ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ
№ Н-44894/25

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

дата оценки — 30.04.2025
дата составления отчета об оценке — 30.04.2025

ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ООО «ЛАИР»

ЗАКАЗЧИК:
ООО «УК Портфельные инвестиции»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда»

Санкт-Петербург
2025

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

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

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

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

В соответствии с данными рейтингового агентства ООО «РАЭКС-Аналитика», по итогам 2023 года ЛАИР входит в двадцатку крупнейших оценочных организаций России и занимает третье место в рэнкинге делового потенциала оценочных компаний.

Компания активно сотрудничает с государственными корпорациями, промышленными группами: Росимущество, Государственная корпорация «Агентство по страхованию вкладов», ФГУП «Госзаграсобственность», ПАО «ГАЗПРОМ», АО «ОСК», ПАО «ЛУКОЙЛ», ПАО «НК «Роснефть», ПАО «Россети», ПАО АК «АЛРОСА», ПАО «Русгидро», АО «РУСАЛ», ПАО «Интер РАО», ОАО «РЖД», Госкорпорация «Ростех», АО «РОСНАНО», Госкорпорация «Росатом», АО «Концерн ВКО «Алмаз-Антей», ПАО «МОЭК», ПАО «Аэрофлот», Государственная компания «Автодор», Госкорпорация «Роскосмос» Группа компаний «Стройгазконсалтинг», ПАО «Государственная транспортная лизинговая компания», АО «Объединенная двигателестроительная корпорация», АО «ДОМ.РФ», АО «Росгео», ПАО АФК «Система», а также с ведущими кредитно-финансовыми учреждениями: ПАО Сбербанк, АО «АБ «Россия», Банк ВТБ (ПАО), АО «Россельхозбанк», ПАО «НБ «ТРАСТ», ПАО «Промсвязьбанк», АО «Газпромбанк», ПАО РОСБАНК, АО «Альфа-Банк», АО «БАНК Дом.рф», АО «Райффайзенбанк», ПАО «РНКБ Банк» и другими крупными банками.

Специалистами Компании было выполнено более 43 тыс. отчетов об оценке недвижимого и движимого имущества, бизнеса, имущественных комплексов и других активов на территории России и за рубежом, а также по оспариванию кадастровой стоимости (как земельных участков, так и объектов капитального строительства).

Генеральному директору
ООО «УК Портфельные инвестиции»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда»
Аболяеву А.В.

Уважаемый Алексей Валентинович!

Согласно Дополнительному соглашению №1 от 09.04.2025 к Договору №114/24-МФ об оказании услуг по оценке от 23.10.2024, сотрудниками ООО «ЛАИР» выполнено определение справедливой стоимости недвижимого имущества, принадлежащего на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда», а именно: нежилых помещений, расположенных по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 74; нежилых помещений с относящимся к ним земельным участком, расположенных по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15 (далее – Объект оценки).

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

- Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями);
- Федеральным стандартом оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200;
- Федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200;
- Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200;
- Федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200;
- Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200;
- Федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200;
- Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, изложенным в редакции согласно Приложению №7 к приказу Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 «Изменения, которые вносятся в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки»;

- 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 «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков» (в действующей редакции).

Проведенный анализ и расчеты позволяют сделать вывод, что справедливая стоимость Объекта оценки по позициям по состоянию на 30.04.2025 составляет:

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Справедливая стоимость, без НДС, с учетом округления, руб.
1	Нежилые помещения (в строении литер Б), площадь: общая 532,6 кв. м, номера на поэтажном плане: 13 этаж — помещения №№ 311-314, 316-320,324,326-333,602-614, кадастровый номер: 66:41:0401034:1880	Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 74	46 100 000
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		49 300 000
3	Нежилое помещение, помещение (Литера А), назначение: нежилое. Площадь: общая 169,1 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж: 8 — помещения 1-3, кадастровый номер: 66:41:0704024:2029	Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15	14 700 000
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		14 700 000
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	1

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

Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки оценщика и другие материалы отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целью оценки. Ни заказчик, ни оценочная компания, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено Договором о долгосрочном сотрудничестве и на проведение оценки (возмездного оказания услуг по оценке).

Отчет об оценке может быть использован заказчиком: для расчета стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда; для совершения сделок с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд.

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

Отчет, составленный в форме электронного документа, подписан усиленной квалификационной электронной подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации Оценщика, который провел оценку, а также подписью руководителя юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор.

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

Благодарим за возможность оказать Вам услуги.

С уважением,

Директор ООО «ЛАИР» _____ / Смирнов А. П./

Россия, 197342, г. Санкт-Петербург, ул. Сердобольская, д. 64, к. 1, литера А, пом. 50-Н, ком. 15,
тел. / факс: + 7 (812) 615-85-54, e-mail: mail@lairspb.ru

СОДЕРЖАНИЕ

1. Основные факты и выводы ... 8
2. Задание на оценку ... 10
3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике ... 14
   3.1. Сведения о Заказчике оценки ... 14
   3.2. Сведения об Оценщике ... 14
   3.3. Сведения о независимости Оценщика ... 14
   3.4. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор ... 15
   3.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор ... 15
4. Применяемые стандарты оценки ... 16
5. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения ... 17
   5.1. Иные допущения ... 17
   5.2. Ограничения на использование, распространение и публикацию ... 19
6. Последовательность определения стоимости Объекта оценки ... 21
7. Описание Объекта оценки ... 22
   7.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки ... 22
   7.2. Описание местоположения Объекта оценки ... 23
   7.3. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с Объектом оценки, а также оцениваемых правах ... 35
   7.4. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки ... 35
   7.5. Позиционирование Объекта оценки ... 39
   7.6. Фотографии Объекта оценки ... 41
8. Анализ рынка Объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на стоимость ... 53
   8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемого объекта ... 53
   8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты ... 54
   8.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки ... 54
   8.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости ... 59
   8.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта ... 67
9. Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки ... 68
   9.1. Анализ наиболее эффективного использования нежилых помещений ... 68
   9.2. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка ... 70
10. Обоснование выбора используемых подходов к оценке ... 72
11. Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения затратного подхода к оценке ... 73
12. Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения сравнительного подхода к оценке ... 74

12.1. Определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки 74
12.2. Обоснование выбора наиболее сопоставимых объектов-аналогов ... 75
12.3. Обоснование выбора метода оценки в рамках сравнительного подхода ... 78
12.4. Сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки ... 79
12.5. Внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами ... 80
12.6. Корректировки по второй группе элементов сравнения ... 81
12.7. Заключение о результате оценки, полученном с применением сравнительного подхода ... 84
13. Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения доходного подхода к оценке ... 89
13.1. Обоснование выбора метода оценки в рамках доходного подхода ... 89
13.2. Потенциальный валовой доход ... 90
13.3. Действительный валовой доход ... 100
13.4. Операционные расходы ... 101
13.5. Чистый операционный доход ... 101
13.6. Ставка капитализации ... 101
13.7. Капитализация чистого операционного дохода ... 102
13.8. Заключение о результате оценки, полученном с применением доходного подхода ... 103
14. Согласование результатов и заключение об итоговой величине справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки ... 104
14.1. Описание процедуры согласования результатов оценки ... 104
14.2. Заключение об итоговой величине справедливой стоимости Объекта оценки ... 106
15. Сертификат стоимости ... 107
16. Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения ... 108
16.1. Нормативные документы ... 108
16.2. Методические материалы ... 108
16.3. Источники рыночной и общей информации ... 108
17. Термины и определения ... 109
Приложение 1. Копии документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки ... 111
Приложение 2. Источники рыночной и общей информации ... 162
Приложение 3. Копии документов, удостоверяющих право на осуществление оценочной деятельности ... 170

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 №1 от 09.04.2025 к Договору №114/24-МФ об оказании услуг по оценке от 23.10.2024, заключенному между Заказчиком и ООО «ЛАИР»			
II. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ				
Объект оценки	недвижимое имущество, принадлежащее на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда»			
Состав Объекта оценки	нежилые помещения общей площадью 532,6 и 572,4 кв.м, расположенные по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 74; нежилые помещения общей площадью 169,1 и 168,5 кв.м с относящимся к ним земельным участком, расположенные по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15 (в соответствии с перечнем объектов, указанным в п. 1 Задания на оценку)			
Имущественные права	право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда»			
Оцениваемые права	право общей долевой собственности на нежилые помещения; право аренды на земельный участок			
Цель оценки	Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков, рынков, в том числе Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев». Согласно Заданию на оценку, Отчет об оценке может быть использован заказчиком: для расчета стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда; для совершения сделок с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд. Для указанных целей отчет об оценке может быть использован в течение шести месяцев с даты оценки			
Вид стоимости, предпосылки стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с «Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». На основании определения справедливой стоимости, а также положений, содержащихся в указанном стандарте, установлены следующие предпосылки стоимости: 1. предполагается сделка с объектом оценки; 2. участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3. дата оценки соответствует дате, на которую составляется отчетность; 4. предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. Для целей настоящей оценки под наиболее эффективным использовании понимается текущее использование объекта оценки (п. 6 ФСО II, п. 17 ФСО II, п. 29 МСФО (IFRS); 5. характер сделки - добровольная сделка в типичных условиях.			
III. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ				
Наименование объекта	Подход	Затратный	Сравнительный	Доходный
Помещение, кад. №66:41:0401034:1880	Веса при согласовании	обоснован отказ	0,5	0,5
	Результат оценки, без учета НДС, руб.		48 189 648	43 962 374
Помещение, кад. №66:41:0401034:1829	Веса при согласовании	обоснован отказ	0,5	0,5
	Результат оценки, без учета НДС, руб.		51 287 612	47 247 583
Помещение, кад. №66:41:0704024:2029	Веса при согласовании	обоснован отказ	0,5	0,5
	Результат оценки, без учета НДС, руб.		16 389 848	13 040 432
Помещение, кад. №66:41:0704024:2028	Веса при согласовании	обоснован отказ	0,5	0,5
	Результат оценки, без учета НДС, руб.		16 339 108	12 994 162
Право аренды на участок	Веса при согласовании	обоснован отказ	1,0	обоснован отказ
	Результат оценки, без учета НДС, руб.		1,00	
IV. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ				
Наименование объекта	Справедливая стоимость Объекта оценки, без учета НДС, с учетом округления, руб.			
Помещение, кад. №66:41:0401034:1880	46 100 000			
Помещение, кад. №66:41:0401034:1829	49 300 000			
Помещение, кад. №66:41:0704024:2029	14 700 000			
Помещение, кад. №66:41:0704024:2028	14 700 000			
Право аренды на участок	1			
V. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ				
Согласно п. 14 ФСО I, результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. В соответствии со ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом,				

признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. Полученная итоговая величина стоимости Объекта оценки может быть использована только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки, установленным Заданием на оценку.

Приложение №1
к Дополнительному соглашения № 1 от «09» апреля 2025 г.
к Договору № 114/24-МФ об оказании услуг по оценке от 23 октября 2024 г.

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

1. **Объект оценки, включая права на объект оценки.**

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

Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) (для недвижимого имущества).

№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.	
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

Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости (при оценке объекта оценки) - право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда, управление которым осуществляет Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Портфельные инвестиции».

Ограничения и обременения прав на объект оценки, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки – принять согласно предоставленным документам.

2. **Цель оценки.**

Цель оценки - предполагаемое использование результата оценки. Результатом оценки (итоговой стоимостью объекта оценки) является стоимость объекта, определенная на основе профессионального суждения оценщика 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, в том числе Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».

3. **Оценка проводится в соответствии:**

- с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (последняя действующая редакция);
- с Федеральным законом от 29 ноября 2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» (последняя действующая редакция).

4. **Вид стоимости и предпосылки стоимости.**

Вид стоимости - справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Указанный стандарт определяет понятие «справедливая стоимость» как цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (п. 9 МСФО (IFRS) 13).

Стоимость определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.

Предпосылки стоимости:

- предполагается сделка с объектом оценки;

Передан через Диадок 09.04.2025 11:35 GMT+03:00
58fb21cc-e55f-4ca3-8fb4-2fe6c710d059
Страница 5 из 8

- участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- дата оценки соответствует дате, на которую составляется отчетность
- предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. Для целей настоящей оценки под наиболее эффективным использовании понимается текущее использование объекта оценки (п. 6 ФСО II, п. 17 ФСО II, п. 29 МСФО (IFRS);
- характер сделки - добровольная сделка в типичных условиях.

Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит определению в соответствии с целями оценки (Указание Центрального Банка Российской Федерации N 3758-У от 25 августа 2015 года).

5. **Дата оценки** – 30 апреля 2025 года
6. **Специальные допущения, иные существенные допущения.**

Специальные допущения – отсутствуют.

Иные существенные допущения:

- При оценке объекта оценки учитывается право собственности на объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся;
- Вся предоставленная Заказчиком информация, подписанная и заверенная в установленном порядке, а также все полученные от третьих лиц данные считаются достоверными. Исполнитель и Оценщик не принимают на себя ответственность за надежность такой информации, за исключением случаев, когда Оценщик, используя доступные им средства и методы, был способен выявить обратное;
- Юридическая экспертиза правового статуса Объекта оценки и подтверждающих его документов не проводилась. Описание прав на Объект оценки выполнено в соответствии с предоставленной документацией, Исполнитель и Оценщик не несут ответственность за правильность проведенного анализа указанной документации и исходят из допущения, что оцениваемые права являются свободными от каких-либо обременений (ограничений), кроме оговоренных в Отчете, и достаточными для рыночного оборота Объекта оценки;.
- Техническая экспертиза и прочие виды специализированных исследований Объекта оценки не проводились. Исполнитель и Оценщики не несут ответственность за наличие скрытых факторов природного, техногенного и прочего характера, влияющих на стоимость Объекта оценки, за исключением случаев, когда указанные факторы можно было выявить при анализе используемой для проведения оценки информации и визуальном обследовании (осмотре) Объекта оценки;
- Исполнитель и Оценщик не несут ответственность за обнаружение возможного несоответствия указанных в предоставленных Заказчиком оценки документах и действительных характеристик Объекта оценки, которое может оказать влияние на стоимость Объекта оценки, за исключением случаев, когда такое несоответствие можно выявить при анализе используемой для проведения оценки информации и осмотре (визуальном обследовании) Объекта оценки с учетом компетенций Оценщика;
- Пользователи Отчета принимают, что все расчеты в рамках настоящей оценки выполнены с помощью Microsoft Excel. Часть итераций выполнялась с использованием специальных вычислительных функций (финансовых, статистических, математических и т.д.). В связи с более точным вычислением десятичных знаков, результаты расчетов могут отличаться от результатов, выполненных с помощью калькулятора.

7. **Ограничения оценки.**

- Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
- Оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемый объект. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в отчете об оценке.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результат оценки; оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Исходные данные (информация, показатели, характеристики и т.д.), использованные оценщиком при подготовке отчета и содержащиеся в отчете, были получены из надежных источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
- Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение факторов (технических, физических и др. показателей), которые могут быть выявлены в отношении объекта оценки после предоставления информации заказчиком, на основе которой проводилась оценка.
- Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки оценщика и другие материалы отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целью оценки.
- Все прогнозы, сделанные в отчете об оценке, базируются на существующей рыночной ситуации на дату оценки. Однако эти предположения могут измениться с течением времени. Оценщик не несет ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, физических, природных и иных факторов, а также изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после даты оценки и повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, на стоимость объекта оценки.
- Мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение

Передан через Диадок 09.04.2025 11:35 GMT+03:00
58b21cc e55f 4ca3 8fb4 2fe6c710d059
Страница 6 из 8

политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на стоимость объекта.

- Ни заказчик, ни оценочная компания, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено Договором о долгосрочном сотрудничестве и на проведение оценки (возмездного оказания услуг по оценке).
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекту, указанной в данном отчете об оценке.
- Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.
- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценочную компанию и оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц, вследствие легального использования отчета об оценке, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны оценочной компании или оценщика в процессе оказания услуг по проведению оценки и/или подготовке отчета об оценке.
- От оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
- Все расчеты в рамках отчета об оценке проводятся с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчетов приводятся в удобной для восприятия форме (используются округления).
- Определение стоимости объекта оценки предполагает, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием.
- Объект оценки не обладает какими-либо скрытыми дефектами, кроме оговоренных в отчете об оценке, которые могут повлиять на его стоимость объекта.

8. Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки.

Отчет об оценке может быть использован заказчиком:

- для расчета стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда;
- для совершения сделок с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд.

Для указанных целей отчет об оценке может быть использован в течение шести месяцев с даты оценки.

Ни заказчик, ни оценочная компания, ни оценщик не могут использовать отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением. Отчет об оценке или какая-либо его часть не могут быть предоставлены заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с оценочной компанией.

9. Форма составления отчета об оценке.

Отчет составляется в форме документа на бумажном носителе, либо в форме электронного документа (файла) в формате *.pdf, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью оценщика, подготовившего отчет об оценке, и усиленной квалифицированной электронной подписью единоличного исполнительного органа оценочной компании. В случае передачи заказчику отчета об оценке в форме документа на бумажном носителе отчет об оценке предоставляется также в форме электронного документа (файла) в формате *.pdf.

10. Форма представления итоговой стоимости.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) должен быть представлен:

- в виде числа (являться результатом математического округления);
- валюта – рубль Российской Федерации.

11. Специфические требования к отчету об оценке.

Отчет об оценке должен быть составлен оценщиком, в отношении которого со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, не имеется неснятых или непогашенных мер дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, и стаж осуществления оценочной деятельности которого составляет не менее трех лет на дату оценки.

ПОДПИСИ СТОРОН

От ЗАКАЗЧИКА:	**От ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ:**
Заместитель Генерального директора	Директор
_____ / Бухаров А.Е./	_____ / Смирнов А.П. /
М.П.	М.П.

Передан через Диадок 09.04.2025 11:35 GMT+03:00
58fb21ce-e55f-4ca3-8fb4-2fe6c710d059
Страница 7 из 8

Идентификатор документа 581b2fcd-e55f-4ca3-8fb4-2fe6c710d059

Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СКБ Контур»

	Организация, сотрудник	Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	ООО "ГЛАИР" СМИРНОВ АЛЕКСАНДР ПЕТРОВИЧ, ДИРЕКТОР	Не требуется для подписания	02B28B9A005AB15B844F71E80B14163618 с 22.04.2024 12:12 по 22.07.2025 12:12 GMT+03:00	09.04.2025 11:35 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания Портфельные Инвестиции" Бухаров Александр Евгеньевич Доверитель: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ПОРТФЕЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ"	079ebe80-11e4-4655-b6fc-0f7fbb584a76 с 14.01.2025 00:00 по 31.01.2026 23:59 GMT+03:00 Доверенность прошла проверку	0526478100C0B13EB94490C8E935631022 с 02.08.2024 10:45 по 02.08.2025 10:50 GMT+03:00	09.04.2025 14:50 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа

Страница 8 из 8

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Портфельные инвестиции» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда» (сокращенное название — ООО «УК Портфельные инвестиции» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда») (далее — Заказчик).

