

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № Н-37517/22

недвижимого имущества, являющегося общей долевой
собственностью владельцев 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 — 16.11.2022
дата составления отчета об оценке — 16.11.2022

ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ООО «ЛАИР»

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

Санкт-Петербург
2022

ЛАИР является одной из крупнейших организаций, занимающихся оценочной деятельностью в России. Наши специалисты имеют опыт с 1995 года, то есть 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), ACCA Advanced Diploma in Accounting & Business (Ассоциации дипломированных сертифицированных бухгалтеров).

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.

Наши оценщики успешно сдали квалификационный экзамен в области оценочной деятельности в целях подтверждения уровня квалификации в соответствии со ст. 21.1. Федерального закона от 27.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Квалификационный экзамен введен с 01.07.2017 Федеральным законом №172-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ», внесшим значительные изменения в закон об оценке.

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.

С начала проведения рейтинга оценочной и консалтинговой деятельности Компания входит в десятку крупнейших компаний России по данным агентства «Эксперт РА». По итогам 2019 года ГК Лайр заняла третье место в рэнкинге делового потенциала оценочных групп («Российская газета» № 204 (8258 от 10.09.2020).

Мы активно сотрудничаем с государственными корпорациями, промышленными группами, при которых аккредитованы: Росимущество, Государственная корпорация развития «ВЭБ.РФ», ПАО «ГАЗПРОМ», АО «ОСК», ПАО «НК «Роснефть», ПАО «ЛУКОЙЛ», ПАО «Россети», ПАО «Русгидро», Объединенная компания «РУСАЛ», ПАО «Интер РАО», ПАО АК «АЛРОСА», ОАО «РЖД», ГК «Ростех», АО «РОСНАНО», ГК «Росатом», АО «Концерн ВКО «Алмаз-Антей», ГК «Росавтодор», ПАО «Аэрофлот», ПАО «МОЭСК», ПАО «МОЭК», ГК «Стройгазконсалтинг», ГК «Роскосмос», АО «Север Групп», АО «Росгеология», а также с ведущими кредитно-финансовыми учреждениями: ПАО Сбербанк, ГК «Внешэкономбанк», АБ «Россия», Банк ВТБ (ПАО), АО «Россельхозбанк», АО «Райффайзенбанк», АО «Альфа-Банк» и другими крупными банками.

Специалистами Компании выполнено более 35 тысяч отчетов об оценке бизнеса, имущественных комплексов и других активов, а также по оспариванию кадастровой стоимости (как земельных участков, так и объектов капитального строительства).

Заместителю генерального директора
АО УК «БКС»
Д.У. ЗПИФ недвижимости
«Недвижимость пенсионного фонда»
г-же Ковлешенко О.Ю.

Уважаемая Ольга Юрьевна!

Согласно Дополнительному соглашению №5 от 01.11.2022 к Договору № 096/19-МФ о долгосрочном сотрудничестве по оказанию услуг по оценке от 18.10.2019, сотрудниками ООО «ЛАИР» выполнена оценка справедливой стоимости недвижимого имущества, являющегося общей долевой собственностью владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда», а именно:

№ 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

Оценка проведена в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами и стандартами оценочной деятельности:

- Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297;
- Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298;
- Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299;
- Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;

- 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 16.11.2022 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	36 500 000
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		39 000 000
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	10 700 000
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	10 700 000
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.

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./

СОДЕРЖАНИЕ

1. Основные факты и выводы.....	7
2. Задание на оценку.....	8
3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	12
3.1. Сведения о Заказчике оценки	12
3.2. Сведения об Оценщике	12
3.3. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор.....	12
3.4. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.....	12
3.5. Сведения о независимости	13
4. Применяемые стандарты оценки	14
5. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	15
5.1. Основные допущения	15
5.2. Особые допущения.....	16
6. Последовательность определения стоимости Объекта оценки	20
7. Описание Объекта оценки.....	23
7.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки	23
7.2. Описание местоположения Объекта оценки	24
7.3. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с Объектом оценки, а также оцениваемых правах.....	37
7.4. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....	38
7.5. Позиционирование Объекта оценки.....	42
7.6. Фотографии Объекта оценки	44
8. Анализ рынка Объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на стоимость	48
8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемого объекта.....	48
8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты	49
8.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки	49
8.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	53
8.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	60
9. Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки.....	62
9.1. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков как условно свободных.....	63
9.2. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков с существующей застройкой.....	63
9.3. Заключение о наиболее эффективном использовании Объекта оценки	65
10. Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения затратного подхода к оценке.....	66

11. Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения сравнительного подхода к оценке.....	68
11.1. Обоснование выбора объектов-аналогов.....	69
11.2. Обоснование выбора метода оценки в рамках сравнительного подхода ...	73
11.3. Обоснование выбора единицы сравнения.....	74
11.4. Обоснование выбора элементов сравнения	75
11.5. Корректировки по первой группе элементов сравнения.....	76
11.6. Корректировки по второй группе элементов сравнения.....	77
11.7. Заключение о результате оценки, полученном с применением сравнительного подхода.....	81
12. Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения доходного подхода к оценке	87
12.1. Обоснование выбора метода оценки в рамках доходного подхода.....	89
12.2. Потенциальный валовой доход	90
12.3. Действительный валовой доход	99
12.4. Операционные расходы.....	99
12.5. Чистый операционный доход	100
12.6. Ставка капитализации	100
12.7. Капитализация чистого операционного дохода.....	100
12.8. Заключение о результате оценки, полученном с применением доходного подхода	101
13. Согласование результатов и заключение об итоговой величине справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки	102
13.1. Описание процедуры согласования результатов оценки	102
13.2. Заключение об итоговой величине справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки	104
13.3. Суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки.....	104
14. Сертификат стоимости	105
15. Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения.....	106
15.1. Нормативные документы	106
15.2. Методические материалы.....	106
15.3. Источники рыночной и общей информации.....	107
Приложение 1. Копии документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....	108
Приложение 2. Источники рыночной и общей информации.....	146
Приложение 3. Копии документов, удостоверяющих право на осуществление оценочной деятельности	159

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 №5 от 01.11.2022 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 ¹	<p>недвижимое имущество, являющееся общей долевой собственностью владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда», а именно:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. Хохлаева, 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. Хохлаева, 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) 			
Имущественные права	право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда»			
Оцениваемые права ¹	право общей долевой собственности на Объекты №№ 1-4; право аренды на Объект №5			
Цель оценки	определение справедливой стоимости Объекта оценки			
Предполагаемое использование результатов оценки	результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки. Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 № 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			
III. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ				
Наименование объекта	Подход	Затратный	Сравнительный	Доходный
Объект № 1	Веса при согласовании	обоснован	0,5	0,5
	Результат оценки, без учета НДС, руб.	отказ	37 746 427	35 230 340
Объект № 2	Веса при согласовании	обоснован	0,5	0,5
	Результат оценки, без учета НДС, руб.	отказ	40 223 693	37 863 024
Объект № 3	Веса при согласовании	обоснован	0,5	0,5
	Результат оценки, без учета НДС, руб.	отказ	11 440 291	10 031 026
Объект № 4	Веса при согласовании	обоснован	0,5	0,5
	Результат оценки, без учета НДС, руб.	отказ	11 404 586	9 995 433
Объект №5	Веса при согласовании	обоснован	1,0	обоснован отказ
	Результат оценки, без учета НДС, руб.	отказ	371 462	
IV. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ				
Наименование объекта	Справедливая стоимость Объекта оценки, без учета НДС, с учетом округления, руб.			
Объект № 1	36 500 000			
Объект № 2	39 000 000			
Объект № 3	10 700 000			
Объект № 4	10 700 000			
Объект №5	400 000			
V. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ				
<p>- Согласно п. 3 ФСО № 3 и ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», 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.</p> <p>- Согласно ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.</p> <p>- Полученная итоговая величина стоимости Объекта оценки может быть использована только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки, установленным Задаaniem на оценку.</p>				

¹ Согласно п. 5.2 «Особые допущения» раздела 5 настоящего Отчета

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

к Дополнительному соглашению № 5 от «01» ноября 2022 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, являющееся общей долевой собственностью владельцев 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 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.	
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 Свердловская обл.,
5	Право аренды на земельный участок площадью 55,5 кв. м., расположенный по адресу:	г. Екатеринбург, ул. Тургенева, / ул. Первомайская, в 50 метрах на северо-восток от ориентира дом № 16 / дом № 13

3. 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.
4. ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОЦЕНИВАЕМЫХ ЧАСТЕЙ ИЛИ ССЫЛКИ НА ДОСТУПНЫЕ ДЛЯ ОЦЕНЩИКА ДОКУМЕНТЫ, СОДЕРЖАЩИЕ ТАКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ:
перечень документов представлен в Приложении №2 к Дополнительному соглашению №5 от «01» ноября 2022 г.
5. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ: определение справедливой стоимости объекта оценки.
6. ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ: Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости объекта 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.

7. ВИД СТОИМОСТИ: справедливая.

8. ДАТА ОЦЕНКИ: 16.11.2022 г.

9. ДОПУЩЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА:

- Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно справедливой стоимости Объекта оценки.
- Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому указывается источник информации, и не несет ответственности в случае предоставления некорректной и заведомо ложной информации.
- Расчеты и выводы, полученные Оценщиком, основаны на имеющейся в его распоряжении информации, а так же устной информации, полученной от контактного лица со стороны Заказчика.
- Отчет об оценке действителен только в полном объеме, любое использование отдельных его частей без их взаимосвязи не будет отражать точку зрения Оценщика.
- Оценщик не несет ответственности за изменение рыночных условий и не дает никаких обязательств по исправлению данного Отчета, с тем, чтобы отразить события или изменяющиеся условия, происходящие после даты оценки.
- По состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.

10. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015г. № 217н);
- стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщика.

11. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

Итоговый результат оценки представить в виде отчета об оценке с указанием справедливой стоимости без учета НДС.

Суждение оценщика о возможных границах интервала, в которых, по его мнению, может находиться справедливая стоимость Объекта оценки, в отчете не приводится.

12. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ:

ФИО	Матвеева Ольга Дмитриевна
-----	---------------------------

Наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик	«Саморегулируемая организация Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (рег. № в реестре 0057 от 20.11.2009 г.)		
Место нахождения саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик	190000, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, лит. Б, офис 101.		
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика	Ответственность оценщика в ООО РСО «ЕВРОИНС» на сумму 10 100 000 (Десять миллионов сто тысяч) рублей, что подтверждается договором страхования гражданской ответственности оценщика СПб18/22/ГО-ОЦ№2454295 от 23.06.2022 г. Период страхования с 01.07.2022 г. по 31.12.2023 г.		
Квалификационные аттестаты	Оценка недвижимости	№022324-1	18.06.2021 г.
ФИО	Шикова Ольга Константиновна		
Наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик	«Саморегулируемая организация Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (рег. № в реестре 0704 от 02.07.2018 г.)		
Место нахождения саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик	190000, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, лит. Б, офис 101.		
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика	Ответственность оценщика застрахована в ООО РСО «ЕВРОИНС» на сумму 3 100 000 (Три миллиона сто тысяч) рублей, что подтверждается договором страхования гражданской ответственности оценщика СПб29/22/ГО-ОЦ№2371203 от 24.02.2022 г. Период страхования с 15.03.2022 г. по 14.09.2023 г.		
Квалификационные аттестаты	Оценка недвижимости	№022262-1	18.06.2021 г.
ФИО	Юсупова Марина Юрьевна		
Наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик	Саморегулируемая организация Региональная ассоциация оценщиков (рег. № в реестре 00850 от 25.10.2016 г.)		
Место нахождения саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик	350059, г. Краснодар, 1-й проезд им. Филатова, д.2/1		
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика	Ответственность оценщика застрахована в ООО РСО «ЕВРОИНС» на сумму 3 100 000 (Три миллиона сто тысяч) рублей, что подтверждается договором страхования гражданской ответственности оценщика СПб18/21/ГО-ОЦ №2234167 от 20.08.2021 г. Период страхования с 01.09.2021 г. по 28.02.2023 г.		
Квалификационные аттестаты	Оценка недвижимости	№022261-1	18.06.2021 г.
ФИО	Смирнов Сергей Викторович		
Наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик	Саморегулируемая организация Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (рег. № в реестре 0674 от 01.06.2018 г.)		
Место нахождения саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик	190000, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, лит. Б, офис 101.		
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика	Ответственность оценщика застрахована в ООО РСО «ЕВРОИНС» на сумму 30 100 000 (Тридцать миллионов сто тысяч) рублей, что подтверждается договором страхования гражданской ответственности оценщика СПб29/21/ГО-		

	ОЦ№2206320 от 23.07.2021 г. Период страхования 28.07.2021 по 27.01.2023 г.		
Квалификационные аттестаты	Оценка недвижимости	№022265-1	18.06.2021 г.

13. СРОКИ ОКАЗАНИЯ УСЛУГ: начало оказания услуг «01» ноября 2022 года, окончание оказания услуг «15» ноября 2022 года.

Исполнитель гарантирует Заказчику, что на момент подписания Сторонами настоящего Задания на оценку не является аффилированным лицом Заказчика, не имеет имущественного интереса в объекте оценки и соответствует требованиям, установленным нормативными актами Банка России в отношении оценщиков - юридических лиц.



Ковлешенко О.Ю.



Смирнов А.П.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

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

Место нахождения: 630099, Новосибирская область, г. Новосибирск,
ул. Советская, д. 37.

ОГРН и дата его присвоения: 1025403200020 от 15.11.2002.

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
Номер контактного телефона	(812) 615-85-54
Место нахождения Оценщика	197342, г. Санкт-Петербург, ул. Сердобольская, д. 64, к. 1, литера А, пом. 50-Н, ком. 15
Адрес электронной почты оценщика	mail@lairspb.ru
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Оценщик является действительным членом Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (рег. № в реестре 0704 от 02.07.2018)
Сведения о наличии квалификационного аттестата Оценщика	Оценщиком получен 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
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика	Ответственность оценщика застрахована в ООО РСО «ЕВРОИНС» на сумму 3 100 000 (Три миллиона сто тысяч) рублей, что подтверждается договором страхования гражданской ответственности оценщика СПб29/22/ГО-ОЦ№2371203 от 24.02.2022. Период страхования с 15.03.2022 по 14.09.2023

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

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

Место нахождения
(юридический адрес): 197342, г. Санкт-Петербург, вн.тер. г. Муниципальный округ Ланское, ул. Сердобольская, д. 64, к. 1, литера А, пом. 50-Н, ком. 15.

Почтовый адрес: 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.

Дата государственной регистрации: 27.11.1997.

3.4. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Прочие организации к проведению оценки и подготовке Отчета не привлекались.

Информация обо всех прочих специалистах Исполнителя, привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета, представлена в таблице далее.

Таблица 3. Сведения о прочих специалистах

Фамилия, имя, отчество специалиста	Шалдина Юлия Михайловна
Квалификация	руководитель проекта
Степень участия в проведении оценки Объекта оценки	направление Заказчику запросов о предоставлении информации и документов, необходимых для проведения оценки, получение от Заказчика оценки документов, контроль за соблюдением условий Договора о долгосрочном сотрудничестве по оказанию услуг по оценке

3.5. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ

Статья 11 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» обязывает включать в отчет об оценке сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика.

Общие требования к независимости установлены в ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Также нормы о соблюдении принципа независимости оценщиком при осуществлении оценочной деятельности установлены и Типовыми правилами профессиональной этики оценщиков, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 30.09.2015 № 708.

В Типовых правилах указано, что Оценщик должен осуществлять профессиональную деятельность независимо и беспристрастно. Оценщик не должен совершать в интересах заказчиков действий, которые могли бы поставить под сомнение его независимость.

Перед осуществлением оценочной деятельности Оценщик обязан убедиться, что требования о соблюдении принципов независимости не будут нарушены.

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.

СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА

Настоящим оценщик Шикова О.К. 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.

Оценщик Шикова О.К. 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 Шикова О.К. 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.

4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

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

- «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297, — стандарт определяет общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности;
- «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298, — стандарт раскрывает цель оценки, предполагаемое использование результата оценки, а также определение рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной стоимости;
- «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299, — стандарт устанавливает требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам;
- «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, — стандарт определяет требования к проведению оценки недвижимости и является обязательным к применению при оценке недвижимости;

а также 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

Согласно п.4 ФСО № 3, отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, *с учетом допущений*.

Согласно п.9 ФСО № 1, допущение — предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Согласно п.24 ФСО № 1, при проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

5.1. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме, включая все приложения и учитывая все принятые в Отчете основные и особые допущения, а также ограничения и пределы применения полученного результата.
2. 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 средства и методы, был способен выявить обратное.
3. Специальные измерения параметров Объекта оценки не проводились. Исполнитель и Оценщик не несут ответственность за возможное несоответствие указанных в документах и действительных параметров Объекта оценки, которое может оказать влияние на стоимость Объекта оценки, за исключением случаев, когда Оценщик, используя доступные средства и методы, был способен выявить такое несоответствие.
4. Техническая экспертиза и прочие виды специализированных исследований в отношении Объекта оценки не проводились. Исполнитель и Оценщик не несут ответственность за наличие скрытых факторов природного или техногенного характера, влияющих на стоимость Объекта оценки, за исключением случаев, когда указанные факторы можно было выявить при анализе используемой для проведения оценки информации.
5. Юридическая экспертиза правового статуса Объекта оценки и подтверждающих его документов не проводилась. Описание прав на Объект оценки выполнено в соответствии с предоставленной документацией.
6. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении Объекта оценки, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.

7. Стоимость Объекта оценки определяется по состоянию на конкретную дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за возможное изменение стоимости Объекта оценки после даты оценки в силу изменения характеристик Объекта оценки или социально-экономической ситуации, а также появления прочих влияющих на стоимость Объекта оценки факторов.
8. Настоящий Отчет содержит основанное на собранной информации и проведенных расчетах профессиональное суждение Оценщика относительно итоговой величины стоимости Объекта оценки на дату оценки и не является гарантией того, что сделка с Объектом оценки будет совершена на открытом рынке в условиях конкуренции по указанной величине.
9. Настоящий Отчет может быть применим только в части конечного результата: итоговой величины стоимости и иных расчетных величин, предусмотренных Заданием на оценку (при наличии). Никакая отдельно взятая часть Отчета не может служить основанием для принятия решения, ссылка на любую промежуточную величину, вычисленную или приведенную, не является правомочной.
10. Все расчеты в рамках настоящей оценки выполнены с помощью Microsoft Excel. В связи с более точным вычислением десятичных знаков, результаты расчетов могут отличаться от результатов, выполненных с помощью калькулятора.
11. Настоящий Отчет не может быть полностью или частично распространен, тиражирован или опубликован без разрешения Исполнителя.

5.2. ОСОБЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

1. Описание оцениваемых объектов представлено на основании данных, предоставленных Заказчиком. Дополнительные исследования относительно количественных и качественных характеристик Объекта оценки Оценщиком при проведении оценки не проводятся. Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по Объекту оценки.
2. 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 (Приложение № 1 к Дополнительному соглашению № 3 от 28.10.2021 к Договору № 096/19-МФ о долгосрочном сотрудничестве по оказанию услуг по оценке от 18.10.2019) (далее — Задание на оценку).
3. 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 МСО². Комитет по стандартам считает, что определение справедливой стоимости, содержащееся в МСФО, в целом соответствует определению рыночной стоимости.

² Международные стандарты оценки 2017 (МСО 2017).

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.

В соответствии с п. 5 ФСО № 2, оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки. Таким образом, в отчете, в соответствии с Заданием на оценку, используется понятие справедливая стоимость, определение которой соответствует определению понятий рыночной и справедливой стоимостей.

Таким образом, в рамках настоящего Отчета понятие «справедливая стоимость» идентично понятию «рыночная стоимость».

4. Согласно предоставленным Заказчиком документам, точно идентифицировать Объекты №№ 1-4 на плане зданий не представляется возможным. Площадь оцениваемых помещений принималась согласно данным Задания на оценку.
5. Данные, содержащиеся в Выписках из ЕГРН, предоставленных заказчиком и представленных в Приложении 1 настоящего Отчета, актуальны на дату оценки (16.11.2022).
6. 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 Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-999/2022/449231 от 25.04.2022 (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 распоряжении Оценщика также имеется Приложение № 1 к Договору аренды земли № 7-879 от 16.09.2005 «Арендная плата на 2021 год», согласно которому площадь арендуемого земельного участка указана в размере 55,5 кв. м.

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».

7. Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-999/2022/449231 от 25.04.2022 (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.

8. 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.
9. 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.
10. Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости (копии документов представлены в Приложении 1 настоящего Отчета) были предоставлены Заказчиком в формате PDF вместе с ZIP архивом с оригиналами: электронной Выписки (XML) и цифровой подписи (SIG). Файл в формате PDF, несет исключительно ознакомительную функцию, т.е. он генерируется автоматически из оригинального файла в формате XML. Оригинал электронной Выписки из ЕГРН Росреестра является электронный файл в формате XML. Заверяется и проверяется именно этот файл, а не файл в формате PDF, который предназначен для ознакомления с информацией, закодированной в оригинал выписки XML. Таким образом, Выписки из ЕГРН, предоставленные Заказчиком, принимаются как подписанные уполномоченным на то лицом и заверенные в установленном порядке.

11. В феврале 2022 года в отношении России некоторыми западными странами был введен ряд новых санкций, направленных против различных секторов экономики страны. Кроме того, остается существенным риск введения дальнейших дополнительных ограничений. В рамках проводимой оценки Оценщик не может однозначно оценить их возможные последствия. Тем не менее, ряд негативных тенденций все же наблюдается. Например, меняются основные индикаторы финансового рынка, снижающие уверенность в исходной информации. Таким образом, в условиях повышенной неопределенности политические и макроэкономические факторы, оказывающие дополнительное влияние на рыночную стоимость Объекта оценки, на дату оценки Оценщиком не учитываются.
12. Данный отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в отчете. Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных отчета об оценке, выходящее за рамки целей предполагаемого использования результатов оценки.
13. Рыночная стоимость, определенная в настоящем Отчете, действительна для оцениваемых объектов только с учетом принятых характеристик. В случае предоставления Заказчиком документов, содержащих информацию о характеристиках объектов, отличающихся от принятых в настоящем Отчете, рыночная стоимость Объекта оценки может значительно измениться.
14. Прочие допущения и ограничения, возникающие в процессе оценки, будут приведены далее по тексту Отчета.

Указанные в настоящем разделе допущения считаются согласованными всеми сторонами договора на оценку.

6. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно п. 23 ФСО № 1, проведение оценки включает следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

Согласно Заданию на оценку, в настоящем Отчете определяется справедливая стоимость³.

Согласно ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» под *рыночной стоимостью* объекта оценки понимается 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.

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 МСО⁴, Комитет по стандартам считает, что определение справедливой стоимости, содержащееся в МСФО, в целом соответствует определению *рыночной стоимости*.

³ См. п. 5.2 «Особые допущения» раздела 5 настоящего Отчета

⁴ Международные стандарты оценки 2017 (МСО 2017)

ДОПУЩЕНИЯ, ЛЕЖАЩИЕ В ОСНОВЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

При определении справедливой стоимости рассматриваются операции с активом на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки. При этом справедливую стоимость следует определять, используя такие допущения, которые участники рынка использовали бы при установлении цены на данный актив, принимая допущение о том, что участники рынка действуют в своих экономических интересах.

При оценке справедливой стоимости предприятие должно учитывать характеристики актива таким образом, как если бы участники рынка учитывали данные характеристики при определении цены актива на дату оценки, в том числе состояние и местонахождение актива, а также ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых. При этом влияние определенной характеристики на оценку будет отличаться в зависимости от того, как данная характеристика учитывалась бы участниками рынка.

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ ОЦЕНКИ

IFRS 13 устанавливает иерархию справедливой стоимости, которая делит исходные данные, используемые для оценки справедливой стоимости, на три уровня:

- исходные данные 1 уровня — это котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки;
- исходные данные 2 уровня — это исходные данные, которые не являются котируемыми ценами, включенными в 1 уровень, и которые прямо или косвенно являются наблюдаемыми для актива или обязательства;
- исходные данные 3 уровня — это ненаблюдаемые исходные данные для актива или обязательства.

При этом соблюдается следующая терминология:

- активный рынок — рынок, на котором операции с активом или обязательством проводятся с достаточной частотой и в достаточном объеме, позволяющем получать информацию об оценках на постоянной основе;
- наблюдаемые исходные данные — исходные данные, которые разрабатываются с использованием рыночных данных, таких как общедоступная информация о фактических событиях или операциях, и которые отражают допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство;
- ненаблюдаемые исходные данные — исходные данные, для которых рыночные данные недоступны и которые разработаны с использованием всей доступной информации о тех допущениях, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.

Если наблюдаемые исходные данные требуют корректировки с использованием ненаблюдаемых исходных данных, и такая корректировка приводит к получению значительно более высокой или более низкой оценки справедливой стоимости, получаемая в результате этого оценка будет относиться к 3 уровню в иерархии справедливой стоимости.

