал с высокими потолками, выделена зона ресепшен. В зале на стенах расположены зеркала, плиточный пол. В помещении располагался фитнес-зал, йога-студия. Идеально подходит для танцевальной студии, спортивного зала, йога-студии, театральной студии. В помещении система приточной вентиляции и кондиционирования. В зале есть место для расположения большого настенного экрана.

Круглосуточная охрана, доступ в здание свободный, вход в здание круглосуточно, лифты, эскалатор, регулярная уборка, на первом этаже расположены мини-маркет и кафе. Есть подземный паркинг и наземная парковка возле здания. Готовы показать объект в удобное для вас время, по предварительной договоренности!

Доп. описание: современный ремонт, также имеются: кондиционер, пожарная сигнализация, охранная сигнализация, охрана. Номер в базе: 8980783. Район: Центр

Продаю коммерческую землю 🍷

🔒 📍 🔄 размещено 24.10.23 в 10:17 👁 1

7 500 000 ₪ 675 676 ₪/м²

📧 СЛЕДИТЬ ЗА ЦЕНОЙ

🟢 СБЕР БАНК

Ипотечные программы

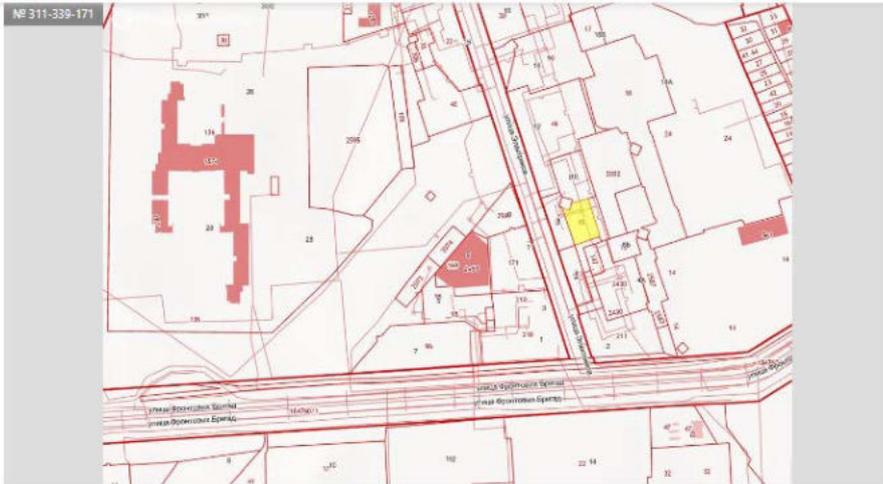
- Ипотека по двум документам от 6.0%
- Семейная ипотека от 6.0%
- Ипотека с господдержкой от 8.0%
- Ипотека на вторичное жилье от 14.2%
- Ипотека на новостройку от 14.2%

Продавец:

Елена

Агентство недвижимости
83 объявления

+7 912 662-94-04



7 500 000 ₪

СТОИМОСТЬ

Свердловская область, Екатеринбург, ул. Электриков, 8

Продается земельный участок 11,1 сот. На участке расположено нежилое здание 101,5 кв.м. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения административных зданий. Хорошая транспортная доступность, рядом метро "

Участок 2,2 га (промназначения)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

109 000 000 ₽

495 455 ₽ за сотку
или предложите свою цену

8 958 479-17-35

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуй!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Недвижимость

Агентство

На Авито с ноября 2011

Завершено 190 объявлений

Реquisitey проверены



6 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Дрокин Руслан Рафаилович



Об участке

Площадь: 220 сот.

Расположение

Свердловская область, Екатеринбург, микрорайон Лечебный
Сибирский тракт

[Показать карту](#)

Описание

Арт. 44184405.



109 000 000 ₽

495 455 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)

8 958 479-17-35

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Об участке

Площадь: 220 сот.

Расположение

Свердловская область, Екатеринбург, микрорайон Лечебный
Сибирский тракт

[Показать карту](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Описание

Арт. 44184405.