Место нахождения:	123112, г. Москва, 1-й Красногвардейский пр-д, д. 22, стр. 1, этаж 16, помещение А16, комната № 25
ОГРН и дата его присвоения:	1027739209431 от 18.09.2002.

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	Карлова Екатерина Сергеевна
Почтовый адрес, номер контактного телефона, адрес электронной почты	Почтовый адрес: 197342, г. Санкт-Петербург, ул. Сердобольская, д. 64, к. 1, литера А, пом. 50-Н, ком. 15 тел.: (812) 615-85-54, электронный адрес: mail@lairspb.ru
Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Оценщик является членом саморегулируемой организации «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (рег. № в реестре 3962 от 06.03.2019), адрес саморегулируемой организации: 123112, Москва, Пресненская набережная, д.12, пом. 2/53.
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	по направлению «Оценка недвижимости» № 046767-1 от 31.01.2025. Срок действия до 31.01.2028.
Сведения об обязательном страховании ответственности	ООО РСО «ЕВРОИНС» на сумму 30 100 000 (Тридцать миллионов сто тысяч) рублей, что подтверждается договором страхования гражданской ответственности оценщика СПБ18/23/ГО-ОЦ№2671405 от 07.12.2023 г. Период страхования с 01.01.2024 г. по 30.06.2025 г.

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

3.3. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА

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

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

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

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

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

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

Реквизиты юридического лица:

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

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

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

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

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

4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

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

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

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

- Стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков» (в действующей редакции);

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

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

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

5. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

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

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

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

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

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

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

5.1. ИНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

1. При оценке объекта оценки учитывается право собственности на объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся.
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 им средства и методы, был способен выявить обратное.
3. Юридическая экспертиза правового статуса Объекта оценки и подтверждающих его документов не проводилась. Описание прав на Объект оценки выполнено в соответствии с предоставленной документацией, Исполнитель и Оценщик не несут ответственность за правильность проведенного анализа указанной документации и исходят из допущения, что оцениваемые права являются свободными от каких-либо обременений (ограничений), кроме оговоренных в Отчете, и достаточными для рыночного оборота Объекта оценки.
4. Техническая экспертиза и прочие виды специализированных исследований Объекта оценки не проводились. Исполнитель и Оценщики не несут ответственность за наличие скрытых факторов природного, техногенного и прочего характера, влияющих на стоимость Объекта оценки, за исключением случаев, когда указанные факторы можно было выявить при анализе используемой для проведения оценки информации и визуальном обследовании (осмотре) Объекта оценки.

5. Исполнитель и Оценщик не несут ответственность за обнаружение возможного несоответствия указанных в предоставленных Заказчиком оценки документах и действительных характеристик Объекта оценки, которое может оказать влияние на стоимость Объекта оценки, за исключением случаев, когда такое несоответствие можно выявить при анализе используемой для проведения оценки информации и осмотре (визуальном обследовании) Объекта оценки с учетом компетенций Оценщика.

6. Пользователи Отчета принимают, что все расчеты в рамках настоящей оценки выполнены с помощью Microsoft Excel. Часть итераций выполнялась с использованием специальных вычислительных функций (финансовых, статистических, математических и т.д.). В связи с более точным вычислением десятичных знаков, результаты расчетов могут отличаться от результатов, выполненных с помощью калькулятора.

7. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение факторов (технических, физических и др. показателей), которые могут быть выявлены в отношении объекта оценки после предоставления информации заказчиком, на основе которой проводилась оценка.

8. Определение стоимости объекта оценки предполагает, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием.

9. 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 МСО[1], Комитет по стандартам считает, что определение справедливой стоимости, содержащееся в МСФО, в целом соответствует определению рыночной стоимости.

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

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

10. Согласно п. 1 Задания на оценку, одним из объектов, входящих в состав Объекта оценки, является право аренды на земельный участок площадью 55,5 кв. м.

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

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

[1] Международные стандарты оценки 2017 (МСО 2017).

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

Кроме того, в распоряжении Оценщика Заказчиком предоставлено письмо в адрес Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области от 07.04.2025, в соответствии с которым ООО «УК Портфельные инвестиции» просит Министерство предоставить дополнительное соглашение к указанному договору аренды с вступлением «УК Портфельные инвестиции» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда» на стороне арендатора. Однако ответ на данное письмо на дату оценки не поступил.

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

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

12. 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 п. 1 Задания на оценку, данное строение, не указанное в составе Объекта оценки, в настоящем Отчете не рассматривается.

13. Согласно данным Заказчика, на момент проведения оценки, часть оцениваемого недвижимого имущества сдается Собственником в аренду по краткосрочным договорам, заключенным на срок не более 11 месяцев. Учитывая, что данные договоры не подлежат государственной регистрации и их возможно расторгнуть в одностороннем порядке, оценка проводится без учета указанных краткосрочных договоров аренды.

5.2. ОГРАНИЧЕНИЯ НА ИСПОЛЬЗОВАНИЕ, РАСПРОСТРАНЕНИЕ И ПУБЛИКАЦИЮ

1. Отчет об оценке достоверен и может использоваться исключительно в полном объеме, включая все Приложения и учитывая все принятые в оценке специальные и иные допущения, ограничения. Отдельные части Отчета об оценке не могут являться самостоятельными документами. Кроме того, никакая отдельно взятая часть Отчета не может служить основанием для принятия решения, ссылка на любую промежуточную величину в Отчете, вычисленную или приведенную, не является правомочной.

2. Отчет может использоваться с учетом того, что профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки действительно только на дату оценки, указанную в Отчете, и лишь для целей и функций, указанных в Отчете. Оценщик не принимает на себя ответственность за возможное изменение стоимости Объекта оценки после даты оценки в силу изменения характеристик Объекта оценки, социально-экономической ситуации и появления прочих влияющих на стоимость Объекта оценки факторов.
3. Заказчик гарантирует, что сам Отчет, а также любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями, допущениями и ограничениями, которые содержатся в Отчете.
4. Ни заказчик, ни оценочная компания, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено Договором о долгосрочном сотрудничестве и на проведение оценки (возмездного оказания услуг по оценке).
5. Отчет об оценке может быть использован заказчиком: для расчета стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда; для совершения сделок с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд. Для указанных целей отчет об оценке может быть использован в течение шести месяцев с даты оценки.
6. Ни заказчик, ни оценочная компания, ни оценщик не могут использовать отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением. Отчет об оценке или какая-либо его часть не могут быть предоставлены заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с оценочной компанией

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

6. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Таблица 3. Состав Объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта	Адрес
1	Нежилые помещения (в строении литер Б), площадь: общая 532,6 кв. м, номера на поэтажном плане: 13 этаж — помещения №№ 311-314, 316-320,324,326-333,602-614, кадастровый номер: 66:41:0401034:1880	Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 74
2	Нежилые помещения, помещение (в строении литера Б). Площадь: общая 572,4 кв. м. Номера на плане: 15 этаж — помещения №№ 359, 360, 362-366, 370, 371, 373-382. Назначение: нежилое, кадастровый номер: 66:41:0401034:1829	
3	Нежилое помещение, помещение (Литера А), назначение: нежилое. Площадь: общая 169,1 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж: 8 — помещения 1-3, кадастровый номер: 66:41:0704024:2029	Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15
4	Помещение (Литера А), назначение: нежилое. Площадь: общая 168,5 кв. м, номера на поэтажном плане: Этаж: 5 — помещения 24-26, кадастровый номер: 66:41:0704024:2028	
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 УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

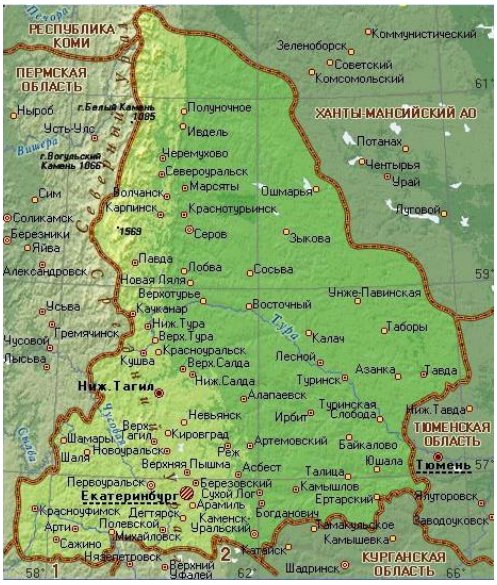
1. Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости в количестве 5 шт.
2. Договор аренды земельного участка № 7-879 от 16.09.2005 с неотъемлемыми дополнительными соглашениями к нему.
3. Приложение 1 к Договору аренды земли № 7-879 от 16.09.2005.
4. Письмо-представление от 11.04.2025.
5. Справка по действующим договорам аренды на нежилые помещения по состоянию на 30.04.2025.
6. Справка о балансовой стоимости имущества по состоянию на 30.04.2025.
7. Технические характеристики зданий, в которых расположены нежилые помещения.
8. Справка по действующим договорам обслуживания нежилых помещений по состоянию на 30.04.2025.
9. Письмо в Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области от 07.04.2025.

Согласно Заданию на оценку, вся предоставленная Заказчиком информация, подписанная и заверенная в установленном порядке, а также все полученные от третьих лиц данные считаются достоверными. 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. Описание региона расположения Объекта оценки

Характеристика	Описание
Название региона	Свердловская область
Расположение региона	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
	
Численность населения, чел. (на 01.01.2024)	4 222 695
Площадь, кв. км	194 226
Административный центр	город Екатеринбург
Административно-территориальное устройство	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. 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
Ведущие отрасли экономики	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. 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

Характеристика	Описание
	горно-металлургической компании (Уралэлектромедь, Среднеуральский медеплавильный завод, Металлургический завод им. А. К. Серова и др.). 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. В Свердловской области расположен крупнейший химический завод России, производящий синтетические смолы — Уралхимпласт
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 4. Описания 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 01.01.2024)	1 536 183
Площадь, кв. км	1 110,69
Административно-территориальное деление	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. Город и городской округ делится на 8 внутригородских районов: Верх-Исетский; Железнодорожный; Орджоникидзевский; Кировский; Октябрьский; Чкаловский; Ленинский; Академический
Ведущие отрасли экономики	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. 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.).

Характеристика	Описание
Транспорт	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. Междугородное и пригородное автобусное сообщение осуществляется от Южного и Северного автовокзалов, а также от Восточной и Южной автостанций. *Железнодорожный транспорт* Екатеринбург — крупный железнодорожный узел. В екатеринбургском узле сходится 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. *Воздушный транспорт* В Екатеринбурге находится пятый по величине аэропорт России (после аэропортов Москвы и Санкт-Петербурга) — «Кольцово». Аэропорт имеет статус международного с 1993 года. 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». *Городской транспорт* В Екатеринбурге представлены практически все виды городского транспорта: метрополитен, трамвай, автобус, троллейбус, маршрутное такси, городская электричка (с 2005 года)
Экология	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. 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.

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

Таблица 5. Описание района расположения Объектов №№ 1, 2

Характеристика	Описание
Название района	Ленинский
Расположение на карте г. Екатеринбурга	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
Площадь, кв. км	34,3
Численность населения, чел. (на 01.01.2021)	222 258
Ведущие отрасли экономики	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». В районе расположено Главное управление Центрального банка РФ по Свердловской области

Характеристика	Описание
Инфраструктура	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). В районе расположены торговые центры «Пассаж», «ЦУМ», «Гринвич, «Кит» (бывший ТЦ «Юго-Западный»), «Дмитриевский», «Мытный двор», «Гермес Плаза», «Галерея „Тихвин Клуб“», «Бум», «Пароход», «Гранат»
Транспорт	на территории района находятся четыре станции метро: «Площадь 1905 года», «Геологическая», Чкаловская, Бажовская (закрыта). В районе расположены два автобусных парка Екатеринбургского муниципального объединения автобусных предприятий: АП-3 и АП-6

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

Таблица 6. Описание района расположения Объектов №№ 3-5

Характеристика	Описание
Название района	Кировский
Расположение на карте г. Екатеринбурга	один из восьми внутригородских районов города Екатеринбурга. Назван в честь Сергея Мироновича Кирова. Район располагается в восточной части Екатеринбурга. В него входят часть центрального района города, жилые районы: Втузгородок, Пионерский, Комсомольский, Шарташский, Изоплит, Калиновский
Площадь, кв. км	45
Численность населения, чел. (на 01.01.2021)	220 749
Ведущие отрасли экономики	крупные предприятия, располагающиеся в Кировском районе: ФГУП «Вектор»; ОАО «Уралобувь»; ЕМУП «Екатеринбургский хлебокомбинат»; ОАО Завод ЖБИ «Бетфор»; ОАО «Уральский электронный завод»; ФГУП «Уральский электромеханический завод»; ОАО «Средуралмебель»; ОАО «Свердловский молочный комбинат»; «Медтехника»; ЗАО «Уралкомпрессормаш»
Инфраструктура	в районе размещаются крупнейшие образовательные и научные учреждения города. В Кировском районе находятся Уральский федеральный университет имени первого Президента России Б. Н. Ельцина, Гуманитарный университет, Уральский государственный архитектурно-художественный университет, Уральский государственный аграрный университет, Уральский государственный юридический университет, администрация Уральского отделения РАН, Институт математики и механики УрО РАН, Институт химии твердого тела УрО РАН, Институт физики металлов УрО РАН, Институт философии и права УрО РАН, Уральский институт Государственной противопожарной службы МЧС России др.
Транспорт	общественный транспорт представлен в Кировском районе автобусами (муниципальные и частные перевозчики), троллейбусами и трамваями. Строительство второй очереди метро, соединяющей Кировский район с центром города, планируется после окончания строительства первой ветки

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

ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

ОБЪЕКТЫ № 1 И № 2

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

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

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

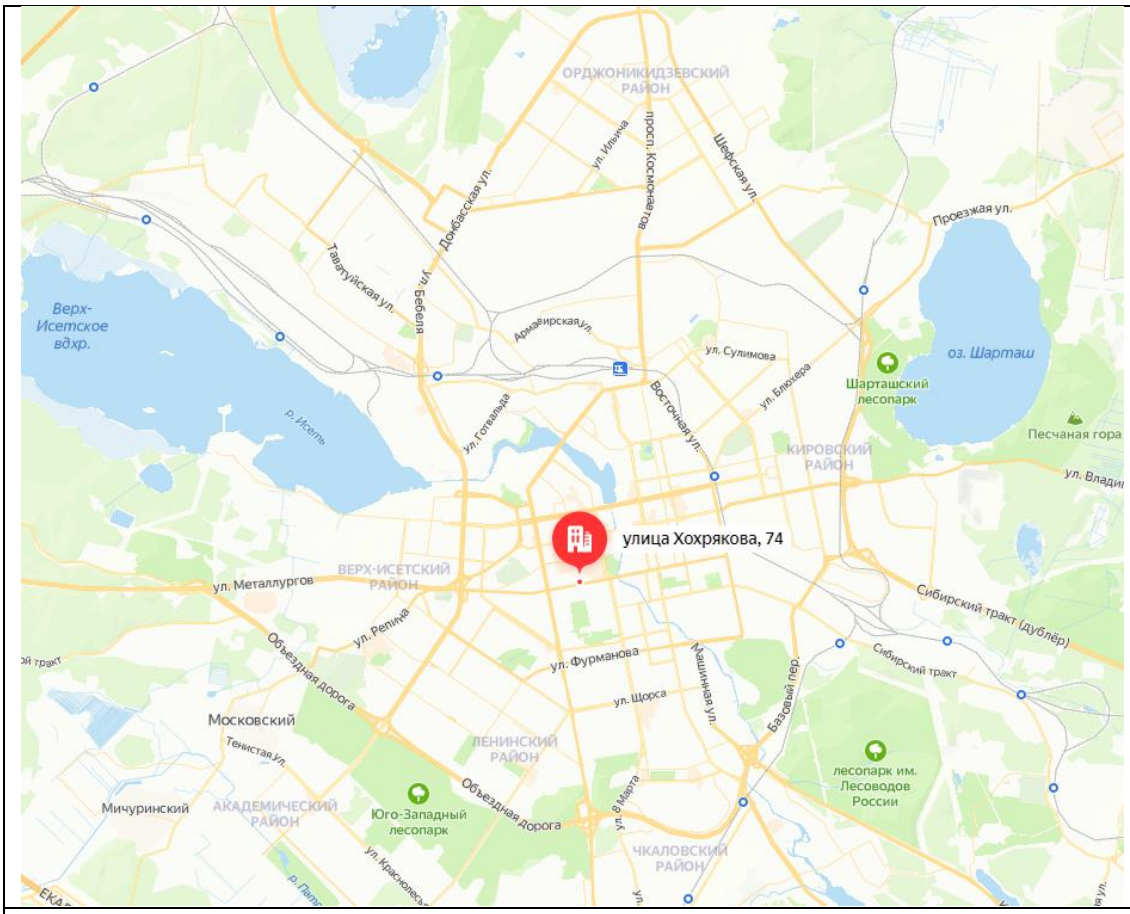


Рис. № 1.Расположение здания, в котором находятся Объекты №№ 1, 2, на карте города Екатеринбурга (местоположение объектов обозначено меткой)

<u>Ближайшее окружение</u>

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.