Иерархия справедливой стоимости отдает наибольший приоритет исходным данным 1 уровня и наименьший приоритет исходным данным 3 уровня. Методы оценки, применяемые для оценки справедливой стоимости, должны максимально использовать уместные наблюдаемые исходные данные и минимально использовать ненаблюдаемые исходные данные.

Ненаблюдаемые исходные данные должны использоваться для оценки справедливой стоимости в том случае, если уместные наблюдаемые исходные данные не доступны, то есть когда наблюдается небольшая, при наличии таковой, деятельность на рынке в отношении актива или обязательства на дату оценки.

Согласно п. 62 IFRS 13, тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход, доходный подход. Для оценки справедливой стоимости организация должна использовать методы оценки, соответствующие одному или нескольким из данных подходов.

Рыночная стоимость — расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения.

Таким образом, из вышеуказанного следует, что Оценщик, определяя справедливую стоимость актива, тем самым определяет его рыночную стоимость, т. к. на активном рынке рыночная цена за объект в полной мере соответствует сумме, на которой можно обменять актив или урегулировать обязательство при совершении сделки между хорошо осведомленными, желающими совершить такую сделку и независимыми друг от друга сторонами.

Процесс определения рыночной стоимости в качестве неотъемлемого этапа также предполагает проведение анализа с целью выбора варианта *наиболее эффективного использования* Объекта оценки, который осуществляется до применения подходов к оценке и на основе его результатов строится оценка в рамках каждого из подходов.

Согласно п. 11 ФСО № 1, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации.

Согласно п. 24 ФСО № 1, оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов. Подробное описание последовательности определения стоимости Объекта оценки, включая обоснование выбора подходов и методов оценки, описание расчетов, а также расчеты и пояснения к ним представлены в последующих разделах Отчета.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В настоящем Отчете Объектом оценки является недвижимое имущество, являющееся общей долевой собственностью владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда». Состав Объекта оценки представлен в таблице далее.

Таблица 4. 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. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-999/2022/449231 от 25.04.2022 (земельный участок).
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-999/2022/449239 от 25.04.2022 (нежилое помещение).
3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-999/2022/449229 от 25.04.2022 (нежилое помещение).
4. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-999/2022/449240 от 25.04.2022 (нежилое помещение).
5. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-999/2022/449228 от 25.04.2022 (нежилое помещение).
6. Договор аренды земельного участка № 7-879 от 16.09.2005 с неотъемлемыми дополнительными соглашениями к нему.
7. Приложение 1 к Договору аренды земли № 7-879 от 16.09.2005.
8. Информация по объектам от 02.11.2022.
9. Справка о балансовой стоимости объектов от 26.10.2022.

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 5. 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 01.01.2022)	4 264 340
Динамика численности	отрицательная
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	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

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

Таблица 6. 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 01.01.2022)	1 377 792
Динамика численности	отрицательная
Площадь, кв. км	493

Характеристика	Описание
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>
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», «Сталепромышленная 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, 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 7. 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 01.01.2019)	156 723
Динамика численности	отрицательная
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 8. 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 01.01.2019)	228 864
Динамика численности	положительная
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)).

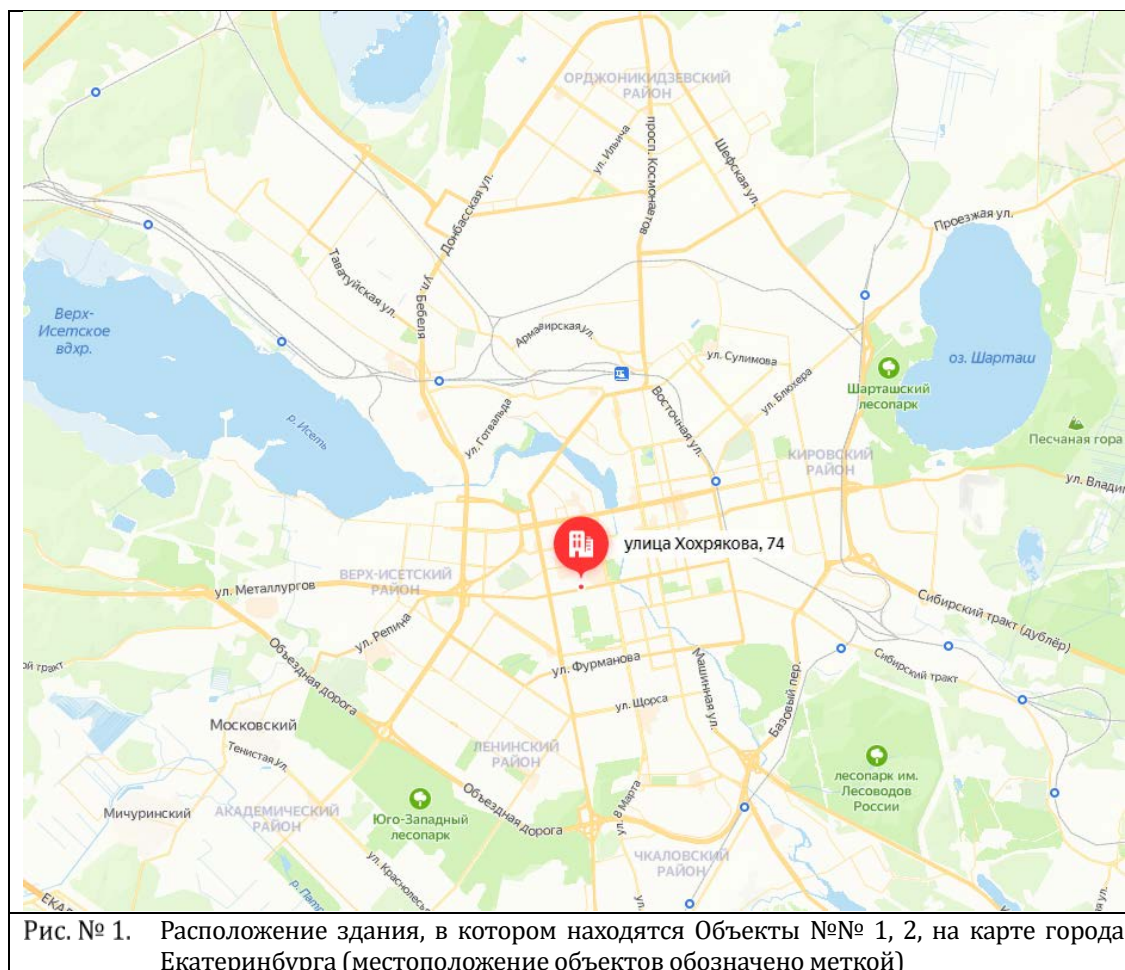
ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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.



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 «ABL».

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.

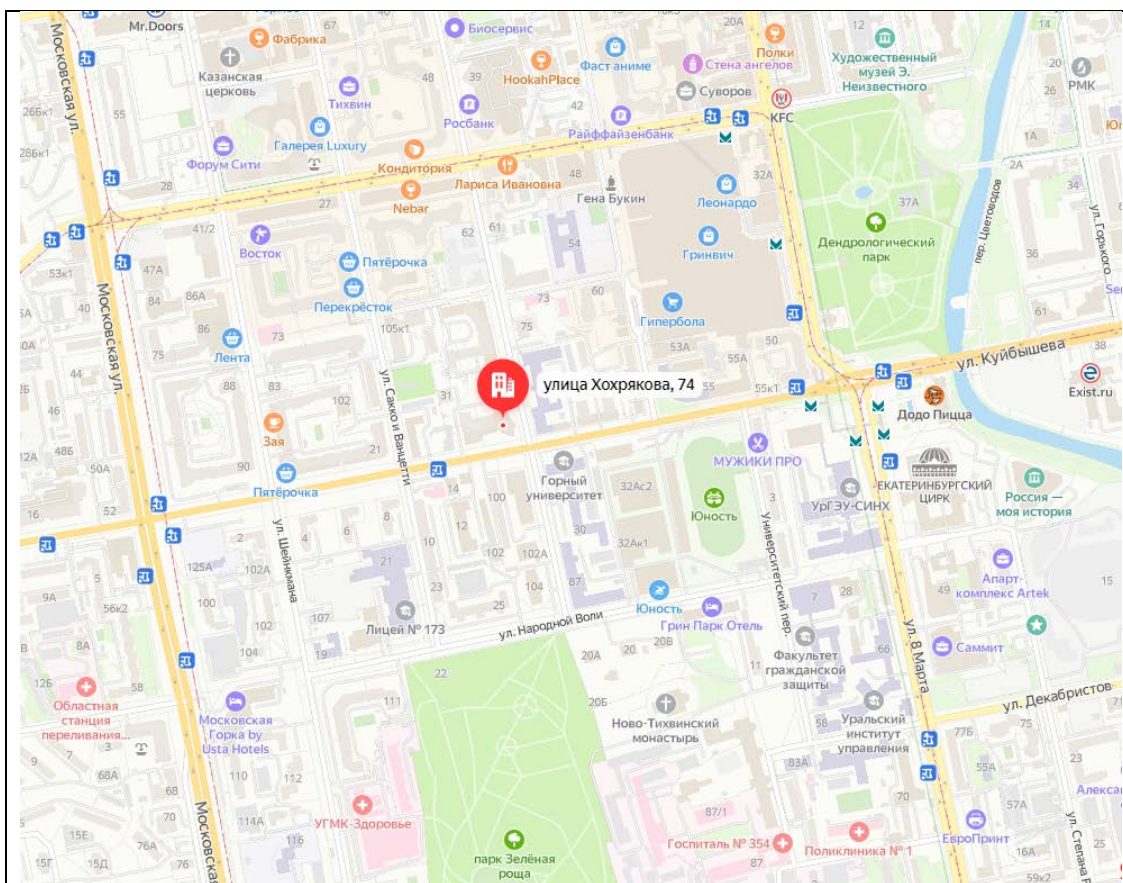


Рис. № 2. Локальное местоположение Объектов №№ 1, 2 (местоположение объектов обозначено меткой)

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.

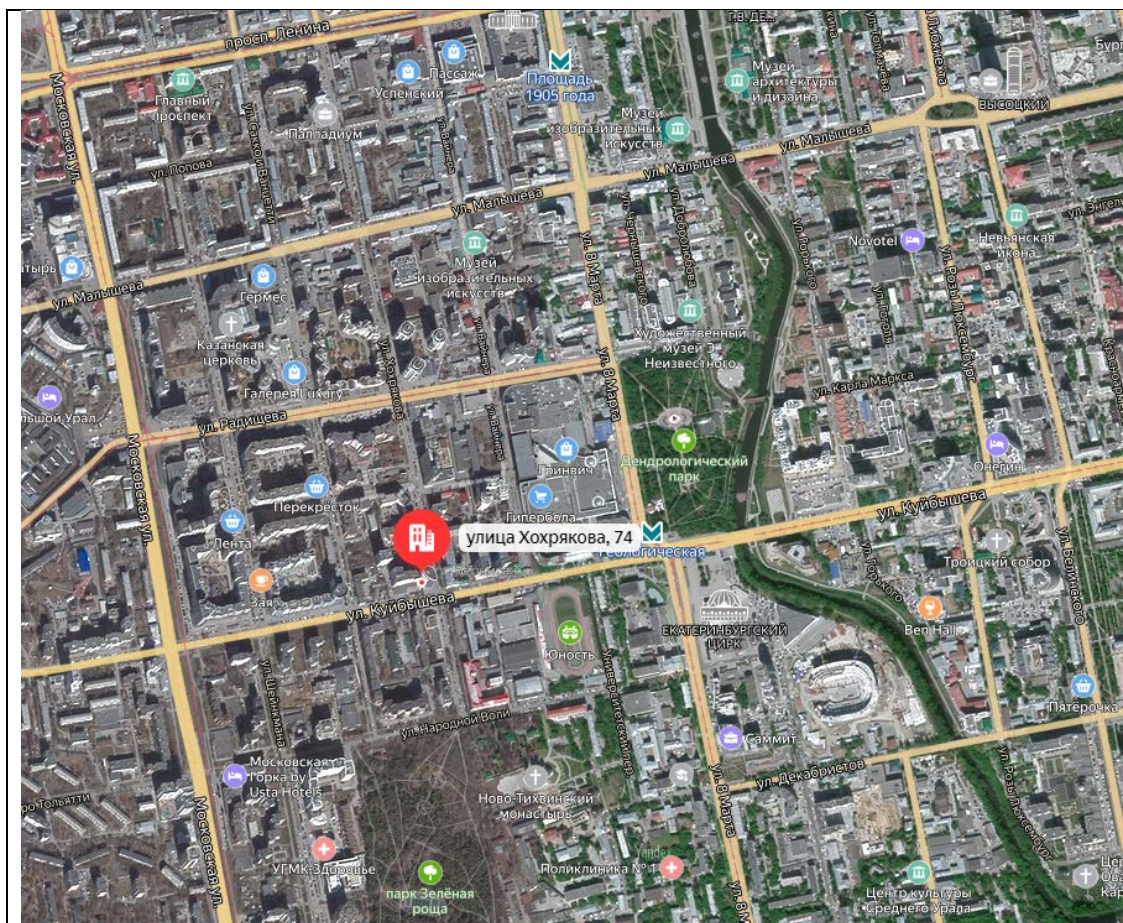


Рис. № 3. Вид со спутника на местоположение Объектов №№1, 2 (местоположение объектов обозначено меткой)

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.

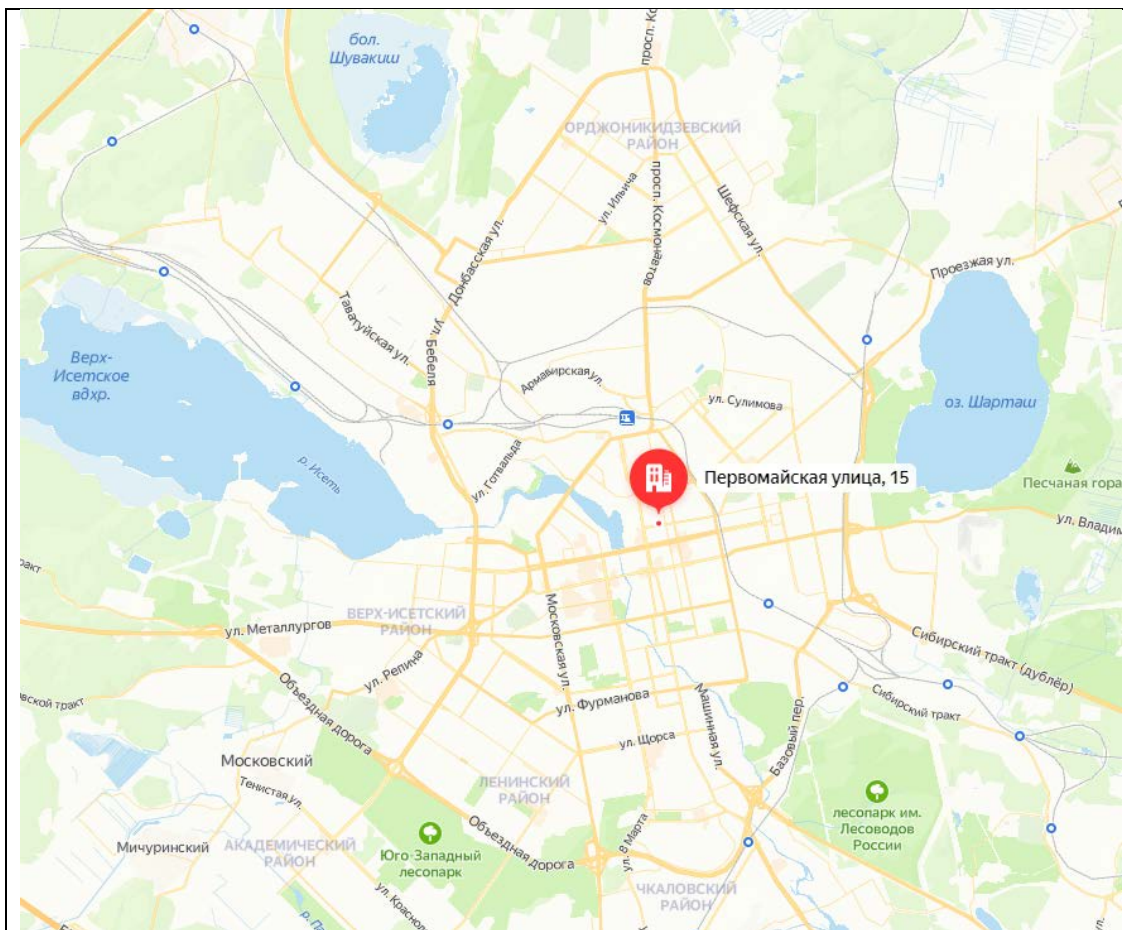


Рис. № 4. Расположение Объектов №№ 3-5 на карте города Екатеринбурга (местоположение объектов обозначено меткой)

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.

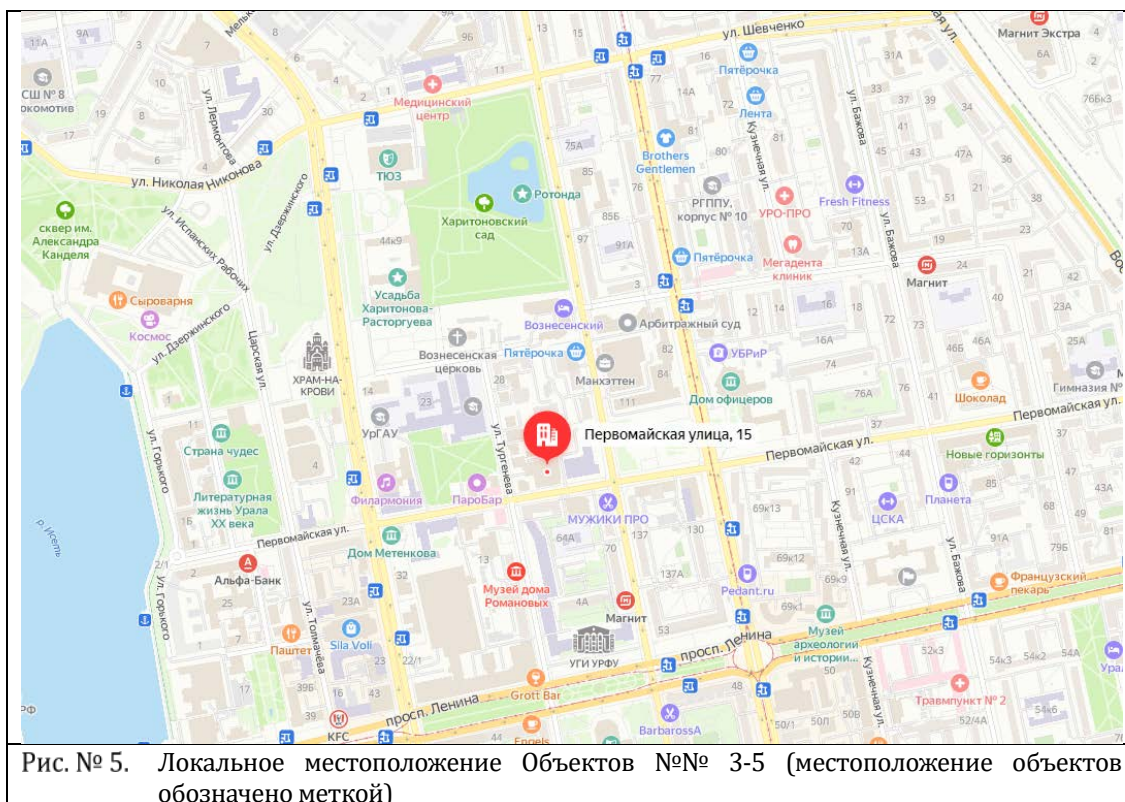


Рис. № 5. Локальное местоположение Объектов №№ 3-5 (местоположение объектов обозначено меткой)

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. Первомайской. 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.

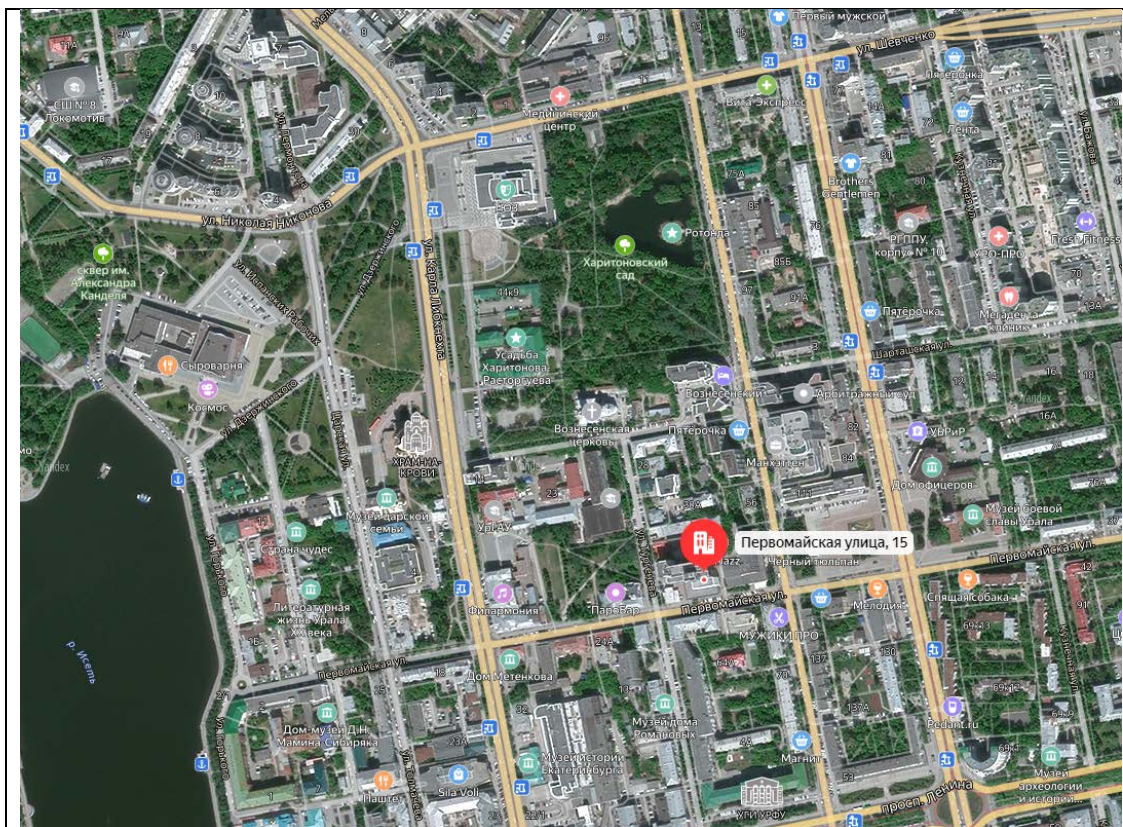


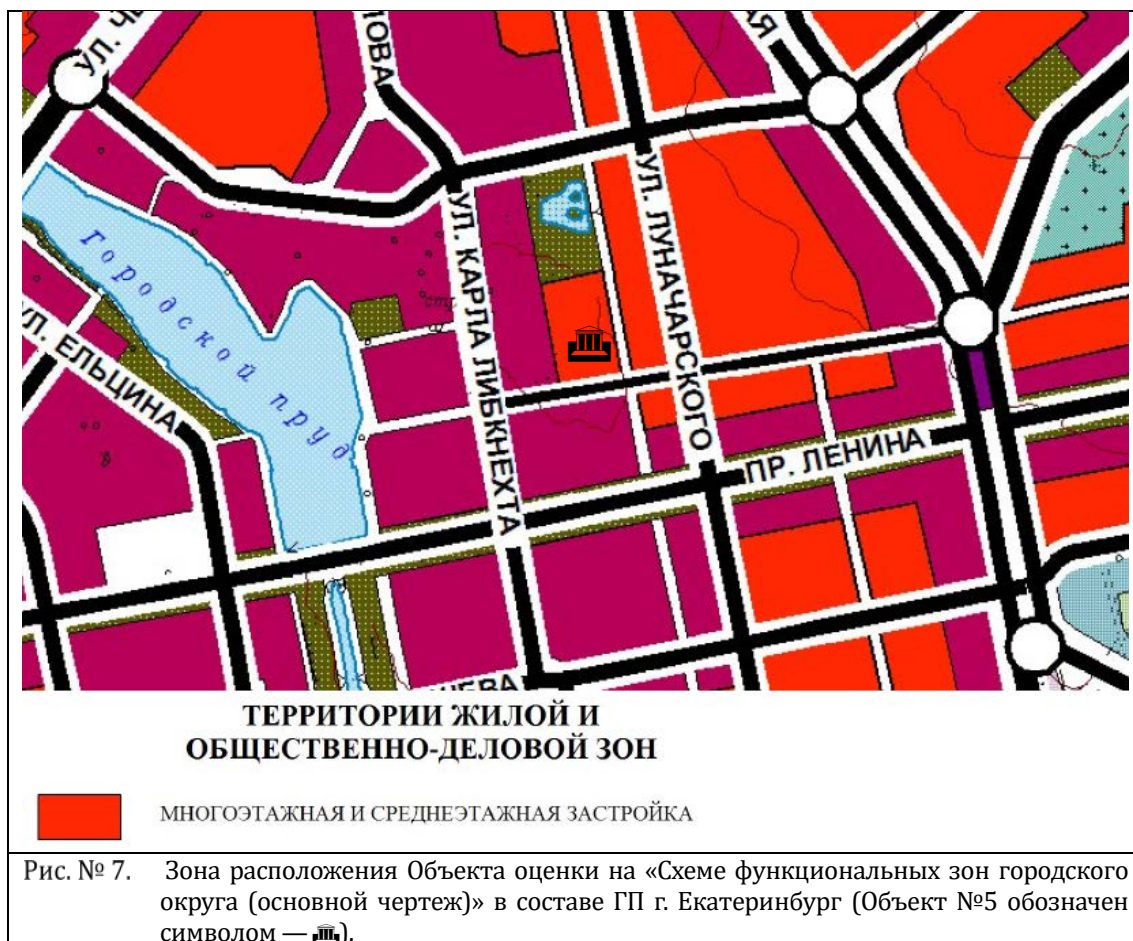
Рис. № 6. Вид со спутника на местоположение Объектов №№ 3-5 (местоположение объектов обозначено меткой)

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.