Предлагаемый Объект расположен на оживленной трассе в перспективно развивающемся микрорайоне «Лечебный». Участок сформирован из 4 земельных участков, расположенных рядом друг с другом. Кадастровые номера участков: 66:41:0608038:124, 66:41:0608038:125, 66:41:0608038:127, 66:41:0608038:126. Основные виды разрешенного использования: Объекты торговли (торговые центры), Придорожные сервисы. Коммунальное обслуживание и т.д. Общая площадь участков составляет 2.2 гектара. При комплексном освоении территории в целях строительства стандартного жилья возможна смена вида разрешенного использования земельного участка на среднеэтажную жилую застройку. Данный объект расположен в перспективно развивающемся районе, напротив строящегося нового жилого комплекса «Шолохов», строительство которого заканчивает «Астра-Девелопмент». Удобное местоположение и инфраструктура: продуктовые магазины в шаговой доступности; детские сады № 397,267; общеобразовательная школа № 15; доступность общественного транспорта: автобусы № 64,047,32,1; остановка городской электрички «Чапаевская»; удобный выезд из города на Тюменский тракт и ЕКАД делают данный Объект привлекательным проектом с инвестиционной точки зрения.

Недвижимость

Агентство

На Авито с ноября 2011

Завершено 190 объявлений

[Реквизиты проверены](#)



6 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

Дрокин Руслан Рафаилович

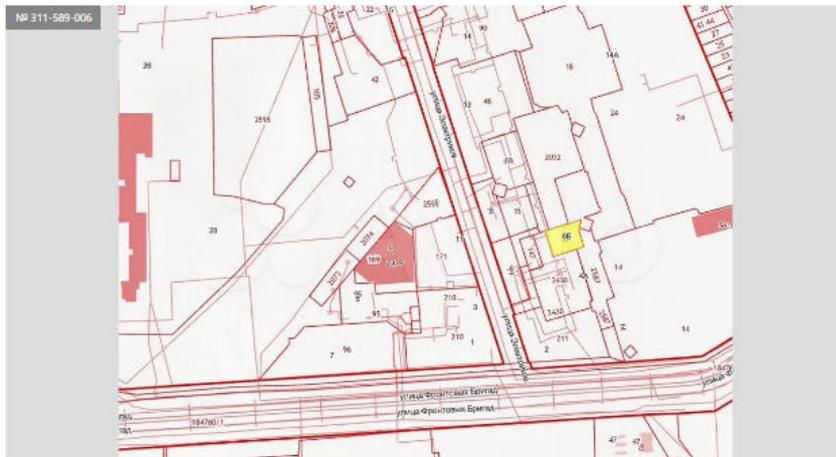
№ 2830277062 · 9 октября в 12:40 · 975 просмотров (+7 сегодня)

[Пожаловаться](#)

🏠 > 📍 Свердловская область > 📍 Екатеринбург > 📍 ул. Электриков > 6

Продается участок, 7.6 соток ❤️

📍 📏 🔄 размещено вчера в 11:12 📌 1



7.6 соток

ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА

5 500 000 ₽

СТОИМОСТЬ

Свердловская область, Екатеринбург, ул. Электриков, 6

- Уралмаш 1 км, ● Машиностроителей 530 м, ● Проспект Космонавтов 2.4 км

Продается земельный участок 7,57 соток. На участке расположено нежилое здание 103,2 кв. М. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения административных зданий. Хорошая транспортная доступность, рядом метро «Машиностроителей». Данный участок расположен в территориальной зоне Ж-4- зона среднетажной жилой застройки(от 5 до 8 этажей).ID объекта в нашей базе: 20.

5 500 000 ₽ 723 685 ₽/сот.

📧 СЛЕДИТЬ ЗА ЦЕНОЙ



Ипотечные программы

Ипотека по двум документам от 6.0%

Строительство дома от 14.2%

Ипотека на загородную недвижимость и землю от 14.5%

Продавец:

Центр недвижимости "MAN"

Агентство недвижимости
141 объявление

+7 912 290-54-81

Это же предложение от:

Avito.ru

5 500 000 ₽

Средняя цена: 13 Апрель 2022 в 23:05 Смета: 4 Октябрь 2023 в 12:09

📍 Свердловская область > 📍 Екатеринбург > 📍 ул. Белинского > 56

Офис, 16.5 м², 4/11 этаж 📍

🔒 📌 🔄 размещено 26.09.23 в 04:23, обновлено 26.09.23 в 07:08 👁️ 2

20 000 ₪ в месяц

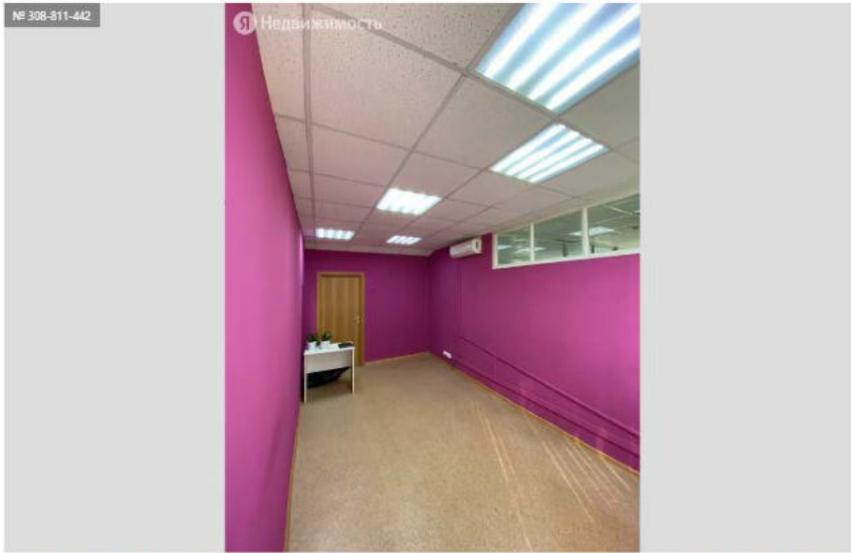
📧 СЛЕДИТЬ ЗА ЦЕНОЙ

Принадлежит:

Кирилл

Частное лицо
1085 объявлений

+7 912 684-33-26



16.5 м²

общая площадь

КЛАСС ОФИСА

4 из 11

этаж

1997 г.

год постройки

Свердловская область, Екатеринбург, ул. Белинского, 56

● Площадь 1905 года 1.2 км, ● Геологическая 810 м, ● Динамо 2.2 км

Сдаётся офисное помещение по адресу Белинского, 56, перекрёсток Куйбышева-Белинского Деловой центр города, рядом Атриум Палас Отель, Центр Международной Торговли, в квартале - Высоцкий, Антей Площадь - 16.3 м2 Этаж - 4й Доступ - круглосуточно В офисе

Согласно уточненным в ходе телефонных переговоров данным, в объявлении указана арендная ставка с учетом НДС, без учета КП и ЭР.

Офис, 17.6 м²

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

20 000 Р в месяц ▾

13 636 Р в год за м², без залога
или [предложите свою цену](#)

8 982 687-31-23

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуй!

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь:
Арендодатель

Подписаться на продавца



О помещении

Общая площадь: 17.6 м²
Этаж: 12
Высота потолков: 2.8 м
Отделка: чистовая

Планировка: кабинетная
Тип аренды: **прямая**
Минимальный срок аренды: 12 мес.

20 000 Р в месяц ▾

13 636 Р в год за м², без залога
или [предложите свою цену](#)

8 982 687-31-23

Написать сообщение

Расположение

Свердловская область, Екатеринбург, ул. Луначарского, 81

- Динамо ⚡ 16–20 мин.
- Уральская ⚡ 21–30 мин.
- Площадь 1905 года ⚡ 21–30 мин.

[Показать карту](#) ▾

Спросите у арендодателя

Здравствуйте! ➤

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Арендодатель

[Подписаться на продавца](#)

Описание

Сдается офис с мебелью площадью 17.6 м² на 12 этаже здания "Уралсистем" по адресу: ул. Луначарского, 81.

Характеристики офиса:

- Офис наиболее востребованной на рынке, идеально подходящий для размещения небольшой организации (3-4 человека).
- Офис прямоугольной формы с окном почти во всю стену; окно выходит на юг на ул. Луначарского, поэтому солнечные лучи будут радовать вас всю первую половину дня.
- Помещение находится недалеко от лифта, поэтому ваши клиенты смогут легко вас найти.
- Помещение обеспечено централизованной противопожарной, охранной системой.
- Высота потолка – 2,8 м.

Отделка офиса:

Отличный ремонт позволит вам сократить время на переезд и без сбоев приступить к работе.

Пол – линолеум хорошего качества, стены – обои под покраску, потолок – навесные панели с точечной подсветкой светодиодные лампы. Есть кондиционер, шкаф для одежды и документов. Два санузла, закрытый коридор. Комфортное обеспечение для спокойной работы. Плюс КУ.

О здании

Тип здания: **бизнес-центр**

Парковка: **нет**

Класс здания: А

№ 1042201393 · 30 октября в 10:23 · 347 просмотров (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Согласно уточненным в ходе телефонных переговоров данным, в объявлении указана арендная ставка с учетом НДС, без учета КП и ЭР.