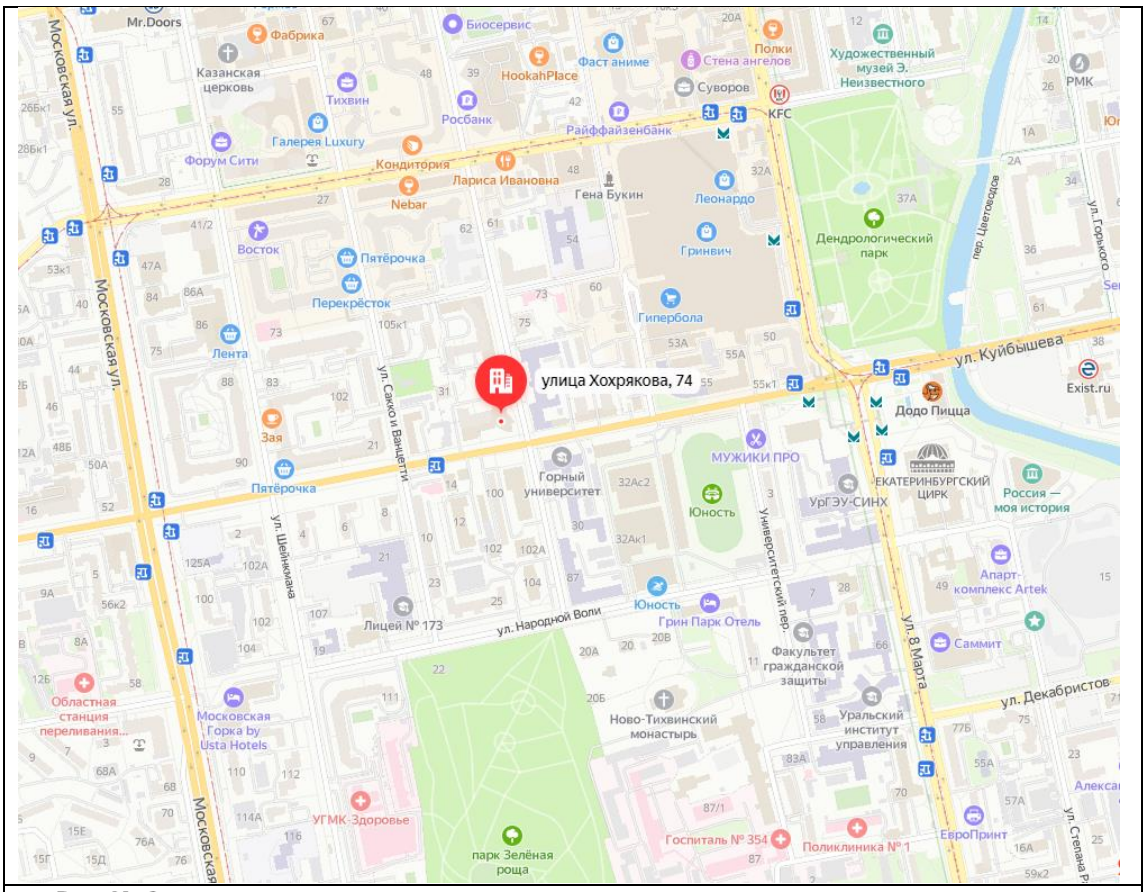


Рис. № 2. Локальное местоположение Объектов №№ 1, 2 (местоположение объектов обозначено меткой)

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.

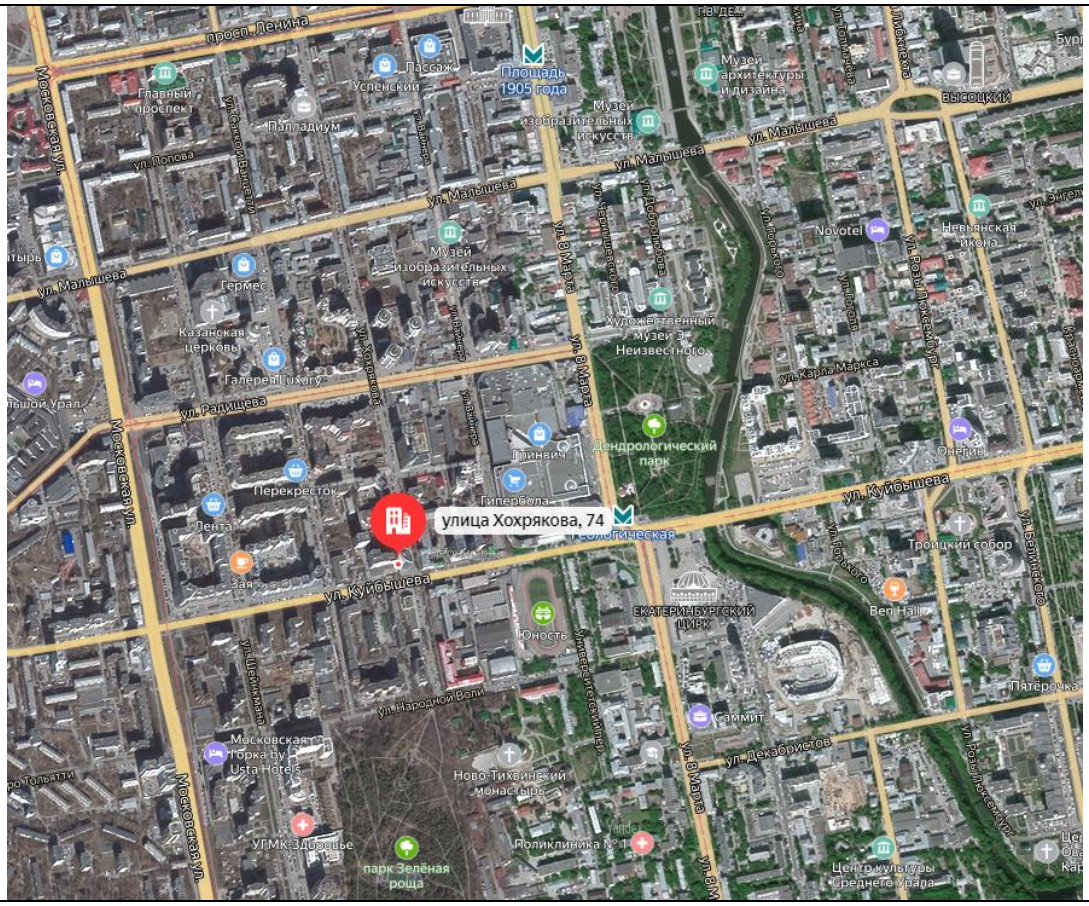


Рис. № 3.Вид со спутника на местоположение Объектов №№1, 2 (местоположение объектов обозначено меткой)

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.

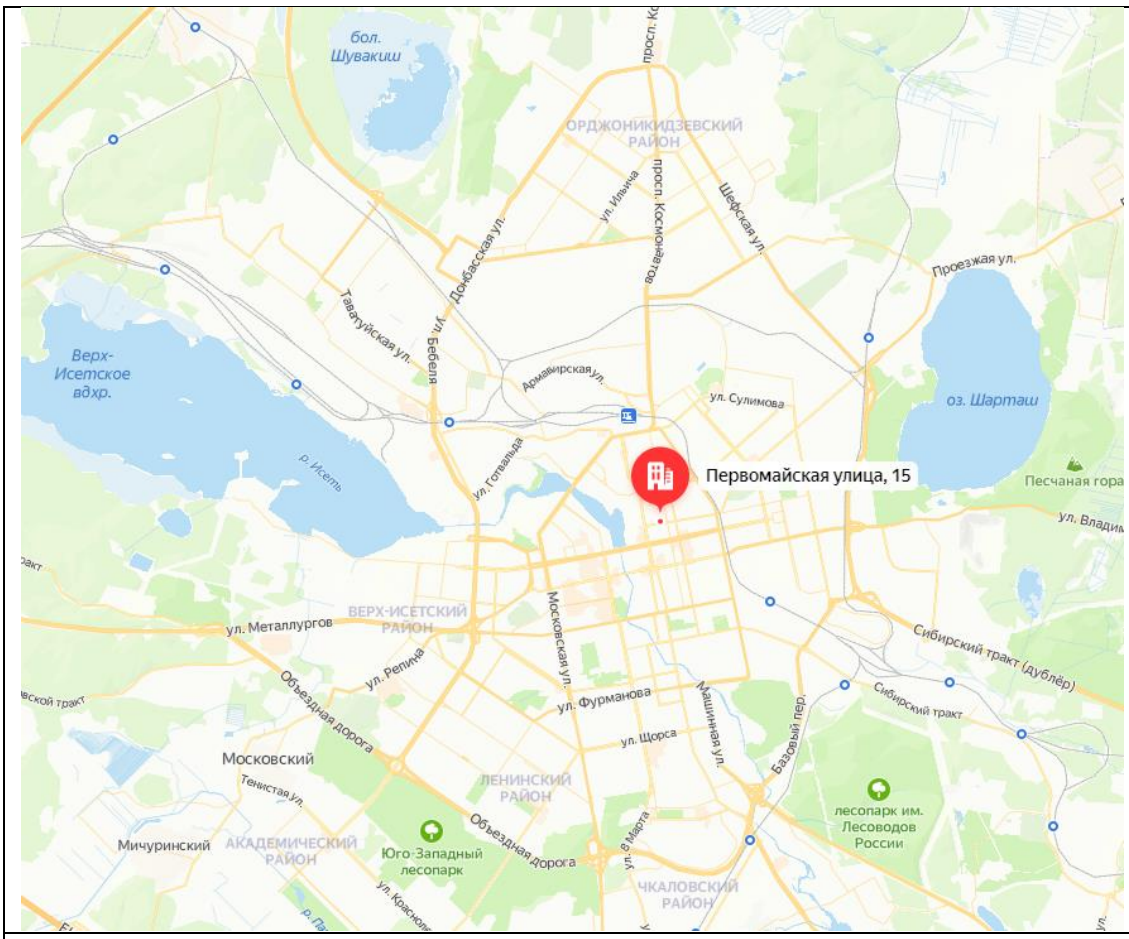


Рис. № 4.Расположение Объектов №№ 3-5 на карте города Екатеринбурга (местоположение объектов обозначено меткой)

<u>Ближайшее окружение</u>

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.

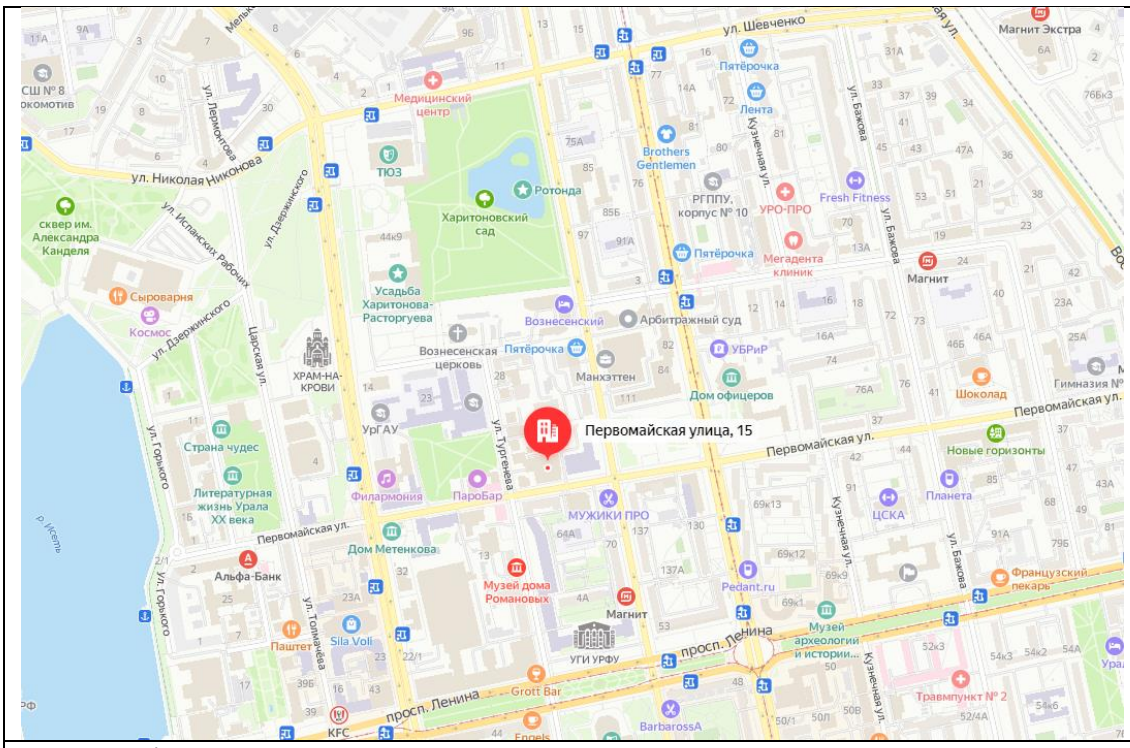


Рис. № 5.Локальное местоположение Объектов №№ 3-5 (местоположение объектов обозначено меткой)

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.

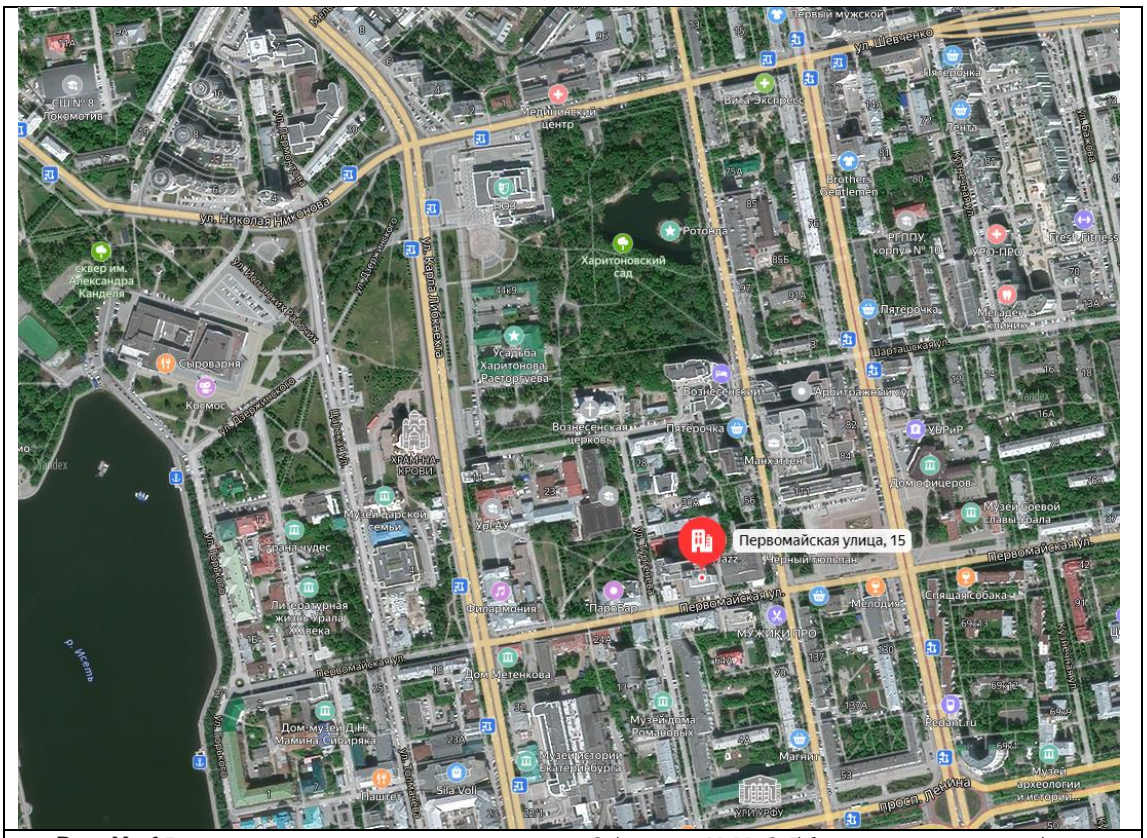


Рис. № 6.Вид со спутника на местоположение Объектов №№ 3-5 (местоположение объектов обозначено меткой)

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»[2] (далее — ГП г. Екатеринбург), территория Объекта №5 расположена в границах зоны смешанной и общественно-деловой застройки (см. рисунок далее).

[2] https://fgistp.economy.gov.ru/lk/#/document-show/307377

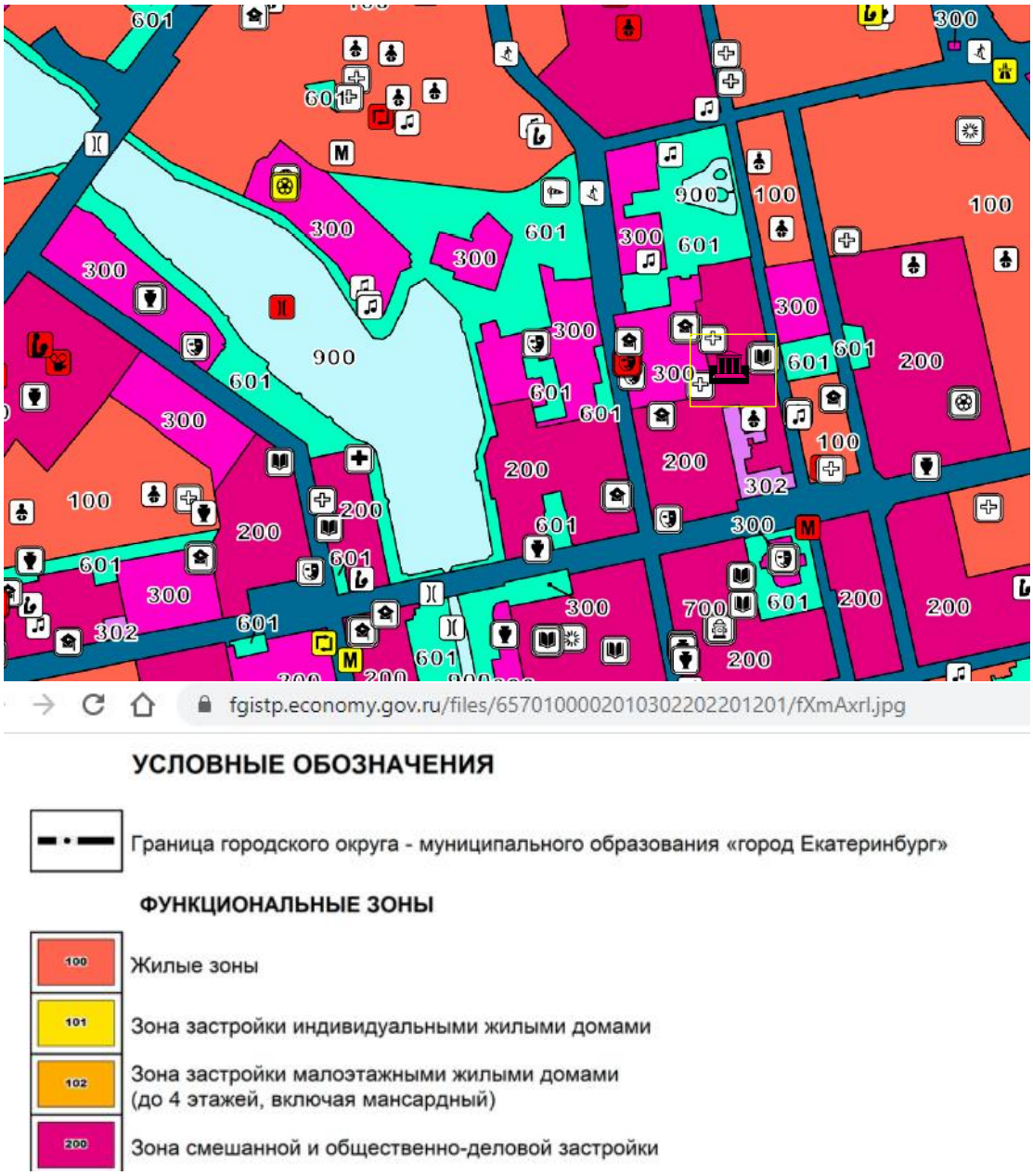
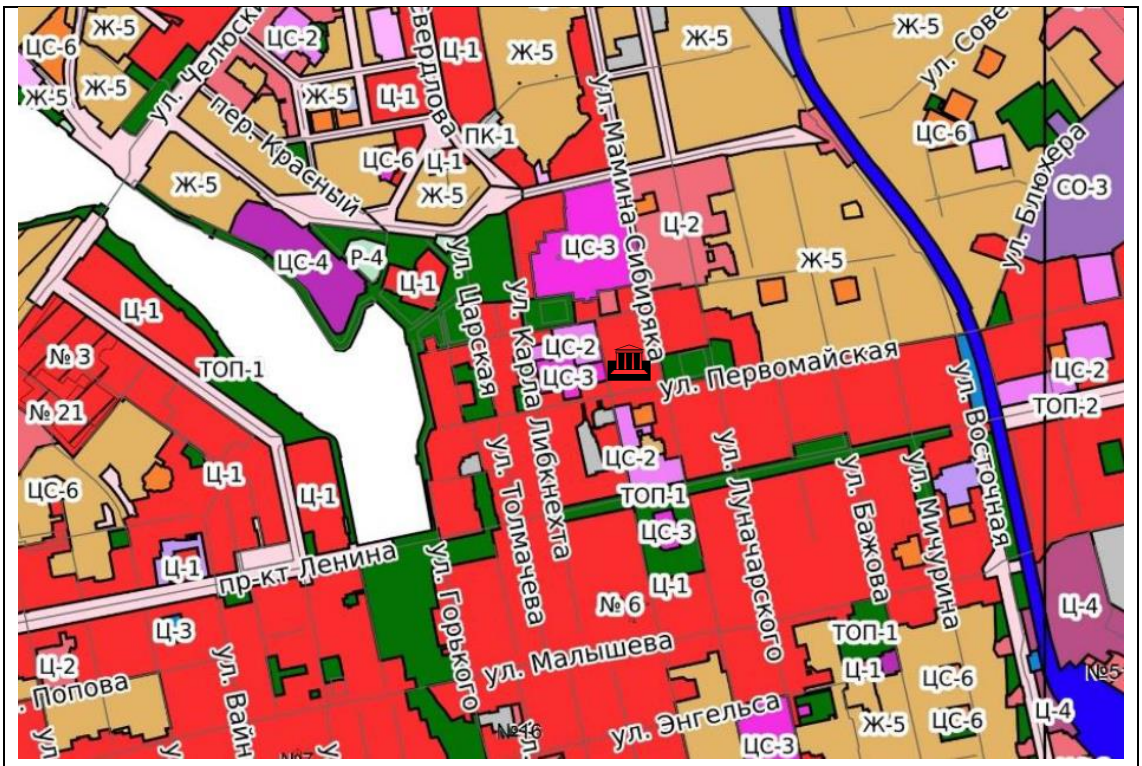