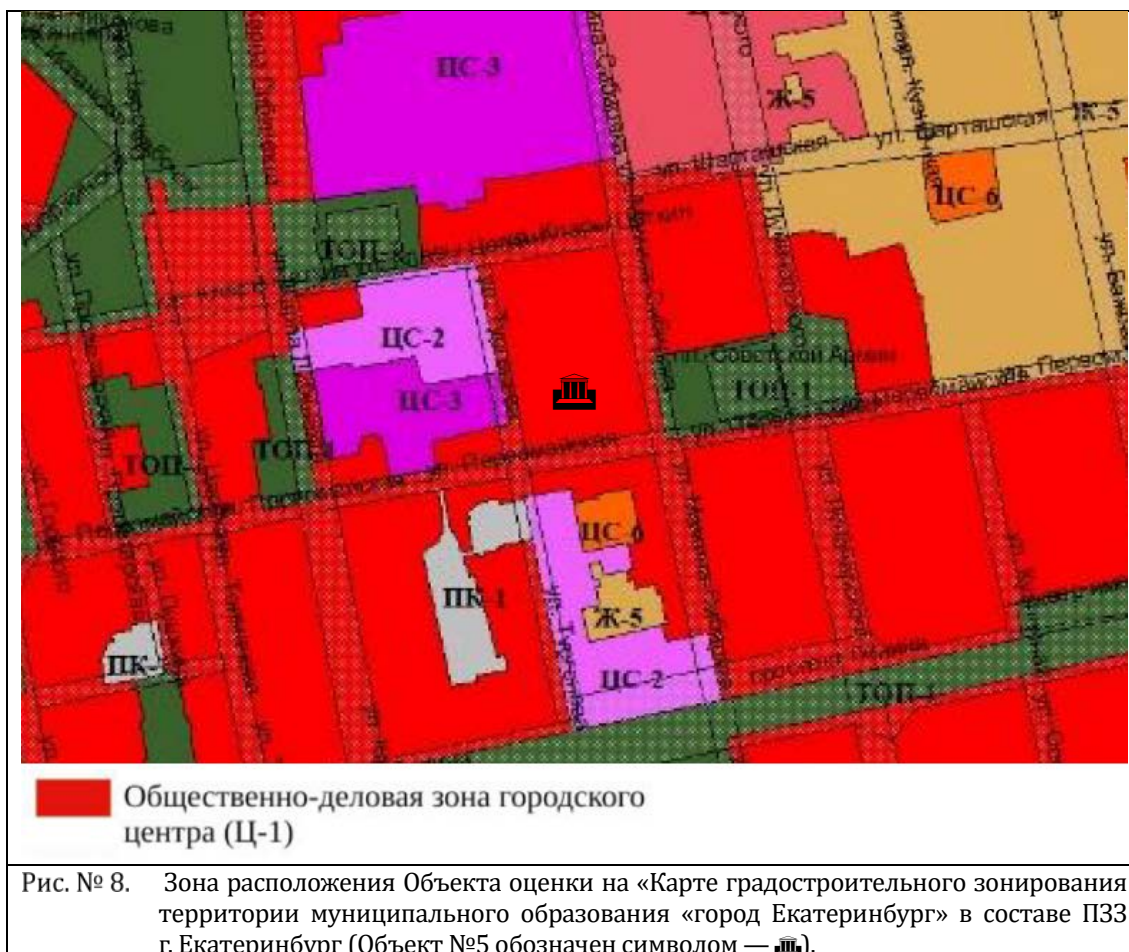
Следует отметить, что для Объектов №№1-4 информация о градостроительном зонировании при проведении оценки не требуется.

Согласно данным Генерального плана городского округа — муниципального образования «Город Екатеринбург» (далее — ГП г. Екатеринбург), утвержденного Решением Екатеринбургской городской Думой от 06.07.2004 № 60/1 «Об утверждении генерального плана развития городского округа — муниципального образования «Город Екатеринбург» на период до 2025 года» (в ред. от 24.11.2015 №52/42), и «Схеме функциональных зон городского округа (основной чертеж)», территория Объекта №5 расположена в границах территории жилой и общественно-деловой зон — зоны многоэтажной и среднеэтажной застройки (см. рисунок далее).



Согласно Правилам землепользования и застройки городского округа — муниципального образования «Город Екатеринбург» (далее — ПЗЗ г. Екатеринбург), утвержденным Приказом Министерства строительства и развития инфраструктуры Свердловской области от 29.06.2017 № 704-П «Об утверждении правил землепользования и застройки городского округа — муниципального образования «Город Екатеринбург» (в ред. от 29.12.2020 № 46/46), и «Карте градостроительного зонирования территории муниципального образования «город Екатеринбург», 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.



Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне Ц-1:

- общественное управление;
- деловое управление;
- банковская и страховая деятельность;
- магазины;
- историко-культурная деятельность;
- обеспечение внутреннего правопорядка;
- объекты торговли (общей площадью до 30000 кв. м);
- обеспечение научной деятельности;
- общественное питание;
- гостиничное обслуживание (за исключением апартаментов);
- выставочно-ярмарочная деятельность;
- культурное развитие;
- социальное обслуживание;
- образование и просвещение;
- здравоохранение;
- бытовое обслуживание;
- развлечения;
- обслуживание автотранспорта;

- спорт;
- земельные участки (территории) общего пользования;
- коммунальное обслуживание;
- внеуличный транспорт.

Вспомогательные виды разрешенного использования установлению не подлежат.

Условно разрешенные виды использования:

- среднеэтажная жилая застройка;
- многоэтажная жилая застройка;
- объекты торговли (общей площадью свыше 30000 кв. м, но не более 50000 кв. м);
- религиозное использование;
- амбулаторно-ветеринарное обслуживание;
- гостиничное обслуживание (апартаменты);
- объекты придорожного сервиса (автозаправочные станции, автомойки);
- производственная деятельность;
- объекты гаражного назначения;
- связь.

ГП 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 от 25.04.2022 (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 лицевых 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 № КУВИ-999/2022/449231 от 25.04.2022 (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.

В распоряжении Оценщика также имеется Приложение № 1 к Договору аренды земли №7-879 от 16.09.2005 «Арендная плата на 2021 год», согласно которому площадь арендуемого земельного участка указана в размере 55,5 кв. м.

Таким образом, согласно п. 5.2 «Особые допущения» раздела 5 настоящего Отчета, Оценщик принимает, что право аренды на земельный участок площадью 55,5 кв. м принадлежит ЗПИФ недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда».

СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРЕМЕНЕНИЯХ И ОГРАНИЧЕНИЯХ

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. Согласно п. 5.2 «Особые допущения» раздела 5 настоящего Отчета, оценка проводится без учета краткосрочных договоров аренды.

Согласно предоставленным Выпискам из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (копии документов представлены в Приложении 1 настоящего Отчета) на оцениваемые помещения зарегистрировано следующее ограничение прав и обременение объекта недвижимости – доверительное управление сроком по 01.11.2022. Также по данным интернет-ресурса <https://kadbase.ru/>, указанное ограничение прав актуально на дату оценки для рассматриваемых объектов, однако данное обременение не оказывает влияния на справедливую стоимость оцениваемых объектов.

Согласно п. 5.2 «Особые допущения» раздела 5 настоящего Отчета, оценка проводится в предположении, что по состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.

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

Объектом оценки является недвижимое имущество, являющееся общей долевой собственностью владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда».

Перечень оцениваемых объектов, входящих в состав Объекта оценки, представлен в таблице далее.

Таблица 9. 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, входящих в состав Объекта оценки, выполнено на основании документов, предоставленных Заказчиком и данных публичной кадастровой карты, размещенной на сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии — Росреестр⁵.

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 10. 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 ⁶	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

⁵ <https://pkk.rosreestr.ru/>

⁶ 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 11. 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 ⁷	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 12. Описание Объектов №№1, 2, входящих в состав Объекта оценки

Характеристика	Описание	
	Объект № 1	Объект № 2
Наименование		
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 ⁸	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 13. Описание Объектов №№3, 4, входящих в состав Объекта оценки

Характеристика	Описание	
	Объект № 3	Объект № 4
Наименование		
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	

Согласно предоставленным Заказчиком документам, точно идентифицировать Объекты №№ 1-4 на плане зданий не представляется возможным. 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.

⁷ 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).

⁸ Согласно п. 2 Задания на оценку.

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

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 недвижимости⁹. Критерии оценки физического состояния приведены в таблице далее.

Таблица 14. 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.

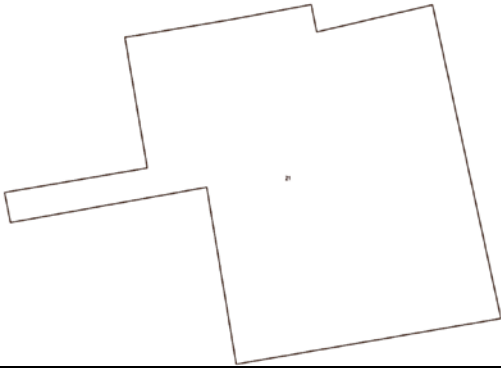
По информации, предоставленной Заказчиком, оцениваемый земельный участок не выделен, на кадастровый учет не поставлен, правоустанавливающие документы не оформлены. Оцениваемый земельный участок входит в состав земельного участка площадью 2 484 кв. м с кадастровым номером 66:41:0701013:21.

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

Таблица 15. 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.	38 412 948,60
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м	15 464,15

⁹ <http://www.valnet.ru/m7-136.phtml>.

Характеристика	Описание
Текущее использование	на участке расположено нежилое здание (БЦ «Вознесенский»)
Форма	неправильная, многоугольная
План границ земельного участка	
Рельеф земельного участка	ровный
Благоустройство земельного участка	благоустроен
Инженерная оснащенность	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 п. 5.2 «Особые допущения» раздела 5 Отчета, 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 16. Сведения о балансовой (первоначальной) стоимости Объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта	Балансовая стоимость на 26.10.2022, 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, являющееся общей долевой собственностью владельцев 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/уровень отделки Объектов №№ 1-4 — хорошее/стандарт.
- 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 территории жилой и общественно-деловой зон — зоны многоэтажной и среднеэтажной 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 п. 5.2 «Особые допущения» раздела 5 Отчета, 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. Внешний вид здания.



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.

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



ФОТО № 11. Внешний вид здания.



ФОТО № 12. Внешний вид здания.



ФОТО № 13. Состояние внутренней отделки.



ФОТО № 14. Состояние внутренней отделки.

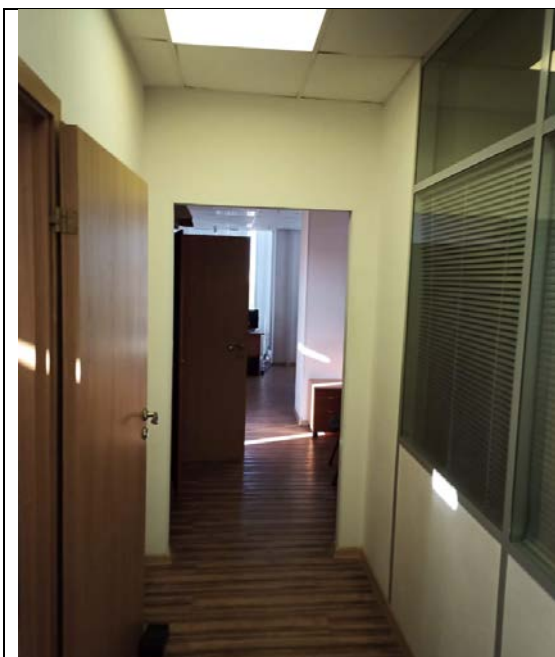


ФОТО № 15. Состояние внутренней отделки.

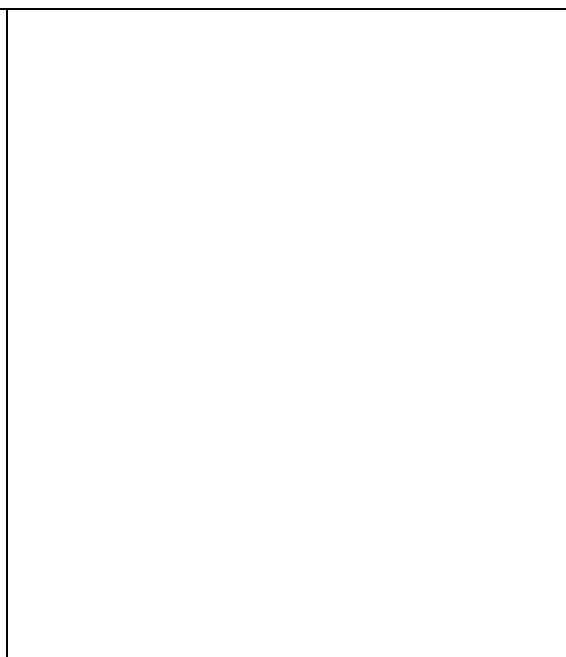


ФОТО № 16. Состояние внутренней отделки.

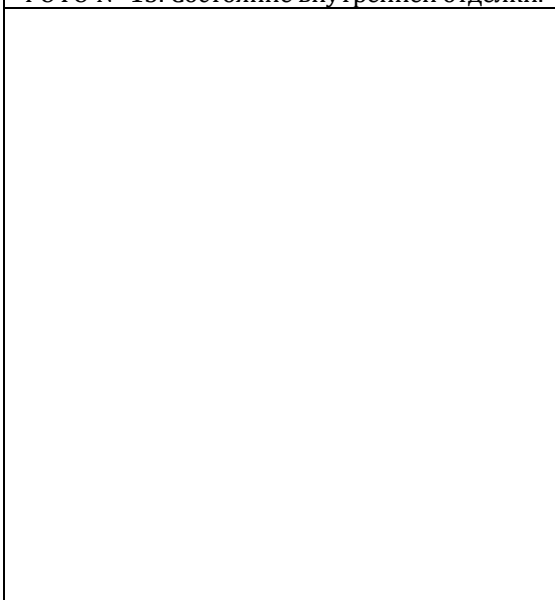


ФОТО № 17. Состояние внутренней отделки.



ФОТО № 18. 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 2022 ГОДА

Таблица 17. Основные показатели социально-экономического развития РФ

Показатель	Единица измерения	Значение
ВВП	в % к соответствующему периоду предыдущего года	99,6
Индекс промышленного производства		100,9
Инвестиции в основной капитал		107,8
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»		105,1
Объем платных услуг населению		104,0
Оборот розничной торговли		95,1
Реальные располагаемые денежные доходы населения		99,2
Индекс потребительских цен		114,4

Источники информации: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-08-2022.pdf>

АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ ЗА ЯНВАРЬ-АВГУСТ 2022 ГОДА

Таблица 18. Основные показатели социально-экономического развития Свердловской области

Показатель	Единица измерения	Значение
Индекс промышленного производства	в % к соответствующему периоду предыдущего года	97,9
Среднедушевые денежные доходы населения в месяц		98,1
Оборот розничной торговли		91,4
Оборот общественного питания		125,9
Объем платных услуг населению		102,9
Индекс потребительских цен		110,5

Источник информации: <https://sverdl.gks.ru/folder/36989>

Динамика российской экономики по состоянию на дату оценки определяется сочетанием нескольких разнонаправленных факторов. Во-первых, длящейся паузой после февральского финансового шока до проявления основных последствий от значительного снижения импорта промежуточных и инвестиционных товаров. Во-вторых, «окном возможностей» для энергетического экспорта до вступления в действие ограничений со стороны Евросоюза. В-третьих, постепенной адаптацией наиболее пострадавших отраслей (например, автомобилестроения) за счет упрощения производимой линейки продукции. В-четвертых, ростом в отраслях, способных быстро обеспечить замену импорта (например, производство потребительских товаров) либо ориентированных на госзаказ¹⁰.

¹⁰ <https://cbr.ru/press/event/?id=14141>

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://www.magazan.ru/>, <http://cian.ru/>, <https://www.kommercheskaya.ru/ekb>, <https://rosrealty.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 80 000 до 90 000 руб./кв. м (см. соответствующие таблицы далее по тексту раздела);
 - ✓ для Объекта №5 — от 6 726 до 6 856 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 914 до 1 070 руб./кв. м/мес. с НДС, без учета коммунальных платежей (КП) и эксплуатационных расходов (ЭР).

Таблица 19. Предложения по продаже объектов, наиболее сопоставимых с Объектами №№1-4

Характеристика	Предложение №1	Предложение №2	Предложение №3	Предложение №4
Условия рынка	предложение	предложение	предложение	предложение
	ноябрь 2022 г. (до даты оценки)	ноябрь 2022 г. (до даты оценки)	ноябрь 2022 г. (до даты оценки)	ноябрь 2022 г. (до даты 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	г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15	г. Екатеринбург, ул. Мамина-Сибиряка, 101	г. Екатеринбург, ул. Добролюбова, 16	г. Екатеринбург, ул. Мамина-Сибиряка, 52
Ближайшая станция метро/удаленность, м	Динамо/1360 м	Динамо/1320 м	Геологическая/270 м	Динамо/1210 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	570,80	418,00	508,00	212,00
Состояние/уровень отделки	хорошее/стандарт	хорошее/стандарт	хорошее/стандарт	хорошее/стандарт
Этаж расположения	15	11	6	3
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.	48 518 000	33 440 000	45 720 000	17 900 000
Удельный показатель цены предложения, руб./кв. м с НДС	85 000	80 000	90 000	84 434
Источник информации	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/267489669/	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/262538866/	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/267459005/	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/279514195/

Таблица 20. Предложения по продаже объектов, наиболее сопоставимых с Объектом №5

Характеристика	Предложение №1	Предложение №2	Предложение №3
Условия рынка	предложение	предложение	предложение
	ноябрь 2022 г. (до даты оценки)	ноябрь 2022 г. (до даты оценки)	ноябрь 2022 г. (до даты оценки)
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность
Местоположение	г. Екатеринбург, ул. Электриков, 8	г. Екатеринбург, тракт Сибирский (дублер), 2Б	г. Екатеринбург, Уральская ул., 50А
Расположение в пределах города	промзона	окраина	среднеэтажная жилая застройка
Расположение относительно «красной» линии	внутри квартала	первая линия крупной улицы	внутри квартала
Кадастровый номер	66:41:0108111:15	66:41:0001001:640	66:41:0702052:30
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Площадь земельного участка, кв. м	1 110,0	3 209,0	1 115,0
Назначение земельного участка согласно данным Росреестра	под административное здание	под строительство многофункционального торгово-развлекательного комплекса	под здание административного назначения
Инженерная оснащенность	коммуникации по границе	коммуникации по границе	коммуникации по границе
Наличие строений	здание под снос	свободный	здание под снос
Наличие ИРД	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Цена предложения, руб.	7 500 000	22 000 000	7 500 000
Удельный показатель цены предложения, руб./кв. м	6 757	6 856	6 726
Источник информации	https://www.avito.ru/ekaterinburg/zemelnye_uchastki/uchastok_111sot_promnaznacheniya_2360746709	https://ekaterinburg.domclick.ru/card/sale_commercial_land_1451647430	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-ekaterinburg-5624074213

Таблица 21. Предложения по аренде объектов, наиболее сопоставимых с Объектами №№1-4

Характеристика	Предложение №1	Предложение №2	Предложение №3	Предложение №4
Условия рынка	предложение	предложение	предложение	предложение
	ноябрь 2022 г. (до даты оценки)	ноябрь 2022 г. (до даты оценки)	ноябрь 2022 г. (до даты оценки)	ноябрь 2022 г. (до даты оценки)
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	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)
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Местоположение	Екатеринбург, ул. Белинского, 83	Екатеринбург, ул. Энгельса, 36	Екатеринбург, ул. Антона Валека, 13	г. Екатеринбург, ул. Мамина-Сибиряка, 101
Ближайшая станция метро/удаленность	Геологическая/1 410 м	Геологическая/1 640 м	Площадь 1905 года/670 м	Динамо/1320 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	37,40	20,50	25,00	27,00
Состояние/уровень отделки	хорошее/стандарт	хорошее/стандарт	хорошее/стандарт	хорошее/стандарт
Этаж расположения				
Тип входа	общий	общий	отдельный	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
Арендная плата, руб./кв. м/мес, с учетом НДС	1 070	1 000	1 200	1 100
Наличие эксплуатационных платежей (ЭП) в ставке	не включены	не включены	не включены	уборка
Наличие коммунальных платежей (КП) в ставке	не включены	не включены	включены	включены
Арендная плата, с учетом НДС и без учета КП и ЭР, руб./кв. м/мес.	1 070	1 000	1 032	914
Источник информации	https://sverdlov-region.afy.ru/ekaterinburg/snyat-ofis/60002776729	https://onreal.ru/ekaterinburg/arenda-ofisa/53676694	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimo-st/antona_valeka_13_bts_praym_2598835460	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/267058194/

СКИДКА НА ТОРГ

Размер дисконта в цене, на который может рассчитывать потенциальный покупатель (арендатор) в ходе ведения переговоров с представителями собственников, является сугубо индивидуальным и зависит от многих причин: ликвидности объекта недвижимости, условий финансирования, а также от умения вести переговоры.

По данным «Сборника рыночных корректировок» (СРК-2022) под ред. Е.Е.Яскевича, скидки на торг для офисных объектов в Екатеринбурге могут составлять:

- при продаже — 7-11%;
- при аренде — 3-4%.

По данным того же источника, скидка на торг при продаже земельных участков в Екатеринбурге может составлять 8-12%.

1.11. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ									
Таблица 70. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2022 г., %									
Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	3-4 (3,5)	5-7 (6)	3-6 (4,5)	7-8 (7,5)	3-6 (4,5)	7-9 (8)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	8-11 (9,5)
Екатеринбург	2-4 (3)	6-7 (6,5)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	3-4 (3,5)	7-11 (9)	5-6 (5,5)	9-11 (10)	8-12 (10)

Рис. № 9. Скидки на торг

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

РЫНОК АДМИНИСТРАТИВНО-ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ЕКАТЕРИНБУРГА

КЛАССИФИКАЦИЯ ОФИСНЫХ ЗДАНИЙ¹¹

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.

¹¹ <https://www.n-s-k.net/business/article/35>

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 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 ЕКАТЕРИНБУРГА¹²

По словам аналитика Уральской палаты недвижимости (УПН) Константина Октаева, объем предложения на рынках аренды и продажи офисной недвижимости в первом квартале в Екатеринбурге вырос на 25 тыс. кв. м. «Это около 2,5% качественного офисного фонда. В первую очередь это говорит о стремлении бизнеса снизить затраты. Возможно, часть бизнеса оптимизировала занимаемые площади, в первую очередь та, на которую непосредственно повлияли санкции. Крупные госкомпании оптимизировали ряд неприбыльных направлений», — отметил господин Октаев.

Участники рынка отметили, что сейчас сохраняются опасения по поводу ухода иностранных компаний и освобождения площадей после начала специальной военной операции (СВО) на Украине. В целом ситуация остается стабильной, во многом из-за того, что еще в прошлом году на рынке Екатеринбурга возник дефицит офисных площадей.

«Если говорить о том, как ситуация поменялась с конца февраля, то у нас зафиксированы единичные обращения за сокращением площадей — с такими просьбами обращались небольшие компании. Например, компания, которая занималась торговлей автомобилями, сейчас оказалась в непростой ситуации. Что касается иностранных компаний, то у нас ни одного освобождения офиса нет. Большинство просто переоформили юридические лица на российские и продолжают вести бизнес теми командами, которые и были и не планируют каких-то изменений», — рассказал директор УК RED (управляет БЦ «Палладиум» и другой недвижимостью) Андрея Брауде.

По его словам, в Москве и Санкт-Петербурге ситуация с офисной недвижимостью складывается хуже, чем в Екатеринбурге, так как в столицах закрываются офисы крупных иностранных компаний. «У нас я не предвижу каких-то серьезных изменений. Единственное, что мы наблюдаем — это массовые рассылки с просьбами о снижении аренды. Это попытка оптимизировать издержки. Но это единичные случаи», — добавил господин Брауде.

Эксперты говорят о значительном сокращении количества сделок по покупке офисной недвижимости и о том, что рынок перераспределился в сторону аренды. «В мае на рынке наблюдается полное затишье по сделкам купли-продажи. Но данная ситуация сезонна — в связи с майскими праздниками, подготовками к ЕГЭ и поступлениям в вузы. На отсутствие сделок влияет ажиотажный спрос на покупку объектов недвижимости в марте и высокие ставки депозитов банков, действующие с марта-апреля со сроками 3-6 месяцев», — рассказал директор компании «RED-технология» Алексей Чистяков.

¹² <https://www.kommersant.ru/doc/5424485>

По данным «Авито Недвижимость», средняя стоимость покупки 1 кв. м офиса в Екатеринбурге по итогам мая составила 65 тыс. руб., увеличившись на 18,6% год к году. Алексей Чистяков отметил, что стоимость офисов класс А/В+ выросла на 4%, класс В – на 7%.

По мнению представителей компании «Этажи», клиенты предпочитают арендовать офисы, а не покупать, из-за того, что у собственников бизнеса сейчас «нет уверенности в завтрашнем дне». «Повысился спрос на покупку офисов стоимостью от 4 до 8 млн руб. Выше 20 млн руб. практически не рассматривают. Раньше покупали офисы с большой площадью и далее их сдавали в аренду по частям, с марта такая тенденция снизилась, так как опять же, нет уверенности, что получится сдать все помещение», — прокомментировали в компании «Этажи».

Другая ситуация складывается на рынке аренды офисов. Как рассказал руководитель направления коммерческой недвижимости «Авито Недвижимость» Тимур Зайцев, за год (май 2022 года к маю 2021) интерес к объявлениям по аренде офисов вырос на 28%. При этом стоимость аренды помещений под офисы за год выросла незначительно на 3% и в среднем составляет 556 руб. за 1 кв. м.

По прогнозам участников рынка, рост ставок продолжится как минимум до конца года, в пределах рыночной инфляции. Так, к концу года накопительный итог роста стоимости и ставок с начала СВО может составить 17-20%, считает Алексей Чистяков. «Восстановление в сделках купли-продажи ожидаем уже с начала июля, после окончания сроков действия вкладов с повышенными ставками депозитов. Спрос по аренде вероятнее всего будет ниже, чем в 2021 году, но критических изменений мы не ожидаем», — резюмировал он.

ПОТЕРИ ОТ НЕДОЗАГРУЗКИ

По данным «Справочника оценщика недвижимости — 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Лейфер Л.А., процент недозагрузки при сдаче в аренду высококлассных офисов (офисы класса А, В) на активном рынке г. Екатеринбурга (города с численностью более 1 млн чел. (кроме г. Москвы и г. Санкт-Петербурга)) составляет от 5,1% до 14,9% (см. рисунок далее).

Таблица 5. Процент недозагрузки при сдаче в аренду в зависимости от типа офисно-торговой недвижимости. Активный рынок. Все респонденты. Высококласные офисы (Офисы классов А, В*)

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	9,4%	3,9%	14,8%
2	Санкт-Петербург	5,0%	0,0%	11,4%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,0%	5,1%	14,9%

Рис. № 10. Процент недозагрузки при сдаче в аренду высококлассных офисов (офисы класса А, В), расположенных в крупных городах.

СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

По данным информационно-аналитического портала некоммерческой организации «Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»¹³, коэффициенты капитализации для офисных и других общественных помещений и зданий могут составлять 10-15%.

¹³ <https://statiel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2965-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2022-goda>

№	Назначение объектов	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А) в отличном или очень хорошем тех состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение Кк	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D) в удовлетворительном тех состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,09	0,10	0,12
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,10	0,12	0,15
3	Складские помещения и здания	0,10	0,12	0,15
4	Производственные помещения и здания	0,12	0,14	0,19

Примечания:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласованно принят в пределах:
- В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города

В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).

Рис. № 11. Ставки капитализации для коммерческой недвижимости.

ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ

Согласно «Справочнику оценщика недвижимости — 2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора» под ред. Лейфера Л.А., операционные расходы для высококлассных офисов (офисы класса А, В) составляют от 17,4% до 33,2%, в среднем — 25,3% от ПВД (см. рисунок далее).

Таблица 35 Доля расходов собственника в величине чистой арендной ставки, %. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	29,9%	24,1%	35,7%
2	Санкт-Петербург	23,3%	15,3%	31,3%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	25,3%	17,4%	33,2%

Рис. № 12. Операционные расходы для высококлассных офисов (офисы класса А, В)

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.

ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ¹⁴

Среди ценообразующих факторов для офисной недвижимости можно выделить следующие:

¹⁴ Интервалы значений по ценообразующим факторам представлены в разделах 11 и 12 настоящего Отчета по тексту описания проведенных расчетов

- ❑ 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.
- ❑ 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

- ❑ Рынок офисной недвижимости Екатеринбурга в меньшей степени испытал на себе негативное влияние кризисных явлений в экономике в сравнении с рынками Москвы и Санкт-Петербурга вследствие имевшегося относительного дефицита качественных офисных площадей.
- ❑ Эксперты говорят о значительном сокращении количества сделок по покупке офисной недвижимости и о том, что рынок перераспределился в сторону аренды.
- ❑ 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 80 000 до 90 000 руб./кв. м (см. соответствующие таблицы далее по тексту раздела);
 - ✓ для Объекта №5 — от 6 726 до 6 856 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 914 до 1 070 руб./кв. м/мес. с НДС, без учета коммунальных платежей (КП) и эксплуатационных расходов (ЭР).

- ❑ Скидки на торг для объектов, расположенных в г. Екатеринбург, составляют:
 - ✓ при продаже офисных объектов — от 7% до 11%;
 - ✓ при аренде офисных объектов — 3% до 4%;
 - ✓ при продаже земельных участков — от 8% до 12%.
- ❑ Процент недозагрузки при сдаче в аренду высококлассных офисов (офисы класса А, В) на активном рынке г. Екатеринбурга (города с численностью более 1 млн чел. (кроме г. Москвы и г. Санкт-Петербурга)) составляет от 5,1% до 14,9%.
- ❑ Операционные расходы для высококлассных офисов (офисы класса А, В) в г. Екатеринбурге (городе с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)) составляют от 17,4% до 33,2%, в среднем — 25,3% от ПВД.
- ❑ Ставки капитализации на рынке административно-офисной недвижимости в городе-миллионнике и региональном центре (г. Екатеринбурге), в плотной застройке, находятся в диапазоне от 10% до 15%.

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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.

Соответственно, далее проводится анализ наиболее эффективного использования Объектов №№ 1-4.

9.1. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ КАК УСЛОВНО СВОБОДНЫХ

Принимая во внимание тот факт, что Объекты №№ 1-4 представляют собой встроенные помещения, анализ использования земельных участков как условно свободных Оценщиком не проводился.

Таким образом, далее проводится анализ НЭИ земельных участков с существующими улучшениями.

9.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ С СУЩЕСТВУЮЩЕЙ ЗАСТРОЙКОЙ

В рамках данного пункта проводится анализ наиболее эффективного использования участков с существующей застройкой. Учитывая возможные варианты использования объектов недвижимости, в дальнейшем анализе необходимо рассмотреть следующие варианты использования 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.

Учитывая возможные варианты использования Объектов №№1-4, в дальнейшем анализе необходимо рассмотреть их использование под жилую, административно-офисную, торгово-сервисную, социально-бытовую и производственно-складскую функции.

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 ОПРАВДАННОСТЬ 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 ОБЪЕКТОВ №№ 1-4

Наиболее эффективное использование Объектов №№ 1-4 — использование в качестве помещений административно-офисного назначения.

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

Согласно п. 18 ФСО № 1, *затратный подход* — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Согласно п. 19 ФСО № 1, затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

Согласно п. 24г ФСО № 7, в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

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.

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

Согласно п.12 ФСО № 1, *сравнительный подход* — совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Согласно п.13 ФСО № 1, сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

Последовательность оценки объектов недвижимости в рамках сравнительного подхода:

- определение критериев отнесения объектов к аналогам объекта оценки и формирование выборки аналогов;
- выбор единиц сравнения;
- определение элементов сравнения на основе информации о рыночных ценообразующих факторах;
- расчет справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки на основе данных о ценах объектов-аналогов следующими основными способами в зависимости от выбранного метода оценки:
 - ✓ корректировка значений единицы сравнения аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик оцениваемого объекта и аналога по данному элементу сравнения с последующим согласованием полученных результатов по аналогам;
 - ✓ приведение стоимостей аналогов к искомой стоимости оцениваемого объекта посредством построения эконометрической модели, отражающей зависимость значения единицы сравнения объектов-аналогов от их ценообразующих характеристик, с последующей проверкой статистической значимости и качества модели и получением справедливой (рыночной) стоимости оцениваемого объекта при подстановке в модель его характеристик.

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.10 ФСО № 1, объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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.

На этапе сбора исходной информации Оценщику удалось найти достаточное для применения сравнительного подхода количество объектов, сходных с Объектом оценки, что позволяет получить достаточно обоснованные результаты стоимости при использовании сравнительного подхода.

Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения сравнительного подхода представлено далее.

11.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

ПРАВИЛА ОТБОРА АНАЛОГОВ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ РАСЧЕТОВ

Принимая во внимание характеристики Объекта оценки, а также данные, представленные в обзоре рынка недвижимости, Оценщик использовал следующие критерии выбора аналогов

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/уровень отделки помещений — хорошее/стандарт;
- ❑ 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 Объектов №№ 1-4 было отобрано по 4 объекта, для Объекта №5 — 3 объекта. 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 22. Характеристики Объектов оценки №№1-4 и объектов-аналогов

Характеристика	Объекты № №1-4	Объекты-аналоги			
		ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
Условия рынка	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
	16.11.2022	ноябрь 2022 г. (до даты оценки)	ноябрь 2022 г. (до даты оценки)	ноябрь 2022 г. (до даты оценки)	ноябрь 2022 г. (до даты оценки)
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Передаваемые имущественные права	собственность	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. Первомайская, д. 15	г. Екатеринбург, ул. Мамина- Сибиряка, 101	г. Екатеринбург, ул. Добролюбова, 16	г. Екатеринбург, ул. Мамина- Сибиряка, 52
Ближайшая станция метро/удаленность	Объекты №№1, 2: Геологическая/500 м; Объекты №№1, 2: Динамо/1360 м	Динамо/1360 м	Динамо/1320 м	Геологическая/270 м	Динамо/1210 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	Объект №1 – 532,6, Объект №2 – 572,4, Объект №3 – 169,1, Объект №4 – 168,5	570,80	418,00	508,00	212,00
Состояние/уровень отделки	хорошее/стандарт	хорошее/стандарт	хорошее/стандарт	хорошее/стандарт	хорошее/стандарт
Этаж расположения	Объект №1 – 13, Объект №2 – 15, Объект №3 – 8, Объект №4 – 5	15	11	6	3
Тип входа	общий	общий	общий	общий	общий
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
Цена предложения, руб.	-	48 518 000	33 440 000	45 720 000	17 900 000
Удельный показатель цены предложения, руб./кв. м	-	85 000	80 000	90 000	84 434
Источник информации	-	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/267489669/	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/262538866/	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/267459005/	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/279514195/

Таблица 23. 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	предложение	предложение	предложение
	16.11.2022	ноябрь 2022 г. (до даты оценки)	ноябрь 2022 г. (до даты оценки)	ноябрь 2022 г. (до даты 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	г. Екатеринбург, тракт Сибирский (дублер), 2Б	г. Екатеринбург, Уральская ул., 50А
Расположение в пределах города	центр деловой активности	промзона	окраина	среднеэтажная жилая застройка
Расположение относительно «красной» линии	первая линия крупной улицы	внутри квартала	первая линия крупной улицы	внутри квартала
Кадастровый номер	66:41:0701013:21	66:41:0108111:15	66:41:0001001:640	66:41:0702052:30
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Площадь земельного участка, кв. м	2 484,0	1 110,0	3 209,0	1 115,0
Назначение земельного участка согласно данным Росреестра	место размещения административного здания с паркингом	под административное здание	под строительство многофункционального торгово-развлекательного комплекса	под здание административного назначения
Инженерная оснащенность	коммуникации по границе	коммуникации по границе	коммуникации по границе	коммуникации по границе
Наличие строений	условно свободный	здание под снос	свободный	здание под снос
Наличие ИРД	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Цена предложения, руб.	-	7 500 000	22 000 000	7 500 000
Удельный показатель цены предложения, руб./кв. м	-	6 757	6 856	6 726
Источник информации	-	https://www.avito.ru/ekaterinburg/zemelnye_uchastki/uchastok_111sot_promnaznacheniya_2360746709	https://ekaterinburg.domclick.ru/card/sale_commercial_land_1451647430	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-ekaterinburg-5624074213

Карты-схемы расположения оцениваемого недвижимого имущества и объектов-аналогов приведены на рисунках далее.

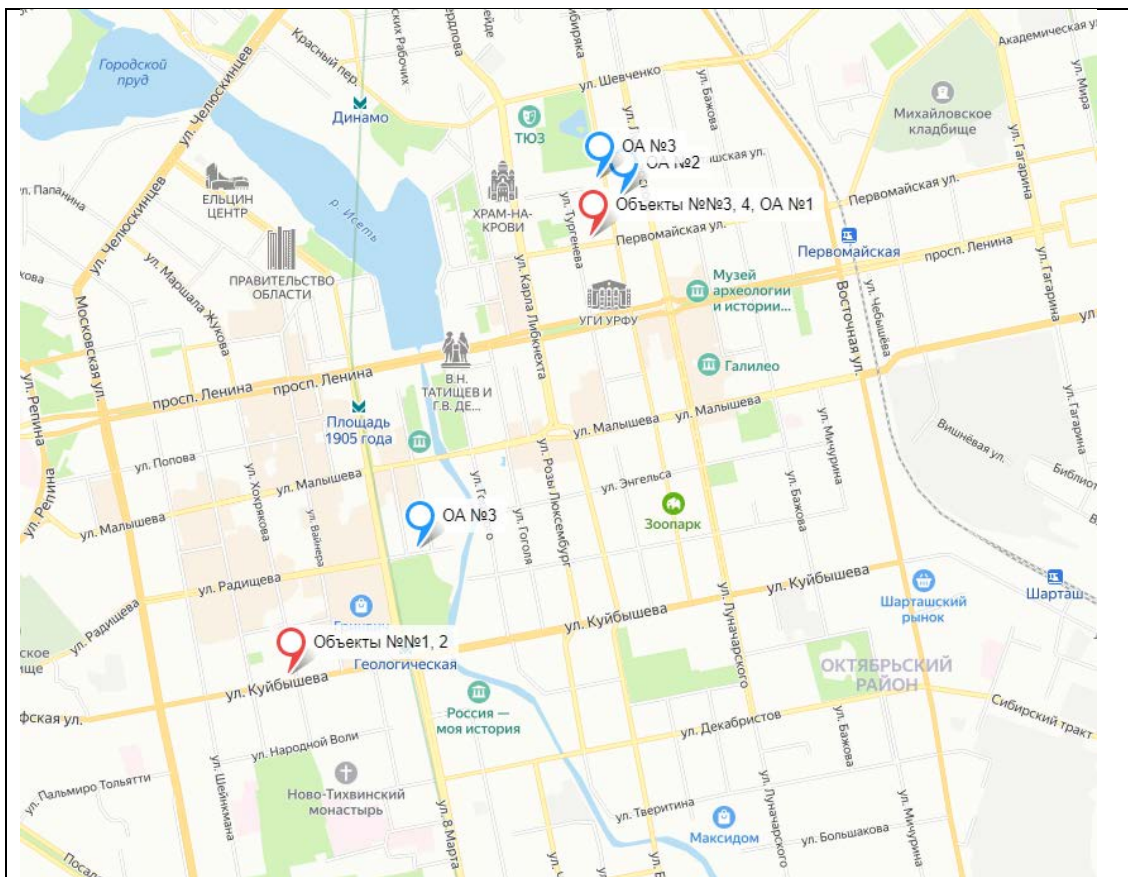


Рис. № 13. Местоположение Объектов №№ 1-4 и объектов-аналогов (ОА)

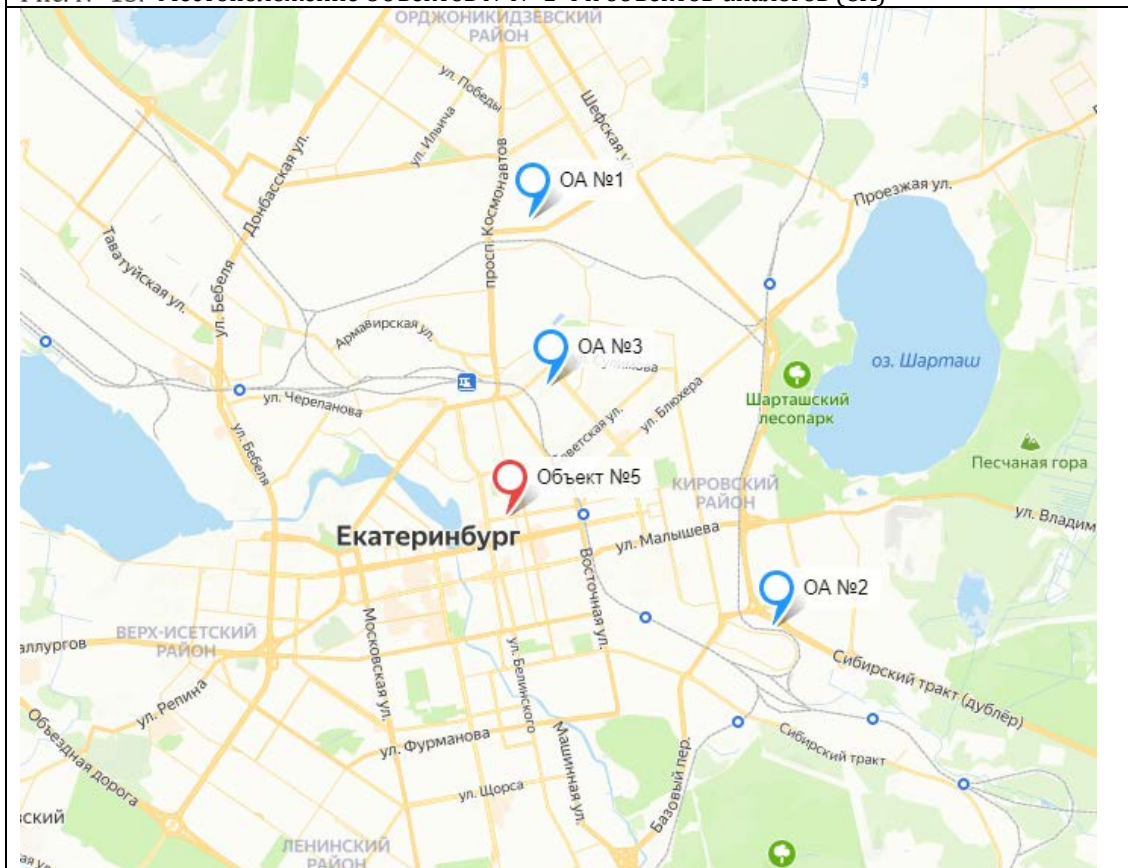


Рис. № 14. Местоположение Объекта №5 и объектов-аналогов (ОА)

11.2. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Согласно п. 14 ФСО № 1, в рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке Объектов оценки.

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 Объектов 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.

Таким образом, был использован метод корректировок как самый достоверный из вышеприведенных, поскольку отображает ситуацию, сложившуюся на рынке на дату оценки.

МЕТОД КОРРЕКТИРОВОК

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

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

где	C_c	—	справедливая (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 справедливой (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 (C_j^{OA}) — как произведение скорректированной по первой группе элементов сравнения цены объекта-аналога (C_j) и результирующего мультипликативного коэффициента второй группы.

11.3. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА 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.

11.4. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

Согласно п.22 ФСО № 7, для сравнения Объектов 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 8.4 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:

- 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 — 2021. 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.

11.5. КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПЕРВОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

УСЛОВИЯ РЫНКА

Учитывая то, что Оценщику доступны цены предложения объектов-аналогов, для определения справедливой (рыночной) стоимости необходимо ввести корректировку на отличие цен предложения от цен сделок (скидка на торг).

По данным «Сборника рыночных корректировок» (СРК-2022) под ред. Е.Е.Яскевича, скидки на торг для объектов недвижимости в Екатеринбурге могут составлять:

- при продаже офисных объектов — 7-11%;
- при продаже земельных участков — 8-12%.

1.11. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ									
Таблица 70. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2022 г., %									
Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	3-4 (3,5)	5-7 (6)	3-6 (4,5)	7-8 (7,5)	3-6 (4,5)	7-9 (8)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	8-11 (9,5)
Екатеринбург	2-4 (3)	6-7 (6,5)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	3-4 (3,5)	7-11 (9)	5-6 (5,5)	9-11 (10)	8-12 (10)

Рис. № 15. Скидки на торг

Учитывая вышеизложенное, скидка на торг для оцениваемых объектов составила:

- для офисных объектов – 9%;
- для земельных участков – 10%.

ПЕРЕДАВАЕМЫЕ ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА

Качество передаваемых прав при проведении сделок с объектами недвижимости учитывает наличие обременений и отличий в правах, приводящих к изменению стоимости объектов.

ОБЪЕКТЫ №№ 1-4

У оцениваемых объектов №№ 1-4 и подобранных для них объектов-аналогов при продаже передаются права собственности. Таким образом, корректировка не требуется.

ОБЪЕКТ №5

У оцениваемого земельного участка рассматривается право аренды на неопределенный срок. У всех объектов-аналогов к передаче предлагается право собственности. Соответственно, требуется проведение корректировки на передаваемые имущественные права.

Корректировочные коэффициенты на передаваемые имущественные права для земельных участков были определены согласно «Справочнику оценщика

недвижимости — 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Горшкова А.Г., Акобян А.А., Нижний Новгород (см. рисунок далее).

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. № 16. 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.

11.6. КОРРЕКТИРОВКИ ПО ВТОРОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

ДЛЯ ОБЪЕКТОВ №№1-4

УДАЛЕННОСТЬ ОТ БЛИЖАЙШЕЙ СТАНЦИИ МЕТРО

Оцениваемые объекты и объекты-аналоги имеют различную удаленность от станций метрополитена. Таким образом, необходимо проведение корректировки на удаленность от ближайшей станции метро.

Для корректировки по данному фактору использовались коэффициенты, представленные в «Справочнике оценщика недвижимости — 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» под ред. Лейфер Л.А., Нижний Новгород (см. рисунок ниже).

Таблица 152. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от расстояния до ближайшей остановки метро (метров), усреднённые данные по городам-миллионникам с метро, за исключением Москвы и Санкт-Петербурга.

Объект оценки	Аналог				
	от 20 до 150	от 150 до 400	от 400 до 700	от 700 до 1200	от 1200 до 2000
от 20 до 150	1,00	1,04	1,07	1,20	1,28
от 150 до 400	0,96	1,00	1,03	1,15	1,23
от 400 до 700	0,94	0,97	1,00	1,12	1,20
от 700 до 1200	0,83	0,87	0,89	1,00	1,07
от 1200 до 2000	0,78	0,81	0,83	0,94	1,00

Рис. № 17. Коэффициенты. Удаленность от ближайшей станции метро.

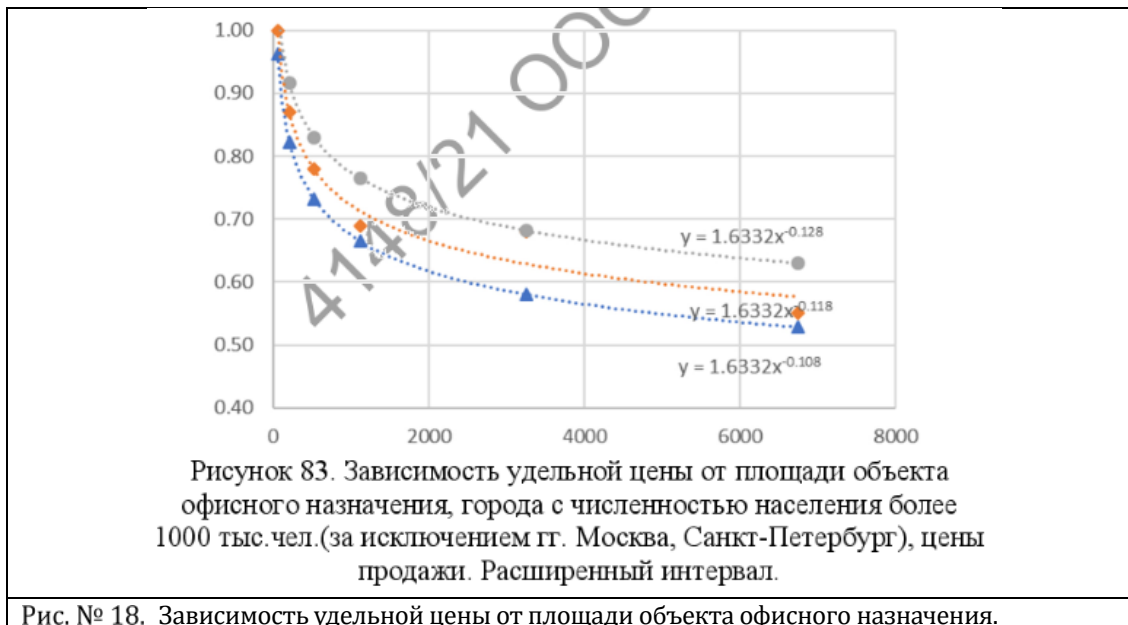
Корректировочные коэффициенты определялись согласно рисунку выше.