Рис. № 7. Зона расположения Объекта оценки на «Схеме функциональных зон городского округа (основной чертеж)» в составе ГП г. Екатеринбург (Объект №5 обозначен символом —).

Согласно Правилам землепользования и застройки городского округа — муниципального образования «Город Екатеринбург» [3] (далее — ПЗЗ г. Екатеринбург), актуальным на дату оценки, территория Объекта №5 расположена в границах зоны Ц-1 — общественно-деловой зоны городского центра (см. рисунок далее).

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

[3] https://fgistp.economy.gov.ru/lk/#/document-show/351643



Условные обозначения

Подзона

Общественно-деловая зона городского центра (Ц-1)

Зона иных объектов специального назначения (СО-3)

Зона производственно-коммунальных объектов (ПК-1)

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

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

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

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

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

СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРЕМЕНЕНИЯХ И ОГРАНИЧЕНИЯХ

Какие-либо обременения, способные оказать влияние на справедливую стоимость оцениваемых объектов, в ходе анализа предоставленных в распоряжение Оценщика документов выявлены не были. Кроме того, согласно п. 6 Задания на оценку, Оценщик исходит из допущения, что оцениваемые права являются достаточными для рыночного оборота Объекта оценки.

ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

В рамках настоящего Отчета оценивается:

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

7.4. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Таблица 7. 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 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	
5	Право аренды на земельный участок площадью 55,5 кв. м, расположенный по адресу:	Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Тургенева, / ул. Первомайская, в 50 метрах на северо-восток от ориентира дом № 16 / дом № 13

Описание оцениваемых объектов выполнено на основании документов, предоставленных Заказчиком и данных публичной кадастровой карты, размещенной на сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии — Росреестр[4].

НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

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

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

Таблица 8. 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[5]	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

Таблица 9. 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[6]	В
Год постройки	2009
Год последнего капитального ремонта	н/д

[4] https://pkk.rosreestr.ru/

[5] 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)

[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)

Характеристика	Описание
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 10. Описание Объектов №№1, 2, входящих в состав Объекта оценки

Характеристика	Описание	
Наименование	Объект № 1	Объект № 2
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение
Кадастровый номер	66:41:0401034:1880	66:41:0401034:1829
Общая площадь, кв. м	532,6	572,4
Номера на поэтажном плане[7]	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 11. Описание Объектов №№3, 4, входящих в состав Объекта оценки

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

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

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

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 недвижимости[8]. Критерии оценки физического состояния приведены в таблице далее.

[7] Согласно п. 1 Задания на оценку
[8] http://www.valnet.ru/m7-136.phtml.

Таблица 12. 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

Согласно информации, полученной от Заказчика, здания бизнес-центров в которых расположены оцениваемые помещения, имеют следующие признаки износа:

- частые сбои в работе лифтового оборудования, в виду отсутствия запчастей в условиях санкций;
- частые сбои в работе климатических комплексов;
- негерметичность окон, износ уплотнителей.

Таким образом, общее состояние зданий, в которых расположены оцениваемые помещения, оценивается как хорошее с незначительным износом. Состояние внутренней отделки оцениваемых помещений — хорошее/стандарт. 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

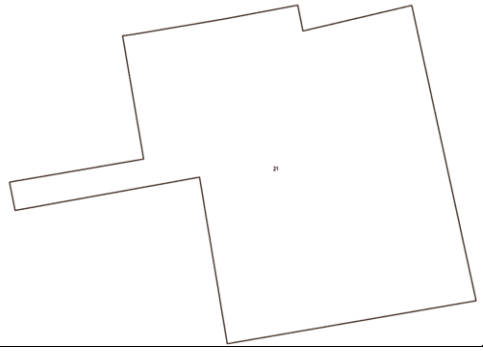
В настоящем Отчете Объектом №5 является часть земельного участка площадью 55,5 кв. м.

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 13. Описание земельного участка

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

Характеристика	Описание
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»).

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 14. Сведения о балансовой (первоначальной) стоимости Объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта	Балансовая стоимость на 30.04.2025, 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	41 400 000
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	44 200 000
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	13 100 000
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	13 100 000
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

7.5. ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

- ❑ Ближайшее окружение Объектов №№1-5 представлено смешанной застройкой со средней деловой активностью.
- ❑ Транспортная доступность Объектов №№1-5 личным автомобильным и общественным транспортом характеризуется как хорошая.
- ❑ Назначение Объектов №№ 1-4, входящих в состав Объекта оценки, — нежилое, текущее использование — офисное.
- ❑ Объекты №№ 1, 2 расположены на 13 и 15 этажах в административной части 20-этажного жилого дома (БЦ «Кристалл»).
- ❑ Объекты №№3, 4 расположены на 5 и 8 этажах 19-этажного административного здания (БЦ «Вознесенский»).
- ❑ Состояние отделки Объектов №№ 1-4 — хорошее/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, разрешенное использование — место размещения административного здания с паркингом.
- ❑ Согласно данным ГП г. Екатеринбург, территория Объекта №5 расположена в границах зоны смешанной и общественно-деловой застройки.
- ❑ Согласно ПЗЗ г. Екатеринбург, территория Объекта №5 расположена в границах зоны Ц-1 — общественно-деловой зоны городского центра.

- На территории земельного участка, в состав которого входит Объект №5, расположен объект, не вошедший в состав Объекта оценки — нежилое здание (БЦ «Вознесенский»).

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.

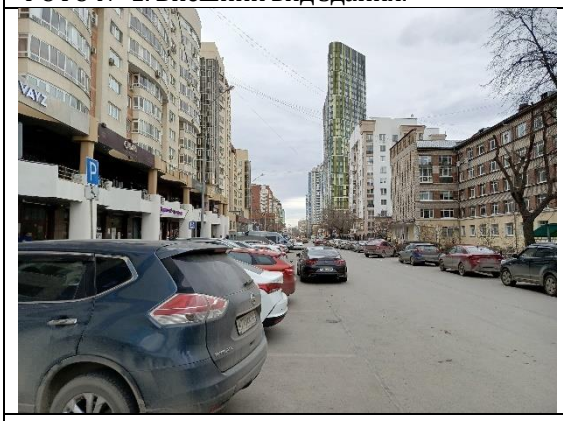
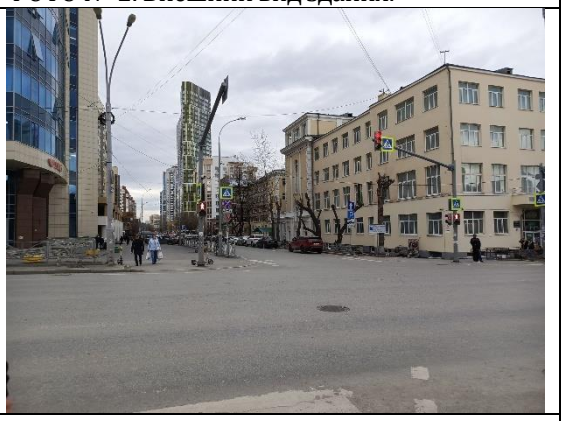

	

ФОТО № 3.Ближайшее окружение	ФОТО № 4.Ближайшее окружение

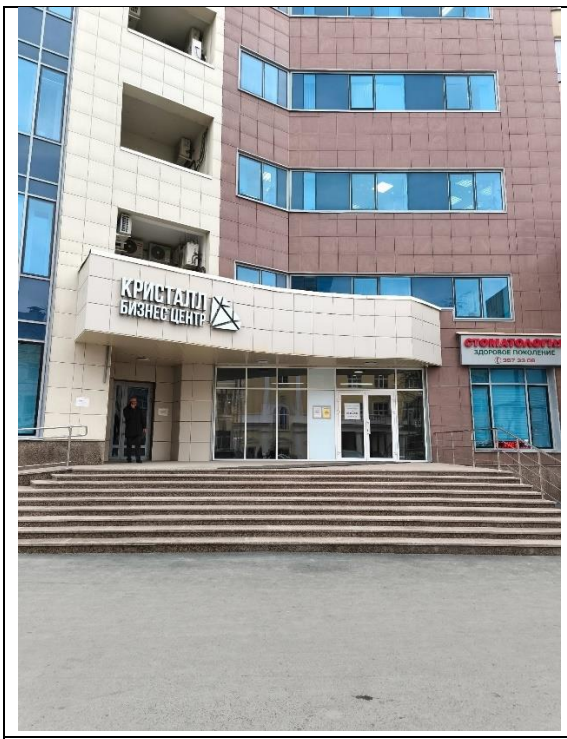


ФОТО № 5. Вход в здание.

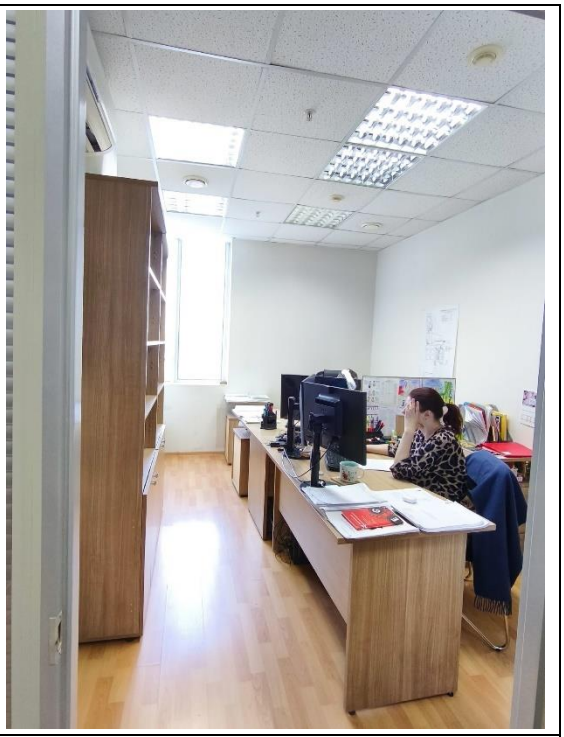


ФОТО № 6. Состояние внутренней отделки.

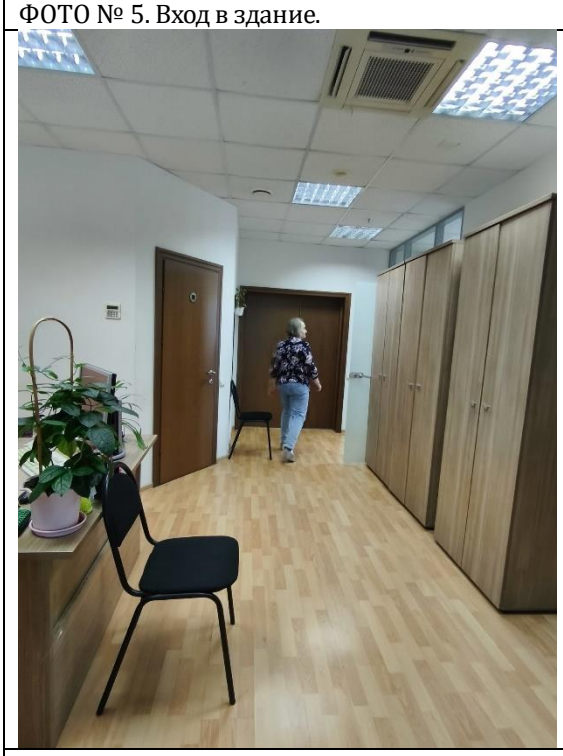


ФОТО № 7. Состояние внутренней отделки.

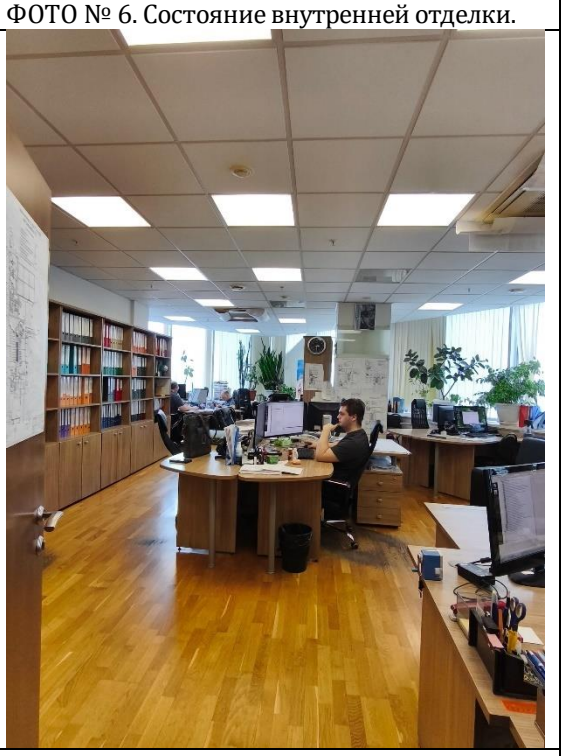


ФОТО № 8. Состояние внутренней отделки.

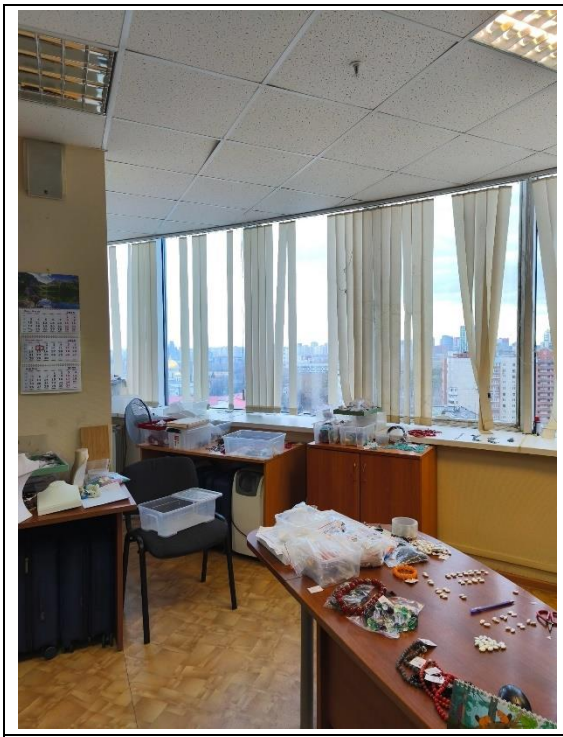
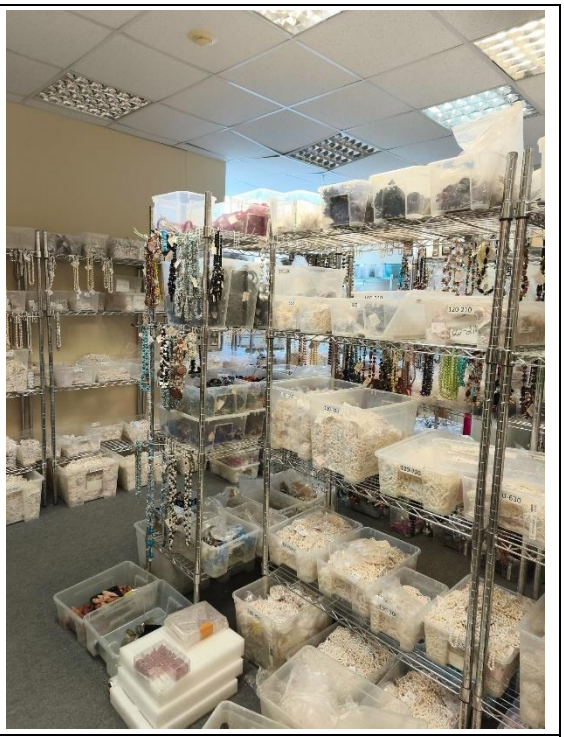
	

ФОТО № 9. Состояние внутренней отделки.	ФОТО № 10. Состояние внутренней отделки.

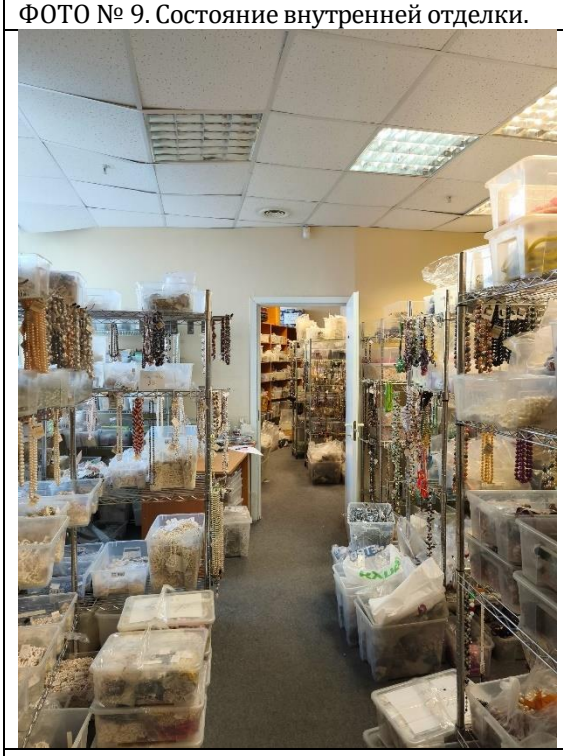
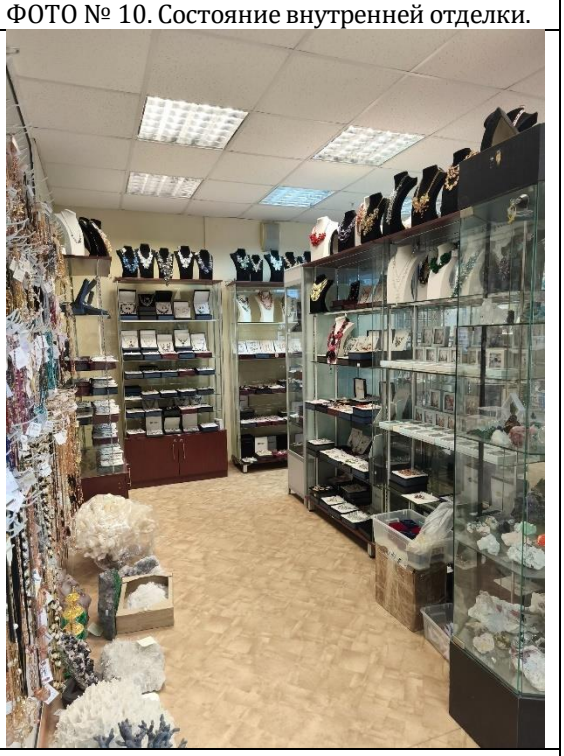

	

ФОТО № 11. Состояние внутренней отделки.	ФОТО № 12. Состояние внутренней отделки.

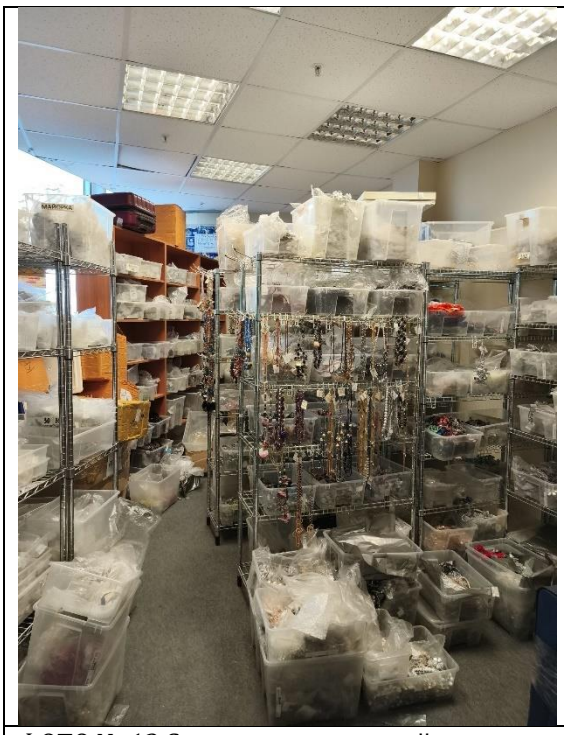
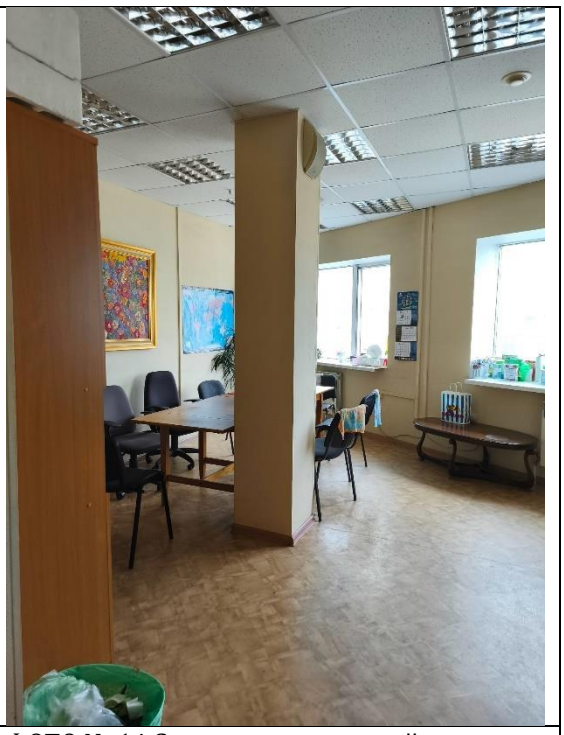
	

ФОТО № 13.Состояние внутренней отделки.	ФОТО № 14.Состояние внутренней отделки.

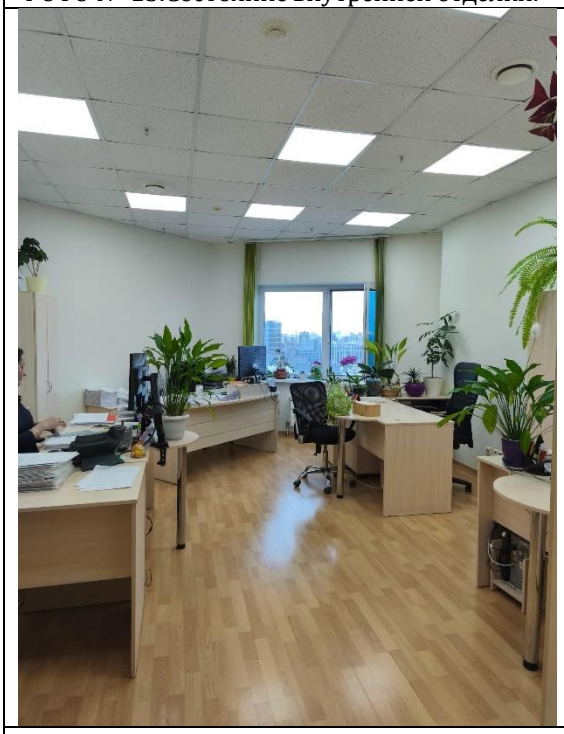
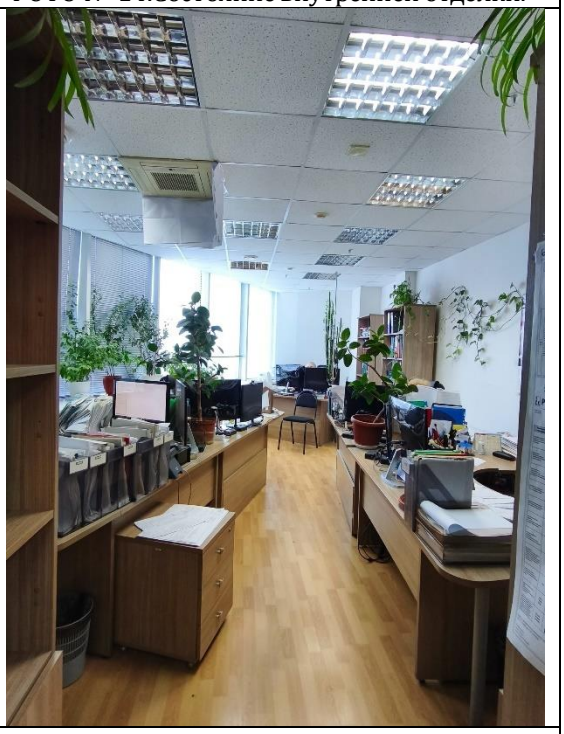

	

ФОТО № 15.Состояние внутренней отделки.	ФОТО № 16.Состояние внутренней отделки.

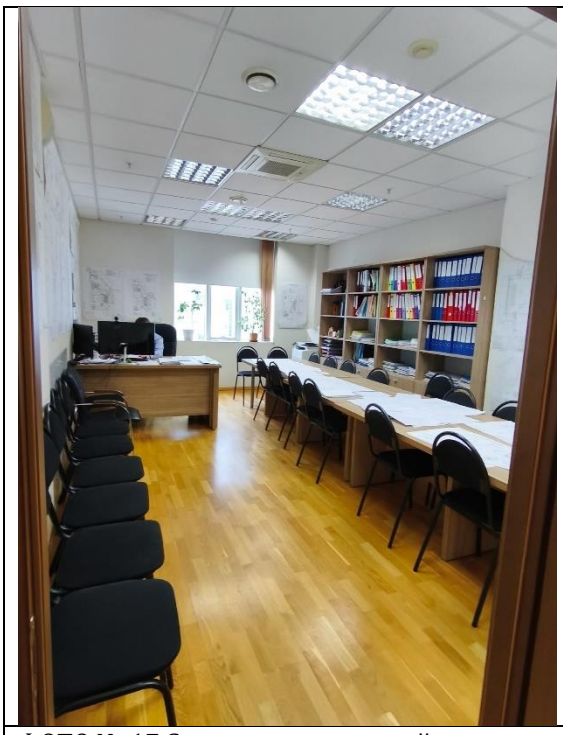
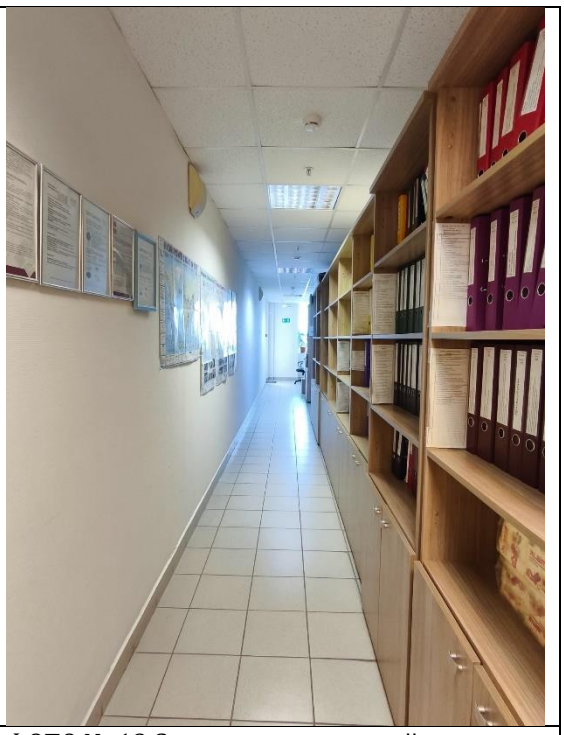
	

ФОТО № 17.Состояние внутренней отделки	ФОТО № 18.Состояние внутренней отделки

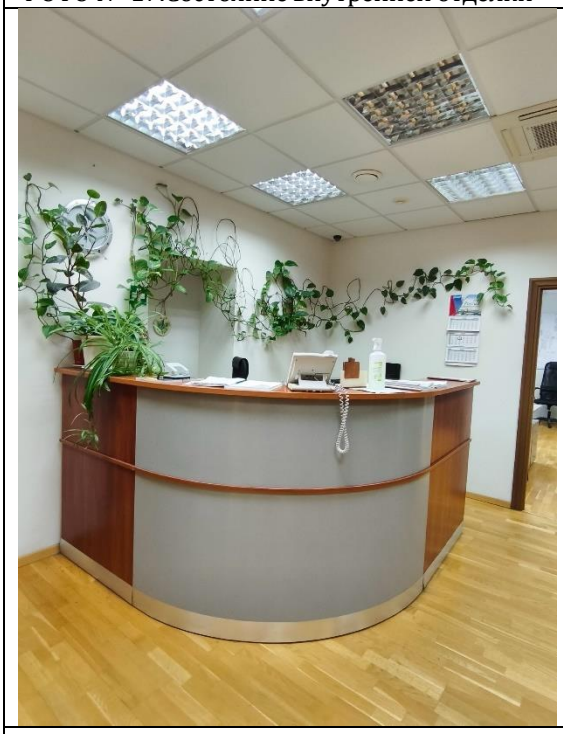
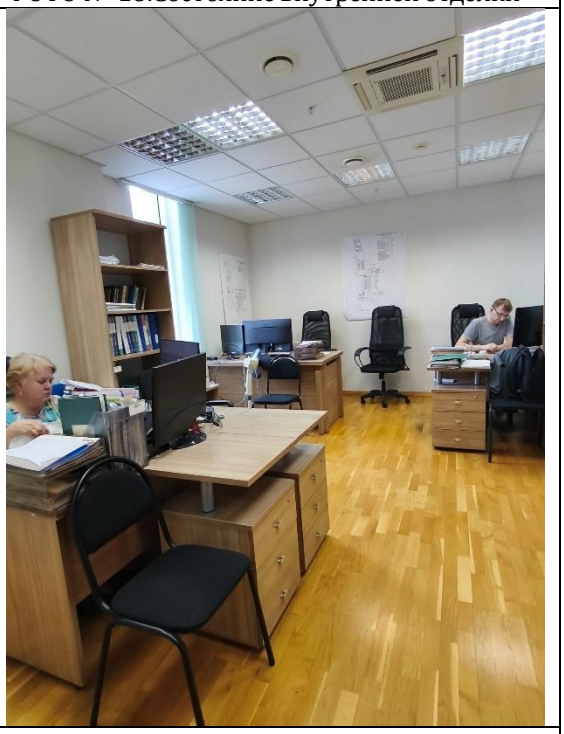

	

ФОТО № 19.Состояние внутренней отделки	ФОТО № 20.Состояние внутренней отделки

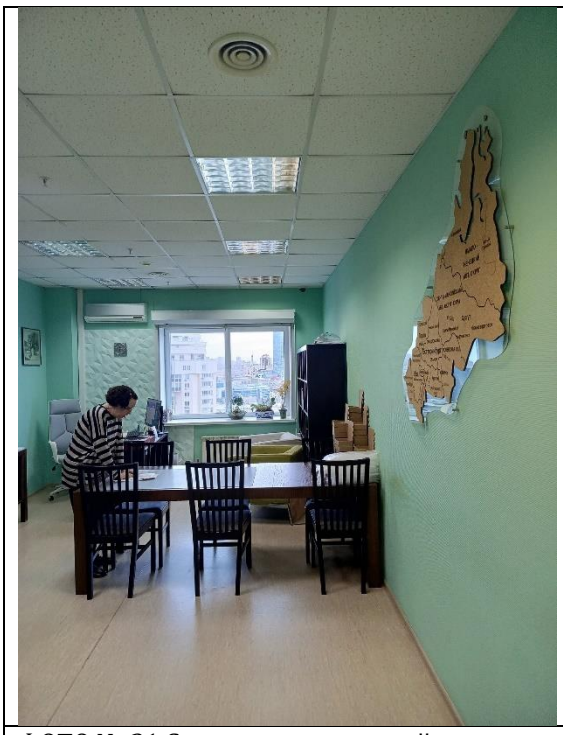
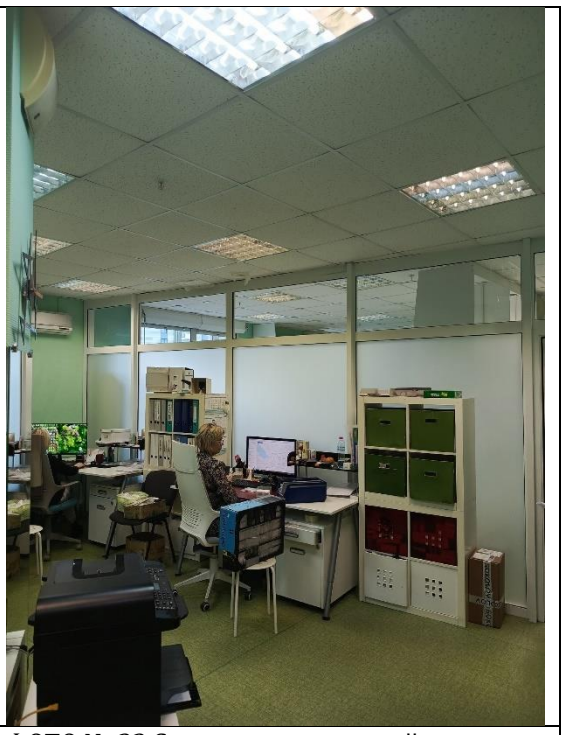
	

ФОТО № 21.Состояние внутренней отделки	ФОТО № 22.Состояние внутренней отделки

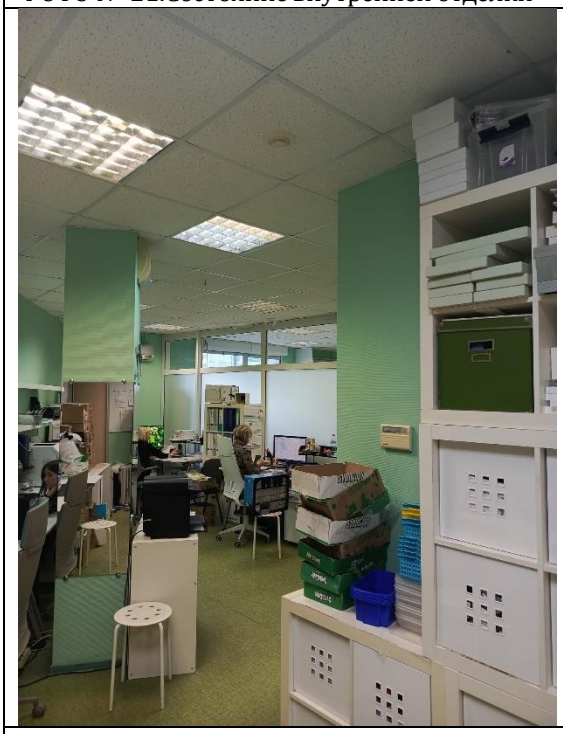
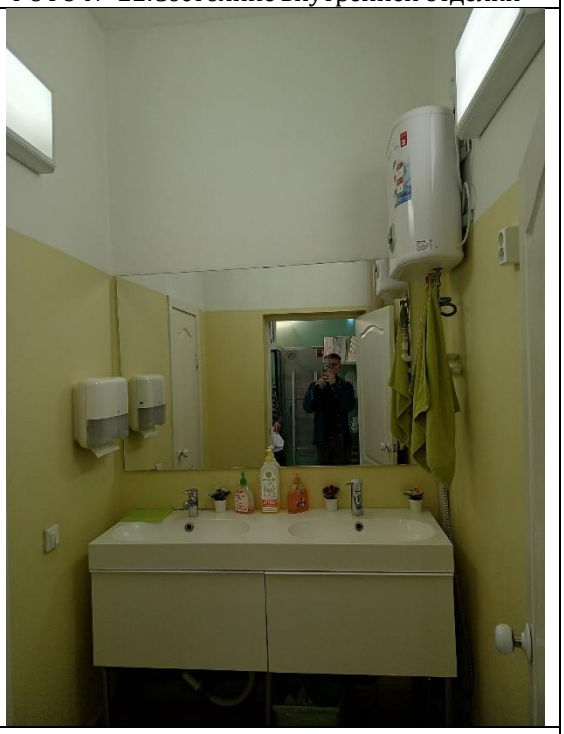