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ

Корректировка на площадь учитывает, что при прочих равных условиях цена предложения за единицу площади большого объекта недвижимости меньше, чем за объект меньшей площади. Принятые для сравнения объекты-аналоги отличаются от площади оцениваемого объекта, в связи с чем, возникает необходимость корректировки по данному фактору.

Корректировочные коэффициенты на площадь были определены согласно «Справочнику оценщика недвижимости — 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» под ред. Лейфер Л.А., Нижний Новгород.

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:

$$K_s = 1,6332 * S^{-0,118},$$

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. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное

местоположение. Полная версия» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Горшкова А.Г., Акобян А.А., Нижний Новгород (см. рисунок ниже).

<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 92 . Территориальные коэффициенты для земельных участков под коммерческую застройку. Многоквартирная жилая застройка 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>0,60</td> <td>н/д</td> <td>н/д</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Санкт-Петербург</td> <td>0,73</td> <td>0,67</td> <td>0,78</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>0,83</td> </tr> </tbody> </table>					№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал		1	Москва	0,60	н/д	н/д	2	Санкт-Петербург	0,73	0,67	0,78	3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,77	0,71	0,83
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал																					
1	Москва	0,60	н/д	н/д																				
2	Санкт-Петербург	0,73	0,67	0,78																				
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,77	0,71	0,83																				
<p>Рис. № 19. Коэффициенты. Местоположение</p>																								

Для оцениваемого объекта и объектов-аналогов №№ 1, 2 использовались средние значения диапазонов. Для объекта-аналога № 3, расположенного в зоне среднеэтажной застройки было присвоено минимальное значение диапазона для многоквартирной застройки.

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 — 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Горшкова А.Г., Акобян А.А., Нижний Новгород, октябрь 2020 г.

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

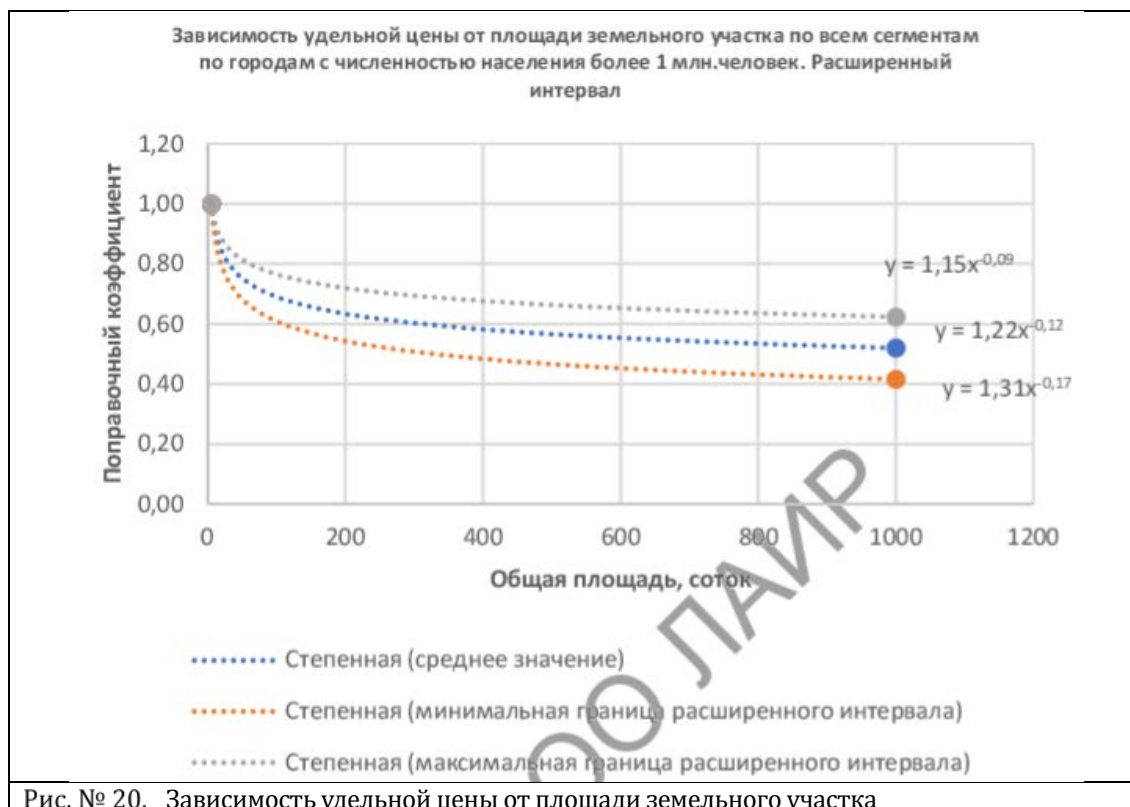


Рис. № 20. Зависимость удельной цены от площади земельного участка

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. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Горшкова А.Г., Акобян А.А., Нижний Новгород. 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. № 21. Коэффициенты. Расположение относительно «красной линии»

НАЛИЧИЕ/ОТСУТСТВИЕ СТРОЕНИЙ ПОД СНОС

Корректировка проводилась по данным информационно-аналитического портала некоммерческой организации «Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»¹⁵ (см. рисунок ниже).

№	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	0,81	1,00	0,92

Рис. № 22. Коэффициенты. Снос ветхих зданий, строений и сооружений

В расчетах использовалось среднее значение диапазона.

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.

11.7. 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 —

37 746 427 (Тридцать семь миллионов семьсот сорок шесть тысяч четыреста двадцать семь) рублей;

Объекта № 2 —

40 223 693 (Сорок миллионов двести двадцать три тысячи шестьсот девяносто три) рубля;

Объекта № 3 —

11 440 291 (Одиннадцать миллионов четыреста сорок тысяч двести девяносто один) рубль;

Объекта № 4 —

11 404 586 (Триста семьдесят одна тысяча четыреста шестьдесят два) рублей;

Объекта №5 —

371 462 (Триста семьдесят одна тысяча четыреста шестьдесят два) рубля.

¹⁵ <https://statiel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2983-na-snos-vetkhikh-zdaniy-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-10-2022-goda>

Таблица 24. Определение стоимости Объекта № 1 в рамках сравнительного подхода

Характеристика	Объект № 1	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Удельный показатель цены предложения, руб./кв. м	-	85 000	80 000	90 000	84 434
<i>Корректировки 1-ой группы</i>					
Условия рынка	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Скидка на торг, %	-	-9,0%	-9,0%	-9,0%	-9,0%
Скорректированный удельный показатель цены, руб./кв. м	-	77 350	72 800	81 900	76 835
<i>Корректировки 2-ой группы</i>					
Ближайшая станция метро/удаленность, м	Геологическая/ 500 м	Динамо/ 1 360 м	Динамо/ 1 320 м	Геологическая/ 270 м	Динамо/ 1 210 м
Корректировочный коэффициент	-	1,20	1,20	0,97	1,20
Общая площадь, кв. м	532,60	570,80	418,00	508,00	212,00
Коэффициент	0,78	0,77	0,80	0,78	0,87
Корректировочный коэффициент	-	1,01	0,97	0,99	0,90
Итоговый мультипликативный коэффициент по корректировкам 2-й группы	-	1,21	1,17	0,96	1,08
Скорректированный удельный показатель цены предложения, без учета НДС, руб./кв. м	-	93 582	84 898	79 001	82 705
Удельный показатель стоимости Объекта №1, полученной в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб./кв. м	85 046				
Удельный показатель стоимости Объекта №1, полученной в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, руб./кв. м	70 872				
Стоимость Объекта №1, полученная в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, руб.	37 746 427				

Таблица 25. Определение стоимости Объекта № 2 в рамках сравнительного подхода

Характеристика	Объект № 1	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Удельный показатель цены предложения, руб./кв. м	-	85 000	80 000	90 000	84 434
<i>Корректировки 1-ой группы</i>					
Условия рынка	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Скидка на торг, %	-	-9,0%	-9,0%	-9,0%	-9,0%
Скорректированный удельный показатель цены, руб./кв. м	-	77 350	72 800	81 900	76 835
<i>Корректировки 2-ой группы</i>					
Ближайшая станция метро/удаленность, м	Геологическая/ 500 м	Динамо/ 1 360 м	Динамо/ 1 320 м	Геологическая/ 270 м	Динамо/ 1 210 м
Корректировочный коэффициент	-	1,20	1,20	0,97	1,20
Общая площадь, кв. м	572,40	570,80	418,00	508,00	212,00
Коэффициент	0,77	0,77	0,80	0,78	0,87
Корректировочный коэффициент	-	1,00	0,96	0,99	0,89
Итоговый мультипликативный коэффициент по корректировкам 2-й группы	-	1,20	1,16	0,96	1,07
Скорректированный удельный показатель цены предложения, без учета НДС, руб./кв. м	-	92 789	84 179	78 332	82 005
Удельный показатель стоимости Объекта №2, полученной в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб./кв. м	84 326				
Удельный показатель стоимости Объекта №2, полученной в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, руб./кв. м	70 272				
Стоимость Объекта №2, полученная в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, руб.	40 223 693				

Таблица 26. Определение стоимости Объекта № 3 в рамках сравнительного подхода

Характеристика	Объект №1	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Удельный показатель цены предложения, руб./кв. м	-	85 000	80 000	90 000	84 434
<i>Корректировки 1-ой группы</i>					
Условия рынка	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Скидка на торг, %	-	-9,0%	-9,0%	-9,0%	-9,0%
Скорректированный удельный показатель цены, руб./кв. м	-	77 350	72 800	81 900	76 835
<i>Корректировки 2-ой группы</i>					
Ближайшая станция метро/удаленность, м	Динамо/ 1 360 м	Динамо/ 1 360 м	Динамо/ 1 320 м	Геологическая/ 270 м	Динамо/ 1 210 м
Корректировочный коэффициент	-	1,00	1,00	0,81	1,00
Общая площадь, кв. м	169,10	570,80	418,00	508,00	212,00
Коэффициент	0,89	0,77	0,80	0,78	0,87
Корректировочный коэффициент	-	1,15	1,11	1,14	1,03
Итоговый мультипликативный коэффициент по корректировкам 2-й группы	-	1,15	1,11	0,92	1,03
Скорректированный удельный показатель цены предложения, без учета НДС, руб./кв. м	-	89 290	81 005	75 534	78 912
Удельный показатель стоимости Объекта №3, полученной в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб./кв. м	81 185				
Удельный показатель стоимости Объекта №3, полученной в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, руб./кв. м	67 654				
Стоимость Объекта №3, полученная в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, руб.	11 440 291				

Таблица 27. Определение стоимости Объекта № 4 в рамках сравнительного подхода

Характеристика	Объект № 1	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Удельный показатель цены предложения, руб./кв. м	-	85 000	80 000	90 000	84 434
<i>Корректировки 1-ой группы</i>					
Условия рынка	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Скидка на торг, %	-	-9,0%	-9,0%	-9,0%	-9,0%
Скорректированный удельный показатель цены, руб./кв. м	-	77 350	72 800	81 900	76 835
<i>Корректировки 2-ой группы</i>					
Ближайшая станция метро/удаленность, м	Динамо/1 360 м	Динамо/ 1 360 м	Динамо/ 1 320 м	Геологическая/ 270 м	Динамо/ 1 210 м
Корректировочный коэффициент	-	1,00	1,00	0,81	1,00
Общая площадь, кв. м	168,50	570,80	418,00	508,00	212,00
Коэффициент	0,89	0,77	0,80	0,78	0,87
Корректировочный коэффициент	-	1,15	1,11	1,14	1,03
Итоговый мультипликативный коэффициент по корректировкам 2-й группы	-	1,15	1,11	0,92	1,03
Скорректированный удельный показатель цены предложения, без учета НДС, руб./кв. м	-	89 328	81 038	75 565	78 946
Удельный показатель стоимости Объекта №4, полученной в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб./кв. м	81 219				
Удельный показатель стоимости Объекта №4, полученной в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, руб./кв. м	67 683				
Стоимость Объекта №4, полученная в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, руб.	11 404 586				

Таблица 28. 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	6 856	6 726
<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, %	-	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Скорректированный удельный показатель стоимости руб./кв. м	-	5 351	5 430	5 327
<i>Корректировки по второй группе элементов</i>				
Расположение в пределах города	центр деловой активности	промзона	окраина	среднеэтажная жилая застройка
Коэффициент	0,87	0,64	0,64	0,71
Корректировочный коэффициент	-	1,359	1,359	1,225
Площадь земельного участка, кв. м	2 484,0	1 110,0	3 209,0	1 115,0
Коэффициент	0,48	0,53	0,46	0,53
Корректировочный коэффициент	-	0,908	1,031	0,908
Расположение относительно «красной» линии	первая линия крупной улицы	внутри квартала	первая линия крупной улицы	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	свободный	здание под снос
Коэффициент	1,00	0,92	1,00	0,92
Корректировочный коэффициент	-	1,087	1,000	1,087
Итоговый мультипликативный коэффициент по корректировкам 2-й группы	-	1,623	1,402	1,464
Скорректированный удельный показатель цены предложения, руб./кв. м	-	8 686	7 611	7 799
Удельный показатель стоимости оцениваемого объекта, с учетом НДС, руб./кв. м	8 032			
Удельный показатель стоимости оцениваемого объекта, без учета НДС, руб./кв. м	6 693			
Стоимость Объекта № 5 площадью 55,5 кв. м, определенная в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, руб.	371 462			

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

Согласно п. 15 ФСО № 1, *доходный подход* — совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Применяя доходный подход к оценке, оценщику следует:

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Согласно п. 16 ФСО № 1, доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

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

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.

Оцениваемые участки оцениваются свободными от улучшений (расположенные на участке здания и сооружения не оцениваются в рамках данного Отчета). Оценщик не располагает проектами застройки участков, 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 оцениваемых участков.

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.

12.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

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 рынку 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.

Объекты №№ 1-4 представляют собой встроенные помещения административно-офисного назначения.

В ходе проведения анализа рынка продажи и аренды административно-офисной недвижимости г. Екатеринбурга Оценщику удалось найти информацию о соотношении дохода к стоимости подобных объектов. Таким образом, 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 ставки капитализации на основе анализа рыночных данных;
- ❑ капитализация чистого операционного дохода путем деления его на ставку капитализации и получение, таким образом, справедливой (рыночной) стоимости недвижимости в рамках доходного подхода.

12.2. 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:

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

где S_{ri} — арендопригодная площадь недвижимости,
 MR_i — годовая справедливая (рыночная) арендная ставка.

Потенциальный валовой доход рассчитывается на основе анализа рыночных данных о доходах аналогов, но обязательно с учетом арендных договоров, уже заключенных по оцениваемым объектам, в случае их наличия. В ситуации, когда договорные арендные ставки отличаются от рыночных, и расторжение арендных договоров не представляется возможным, потенциальный валовой доход на срок действия существующих договоров должен рассчитываться по договорным арендным ставкам.

Часть оцениваемого недвижимого имущества сдается Собственником в аренду по краткосрочным договорам, заключенным на срок не более 11 месяцев. Согласно п. 5.2 «Особые допущения» раздела 5 настоящего Отчета, оценка проводится без учета краткосрочных договоров аренды.

В данном случае потенциальный валовой доход складывается из дохода, извлекаемого из эксплуатации объектов административно-офисного назначения. Таким образом, для определения стоимости Объектов №№ 1-4 в рамках доходного подхода была определена справедливая (рыночная) арендная плата за оцениваемые объекты.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ АРЕНДОПРИГОДНОЙ ПЛОЩАДИ

Коэффициент арендопригодной площади, характеризующий отношение арендопригодной площади объекта к его общей площади, определялся согласно данным

портала Статриелт¹⁶ и составил 0,90 (на уровне верхнего значения диапазона, так как оцениваемые объекты расположены бизнес-центрах современной постройки).

Анализируя технические паспорта зданий и встроенных помещений различного назначения и различных стандартов постройки, специалисты StatRielt выявили наиболее типичные значения Коридорных коэффициентов и Коэффициентов арендопригодной площади. Пределы значений зависят от общей площади объектов и стандартов (проектов) постройки. Обнаруживается зависимость: чем больше общая площадь объекта доходной недвижимости и чем современнее проект здания, тем меньше доля вспомогательных помещений в общей площади объекта, следовательно, Коэффициент арендопригодной площади выше, а Коридорный коэффициент ниже.

По расчетам StatRielt на основе сопоставления технической документации объектов до 2022 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	1,07	1,16	1,12	0,85	0,93	0,89
1.2.	Административные и др. общественные здания и встроенные помещения	1,14	1,27	1,21	0,78	0,88	0,83
1.3.	Складские здания и блоки	1,02	1,11	1,07	0,88	0,97	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	1,06	1,21	1,14	0,81	0,94	0,88
2.2.	Офисные (административные) и общественного питания здания и встроенные помещения	1,11	1,21	1,16	0,82	0,90	0,86
3.3.	Складские здания и блоки	1,02	1,09	1,06	0,90	0,97	0,94
3.4.	Производственные здания и блоки	1,02	1,14	1,09	0,86	0,98	0,92

Рис. № 23. 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.

РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

При определении величины арендной платы за оцениваемые объекты Оценщиком был использован метод корректировок в рамках сравнительного подхода. Подробное описание данного метода представлено в разделе 11 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;

¹⁶ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2955-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigojnoj-ploshchadi-na-01-10-2022-goda>

- площадь помещений — до 50 кв. м;
- состояние/уровень отделки помещений — хорошее/стандарт.

В качестве аналогов было отобрано 4 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 29. Характеристики Объектов № 1, 2 и объектов-аналогов

Характеристика	Объекты №№1, 2	Объекты №№3, 4	Объекты-аналоги			
			№1	№2	№3	№4
Условия рынка	сделка	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
	16.11.2022	16.11.2022	ноябрь 2022 г. (до даты оценки)	ноябрь 2022 г. (до даты оценки)	ноябрь 2022 г. (до даты оценки)	ноябрь 2022 г. (до даты оценки)
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	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)	право пользования и владения (аренда)
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Местоположение	г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, 74	г. Екатеринбург, ул. Первомайская, 15	Екатеринбург, ул. Белинского, 83	Екатеринбург, ул. Энгельса, 36	Екатеринбург, ул. Антона Валека, 13	г. Екатеринбург, ул. Мамина-Сибиряка, 101
Ближайшая станция метро/удаленность	Геологическая/6 мин. пешком	Динамо/1360 м	Геологическая/1 410 м	Геологическая/1 640 м	Площадь 1905 года/670 м	Динамо/1320 м
Расположение относительно «красной» линии	первая линия	первая линия	первая линия	первая линия	первая линия	первая линия
Назначение	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Функциональное использование	офисное	офисное	офисное	офисное	офисное	офисное
Класс здания, в котором расположен объект	В	В	В	В	В	В
Общая площадь, кв. м	ликвидные блоки до 50 кв. м	ликвидные блоки до 50 кв. м				
Состояние/уровень отделки	хорошее/стандарт	хорошее/стандарт	хорошее/стандарт	хорошее/стандарт	хорошее/стандарт	хорошее/стандарт
Этаж расположения	13; 15	8; 5	12	5	6	14
Тип входа	общий	общий	общий	общий	отдельный	общий
Инженерная оснащенность	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Наличие мебели/оборудования	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Парковка	есть, организованная	есть, организованная	есть, организованная	есть, организованная	есть, организованная	есть, организованная
Арендная плата, руб./кв. м/мес.	-	-	1 070	1 000	1 200	1 100
Наличие эксплуатационных платежей (ЭП) в ставке	не включены	не включены	не включены	не включены	не включены	уборка
Наличие коммунальных платежей (КП) в ставке	не включены	не включены	не включены	не включены	включены	включены
Арендная плата, без учета НДС и КП, руб./кв. м/мес.	-	-	1 070	1 000	1 032	914
Источник информации	-	-	https://sverdlov-region.afy.ru/ekaterinburg/snyat-ofis/60002776729	https://onreal.ru/ekaterinburg/arenda-ofisa/53676694	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/antona_valeka_13_bts_praym_2598835460	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/267058194/

Местоположение Объектов №№ 1-4 и объектов-аналогов представлено на рисунках далее.

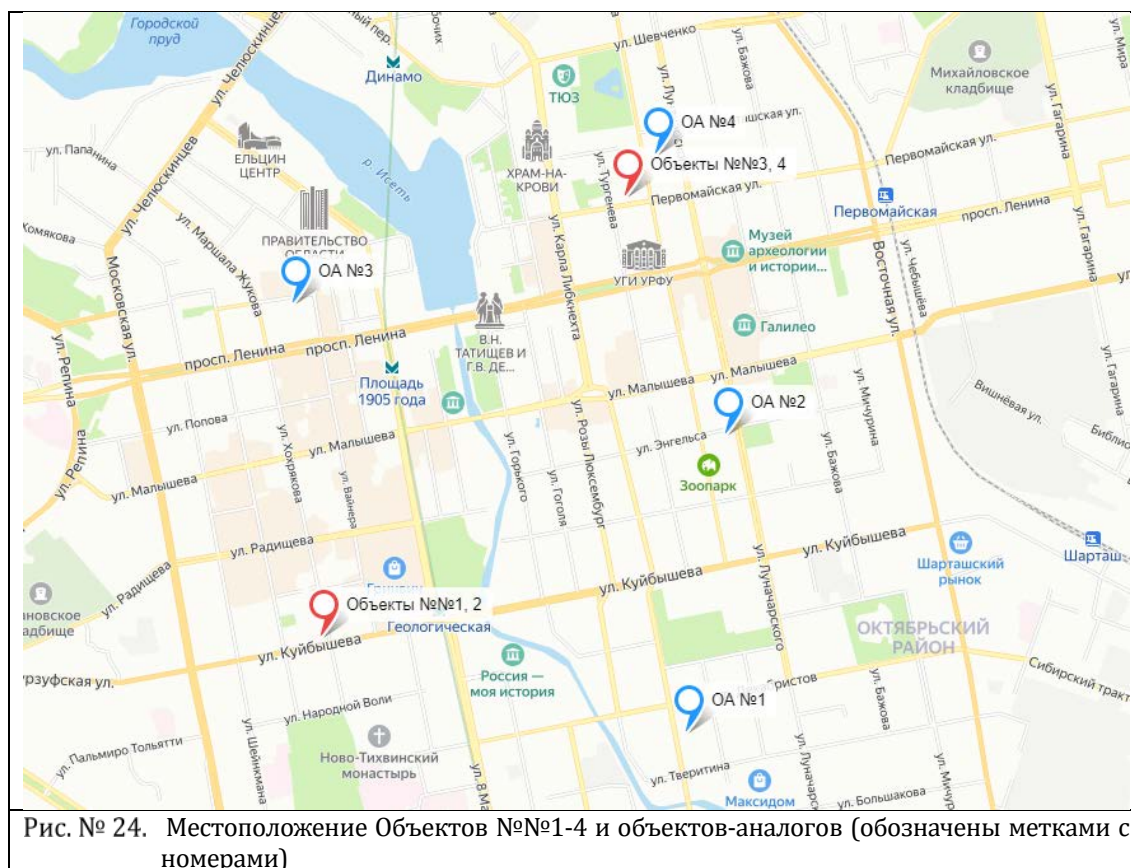


Рис. № 24. Местоположение Объектов №№1-4 и объектов-аналогов (обозначены метками с номерами)

ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА 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 аренде объектов недвижимости участники рынка оперируют, прежде всего, удельными показателями их стоимости, приходящимися на единицу площади помещения (руб./кв. м/мес.). Данный показатель является универсальным для рассматриваемого сегмента рынка, используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами. В объявлениях об аренде недвижимости и в аналитических статьях, обзорах, также содержат такой показатель, как стоимость аренды 1 кв. м/мес. Таким образом, в качестве единицы сравнения была использована справедливая (рыночная) арендная плата за 1 кв.м в месяц (руб./кв. м/мес.), с учетом НДС, без учета КП и ЭР.

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 — 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» 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.

Поскольку в качестве базы для дальнейших расчетов выступает чистая арендная ставка, то есть без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей, в случае если в состав арендной ставки объектов-аналогов входят указанные виды расходов, необходимо вычесть их из общей арендной ставки.

Корректировка проводилась по данным «Справочника оценщика недвижимости — 2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 г. (см. рисунок ниже).

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. № 25. Доля коммунальных платежей в арендной ставке за объекты офисного назначения, расположенные в крупных городах

Таблица 11. Доля расходов арендатора в величине валовой арендной ставки, %. Эксплуатационные платежи. Уборка внутренних помещений

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	2,9%	1,9%	3,9%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	2,9%	1,6%	4,3%

Таблица 12. Доля расходов арендатора в величине валовой арендной ставки, %. Эксплуатационные платежи.