	

ФОТО № 23.Состояние внутренней отделки	ФОТО № 24.Состояние внутренней отделки

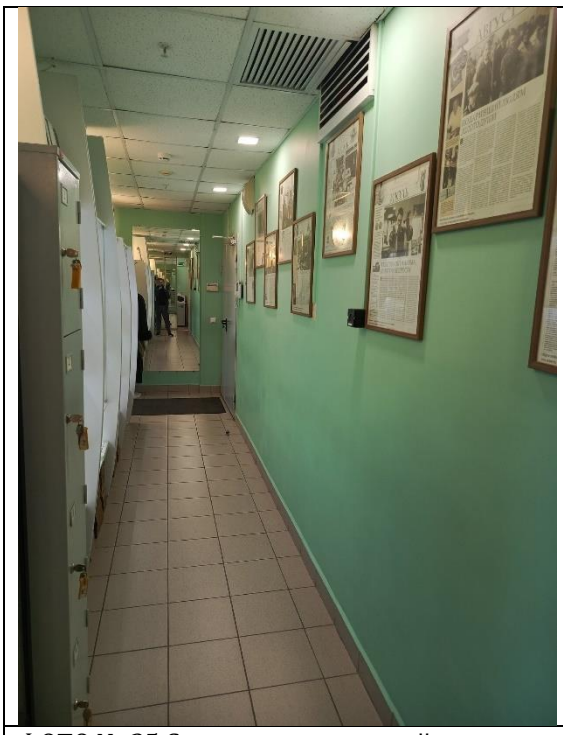
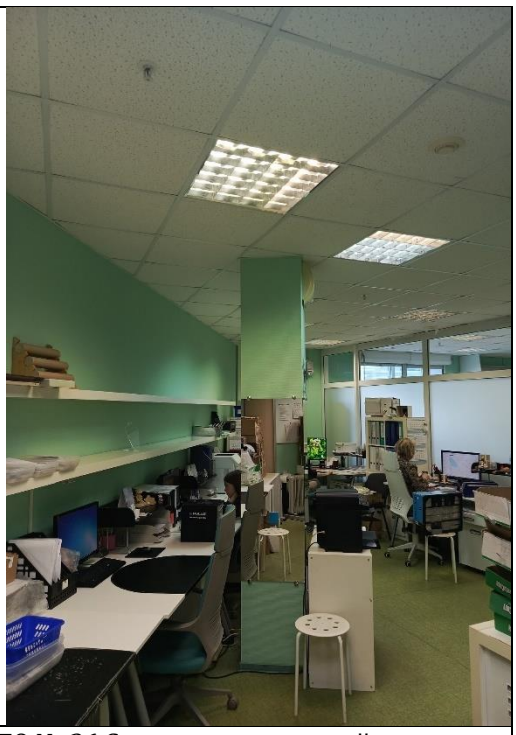
	

ФОТО № 25.Состояние внутренней отделки	ФОТО № 26.Состояние внутренней отделки

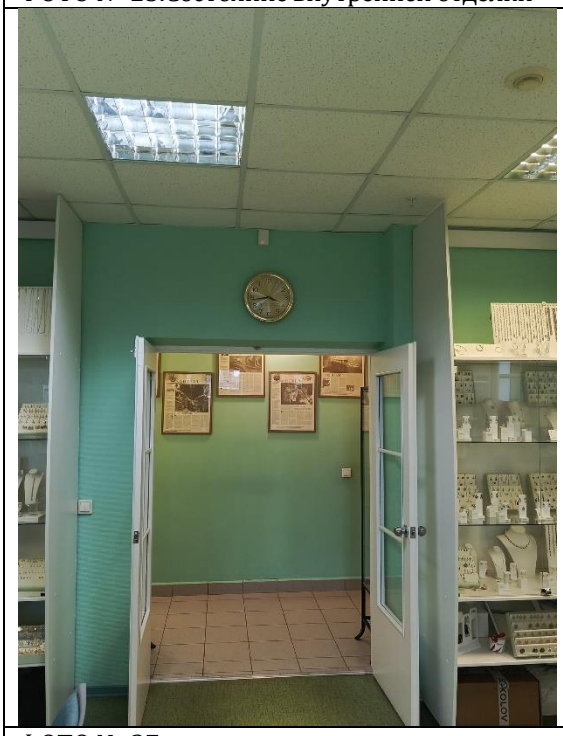



ФОТО № 27.	ФОТО № 28.

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

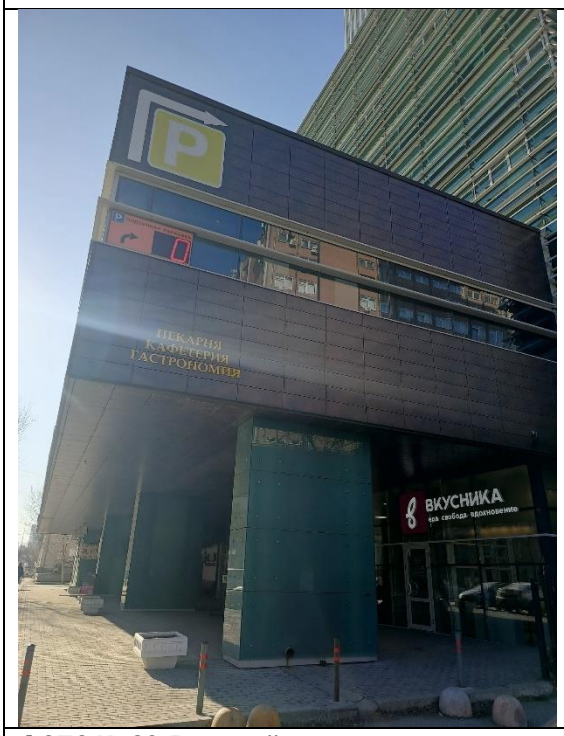
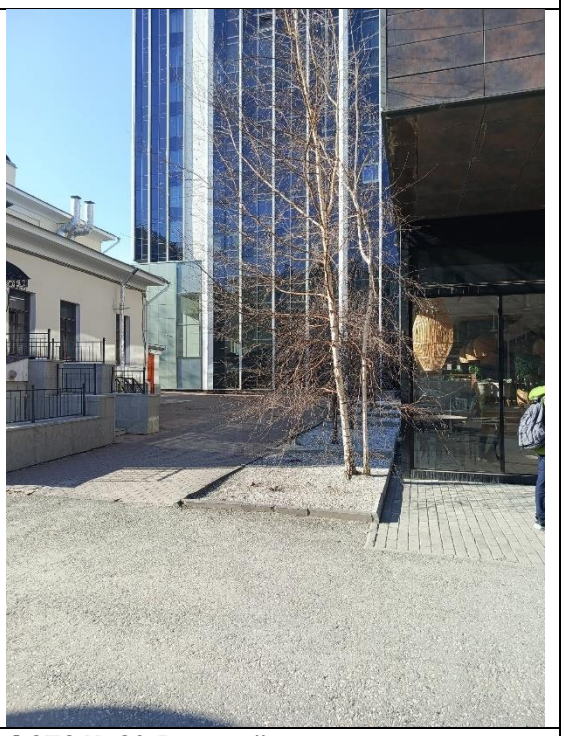

	

ФОТО № 29. Внешний вид здания.	ФОТО № 30. Внешний вид здания.
ФОТО № 31.Внешний вид здания	ФОТО № 32.Внешний вид здания
ФОТО № 33. Вход в здание.	ФОТО № 34.Состояние внутренней отделки.

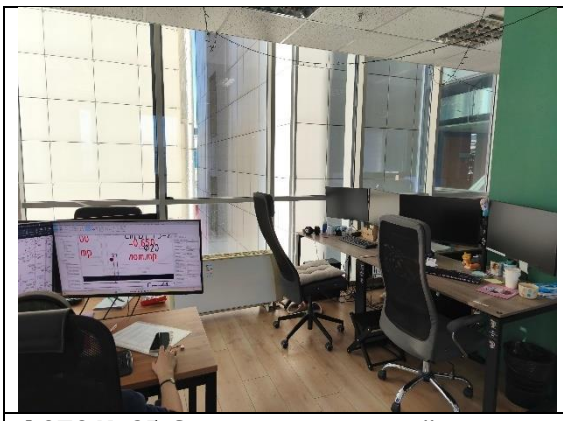


ФОТО № 35. Состояние внутренней отделки.

ФОТО № 36. Состояние внутренней отделки.

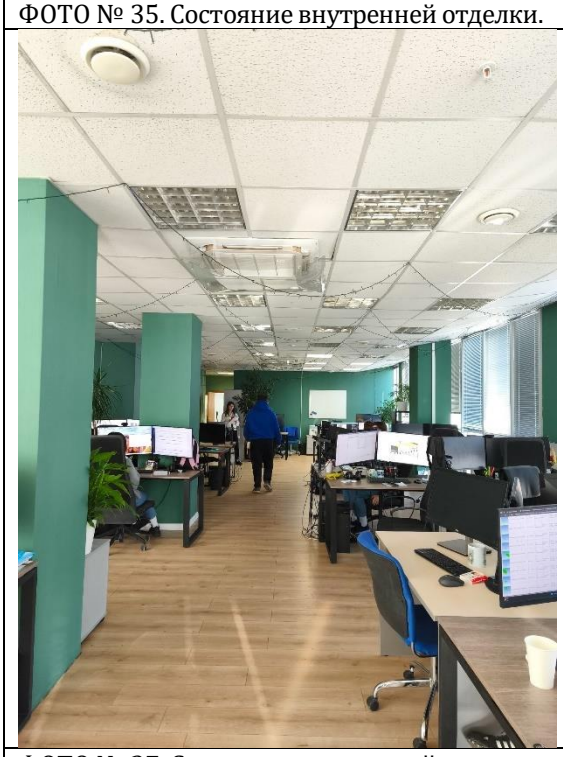


ФОТО № 37. Состояние внутренней отделки.

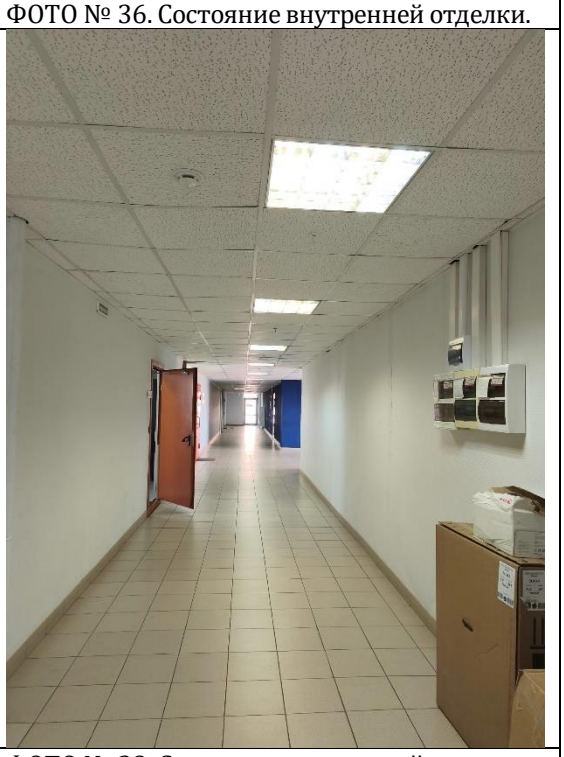


ФОТО № 38. Состояние внутренней отделки.

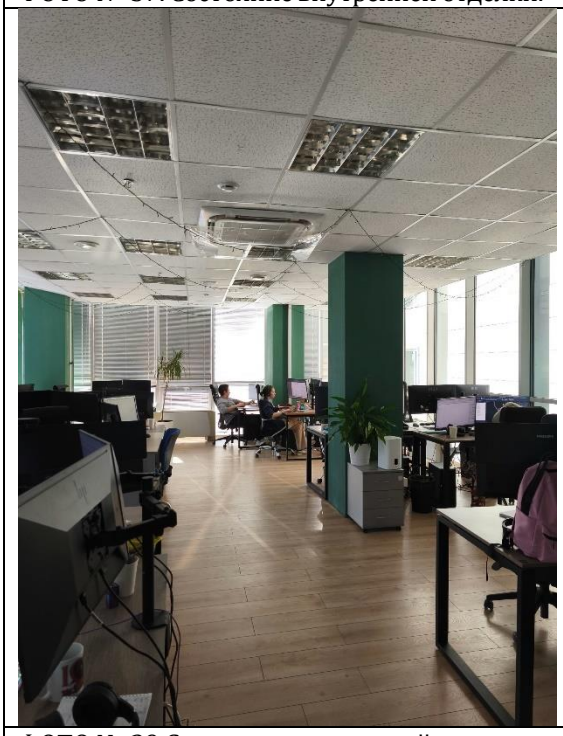


ФОТО № 39.Состояние внутренней отделки.

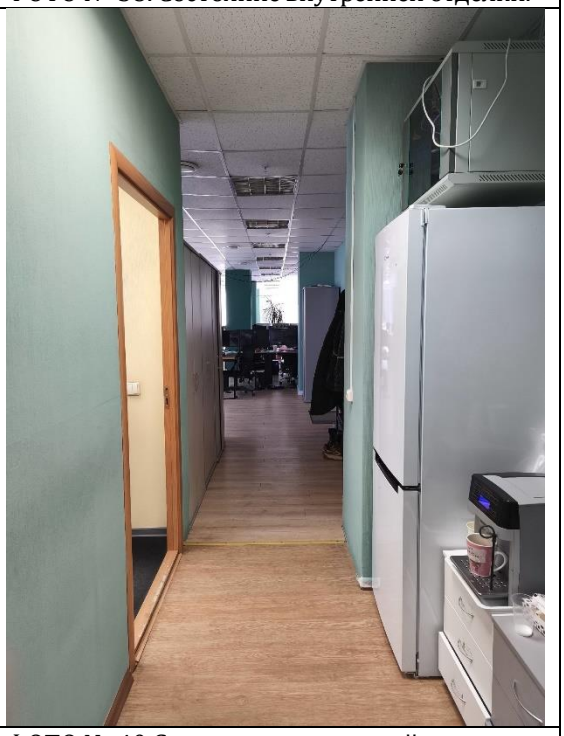


ФОТО № 40.Состояние внутренней отделки.

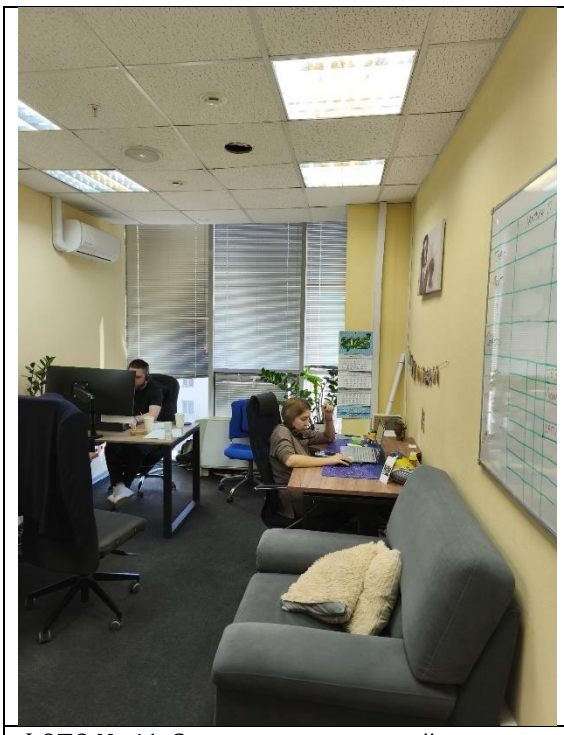
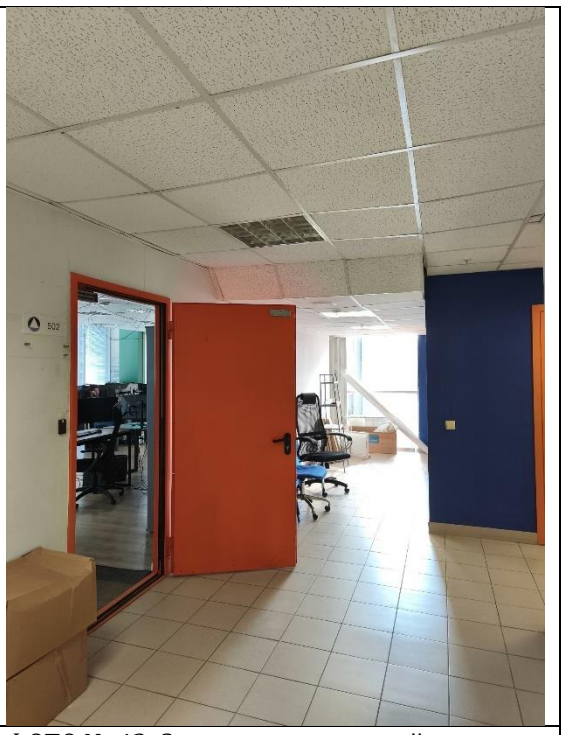
	

ФОТО № 41. Состояние внутренней отделки.	ФОТО № 42. Состояние внутренней отделки.