Интернет и средства связи

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	2,8%	1,8%	3,8%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	2,5%	1,5%	3,6%

Таблица 13. Доля расходов арендатора в величине валовой арендной ставки, %. Эксплуатационные платежи. Охрана и обеспечение безопасности

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	1,5%	0,8%	2,2%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	3,1%	1,9%	4,4%

Таблица 14. Доля расходов арендатора в величине валовой арендной ставки, %. Эксплуатационные платежи.

Текущий (мелкий) ремонт

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	7,1%	5,0%	9,3%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	2,9%	1,7%	4,1%

Рис. № 26. Доля эксплуатационных расходов в арендной ставке за объекты офисного назначения, расположенные в крупных городах

В расчетах использовались средние значения диапазонов. Таким образом, арендная ставка объекта-аналога №3, включающая коммунальные платежи была скорректирована на 14% в сторону уменьшения ($6,1\%+2,5\%+5,4\%=14\%$), а ставка аренды аналога №4 – на 16,9%, так как помимо коммунальных платежей ставка объекта включает расходы на уборку.

КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПЕРВОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

Условия рынка

По данным «Сборника рыночных корректировок» (СРК-2022) под ред. Е.Е.Яскевича, скидки на торг для офисных объектов в Екатеринбурге могут составлять при аренде 3-4%.

1.11. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ

Таблица 70. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2022 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	3-4 (3,5)	5-7 (6)	3-6 (4,5)	7-8 (7,5)	3-6 (4,5)	7-9 (8)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	8-11 (9,5)
Екатеринбург	2-4 (3)	6-7 (6,5)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	3-4 (3,5)	7-11 (9)	5-6 (5,5)	9-11 (10)	8-12 (10)

Рис. № 27. Скидки на торг

Учитывая вышеизложенное, скидка на торг для рассматриваемых объектов составила 3,5%.

В результате анализа была проведена одна корректировка (скидка на торг) и определена базовая скорректированная ставка для каждого из объектов-аналогов, которая являлась основой для проведения дальнейших расчетов.

КОРРЕКТИРОВКИ ПО ВТОРОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

Удаленность от ближайшей станции метро

Оцениваемые объекты и объекты-аналоги имеют различную удаленность от станций метрополитена. Таким образом, необходимо проведение корректировки на удаленность от ближайшей станции метро.

Для корректировки по данному фактору использовались коэффициенты, представленные в «Справочнике оценщика недвижимости — 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» под ред. Лейфер Л.А., Нижний Новгород (см. рисунок ниже).

Таблица 156. Матрица коэффициентов арендных ставок недвижимости (руб./кв.м.) от расстояния до ближайшей остановки метро (метров), усреднённые данные по городам-миллионникам с метро, за исключением Москвы и Санкт-Петербурга.

Объект оценки	Аналог				
	от 20 до 100	от 100 до 300	от 300 до 500	от 500 до 800	от 800 до 2000
от 20 до 100	1,00	1,02	1,06	1,09	1,20
от 100 до 300	0,98	1,00	1,04	1,07	1,17
от 300 до 500	0,94	0,96	1,00	1,03	1,13
от 500 до 800	0,92	0,94	0,97	1,00	1,10
от 800 до 2000	0,83	0,86	0,89	0,91	1,00

Расчет произведен на исходных данных в диапазоне от 20 м. до 2000м.

Рис. № 28. Коэффициенты. Удаленность от ближайшей станции метро

Корректировочные коэффициенты определялись согласно рисунку выше.

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.

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

Таблица 30. Расчет справедливой (рыночной) арендной платы за Объекты №№1, 2

Характеристика	Объекты №№1, 2	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Арендная плата, с учетом НДС и без учета КП и ЭР, руб./кв. м/мес.	-	1 070	1 000	1 032	914
<i>Корректировки 1-ой группы элементов сравнения</i>					
Условия рынка	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Скидка на торг, %	-	-3,5%	-3,5%	-3,5%	-3,5%
Скорректированная арендная плата, с учетом НДС и без учета КП и ЭР, руб./кв. м/мес.	-	1 032	965	996	882
<i>Корректировки 2-й группы элементов сравнения</i>					
Ближайшая станция метро/удаленность	Геологическая/ 500 м	Геологическая/ 1 410 м	Геологическая/ 1 640 м	Площадь 1905 года/670 м	Динамо/ 1 320 м
Корректировочный коэффициент	-	1,12	1,12	1,02	1,12
Итоговый мультипликативный коэффициент по корректировкам 2-й группы	-	1,12	1,12	1,02	1,12
Скорректированная арендная плата, с учетом НДС и без учета КП и ЭР, руб./кв. м/мес.	-	1 153	1 076	1 011	984
Рыночная арендная плата за Объекты №№ 1, 2, с учетом НДС и без учета КП и ЭР, руб./кв. м/мес.	1 056				
Рыночная арендная плата за Объекты № 1, 2, без учета НДС, КП и ЭР, руб./кв. м/мес.	880				

Таблица 31. Расчет справедливой (рыночной) арендной платы за Объекты №№3, 4

Характеристика	Объекты №№3, 4	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Арендная плата, с учетом НДС и без учета КП и ЭР, руб./кв. м/мес.	-	1 070	1 000	1 032	914
<i>Корректировки 1-ой группы элементов сравнения</i>					
Условия рынка	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Скидка на торг, %	-	-3,5%	-3,5%	-3,5%	-3,5%
Скорректированная арендная плата, с учетом НДС и без учета КП и ЭР, руб./кв. м/мес.	-	1 032	965	996	882
<i>Корректировки 2-й группы элементов сравнения</i>					
Ближайшая станция метро/удаленность	Динамо/ 1 360 м	Геологическая/ 1 410 м	Геологическая/ 1 640 м	Площадь 1905 года/670 м	Динамо/ 1 320 м
Корректировочный коэффициент	-	1,00	1,00	0,91	1,00
Итоговый мультипликативный коэффициент по корректировкам 2-й группы	-	1,00	1,00	0,91	1,00
Скорректированная арендная плата, с учетом НДС и без учета КП и ЭР, руб./кв. м/мес.	-	1 034	965	906	882
Рыночная арендная плата за Объекты №№ 1, 2, с учетом НДС и без учета КП и ЭР, руб./кв. м/мес.	947				
Рыночная арендная плата за Объекты № 1, 2, без учета НДС, КП и ЭР, руб./кв. м/мес.	789				

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.

12.3. ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД

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

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

где PGI — потенциальный валовой доход соответствующего периода,
K_v — коэффициент потерь от недозагрузки площадей,
K_f — коэффициент потерь от неплатежей.

ПОТЕРИ ОТ НЕДОЗАГРУЗКИ

По данным «Справочника оценщика недвижимости — 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия» под ред. Лейфер Л.А., Нижний Новгород, октябрь 2021 г., процент недозагрузки при сдаче в аренду высококлассных офисов (офисы класса А, В) на активном рынке г. Екатеринбурга (города с численностью более 1 млн чел. (кроме г. Москвы и г. Санкт-Петербурга)) составляет от 5,1% до 14,9%. Выдержка из справочника приведена в разделе 8.4 настоящего Отчета.

Согласно рыночным данным, приведенным в разделе 8.4 настоящего Отчета, ситуация на рынке офисной недвижимости Екатеринбурга характеризуется перераспределением сделок в пользу аренды недвижимости, а обращения с целью сокращения арендуемых площадей являются единичными. В целом ситуация остается стабильной, во многом из-за того, что еще в 2021 году на рынке Екатеринбурга возник дефицит офисных площадей.

Таким образом, с учетом вышесказанного, потери от недозагрузки при сдаче в аренду для Объектов №№ 1-4 были приняты на уровне минимального значения диапазона – 5,1% от ПВД.

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.

12.4. ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ

Операционные расходы (Operation Expense — ОЕ) — 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 «Справочнику оценщика недвижимости — 2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендаторов» под ред. Лейфера Л.А. 2022 г. операционные расходы для высококлассных офисов (офисы класса А, В) составляют от 17,4% до 33,2%, в среднем — 25,3% от ПВД. Выдержка из справочника приведена в разделе 8.4 настоящего Отчета.

Операционные расходы для Объектов №№1-4 были приняты на уровне среднего значения диапазона – 25,3% от ПВД. Расчет операционных расходов представлен в таблицах в конце текущего раздела.

12.5. ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД

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

$$NOI = EGI - OE$$

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

12.6. 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.

По данным информационно-аналитического портала некоммерческой организации «Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»¹⁷, коэффициенты капитализации для офисных и других общественных помещений и зданий могут составлять 10-15%.

№	Назначение объектов	Объекты недвижимости высокого класса качества (A+, A) в отличном или очень хорошем тех состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение Кк	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D) в удовлетворительном тех состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,09	0,10	0,12
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,10	0,12	0,15
3	Складские помещения и здания	0,10	0,12	0,15
4	Производственные помещения и здания	0,12	0,14	0,19

Рис. № 29. Ставки капитализации для коммерческой недвижимости.

Учитывая характеристики Объектов №№1-4 (техническое состояние зданий, в которых расположены объекты (хорошее), состояние помещений (хорошее), расположение в городе-миллионнике, локальное местоположение и класс качества (класс В)), ставка капитализации для Объектов №№1-4 была принята в размере нижнего значения диапазона и составляет 10%.

12.7. 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.

¹⁷ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2699-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2022-goda>

Таблица 32. 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	0,90	0,90	0,90	0,90
АРЕНДОПРИГОДНАЯ ПЛОЩАДЬ, кв. м	479,3	515,2	152,2	151,7
Справедливая (рыночная) арендная плата, руб./кв. м/год	10 560	10 560	9 470	9 470
Потенциальный валовой доход от сдачи в аренду помещений, руб./год	5 061 830	5 440 090	1 441 239	1 436 126
Потери от недозагрузки, %	5,10%	5,10%	5,10%	5,10%
Действительный валовой доход, руб./год	4 803 677	5 162 645	1 367 736	1 362 883
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ, руб./год	1 280 643	1 376 343	364 634	363 340
ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД, руб./год	3 523 034	3 786 302	1 003 103	999 543
Ставка капитализации, %	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА, ПОЛУЧЕННАЯ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ, руб.	35 230 340	37 863 024	10 031 026	9 995 433

12.8. 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 —

35 439 010 (Тридцать пять миллионов четыреста тридцать девять тысяч десять) рублей;

Объекта № 2 —

37 863 024 (Тридцать семь миллионов восемьсот шестьдесят три тысячи двадцать четыре) рублей;

Объекта № 3 —

10 031 026 (Десять миллионов тридцать одна тысяча двадцать шесть) рублей;

Объекта № 4 —

9 995 433 (Девять миллионов девятьсот девяносто пять тысяч четыреста тридцать три) рубля.

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

13.1. 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.

Согласно п. 14 ФСО № 3, допускается округление итоговой величины стоимости Объекта оценки по математическим правилам округления.

Таблица 33. 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	37 746 427	0,5	35 230 340	36 500 000
Объект 2	0,5	40 223 693	0,5	37 863 024	39 000 000
Объект 3	0,5	11 440 291	0,5	10 031 026	10 700 000
Объект 4	0,5	11 404 586	0,5	9 995 433	10 700 000
Объект 5	1,0	371 462	-	-	400 000

13.2. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таким образом, итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки по позициям по состоянию на 16.11.2022 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	36 500 000
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		39 000 000
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	10 700 000
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	10 700 000
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

13.3. СУЖДЕНИЕ ОЦЕНЩИКА О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА, В КОТОРОМ МОЖЕТ НАХОДИТЬСЯ ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно п. 30 ФСО № 7, после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

Согласно п. 11 Задания на оценку, суждение Оценщика о возможных границах интервала, в которых, по его мнению, может находиться справедливая стоимость Объекта оценки, в Отчете не приводится.

14. 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 16.11.2022 составляет:

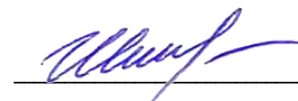
№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Справедливая стоимость, без учета НДС, с учетом округления, руб.
1	Нежилые помещения (в строении литер Б), площадь: общая 532,6 кв. м, номера на поэтажном плане: 13 этаж — помещения №№ 311-314, 316-320, 324, 326-333, 602-614, кадастровый номер: 66:41:0401034:1880	Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 74	36 500 000
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		39 000 000
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	10 700 000
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	10 700 000
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




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

15.1. 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 20.05.2015 № 297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
6. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
7. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
8. Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
9. Приказ 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).
10. Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (в действующей редакции).

15.2. МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

1. Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости. — М.: «Маросейка», 2009.
2. Грибовский С. В., Сивец С. А., Левыкина И. А. Математические методы оценки стоимости имущества. — М.: Маросейка, 2014.
3. Дамодаран А. Инвестиционная оценка: Инструменты и методы оценки любых активов / Асват Дамодаран; Пер. с англ. — 6-е изд. — М.: Альпина Паблишерз, 2010.
4. Озеров Е. С. Экономический анализ и оценка недвижимости. — СПб.: Издательство «МКС», 2007.
5. Озеров Е. С. Экономическая оценка объектов гражданских прав. Научно-методические рекомендации. СПб., ООО «Копи-Р Групп», 2012.
6. 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.

7. Пупенцова С. В. Модели и инструменты в экономической оценке инвестиций — СПб.: Издательство «МКС», 2007.
8. Тарасевич Е. И. Анализ инвестиций в недвижимость. — СПб.: МКС, 2000.

15.3. ИСТОЧНИКИ РЫНОЧНОЙ И ОБЩЕЙ ИНФОРМАЦИИ

1. Интернет-источники:

- ✓ Сайт Министерства экономического развития РФ — www.economy.gov.ru,
- ✓ Сайт Федеральной службы государственной статистики — www.gks.ru;
- ✓ Сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) — <https://rosreestr.ru/wps/portal/>;
- ✓ Сайт интернет-энциклопедии: <https://ru.wikipedia.org/wiki/>;
- ✓ Сайт Центрального Банка России (ЦБР): www.cbr.ru, а также все иные, указанные в тексте Отчета, и др.

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 25.04.2022, поступившего на рассмотрение 25.04.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 2	
Всего листов выписки: 4	
25.04.2022г. № КУВИ-999/2022-449240	
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, м2:	532,6
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Нежилые помещения
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 13
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	27280882,7906
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	66:41:0401034:213
Виды разрешенного использования:	нежилое
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Долгополов Александр Сергеевич

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
	М.П. Сертификат: 81049015844000185935972892464908511266 Владелец: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего разделов: 2	
Всего листов выписки: 4	
25.04.2022г. № КУВИ-999/2022-449240	
Кадастровый номер: 66:41:0401034:1880	
1	Правообладатель (правообладатели): 1.1
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: 2.1
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: 4.1
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: 5.1
	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, ИНН: 5407018473
	Общая долевая собственность 66-66-01/765/2009-021 16.10.2009 00:00:00
	данные отсутствуют
	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 установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 04.03.2011 по 01.11.2022
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Акционерное общество Управляющая компания "Брокеркредитсервис", ИНН: 5407191291
	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
	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-3, выдан 23.07.2009

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
	М.П. Сертификат: 81049015844000185935972892464908511266 Владелец: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего разделов: 2	
Всего листов выписки: 4	
25.04.2022г. № КУВИ-999/2022-449240	
Кадастровый номер:	66:41:0401034:1880
	<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> <p>Соплашение о передаче управляющей компанией своих прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании, выдан 25.10.2019</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-6, выдан 20.09.2012</p>

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	М.П. Сведения о сертификате ЭП Сертификат: 8104901584408М.П. 935972892464908511266 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего разделов: 2	
Всего листов выписки: 4	
25.04.2022г. № КУВИ-999/2022-449240	
Кадастровый номер:	66:41:0401034:1880
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
6 Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7 Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8 Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9 Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10 Правоприращения 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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	М.П. Сведения о сертификате ЭП Сертификат: 8104901584408М.П. 935972892464908511266 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 25.04.2022, поступившего на рассмотрение 25.04.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 2	
Всего листов выписки: 4	
25.04.2022г. № КУВИ-999/2022-449228	
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, м2:	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
Виды разрешенного использования:	нежилое
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Долгополов Александр Сергеевич

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	инициалы, фамилия
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
М.П.	
Сертификат: 810490158440081185935972892464908511266	
Владелец: Росреестр	
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего разделов: 2	
Всего листов выписки: 4	
25.04.2022г. № КУВИ-999/2022-449228	
Кадастровый номер:	66:41:0401034:1829
1	Правообладатель (правообладатели): 1.1
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: 2.1
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: 4.1
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
5.1	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 установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 04.03.2011 по 01.11.2022
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Акционерное общество Управляющая компания "Брокеркредитсервис", ИНН: 5407191291
	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
	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-3, выдан 23.07.2009

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	инициалы, фамилия
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
М.П.	
Сертификат: 810490158440081185935972892464908511266	
Владелец: Росреестр	
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего разделов: 2	
Всего листов выписки: 4	
25.04.2022г. № КУВИ-999/2022-449228	
Кадастровый номер:	66:41:0401034:1829
	<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> <p>Соплашение о передаче управляющей компанией своих прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании, выдан 25.10.2019</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-6, выдан 20.09.2012</p>

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	<p>СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП</p> <p>Сертификат: 8104901584408МФ0935972892464908511266 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022</p>

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего разделов: 2	
Всего листов выписки: 4	
25.04.2022г. № КУВИ-999/2022-449228	
Кадастровый номер:	66:41:0401034:1829
	<p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют</p> <p>сведения об управляющем залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют</p> <p>6 Заявленные в судебном порядке права требования: данные отсутствуют</p> <p>7 Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: данные отсутствуют</p> <p>8 Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют</p> <p>9 Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: данные отсутствуют</p> <p>10 Правоприращения 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</p>

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	<p>СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП</p> <p>Сертификат: 8104901584408МФ0935972892464908511266 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022</p>

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 25.04.2022, поступившего на рассмотрение 25.04.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 6	
25.04.2022г. № КУВИ-999/2022-449229	
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, м2:	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
Виды разрешенного использования:	нежилое
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Долгополов Александр Сергеевич

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	инициалы, фамилия
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
Сертификат: 810490158440001185935972892464908511266 Владелец: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 6	
25.04.2022г. № КУВИ-999/2022-449229	
Кадастровый номер:	66:41:0704024:2029
1	Правообладатель (правообладатели):
1.1	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, ИНН: 5407018473
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
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:
4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
5.1	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 установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 04.03.2011 по 01.11.2022
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Акционерное общество Управляющая компания "Брокеркредитсервис", ИНН: 5407191291
	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
	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-3, выдан 23.07.2009

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	инициалы, фамилия
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
Сертификат: 810490158440001185935972892464908511266 Владелец: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 6	
25.04.2022г. № КУВИ-999/2022-449229	
Кадастровый номер: 66:41:0704024:2029	
	<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> <p>Соплашение о передаче управляющей компанией своих прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании, выдан 25.10.2019</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-6, выдан 20.09.2012</p>

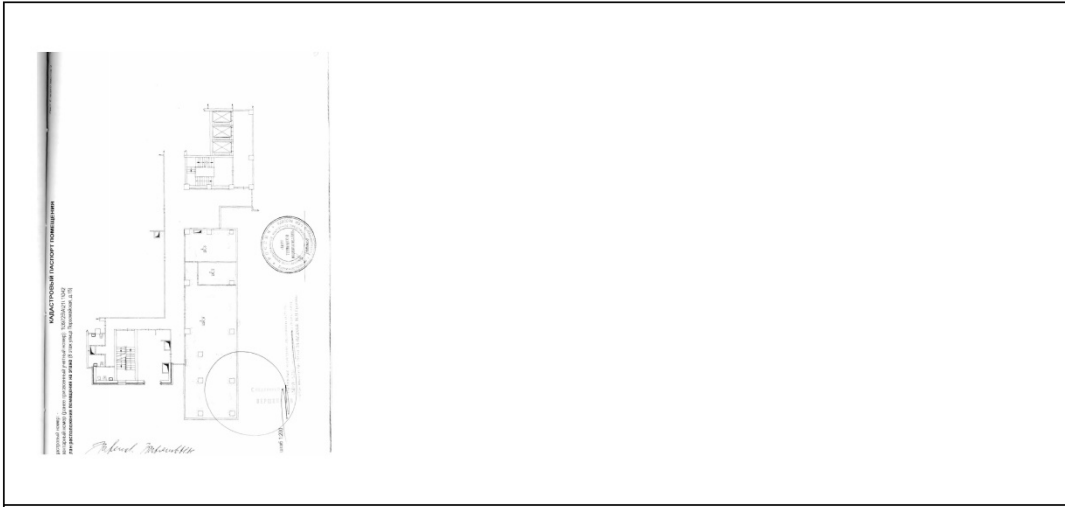
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	инициалы, фамилия
<p>Сведения о сертификате ЭП</p> <p>Сертификат: 8104901584408M1E935972892464908511266 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022</p>	

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 6	
25.04.2022г. № КУВИ-999/2022-449229	
Кадастровый номер: 66:41:0704024:2029	
	<p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>6 Заявленные в судебном порядке права требования:</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>7 Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>8 Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>9 Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>10 Правоприращения 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:</p> <p>отсутствуют</p>

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	инициалы, фамилия
<p>Сведения о сертификате ЭП</p> <p>Сертификат: 8104901584408M1E935972892464908511266 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022</p>	

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

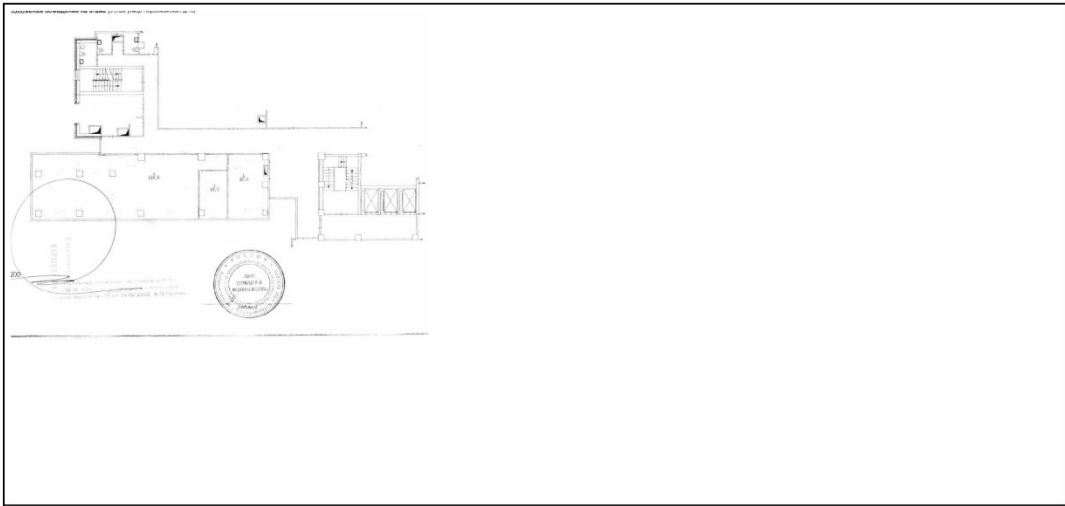
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
25.04.2022г. № КУВИ-999/2022-449229		Номер этажа (этажей): 8	
Кадастровый номер: 66:41:0704024:2029			



Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП		
полное наименование должности	М.И.Ц.	инициалы, фамилия
Сертификат: 81049015844014115935972892464908511266 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022		

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
25.04.2022г. № КУВИ-999/2022-449229		Номер этажа (этажей): 8	
Кадастровый номер: 66:41:0704024:2029			



Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП		
полное наименование должности	М.И.Ц.	инициалы, фамилия
Сертификат: 81049015844014115935972892464908511266 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022		

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 25.04.2022, поступившего на рассмотрение 25.04.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 6	
25.04.2022г. № КУВИ-999/2022-449239	
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, м ² :	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
Виды разрешенного использования:	нежилое
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Долгополов Александр Сергеевич

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	инициалы, фамилия
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
Сертификат: 8104901584408MЦ935972892464908511266	
Владелец: Росреестр	
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 6	
25.04.2022г. № КУВИ-999/2022-449239	
Кадастровый номер:	66:41:0704024:2028
1	Правообладатель (правообладатели):
1.1	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, ИНН: 5407018473
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
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:
4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
5.1	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 установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 04.03.2011 по 01.11.2022
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество Управляющая компания "Брокеркредитсервис", ИНН: 5407191291
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 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-3, выдан 23.07.2009

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	инициалы, фамилия
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
Сертификат: 8104901584408MЦ935972892464908511266	
Владелец: Росреестр	
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 6	
25.04.2022г. № КУВИ-999/2022-449239	
Кадастровый номер:	66:41:0704024:2028
	<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> <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>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-6, выдан 20.09.2012</p>

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	М.И.
<p>Сведения о сертификате ЭП</p> <p>Сертификат: 81049015844001185935972892464908511266 Владелец: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022</p>	

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 6	
25.04.2022г. № КУВИ-999/2022-449239	
Кадастровый номер:	66:41:0704024:2028
	<p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>6 Заявленные в судебном порядке права требования:</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>7 Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>8 Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>9 Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>10 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:</p> <p>отсутствуют</p>

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	М.И.
<p>Сведения о сертификате ЭП</p> <p>Сертификат: 81049015844001185935972892464908511266 Владелец: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022</p>	