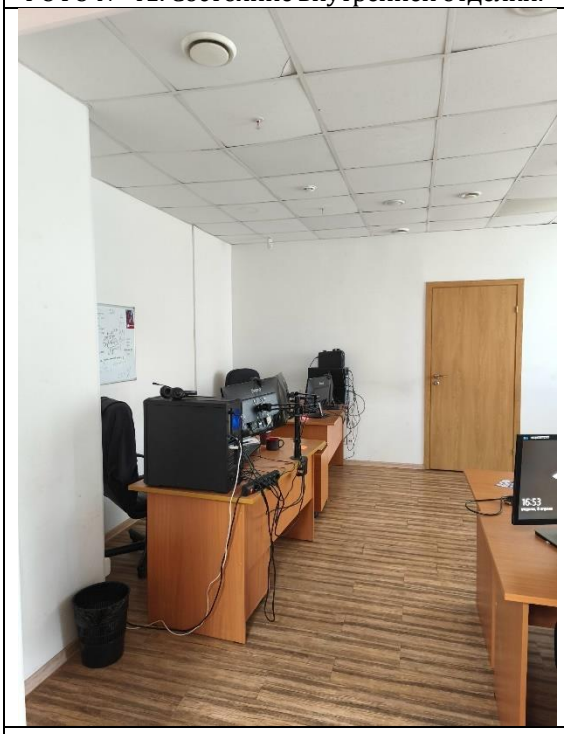
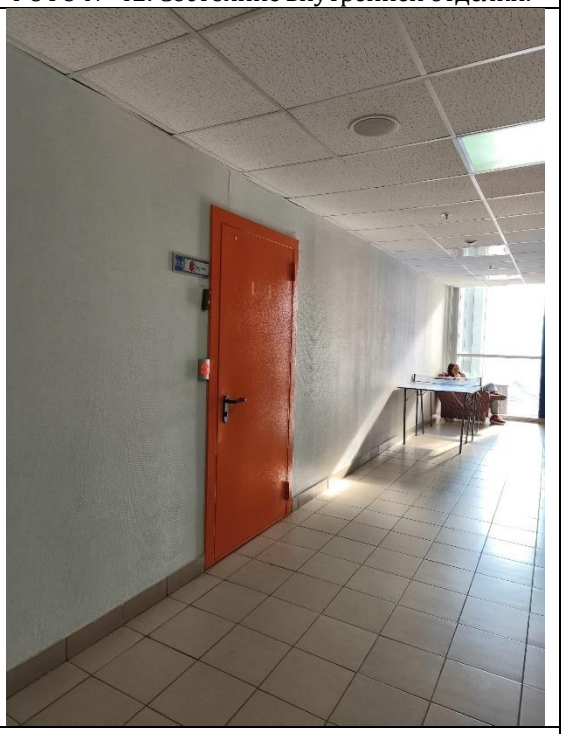

	

ФОТО № 43. Состояние внутренней отделки.	ФОТО № 44. Состояние внутренней отделки.

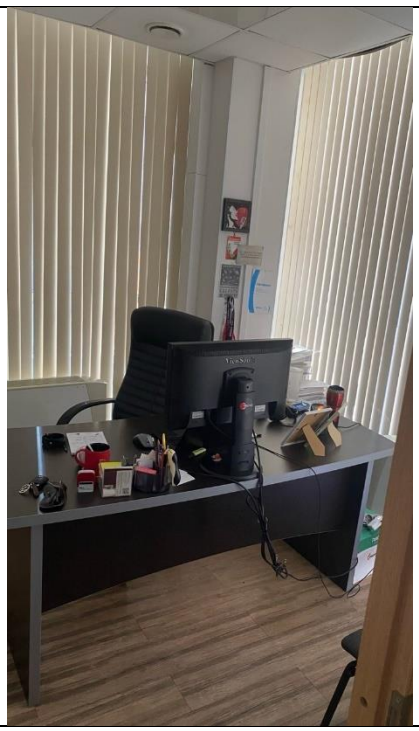
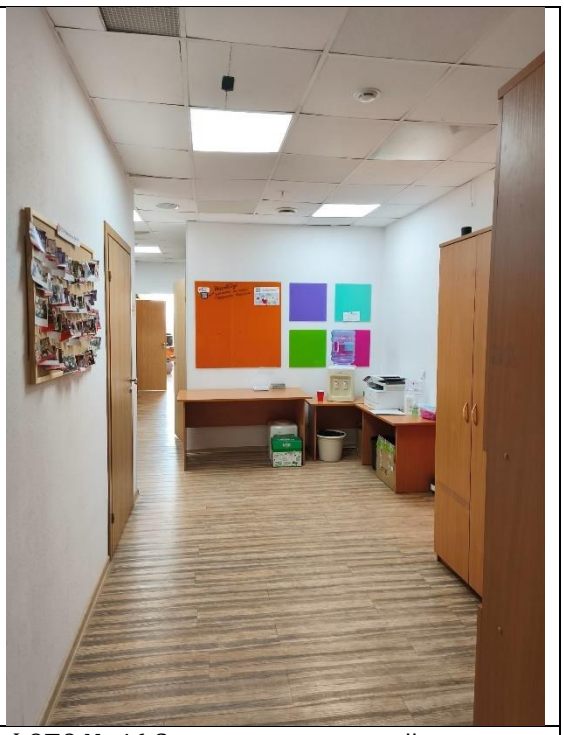
	

ФОТО № 45.Состояние внутренней отделки.	ФОТО № 46.Состояние внутренней отделки.

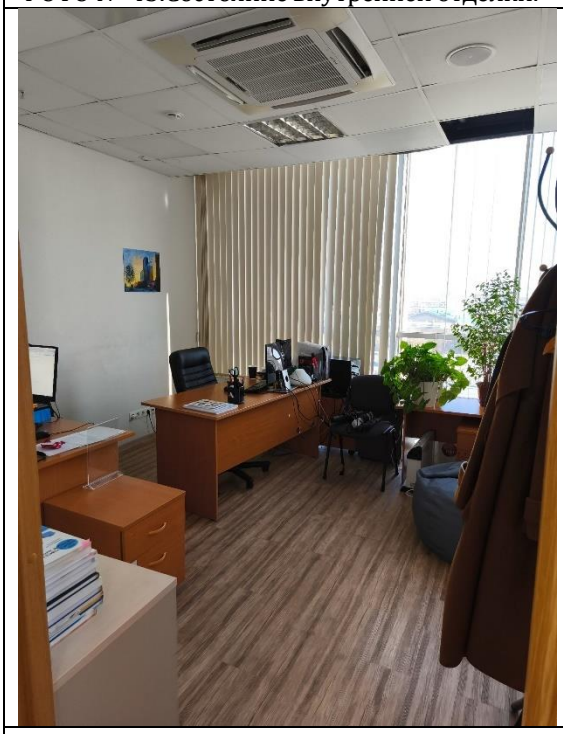
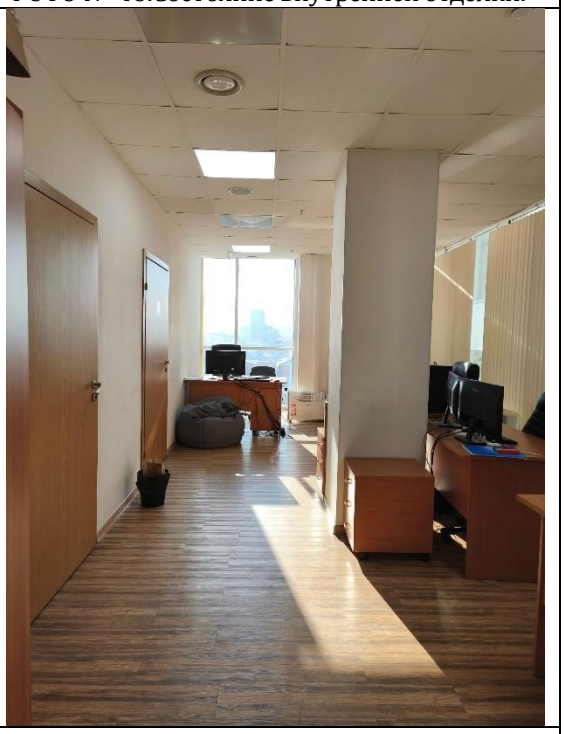

	

ФОТО № 47. Состояние внутренней отделки.	ФОТО № 48. Состояние внутренней отделки.

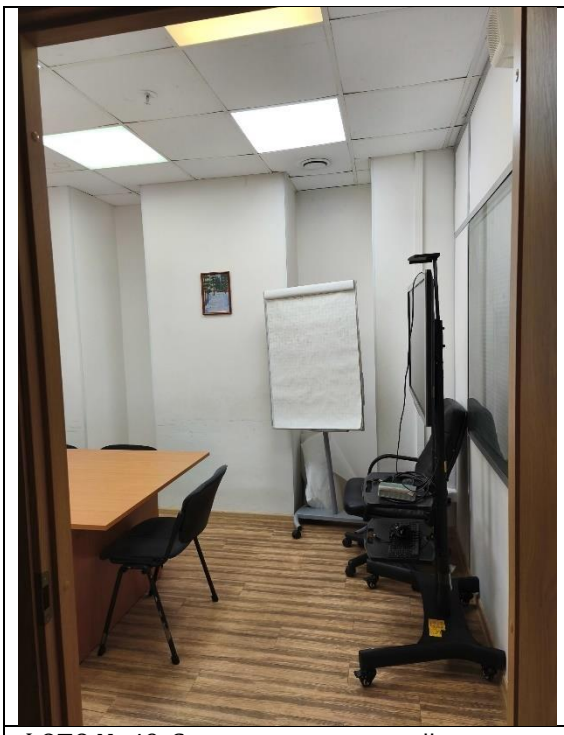
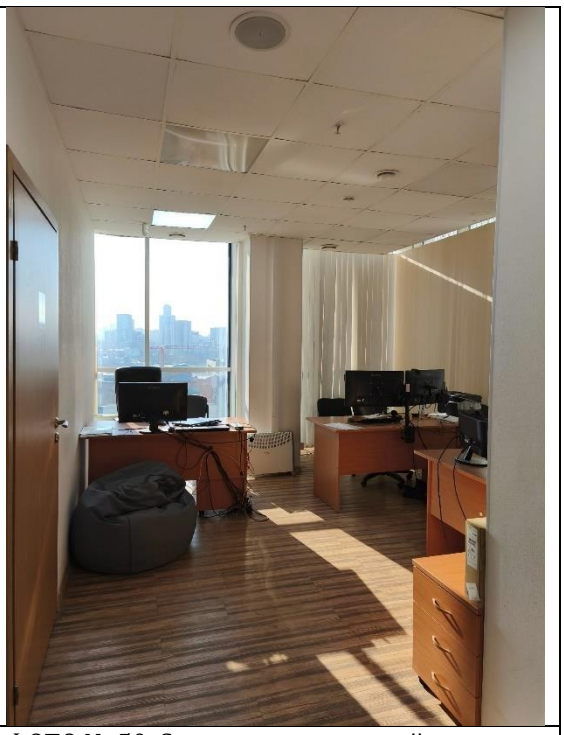
	

ФОТО № 49. Состояние внутренней отделки.	ФОТО № 50. Состояние внутренней отделки.

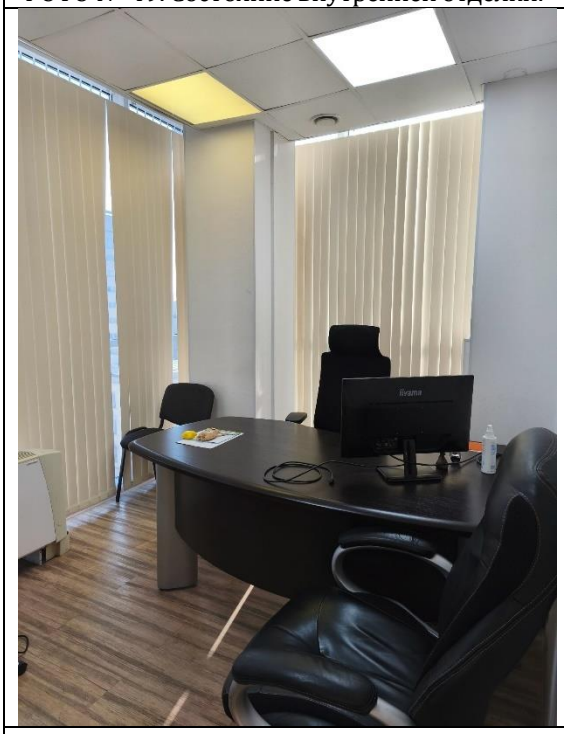
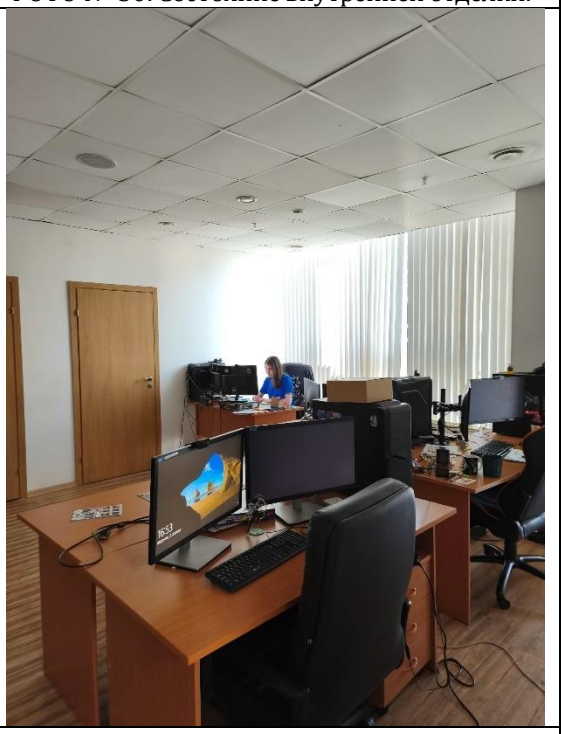

	

ФОТО № 51.Состояние внутренней отделки.	ФОТО № 52.Состояние внутренней отделки.

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 ФЕВРАЛЬ 2025 ГОДА

Таблица 15. Основные показатели социально-экономического развития РФ

Показатель	Единица измерения	Значение
Валовой внутренний продукт	*2024 г. к 2023 г.*	104,1
Реальные располагаемые денежные доходы		107,4
Инвестиции в основной капитал		107,3
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	*Февраль 2025 г. в % к февралю 2024 г.*	100,3
Индекс промышленного производства		100,2
Продукция сельского хозяйства		101,4
Ввод в действие жилых домов		122,9
Грузооборот транспорта		97,1
Оборот розничной торговли		102,2
Объем платных услуг населению		101,7
Индекс потребительских цен		110,1
Индекс цен производителей промышленных товаров		109,8
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, реальная	*Январь 2025 г. в % к январю 2024 г.*	106,5
Стоимость нефти Брент	*долл. США/баррель*	73,18
Ключевая ставка с 28.10.2024	%	21%

Источник информации: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-02-2025.pdf, https://cbr.ru/

АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ ЗА ФЕВРАЛЬ 2025 ГОДА

Таблица 16. Основные показатели социально-экономического развития

Показатель	Единица измерения	Значение
Индекс промышленного производства	*Февраль 2025 г. в % к февралю 2024 г.*	102,6
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»		107,6
Ввод в действие жилых домов		108,7
Объем розничной торговли		98,5
Объем платных услуг населению		103,7
Грузооборот автомобильного транспорта		76,8
Индекс потребительских цен		111,2
Индекс цен производителей промышленных товаров		108,0
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, реальная	*Январь 2025 г. в % к январю 2024 г.*	106,8

Источники информации: https://66.rosstat.gov.ru/folder/36989

Совет директоров Банка России 25 апреля 2025 года принял решение сохранить ключевую ставку на уровне 21,00% годовых. Текущее инфляционное давление, в том числе устойчивое, продолжает снижаться, хотя и остается высоким. Рост внутреннего спроса по-прежнему значительно опережает возможности расширения предложения товаров и услуг. Вместе с тем, по оперативным данным, экономика начала постепенно возвращаться к траектории сбалансированного роста.

Банк России будет поддерживать такую жесткость денежно-кредитных условий, которая необходима для возвращения инфляции к цели в 2026 году. Это означает продолжительный период проведения жесткой денежно-кредитной политики. Дальнейшие решения по ключевой ставке будут приниматься в зависимости от скорости и устойчивости снижения инфляции и инфляционных ожиданий. В рамках базового сценария это предполагает среднюю ключевую ставку в диапазоне 19,5–21,5% годовых в 2025 году и 13,0–14,0% годовых в 2026 году. По прогнозу Банка России, с учетом проводимой денежно-кредитной политики годовая инфляция снизится до 7,0–8,0% в 2025 году, вернется к 4,0% в 2026 году и будет находиться на цели в дальнейшем.[9]

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

8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ

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

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

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

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

- данные Росреестра о сделках с недвижимостью (АИС «Мониторинг рынка недвижимости», https://portal.rosreestr.ru);
- данные официального сайта Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов (www.torgi.gov.ru);
- интернет-порталы с предложениями по продаже недвижимости: http://www.avito.ru/, http://cian.ru/, https://www.kommercheskaya.ru/ekb, https://rosrealt.ru/, http://www.restate.ru/, http://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 113 304 до 163 462 руб./кв. м;
    - для Объекта №5 — от 2 650 до 14 091 руб./кв.м;

[9] https://cbr.ru/press/pr/?file=25042025_133000key.htm

- арендная плата за объекты, наиболее сопоставимые с оцениваемыми, находится в диапазоне (без учета скидки на торг): от 1 245 до 1 438 руб./кв.м/мес. с НДС, без учета коммунальных платежей (КП) и эксплуатационных расходов (ЭР).