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

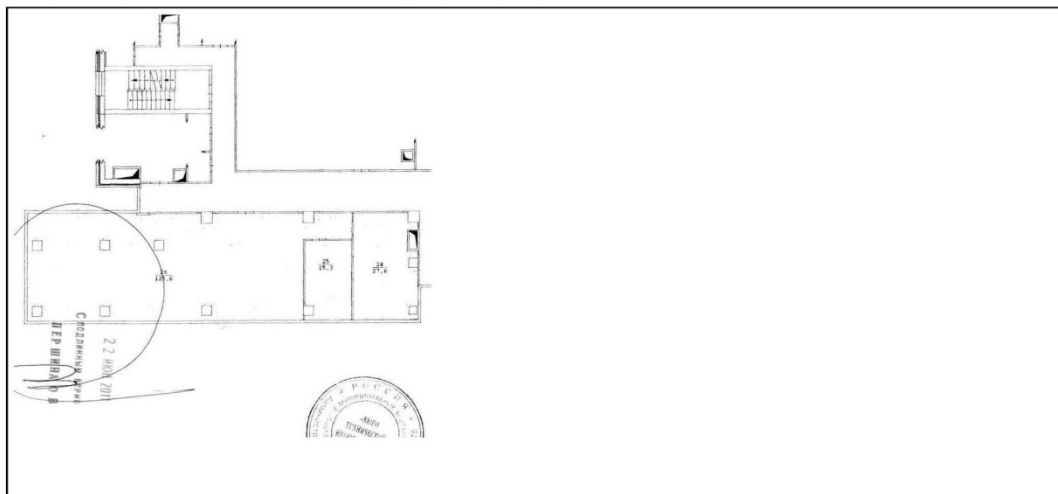
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
25.04.2022г. № КУВИ-999/2022-449239			
Кадастровый номер: 66:41:0704024:2028		Номер этажа (этажей): 5	



Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП		
полное наименование должности	М.П.	инициалы, фамилия
Сертификат: 8104901584408143935972892464908511266 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022		

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
25.04.2022г. № КУВИ-999/2022-449239			
Кадастровый номер: 66:41:0704024:2028		Номер этажа (этажей): 5	



Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП		
полное наименование должности	М.П.	инициалы, фамилия
Сертификат: 8104901584408143935972892464908511266 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022		

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 25.04.2022, поступившего на рассмотрение 25.04.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
25.04.2022г. № КУВИ-999/2022-449231			
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, м2:	2484 +/- 17		
Кадастровая стоимость, руб:	38412948.6		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	66:41:0704024:106		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	место размещения административного здания с паркингом		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Долгополов Александр Сергеевич		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
	М.П. Сертификат: 81049015844001185935972892464908511266 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
25.04.2022г. № КУВИ-999/2022-449231			
Кадастровый номер:	66:41:0701013:21		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	данные о правообладателе отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	не зарегистрировано
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:	Ипотека в силу закона	
	дата государственной регистрации:	14.07.2006 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	66-66-01/233/2006-107	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 14.07.2006г. по 31.12.2008г.	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные о правообладателе отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор долевого участия в строительстве объекта недвижимости N T1 от 22.05.2006 г., выдан 22.05.2006	
	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	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
	М.П. Сертификат: 81049015844001185935972892464908511266 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
25.04.2022г. № КУВИ-999/2022-449231		Кадастровый номер: 66:41:0701013:21	
5.2	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	23.11.2005 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	66-66-01/317/2005-096	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 16.09.2005	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Баталова Инна Леонидовна Чечвий Надежда Михайловна Дегтярев Антон Сергеевич Забарчук Иван Федорович Савиных Сергей Владимирович Сургучева Яна Вячеславовна Балаганский Александр Викторович Беспалова Елена Сергеевна Олюнин Виктор Николаевич Сосновских Наталья Григорьевна Малова Ирина Владимировна Сулов Вадим Валерьевич Кузнецова Наталья Юрьевна Сапожников Дмитрий Сергеевич Сапожникова Раиса Дмитриевна	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП Сертификат: 810490158440811266 МП 9335972892464908511266 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
25.04.2022г. № КУВИ-999/2022-449231		Кадастровый номер: 66:41:0701013:21	
		Панфилова Марина Владимировна Ланских Сергей Александрович Васильева Валентина Георгиевна Черникова Раиса Андреевна Козякова Вера Сергеевна Закрытое акционерное общество "КЛААС-СТРОЙ", ИНН: 6663063246 Общество с ограниченной ответственностью "Страховая медицинская компания "УГМС-Медицина", ИНН: 6661087851 Общество с ограниченной ответственностью "Недвижимость пенсионного фонда", ИНН: 6658196868 Общество с ограниченной ответственностью "НПО "Промэж", ИНН: 6674319387 Закрытое акционерное общество "УралМедьСтрой", ИНН: 6658169857 Общество с ограниченной ответственностью "Группа Высота", ИНН: 6670346862 Общество с ограниченной ответственностью "АстраСтройКомплексе", ИНН: 6658385287 Общество с ограниченной ответственностью "Инвест-Консалтинг", ИНН: 6658033359 Общество с ограниченной ответственностью "Никита Корпорейшн", ИНН: 6658434400 Общество с ограниченной ответственностью "Предприятие "НПФ ЭКО-ПРОЕКТ", ИНН: 6674139144 Общество с ограниченной ответственностью "Дельга", ИНН: 6670193091 Общество с ограниченной ответственностью "Ресурс Плюс", ИНН: 6672241287 Общество с ограниченной ответственностью "МАНХЭТТЕН", ИНН: 6670416686	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП Сертификат: 810490158440811266 МП 9335972892464908511266 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
25.04.2022г. № КУВИ-999/2022-449231		Кадастровый номер: 66:41:0701013:21	
основание государственной регистрации:	<p>Договор аренды земельного участка, № 7-879, выдан 16.09.2005, дата государственной регистрации: 23.11.2005, номер государственной регистрации: 66-66-01/317/2005-096</p> <p>Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 16.09.2005 № 7-789, выдан 24.02.2016, номер государственной регистрации: 66/001/322/2016-43</p> <p>Дополнительное соглашение от 31.03.2016г. к договору аренды земельного участка, № 7-879, выдан 16.09.2005, дата государственной регистрации: 19.05.2016, номер государственной регистрации: 66-66/001-66/001/332/2016-760/1</p> <p>Дополнительное соглашение от 11.04.2016г. к Договору аренды земельного участка, № 7-879, выдан 16.09.2005, дата государственной регистрации: 05.08.2016, номер государственной регистрации: 66-66/001-66/001/343/2016-276/1</p> <p>Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 16.09.2005 №7-879, выдан 21.12.2016</p> <p>Дополнительное соглашение от 04.10.2017 к договору аренды земельного участка, № №7-879, выдан 16.09.2005</p> <p>Дополнительное соглашение от 03.10.2017 г. к договору аренды земельного участка, № 7-879, выдан 16.09.2005, дата государственной регистрации: 17.10.2017, номер государственной регистрации: 66:41:0701013:21-66/001/2017-4</p> <p>Дополнительное соглашение от 13.11.2018 г. к договору аренды земельного участка, № 7-879, выдан 16.09.2005, дата государственной регистрации: 26.11.2018, номер государственной регистрации: 66:41:0701013:21-66/001/2017-5</p> <p>Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка, выдан 08.05.2019</p> <p>Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка, выдан 29.09.2020</p> <p>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</p>		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
	<p>М.П.</p> <p>Сертификат: 81049015844004185935972892464908511266</p> <p>Владелец: Росреестр</p> <p>Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022</p>	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
25.04.2022г. № КУВИ-999/2022-449231		Кадастровый номер: 66:41:0701013:21	
	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	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	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	

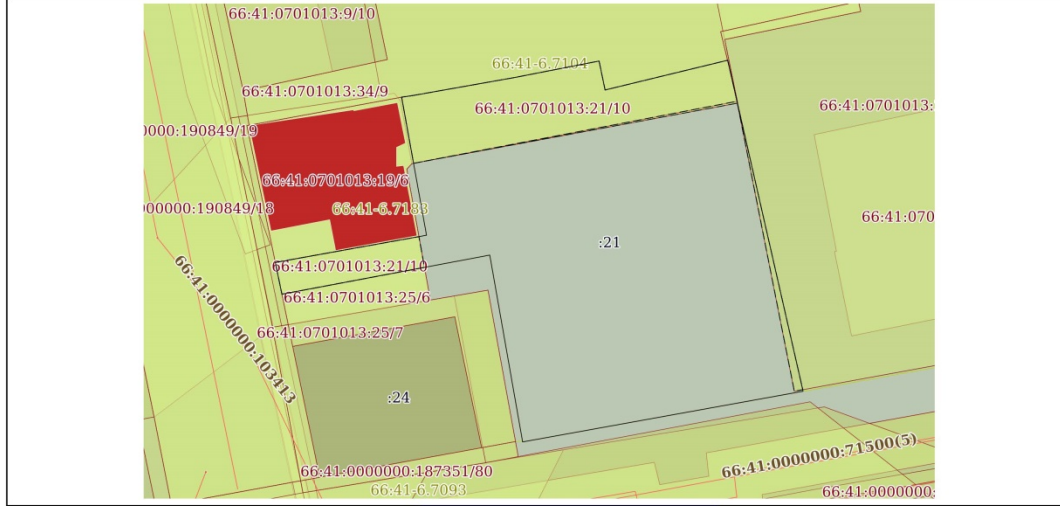
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
	<p>М.П.</p> <p>Сертификат: 81049015844004185935972892464908511266</p> <p>Владелец: Росреестр</p> <p>Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022</p>	

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

25.04.2022г. № КУВИ-999/2022-449231	Кадастровый номер: 66:41:0701013:21
-------------------------------------	-------------------------------------

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:600	Условные обозначения	Документ подписан ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Документ подписан ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
 Сертификат: 8104901584403110335972892464908511266
 Владелец: Росреестр
 Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

Эк. ЗК.

ДУБЛИКАТ

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 на руки) Арендатору данный перерасчет в порядке, установленном для направления расчета арендной платы.

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

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

2.2.4. Уплата арендной платы.

Арендная плата по настоящему договору вносится Арендатором отдельным платежным документом с указанием номера и даты Договора ежеквартально равными долями, не позднее 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 законных представителей), 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 вкладчика 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) 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 данной 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, обоснованно необходимого для этого) со дня получения Арендатором письменного предупреждения.

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

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

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

6. Срок действия настоящего договора

6.1. Срок действия настоящего договора устанавливается с 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. 66
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 РТГ 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. Велюкова
(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



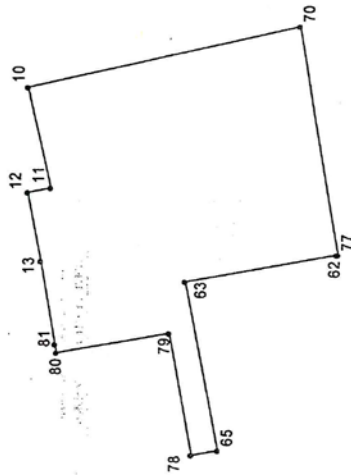
В.2

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

2 Лист № 2

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

3 План (чертеж, схема) границ земельного участка



4 Масштаб 1:1000

Начальник отдела обеспечения ведения кадастра объектов недвижимости по г. Екатеринбург *Хареев* 19.05.2005 г. /Попкова 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 от 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 02.04.2008 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. Обязанность государственной регистрации настоящего дополнительного соглашения, а также расходы государственной регистрации возлагаются на Арендатора.

Настоящее дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора. Договор подписан 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



(подпись) М

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

Арендатор:

ЗАО «УралМедьСтрой»
в лице директора Лукьянченко Александра Альбертовича



(подпись) М

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: Лукьянченко Александр Альбертович

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

54 11.0003
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
Екатеринбурга Крицкого 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 Лукьянчѐ
Александра Альбертовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключ
настоящее дополнительное соглашение о нижеследующем:

Внести в договор аренды земельного участка № 7-879 от 16.09.2005, далее - Дого
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 нормативн
правовыми актами Российской Федерации, Свердловской области и Муниципальн
образования «город Екатеринбург» и указывается в расчете арендной платы, котор
составляется ежегодно и является неотъемлемой частью настоящего договора (Приложение
1).

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

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

2.2.2. Направление расчета арендной платы.

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

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

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

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

При получении расчета арендной платы на очередной год позднее 10 февраля этого год
и уплате арендной платы в размере, указанном в расчете (перерасчете) арендной платы з
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 расче арендной платы.

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

При получении нового перерасчета арендной платы, Арендатор, в случае увеличени размера арендной платы, при осуществлении следующего ежемесячного платежа доплачивае разницу арендной платы, при этом пени на указанную недоплату не начисляются, а в случе уменьшения размера арендной платы, Арендатор, при осуществлении следующего ежемесячно 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 платежны документом с указанием номера и даты Договора, а также лицевого счета Арендатора: указанного в расчете арендной платы, путем перечисления денежных средств на счет Управлении Федерального казначейства по Свердловской области по реквизитам, указанным в расчете арендной платы, ежемесячно не позднее 10 числа текущего месяца, если иное не установлено в расчете (перерасчете) арендной платы на соответствующий год.

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

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

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

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

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:

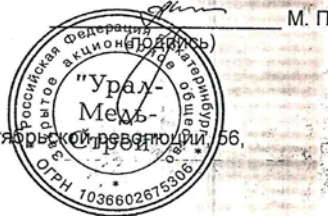
Администрация города Екатеринбурга в лице
заместителя Главы Екатеринбурга
Крицкого Владимира Павловича



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.
Подпись: Коминин А.И.

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 2010

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 30.04.2010 года» (в соответствии с разрешением на строительство № RU 66302000-174/08 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 подписан в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из них: один - у Арендатора, один - у органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, один - у 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: Копылова 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 составляет 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 № 2 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

М.П.

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 Суслова В.В. на нежилое помещение (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 нежилое помещение (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),

государственной регистрацией права собственности Сургучевой Я.В. на нежилое помещение (литер А) площадью 43,2 кв.м м (регистрационная запись от 18.10.2010 № 66-66-01/632/2010-363),

государственной регистрацией права собственности Сапожниковой Р.Д. на нежилые помещения (литер А) площадью 463,9 кв.м (регистрационные записи от 31.03.2011 № 66-66-01/181/2011-036, от 03.12.2010 № 66-66-01/689/2010-077, от 18.07.2011 № 66-66-01/409/2011-393),

государственной регистрацией права собственности Сосновских Н.Г. на нежилые помещения (литер А) площадью 373,5 кв.м (регистрационные записи от 23.09.2011 № 66-66-01/343/2011-644, от 29.06.2011 № 66-66-01/343/2011-643), в здании литер А, расположенном на земельном участке по ул. Тургенева – ул. Первомайская в городе Екатеринбурге, а также в связи с изменением площади объектов недвижимости, находящихся на указанном земельном участке,

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 «Полигон – Принт», далее – ООО «Полигон – Принт», в лице генерального директора Баталовой Инны Леонидовны, действующей на основании устава», «Суслов Вадим Валерьевич», «Беспалова Елена Сергеевна», «Олюнин Виктор Николаевич», «Ланских Сергей Александрович», «Гарипов Роберт Минниханович», «Общество с ограниченной ответственностью «НПО «Промэк», далее – ООО «НПО «Промэк», в лице директора Гринталя Эдуарда Александровича, действующего на основании устава», «Сургучева Яна Вячеславовна», «Сапожникова Раиса Дмитриевна», «Сосновских Наталья Григорьевна».

2. В подпункте 2.1.5 Договора абзац «- ЗАО «УралМедьСтрой» для эксплуатации помещений административного назначения площадью 18903,6 кв.м» изложить в следующей редакции:

«-ЗАО «УралМедьСтрой» для эксплуатации помещений административного назначения площадью 3198,4 кв.м и паркинга площадью 2777,1 кв.м, а также паркинга площадью 1513,8 кв.м в размере 49715/71533 доли в праве».

3. Подпункт 2.1.5 Договора дополнить абзацами следующего содержания:

«-ООО «Полигон – Принт» для эксплуатации помещения административного назначения площадью 132,9 кв.м;
- Сулову В.В. для эксплуатации помещений административного назначения площадью 191,6 кв.м;
- Беспаловой Е.С. для эксплуатации помещения административного назначения площадью 43,4 кв.м;
- Олюнину В.Н. для эксплуатации помещения административного назначения площадью 131,8 кв.м и паркинга площадью 1513,8 кв.м в размере 1499/71533 доли в праве;
- Ланских С.А. для эксплуатации помещения административного назначения площадью 44,8 кв.м;
- Гарипову Р.М. для эксплуатации помещений административного назначения площадью 1143,2 кв.м;
- ООО «НПО «Промэк» для эксплуатации помещения административного назначения площадью 100,8 кв.м;
- Сургучевой Я.В. для эксплуатации помещения административного назначения площадью 43,2 кв.м;
- Сапожниковой Р.Д. для эксплуатации помещений административного назначения площадью 463,9 кв.м;
- Сосновских Н.Г. для эксплуатации помещений административного назначения площадью 373,5».

4. В подпункте:2.2.1 Договора абзац:

«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»

заменить абзацем следующего содержания:

«1) для ЗАО «УралМедьСтрой»
в размере 14977,3/15109,1 от 2484 кв.м с 21.06.2010

т

(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;

тп

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.
в размере 131,8/15109,1 от 2484 кв.м с 21.06.2010, в размере 1499/71533 от
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:

IV 

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



(подпись) _____ М.П.

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

Арендатор:

Закрытое акционерное общество «УралМедьСтрой»
в лице генерального директора
Кожевникова Александра Александровича



(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) _____ 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



(подпись) _____ 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

v. М.П.



Акционерное общество Управляющая компания «Брокеркредитсервис»
(АО УК «БКС»)
ул. Советская, д.37, Новосибирск, Россия, 630099
ОГРН 1025403200020 ИНН 5407191291 КПП 540701001

Тел.: (383) 210 50 20
Факс: (383) 210 50 20
www.bcs.ru/am
uk@bcs.ru

Исх. от 02.11.2022

Директору ООО «ЛАИР»
Славному А.П.

Акционерное общество Управляющая компания «Брокеркредитсервис» 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



Акционерное общество Управляющая компания «Брокеркредитсервис»
(АО УК «БКС»)
ул. Советская, д.37, Новосибирск, Россия, 630099
ОГРН 1025403200020 ИНН 5407191291 КПП 540701001

Тел: (383) 210 50 20
Факс: (383) 210 50 20
www.bcs.ru/am
uk@bcs.ru

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 обоями под покраску, кафель, стекло. Окна- пластиковые стеклопакеты. Потолки – подвесные со встроенными светильниками. Полы- цементно-бетонные, линолеум, керамогранит.	Подключение объектов к системам электро-, газоснабжения, холодному и горячему водоснабжению, канализационно-подключено, все системы работоспособны. Кондиционирование – сплит-системы, Видеонаблюдение, Охрана, сигнализация наземная парковка, многоканальные телекоммуникации.	Нет необходимости	Вход ограничен
--	--------------	--	----	---	---	-------------------	----------------

Заместитель Генерального директора



О.Ю. Ковшенок



Акционерное общество Управляющая компания «Брокеркредитсервис»
(АО УК «БКС»)
ул. Советская, д.37, Новосибирск, Россия, 630099
ОГРН 1025403200020 ИНН 5407191291 КПП 540701001

Тел: (383) 210 50 20
Факс: (383) 210 50 20
www.bcs.ru/am
uk@bcs.ru

Исх. от 26.10.2022

Справка о балансовой стоимости объектов

Акционерное общество Управляющая компания «Брокеркредитсервис» 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 УК «БКС», по состоянию на 26.10.2022 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 26.10.2022 г. по объектам недвижимости:

№ п/п	Объект	Балансовая стоимость, руб.
1	Нежилые помещения (в строении литера 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 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 (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

Заместитель Генерального директора



О.Ю. Ковленко

ПРИЛОЖЕНИЕ 2.
ИСТОЧНИКИ РЫНОЧНОЙ И ОБЩЕЙ ИНФОРМАЦИИ

ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЪЗУЕМЫЕ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

ekb.cian.ru/sale/commercial/267489669/

2 ноя, 12:26 233 просмотра, 2 за сегодня

Офис (В), 570,8 м²

в бизнес-центре «Вознесенский»

Свердловская область, Екатеринбург, р-н Кировский, мкр. Центр, ул. Первомайская, 15 [На карте](#)

● Динамо · 17 мин. пешком ● Площадь 1905 года · 18 мин. пешком

❤ В избранное



13 фото



570,8 м²
Площадь

15 из 19
Этаж

Занято до окт 2022
Помещение

В
Класс

Продается помещение 570,8м2 (с арендаторами) на 15 этаже БЦ "Вознесенский". Класс Б+ Центр города, Витражное остекление, есть кондиционер. Все помещения сданы. Продает собственник ООО без НДС В здании 3 лифта, Большой паркинг. Можно доехать на любом общественном транспорте. (Автобус, Троллейбус, Трамвай и маршрутки) 5 минут до Площади 5 Года и ЖД Вокзала. Рядом много учебных центров Обременений и долгов нет.. Цена 85 000 рм2.. ТОРГ!!!

48 518 000 ₽

85 000 ₽ за м²

+7 982 701-57-07

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на [отзыв](#) после звонка

Наталья

PRO

7 ноя, 11:51 623 просмотра, 0 за сегодня

Офис (В), 418 м²

Свердловская область, Екатеринбург, р-н Кировский, мкр. Центр, ул. Мамина-Сибиряка, 101 [На карте](#)

Динамо

В избранное



21 фото



418 м²
Площадь

11 из 17
Этаж

Свободно
Помещение

В
Класс

33 440 000 ₽

80 000 ₽ за м²

+7 912 672-02-34

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните. В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, свяжитесь, что нашли это объявление на ЦИАН после звонка



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Бюро недвижимости 1
Документы проверены



РИЕЛТОР
Алина Родионова

ПРОДАЖА офис в центре города, в центре деловой активности расположен БЦ Манхэттен (ул.М-Сибиряка, д.101), на 11 этаже отдельно расположенные помещения, рядом с лифтом, общей площадью 418 кв.м.

Почему нужно выбрать именно этот офис?

Современное здание с лучшими инженерными решениями, включая системы охранно-пожарной сигнализации, кондиционирования и вентиляции, 8 скоростными лифтами OTIS.

Доступ в офисы автономный, через единую коридорную дверь с электронными ключами и домофонами (на этаже 6 отдельных офисных помещений), есть возможность предварительного общения с посетителями по дистанционной системе связи.

В каждое помещение заведена 4-х проводная оптоволоконная IP-телефония и интернет, которые будут разделяться персонально. На каждые 5,5 кв.м. сделана IP-розетка в блоке с тремя заземленными электророзетками.

Ремонт сделан в 2016 году с использованием качественных материалов (керамогранит Kerama Marazzi, полы потолки бежевые и белые грильято, светильники растровые ExtraLux с матовым стеклом, санфаянсом и аксессуарами DURAVIT).

Фотографии (21) **Описание** На карте Похожие объявления

Помещение спроектировано дизайнерами с учетом эффективной работы офисов. Используются принципы умного дома. Офисный работник ушел и забыл выключить свет? Система умный дом позаботится об экономии электричества и ваших денег. А умная звукоизоляция позволит эффективнее погрузиться в работу каждого отдела.

Высота потолка 3.3 м, свой санузел жен/муж

Электричество 30кВт/час

Отдельная охранно-пожарная сигнализация

Возможно, частично или полностью скомплектовать офисы новой и бывшей в употреблении офисной мебелью, по договоренности!

Ваш бизнес требует офиса, соответствующего вашему престижному бренду? Вы работаете с требовательными клиентами? Ваши сотрудники эффективнее работают в современных помещениях?

Тогда наше помещение идеально подойдет именно вам! И вы еще не видели вид из окон 11 этажа! Открытое пространство в центре города с видом на исторические здания, современную архитектуру, широкие проспекты и парки!

На данный момент есть арендатор, можно рассмотреть покупку под арендный бизнес.

Позвоните мне посмотрим на офис и вид из окна вместе.

#объект в нашей базе 10470439#

5 ноя, 18:57 👁 178 просмотров, 0 за сегодня

👉 Плати

Офис (В), 508 м²

Свердловская область, Екатеринбург, мкр. Центр, ул. Добролюбова, 16 [На карте](#)

📍 Геологическая - 3 мин. пешком

❤️ В избранное 🔄 📄 📷 📍 📞 ⚠️



📷 9 фото



508 м²
Площадь

6 из 10
Этаж

Свободно
Помещение

В
Класс

ПРОДАЕТСЯ помещение 508 кв. м. Готовый арендный бизнес.

Основные характеристики и преимущества помещения:

Находится в центре Екатеринбурга в БЦ На Добролюбова в непосредственной близости от ТРЦ "Гринвич" и метро.

- 6 этаж, лифты, отдельное крыло
- наличие окон по всему периметру помещения
- два входа
- вентиляция приточно-вытяжная
- высота потолков - 4,0 м
- охрана здания.

Сдано в долгосрочную аренду под сеть стоматологий, выполнен высококачественный ремонт силами арендатора, несет стабильный доход.

Стоимость продажи : 45 720 000 рублей.

Более подробную информацию уточняйте у наших специалистов.

"Регион Бизнес Недвижимость".
Коммерческая недвижимость .
Без комиссии для покупателей.
Арт. 19372056

45 720 000 ₽ 📈 📉

90 000 ₽ за м²

+7 919 391-15-16

📧 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните. В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Специалист работает с 07:00 до 18:00

Напишите ему или позвоните в рабочее время: +79193911516

[Написать](#)



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Регион Бизнес Недвижимость 🏆
📄 Документы проверены

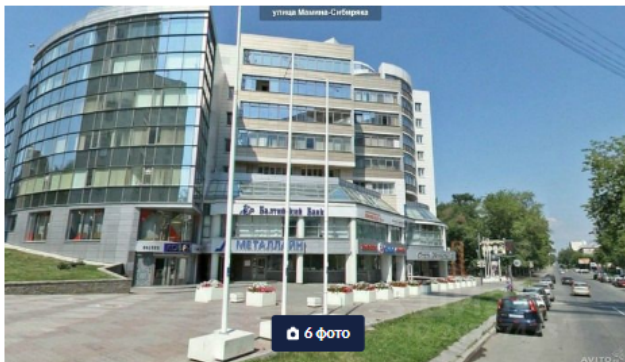
2 ноя, 21:49 18 просмотров, 1 за сегодня

Офис (В), 212 м²

в многофункциональном комплексе «Вознесенский»

Свердловская область, Екатеринбург, р-н Кировский, мкр. Центр, ул. Мамина-Сибиряка, 52 [На карте](#)

В избранное



212 м²
Площадь

3 из 12
Этаж

Свободно
Помещение

В
Класс

ПРЕДЛАГАЕТСЯ ОФИС В ЦЕНТРЕ ЕКАТЕРИНБУРГА РЯДОМ С АРБИТРАЖНЫМ СУДОМ И ХАРИТОНОВСКИМ ПАРКОМ.
Местоположение: центральная часть Екатеринбурга, вблизи пересечения улиц Мамина-Сибиряка и Шерташской.
- Адрес: Екатеринбург, ул. Мамина-Сибиряка д. 52
- площадь 212 кв.м
- 3 этаж в 5-этажном офисном здании
- кабинетная планировка (возможность сделать открытую планировку)
- приточно-вытяжная вентиляция с регулировкой температуры воздуха
- охрана, видеонаблюдение

17 900 000 ₽

84 434 ₽ за м²

+7 912 260-65-14

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните. В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на сайте после звонка

Написать

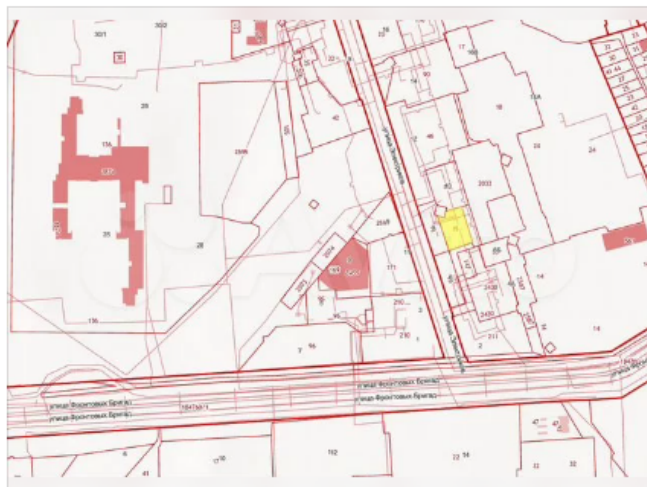
ID 20547473

Участок 11,1 сот. (промназначения)

7 500 000 ₽

676 676 ₽ за сотку

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)



8 958 701-00-00

Написать сообщение

Онлайн

Центр недвижимости МАН

Агентство

На Авито с апреля 2020

Завершено 424 объявления

Реквизиты проверены



Подписаться на продавца

Контактное лицо

Елена

Об участке

Площадь: 11.1 сот.

Расположение

Свердловская область, Екатеринбург, микрорайон Эльмаш, ул. Электриков, 8

- Машиностроителей ⚡ 6–10 мин.
- Уралмаш ⚡ 11–15 мин.
- Проспект Космонавтов ⚡ от 31 мин.

[Показать карту](#)

Описание

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 "Машиностроителей".

Данный участок расположен в территориальной зоне Ж-4- зона среднеэтажной жилой застройки(от 5 до 8 этажей)

#объект в нашей базе №12186064#

№ 2360746709 · 21 октября в 14:35 · 566 просмотров (+1 сегодня)


[Пожаловаться](#)

ekaterinburg.domclick.ru/card/sale_commercial_land_1451647430


Продаётся земельный участок, 32 сот. 22 000 000 ₽

2 недели назад 320 687 500 ₽/сот.
+ 100 тыс. ₽ комиссия

Свердловская область, Екатеринбург, Сибирский тракт (дублёр), 2Б [На карте](#)



6/8




32 сот.
Площадь

Описание

Продаётся земельный участок 32 сотки. Местоположение: г. Екатеринбург, Дублёр Сибирского тракта, рядом с ТРЦ "КомсоМолл". Кадастровый номер: 66:41:0001001:640. Подъехать к участку можно со стороны "Калины" и через ТРЦ "КомсоМолл". Удобный выезд на Дублёр Сибирского тракта. Земельный участок ровный, асфальтирован. Рядом остановка транспорта. Категория земель: Земли населенных пунктов, под строительство ТЦ, заправки, автосервиса, автосалона, автомойки (иные виды использования, характерные для населенных пунктов). Земельный участок в собственности. Обременений и залогов нет. Объект юридически чист. ЧП. Готовы к сделке. Торг.

ИП Рублева Елена Анатольевна ИА

 **Екатерина Чистякова** ✓
12 объявлений
На Домклик 6 лет 7 мес.

✓ Звоните продавцу, СМС и сообщения в мессенджерах не будут доставлены

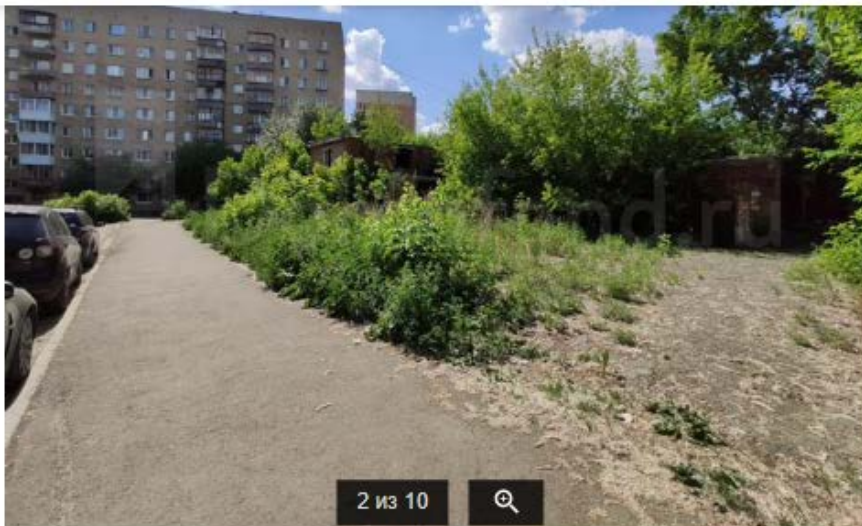
+7 (963) 035-55-49

7 500 000 ₽

Земли промназначения, 11 соток

Свердловская область, Екатеринбург, Уральская улица, 50Б, Кировский, Екатеринбург, Свердловская область

 Уральская 1.4 км



Связаться с владельцем

+79584899189

Земли промназначения, 11 соток

Продам земельный участок по адресу Уральская, 50а. Кадастровый номер 66:41:0702052:30. Участок расположен в зоне Ж-5. На участке есть здание под реконструкцию, площадью 329,8 кв.м. Есть ГПЗУ (100% застройки).

 Создать заметку

 Распечатать

 Получать похожие

 Пожаловаться

 Образцы документов для сделки 

Информация о предложении

Тип: Участок

Номер в каталоге: 5624074213

Расстояние от центра: 0 км

Площадь: 11 соток

Цена: 7 500 000 ₽

Цена за сотку: 681 818 ₽

Тип объекта: Промземли

Дата публикации объявления: 5/9/2022

Дата обновления объявления: 5/11/2022


ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЗУЕМЫЕ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

sverdlov-region.afy.ru/ekaterinburg/snyat-ofis/60002776729

Офис в Свердловская область, Екатеринбург ул. Белинского, 83 (37.4 м)

40 000 ₽

653 \$ или 657 €

 Оценка стоимости

Офис 12 этаж

02 ноября 2022 ID: 60002776729



Риелтор

+7 (912) 690-79-95



Я автор объявления

Поделитесь объявление



sverdlov-region.afy.ru/ekaterinburg/snyat-ofis/60002776729

Информация о помещении и здании

12

Этаж

23

Этажность

Описание объекта

Офис свободной планировки, светлый, с видом на город. В офисе собственный санузел. Допускается перепланировка, ремонт. Общая площадь 40 кв.м. неземная и подземная (платная). А так же на улице. Доступ в здание 24/7

Согласно уточненным в ходе телефонных переговоров данным, в объявлении указана арендная ставка с учетом НДС, без учета КП и ЭР.

ОФИС, 20.5 М2, В АРЕНДУ В ЕКАТЕРИНБУРГЕ, УЛИЦА ЭНГЕЛЬСА, 36

Свердловская область, Екатеринбург, Октябрьский район, метро Площадь 1905 года, метро Геологическая, метро Динамо, улица Энгельса, 36 🕒 добавлено 13 октября в 16:17

📄 ОПИСАНИЕ

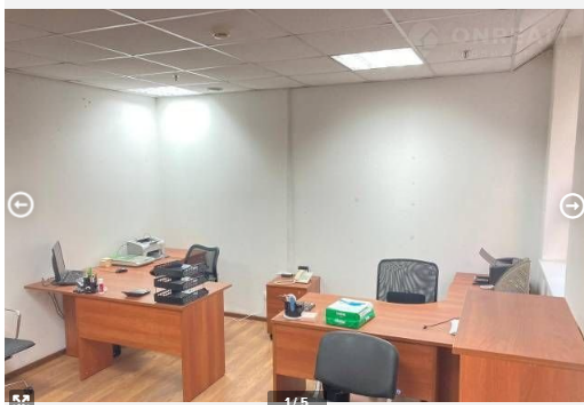
📍 НА КАРТЕ

📄 ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ

🚫 СКРЫТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

🗨️ ПОЖАЛОВАТЬСЯ

👍 В ИЗБРАННОЕ



ЦЕНА
20 500 ₪
Залог 1 ₪
Без комиссии
Без предоплаты



Копылов Денис

+7 (912) 670-49-30

НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ

🔒 Не совершайте предоплату до просмотра объекта недвижимости и проверки правоустанавливающих документов.

ОПИСАНИЕ

Сдам в аренду офис во 2 очереди БЦ Филитц. Офис находится на 5 этаже площадью 20.5 м2 (удобное расположение офиса.) Приточно-вытяжная вентиляция, два открывающихся окна для проветривания, здание работает 24/7 (доступ круглосуточный), пропускная система, паркинг для гостей и посетителей бесплатный во дворе. Помещение сдается в аренду без мебели.

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Общая площадь	20.5 м ²
Высота потолков	3 м
Класс	<u>B</u>

Согласно уточненным в ходе телефонных переговоров данным, в объявлении указана арендная ставка с учетом НДС, без учета КП и ЭР.

Антон Валека 13 бц "Прайм"

♥ Добавить в избранное

🔍 Сравнить

📌 Добавить заметку

30 000 ₽ в месяц ▾

14 400 ₽ в год за м², залог 30 000 ₽,
без комиссии

8 912 031-89-35

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

ЦН "Монолит"

Компания

На Авито с сентября 2018 🏆
Завершено 1163 объявления



Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Наталья Силина



О помещении

Общая площадь: 25 м²

Планировка: открытая

Этаж: 6

Тип аренды: прямая

Отделка: чистовая

Расположение

Свердловская область, Екатеринбург, ул. Антона Валека, 13

● Площадь 1905 года ⚡ 6–10 мин.

● Геологическая ⚡ 16–20 мин. ● Динамо ⚡ 21–30 мин.

[Показать карту](#) ▾

Описание

Предлагается в аренду офисное помещение, расположенное по адресу:
г. Екатеринбург, Антона Валека, 13 в БЦ "Прайм" .

Характеристики объекта:
Общая площадь: 25,0 кв.м

Окна открываются . Есть кондиционер.

Возможность проведения перепланировки .

Установлены пластиковые окна и кондиционер.

Шестой этаж.

В здании функционируют два лифта.

Пропускная система.

Предоставляется юридический адрес.

Бесплатные парковочные места по обе стороны улицы Антона Валека.

На первом этаже работают кафе-пекарня и кофейня.

Инфраструктура:

Центральная часть деловой зоны города.

500 метров до станции метро «Площадь 1905 года»

Финансовые условия:

Стоимость аренды за кв.м. - 1200 рублей, за объект в целом - 30 000 руб. (в т.ч. НДС)

Коммунальные услуги включены . Дополнительно оплачивается интернет .

Без комиссии с арендатора!

Номер объекта: #2/544590/43

О здании

Тип здания: бизнес-центр

Парковка: на улице

Класс здания: В

30 000 Р в месяц ▾

14 400 Р в год за м², залог 30 000 Р,
без комиссии

8 912 031-89-35

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

ЦН "Монолит"

Компания

На Авито с сентября 2018 🏆

Завершено 1183 объявления

Реквизиты проверены



Подписаться на продавца

Контактное лицо

Наталья Силина

№ 2598835460 · 2 ноября в 04:08 · 39 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

Согласно уточненным в ходе телефонных переговоров данным, в объявлении указана арендная ставка с учетом НДС и КП, без учета ЭР.


ekb.cian.ru/rent/commercial/267058194/

7 ноя, 06:11 411 просмотров, 1 за сегодня

Офис, 27 м²

Свердловская область, Екатеринбург, р-н Кировский, мкр. Центр, ул. Мамина-Сибиряка, 101 [На карте](#)
 ● Динамо - 13 мин. пешком

В избранное



2 фото

27 м² Площадь 14 из 17 Этаж Свободно Помещение

Сдается офис в бизнес центре Манхэттен. Общей площадью 27 кв.м. Здание расположено в территориальном и деловом центре г. Екатеринбурга. Преимущества: Офис с чистой отделкой в хорошем состоянии. Здание обеспечено всеми необходимыми коммуникациями. На входе в здание пропускной режим. Управление зданием осуществляет профессиональная управляющая компания. Коммунальные платежи и клининг включены. Офисы укомплектованы мебелью. Услуги интернета оплачиваются отдельно. Стоимость 1100 руб./месяц за кв. метр. В здании расположено кафе с вкусной домашней кухней и более чем приемлемыми ценами.

29 700 руб./мес. ↑ ↓
 13 200 руб за м² в год
 Следить за изменением цены
 Включены коммунальные платежи, НДС, без комиссии

+7 912 291-34-90

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
 В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Специалист работает с 07:00 до 16:00
 Напишите ему или позвоните в рабочее время: +79122913490

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
АН Авеню 101

Согласно уточненным в ходе телефонных переговоров данным, в объявлении указана арендная ставка с учетом НДС, КП, а также уборки, без учета мебели, которая может быть оставлена в офисе по запросу.

ПРИЛОЖЕНИЕ 3.
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УДОСТОВЕРЯЮЩИХ ПРАВО
НА ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

**Санкт-Петербург
федеральное государственное бюджетное
образовательное учреждение высшего
профессионального образования
«Санкт-Петербургский государственный
политехнический университет»**

ДИПЛОМ

ВИА 0102779

Решением
Государственной аттестационной комиссии
от «02» июня 2012 года

Савченко

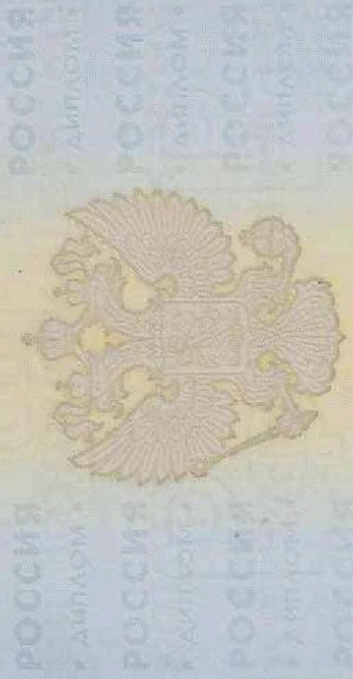
Ольге Константиновне

**ПРИСУЖДЕНА СТЕПЕНЬ
МАГИСТРА
МЕНЕДЖМЕНТА**

по направлению «Менеджмент»



Прод. Фундаментальной
аттестационной комиссии



ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ
О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ

Регистрационный номер 333 / ФЭМ «04» июня 2012 г.



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА

Шиков

Константин Сергеевич

гражданин России

русский

« 14 »

января 1987 г.

дата рождения

г. Алма-Ата, Казахская ССР

Савченко

Ольга Константиновна

гражданка России

русская

« 20 »

ноября 1988 г.

дата рождения

Ленинград, РСФСР

19/02/2016

заключили брак

число, месяц, год (цифрами и прописью)
девятнадцатого февраля две тысячи шестнадцатого года

о чем 2016 года февраля месяца 19 числа

составлена запись акта о заключении брака № 313

После заключения брака присвоены фамилии:

мужу

Шиков

жене

Шикова

Место государственной регистрации Отдел ЗАГС Калининского района

Комитета по делам ЗАГС Правительства Санкт-Петербурга

наименование органа записи актов гражданского состояния



Дата выдачи « 19 » февраля 2016 г.

Руководитель органа записи актов гражданского состояния

О.А. Сафонова

Ш-АК № 639005

Годняк, МГФ, Москва, 2015, «В».

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 022262-1 « 18 » июня 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Шиковой Ольге Константиновне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 18 » июня 20 21 г. № 204

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 18 » июня 20 24 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., «БН» ТЗ №484





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

СООБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛОВ ОЦЕНКИ

№ 0009 от 20 ноября 2009 года
в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков

Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков

№1014

Настоящая выписка из реестра Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» выдана по заявлению

ООО «ЛАИР»

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Шикова Ольга Константиновна
(ОИО оценщика)

является членом Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» и включен(а) реестр оценщиков 02.07.2018 года за регистрационным №0704, право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

Номер квалификационного аттестата: 022262-1

Дата выдачи: 18.06.2021

Окончание срока действия: 18.06.2024

Направление оценочной деятельности: Оценка недвижимости

Данные сведения предоставлены по состоянию на 18.07.2022 года

Дата составления выписки 18.07.2022 года

И.о. директора



Б.В. Жуковский

ПОЛИС
страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за
причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности
СПБ29/22/ГО-ОЦ№2371203

ООО РСО «ЕВРОИНС» (далее - Страховщик) в лице Директора Санкт-Петербургского филиала Чеканова Алексея Ивановича, действующего на основании Доверенности № 39-0101/2021 от 30.12.2020г., с одной стороны и Шикова Ольга Константиновна (далее - Страхователь), с другой стороны, в соответствии с «Правилами страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности», утвержденных Приказом Генерального директора ООО РСО «ЕВРОИНС» № 448 от «20» ноября 2019 г. (далее – Правила страхования), заключили договор страхования:


1. Объект страхования	являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (оценщика) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба Заказчику, заключившему договор на проведение оценки
2. Страховой случай	по договору страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности Страхователя (оценщика) является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (физическое лицо – сертифицированный оценщик) на момент причинения ущерба.
3. Страховая сумма	3 100 000 (Три миллиона сто тысяч) рублей 00 копеек.
4. Франшиза	Не установлена
5. Страховой тариф	0,1161%
6. Страховая премия	3 600 (Три тысячи шестьсот) рублей 00 копеек.
7. Срок страхования	с «15» марта 2022 г. по «14» сентября 2023 г.
8. Изменение и прекращение договора страхования	в соответствии с Правилами страхования
9. Иные условия и оговорки	Заявление-Анкета о страховании от «24» февраля 2022г. является составной и неотъемлемой частью договора страхования СПБ29/22/ГО-ОЦ№2371203 от 24.02.2022г. Пролонгация Договора СПБ06/20/ГО-ОЦ№2073168 от 07.09.2020г.
10. Страховщик	Юридический адрес: 214000, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Глинки, дом 7, этаж 2 пом.9 Адрес:191119, Санкт-Петербург, Лиговский пр., д.111-113- 115, лит. Б, оф. 204; ИНН 7714312079, КПП 784043001 Р/с 40702810216000005598 «Банк Санкт-Петербург» (ПАО) к/сч 3010181090000000790 БИК 044030790
11. Страхователь	- адрес: г. Санкт-Петербург, ул. Бутлерова, д.22, к.2, кв.2
12. Дата выдачи полиса	«24» февраля 2022 г.

Подписывая настоящий Полис (Договор) страхования, Страхователь выражает согласие (в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. "О персональных данных" № 152-ФЗ), на обработку своих персональных данных Страховщиком и уполномоченными им третьими лицами сведений, указанных в настоящем Полисе (Договоре) страхования, установленными законом способами, в т. ч. включение персональных данных в клиентскую базу Страховщика, в целях информирования о новинках страховых продуктов, услуг, осуществления Страховщиком прямых контактов со Страхователем с помощью средств связи (посредством направления уведомления с применением СМС-сообщений, электронной почты и иными доступными способами). Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем посредством направления Страховщику соответствующего письменного заявления.

«Правила страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности» от «20» ноября 2019 г., получил.

СТРАХОВЩИК:
Директор Санкт-Петербургского филиала
ООО РСО «ЕВРОИНС»

Чеканов А.И. /
М.П. ОБЩЕСТВО
Представитель Страховщика: ИП Федотов С.В. ИНН 780627465679

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Шикова Ольга Константиновна
 / О.К. Шикова/

ПОЛИС e-mail: Saint-Peterburg@euro-ins.ru

страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за
причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности
СПБ29/21/ГО-ОЦ№2329401

С учетом Дополнительного соглашения №1 от 25.04.2022г.

ООО РСО «ЕВРОИНС» (далее - Страховщик) в лице Директора Санкт-Петербургского филиала Чеканова Алексея Ивановича, действующего на основании Доверенности №01-0712/2021 от 07.12.2021г., с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «ЛАИР» (далее Страхователь), в лице Директора Смирнова Александра Петровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, в соответствии с "Правилами страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности", утвержденных Приказом Генерального директора ООО РСО «ЕВРОИНС» № 448 от «20» ноября 2019 г. (далее – Правила страхования), заключили договор страхования:

1. Объект страхования	являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (оценщика) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба Заказчику, заключившему договор на проведение оценки
2. Страховой случай	по договору страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности Страхователя (оценщика) является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (физическое лицо – сертифицированный оценщик) на момент причинения ущерба, в том числе сорейсерской деятельности.
3. Страховая сумма	3 000 000 100 (Три миллиарда сто) рублей 00 копеек.
4. Франшиза	Не установлена
5. Страховой тариф, %	Согласно п 2.9 Договора страхования
6. Страховая премия	Согласно п 2.10 Договора страхования
7. Срок страхования	с «01» января 2022 г. по «30» июня 2023 г.
8. Изменение и прекращение договора страхования	в соответствии с Правилами страхования
9. Иные условия и оговорки	Заявление-Анкета о страховании от «07» декабря 2021 г. является составной и неотъемлемой частью договора страхования СПб29/21/ГО-ОЦ№2329401 от 07.12.2021 г.
10. Страховщик	Юридический адрес: 214000, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Глинки, дом 7, этаж 2 пом.9 Адрес: 191119, Санкт-Петербург, Лиговский пр., д.111-113- 115, лит. Б, оф. 204; ИНН 7714312079, КПП 784043001; Р/с 4070281021600005598 в ПАО «Банк Санкт-Петербург» к/сч 30101810900000000790 БИК 044030790
11. Страхователь	- адрес: 197342, г. Санкт-Петербург, вн.тер.г. Муниципальный округ Ланское, ул. Сердобольская, д. 64, К. 1, Литера А, Помещ. 50-Н, ком. 15
12. Дата выдачи полиса	«25» апреля 2022 г.

Подписывая настоящий Полис (Договор) страхования, Страхователь выражает согласие (в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. "О персональных данных" № 152-ФЗ), на обработку своих персональных данных Страховщиком и уполномоченными им третьими лицами сведений, указанных в настоящем Полисе (Договоре) страхования установленными законом способами, в т.ч. включение персональных данных в клиентскую базу Страховщика, в целях информирования о новинках страховых продуктов, услуг, осуществления Страховщиком прямых контактов со Страхователем с помощью средства связи (посредством направления уведомления с применением СМС-сообщений, электронной почты и иными доступными способами). Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем посредством направления Страховщику соответствующего письменного заявления.

"Правила страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности" от «20» ноября 2019 г., получил.

СТРАХОВЩИК:
Директор Санкт-Петербургского филиала
ООО РСО «ЕВРОИНС»



Чеканов А.И. /
Представитель Страховщика ИП Федотов С.В., ИНН 780627465679

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО «ЛАИР»



/ Смирнов А.П. /