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

Таблица 17. 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
	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность
Город	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург
Адрес	ул. Хохрякова, 74	просп. Ленина, 41	ул. Белинского, 56	улица Карла Либкнехта, 22
Расстояние до ближайшей станции метро, м	500	890	1050	1130
Ближайшая станция метро	Геологическая	Площадь 1905 года	Геологическая	Площадь 1905 года
Расположение относительно «красной» линии	первая линия	первая линия	первая линия	первая линия, в углублении
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	104,0	297,4	136,8	193,8
Состояние отделки	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Этаж расположения	5	5	8	2
Тип входа	общий	общий	общий	общий
Инженерная оснащенность	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Наличие мебели/оборудования	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Парковка	есть, организованная	есть, организованная	есть, организованная	есть, организованная
Цена предложения, руб., с НДС	17 000 000	39 000 000	15 500 000	23 650 000
Удельный показатель цены предложения, руб./кв. м	163 462	131 137	113 304	122 033
Источник информации	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_7239555510	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/315736632/	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_136.8_m_3994932851	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/294836572/

Таблица 18. Предложения по продаже коммерческих земельных участков

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Удельный показатель, руб./кв.м	Источник информации
1	Екатеринбург, Хрустальная ул., 52	2 200	31 000 000	14 091	https://www.avito.ru/ekaterinburg/zemelnye_uchastki/uchastok_22_sot._promnaznacheniya_3685743606
2	Екатеринбург, пос. Сысерть, ул. Кузнецова, 1А	500	5 500 000	11 000	https://www.avito.ru/ekaterinburg/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._promnaznacheniya_4634336189
3	г. Екатеринбург, проспект Ленина, 24/ул. Вайнера, 8	468	6 500 000	13 889	https://www.avito.ru/ekaterinburg/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._promnaznacheniya_3902693053
4	Екатеринбург, тракт Дублер Сибирского тракта	3 209	35 000 000	10 907	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/307402028/
5	Екатеринбург, ул. Репина - Отрадная	5 110	43 000 000	8 415	https://ekaterinburg.domclick.ru/card/sale__commercial_land__1890264661
6	Екатеринбург, ул. Альпинистов	1 300	6 250 000	4 808	https://www.avito.ru/ekaterinburg/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot._promnaznacheniya_4675513880
7	Екатеринбург, 7-я Самородная ул.	3 000	7 950 000	2 650	https://www.avito.ru/ekaterinburg/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot._promnaznacheniya_4585322350
8	Екатеринбург, Товарная ул., 3А	380	4 300 000	11 316	https://www.avito.ru/ekaterinburg/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot._promnaznacheniya_4051371120
			Минимум	*2 650*	
			Максимум	*14 091*	
			Среднее	*9 634*	

Таблица 19. 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
	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату 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
Город	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург
Местоположение	ул. Мамина-Сибиряка, 101	ул. Кузнечная, 92	ул. Розы Люксембург 22	ул. Радищева, 6А
Расстояние до ближайшей станции метро, м	1 690	1 690	1 110	250
Ближайшая станция метро	Динамо	Динамо	Геологическая	Геологическая
Расположение относительно «красной» линии	первая линия	первая линия второстепенной улицы	первая линия	первая линия, в углублении
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	80,0	20,3	79,9	63,0
Состояние отделки	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Этаж расположения	7	6	8	10
Тип входа	общий	общий	общий	общий
Инженерная оснащенность	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Наличие мебели/обрудования	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Парковка	есть, организованная	есть, организованная	есть, организованная	есть, организованная
Арендная плата, руб./кв. м/мес., с учетом НДС	1 438	1 500	1 313	1 429
Наличие эксплуатационных платежей (ЭП) в ставке	не включены	не включены	не включены	не включены
Наличие коммунальных платежей (КП) в ставке	не включены	включены	не включены	не включены
Арендная плата, с учетом НДС и без учета КП и ЭР, руб./кв. м/мес.	1 438	1 245	1 313	1 429
Источник информации	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/315484270/	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/316623839/	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/316624304/	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/312714636/

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

РЫНОК АДМИНИСТРАТИВНО-ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ЕКАТЕРИНБУРГА

КЛАССИФИКАЦИЯ ОФИСНЫХ ЗДАНИЙ[10]

Существуют различные классификации офисных помещений и зданий. Специалисты выделяют от 3 до 6 видов, включая промежуточные. Основные классы — это классы A, B, C и D.

Класс A

Офисные здания класса A расположены, как правило, в историческом центре города (престижные в деловом отношении части), обладают удобными подъездными путями, отличными видовыми характеристиками и развитой инфраструктурой. Здание категории A 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 A охраняются круглосуточно, высокопрофессиональная охрана использует системы видеонаблюдения и контроля доступа, обязательно наличие ресепшн.

Класс B

Офисное здание класса B 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 B охраняются круглосуточно, высокопрофессиональная охрана использует системы видеонаблюдения и гибкой пропускной системой.

Класс C

Офисные здания класса C 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 C 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 C 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 B.

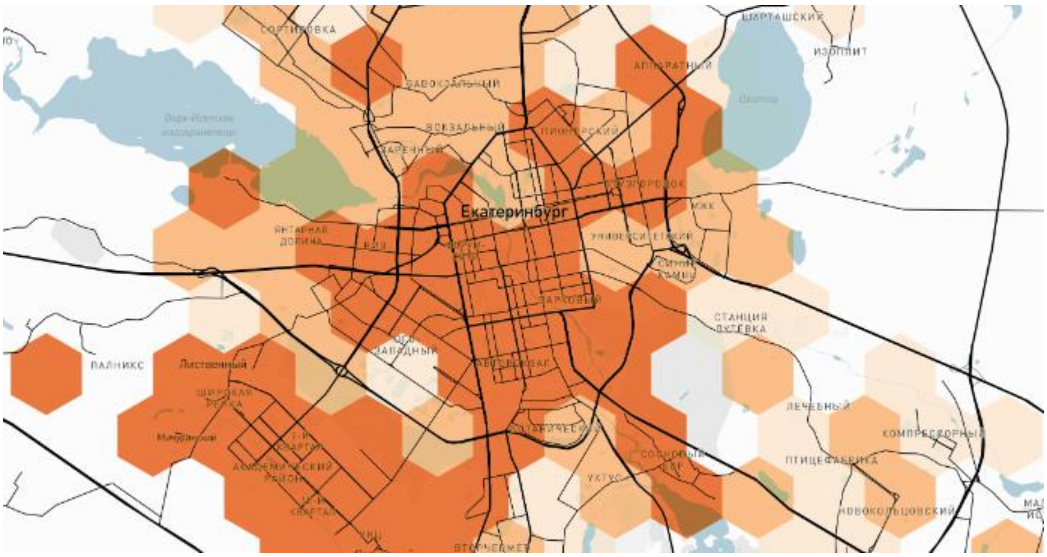
АНАЛИЗ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ЕКАТЕРИНБУРГА

Рынок купли-продажи

На схеме ниже приведена тепловая карта цен предложений нежилых объектов для демонстрации локальных ценовых зон. Территория города поделена на шестиугольники

[10] https://www.n-s-k.net/business/article/35

радиусом 1 км, для каждого из них рассчитана медиана цен предложений, интенсивность цвета распределена на 3 группы следующим образом: значение медианы в локации до 93 300 руб. за 1 кв.м, от 93 300 до 151 100 руб. за 1 кв.м и свыше 151 100 руб. за 1 кв.м с НДС.



В таблице далее указаны основные статистические характеристики цен предложений по продаже нежилой недвижимости Екатеринбурга в период февраль 2025 - март 2025 года, кроме крайних и средних значений приведены также величины 1 и 3 квартилей для лучшего представления структуры ценового предложения.

Цены предложений на офисы находились в диапазоне от 53 800 руб. до 300 800 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, медиана зафиксирована на уровне 162 400 руб., среднее значение предложений 169 700 руб. за 1 кв.м с НДС.

Таблица 20. Распределение цен предложений по типам объектов, руб./кв.м

Категория	Минимум	25 перцентиль	Медиана	Среднее	75 перцентиль	Максимум
Торговые	30 700	138 500	200 000	189 600	240 400	300 000
Офисные	53 800	125 100	162 400	169 700	212 700	300 800
ПСН	23 700	94 900	141 000	147 500	200 000	285 000
Пром/склад	3 200	44 800	69 400	64 800	89 000	108 000

Далее в таблице представлены медианные значения цен предложений в разрезе административного деления города.

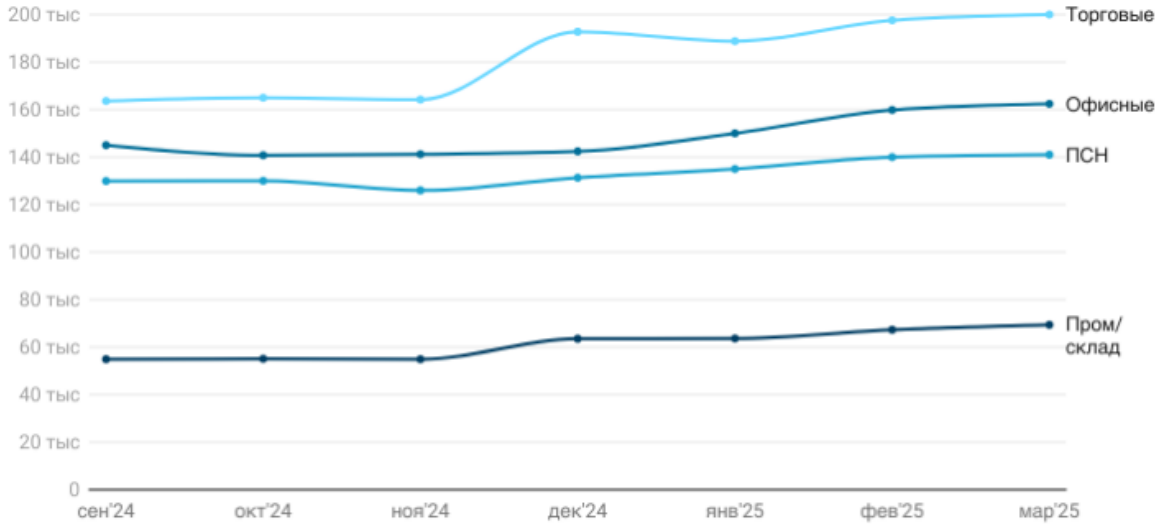
По стоимости офисов города Екатеринбурга лидирует Академический район, медиана цены предложения в период февраль 2025 - март 2025 составила 220 000 руб./кв.м с учетом НДС. Недорогие офисные помещения расположены в Железнодорожном районе города, медианное значение цены там составляет 121 400 руб./кв.м с учетом НДС.

Таблица 21. Медианы цен предложений в разрезе районного деления города, руб./кв.м с НДС

Район	Торговые	Офисные	ПСН	Пром/склад
Академический	260 000	220 000	204 800	-
Верх-Исетский	188 200	150 000	156 200	88 400
Железнодорожный	179 900	121 400	142 400	68 000
Кировский	198 900	154 900	119 300	100 000
Ленинский	216 500	200 000	177 800	45 400
Октябрьский	212 700	149 300	119 400	75 000
Орджоникидзевский	166 100	146 700	110 300	56 500
Центр	155 300	170 100	149 900	-
Чкаловский	172 200	125 800	129 100	75 700

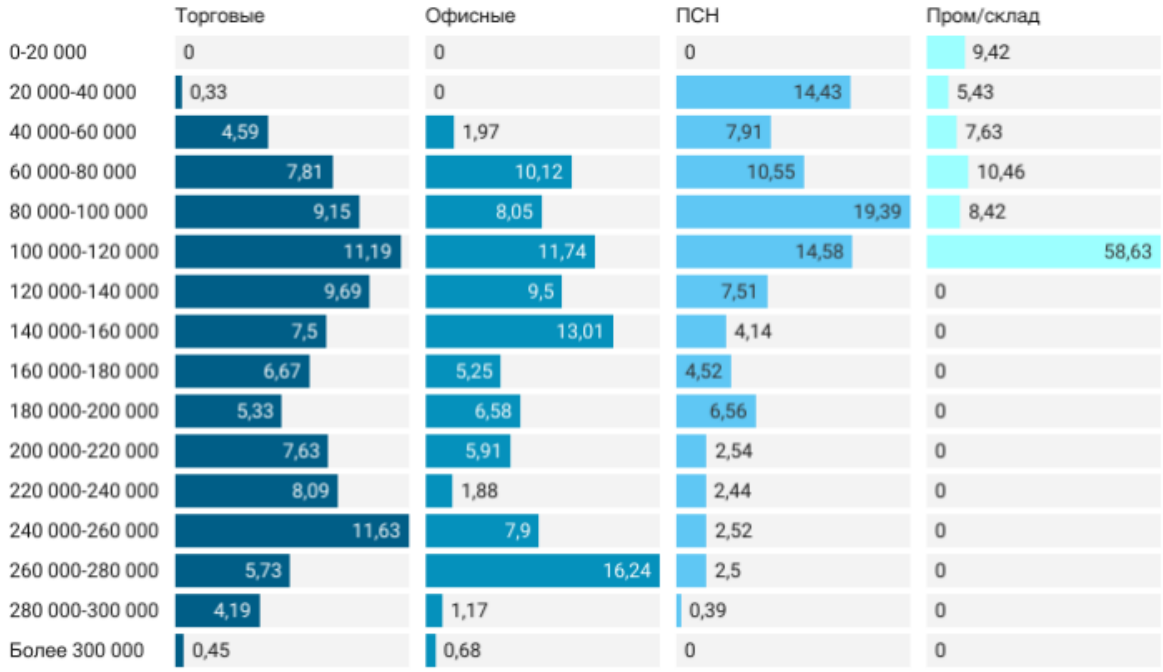
На рисунке далее показана динамика медианы цен предложения по типам недвижимости Екатеринбурга за прошедшие месяцы.

Медианное значение предложений среди офисных помещений за последние 6 месяцев находилось в интервале от 140 800 до 162 400 руб./кв.м, со средним уровнем 148 800 руб./кв.м.



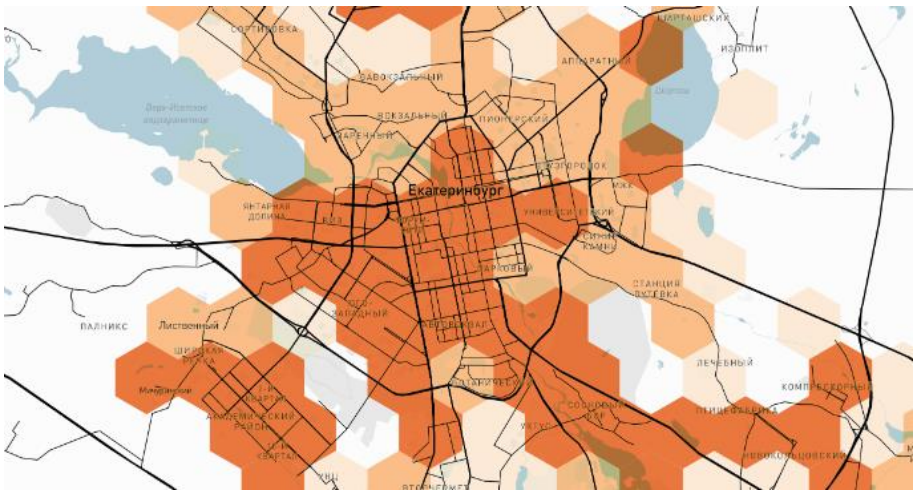
На рисунке ниже изображены столбчатые диаграммы, демонстрирующие распределение продаваемых площадей по диапазонам цены за 1 кв.м (в %).

Значительная доля торговых помещений на рынке предлагается в ценовом диапазоне 240 000 - 260 000 рублей с НДС за 1 кв.м, офисные помещения преимущественно выставлены на продажу в интервале 260 000 - 280 000, помещения свободного назначения в диапазоне 80 000 - 100 000 рублей с НДС за 1 кв.м.



Рынок аренды

На схеме представлена тепловая карта запрашиваемых ставок аренды для демонстрации локальных ценовых зон. Территория города поделена на шестиугольники радиусом 1 км, для каждого из них рассчитана медиана ставок аренды, интенсивность цвета характеризует 3 группы значений: медиана ставок в локации до 8 600 руб. за 1 кв.м/год, от 8 600 до 12 300 руб. за 1 кв.м/год и свыше 12 300 руб. за 1 кв.м/год без НДС.



В таблице далее приводятся характеристики запрашиваемых ставок аренды на рынке нежилой недвижимости Екатеринбурга в период февраль 2025 - март 2025 года. В дополнение к крайним и средним значениям рассчитаны также значения 1 и 3 квартилей для понимания общей структуры предложений по аренде.

Ставки аренды для офисов находились в диапазоне от 5 400 руб. до 28 800 руб. за 1 кв.м/год без НДС, медиана зафиксирована на уровне 13 200 руб., среднее значение составило 14 100 руб. за 1 кв.м в год без НДС.

Таблица 22. Распределение запрашиваемых ставок аренды по типам объектов, руб./кв.м/год без НДС

Категория	Минимум	25 перцентиль	Медиана	Среднее	75 перцентиль	Максимум
Торговые	6 900	12 000	16 500	16 800	19 900	34 400
Офисные	5 400	9 600	13 200	14 100	17 700	28 800
ПСН	2 500	8 700	12 700	13 500	18 000	33 600
Пром/склад	2 100	5 000	7 700	7 300	9 500	12 400

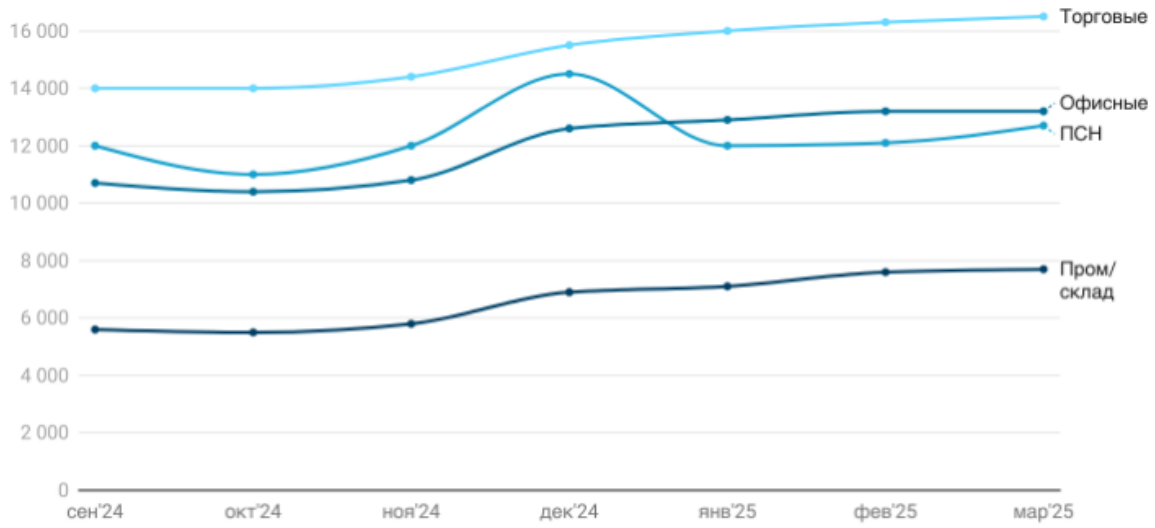
В таблице представлены медианные значения запрашиваемых ставок аренды в разрезе районов города.

По уровню арендных ставок офисных помещений города лидирует район Центр, медианный уровень ставки в период февраль 2025 - март 2025 составил 16 000 руб./кв.м/год без НДС. Наиболее доступные офисные объекты расположены в Железнодорожном районе города, медиана ставок там составляет 8 674 руб./кв.м/год без НДС.

Таблица 23. Медианы запрашиваемых ставок аренды в разрезе районов города, руб./кв.м/год без НДС

Район	Торговые	Офисные	ПСН	Пром/склад
Академический	18 000	15 104	15 620	-
Верх-Исетский	17 029	13 440	12 000	7 009
Железнодорожный	12 500	8 674	11 930	8 754
Кировский	14 283	11 414	11 824	5 948
Ленинский	18 000	15 482	14 483	7 500
Октябрьский	16 349	12 562	10 745	6 864
Орджоникидзевский	15 600	10 000	9 822	8 400
Центр	16 852	16 000	15 559	9 231
Чкаловский	16 779	10 200	12 000	7 800

Сегмент офисных помещений за последние 6 месяцев демонстрировал интервал медианных ставок аренды от 10 400 до 13 200 руб./кв.м/год, со средним уровнем 11 971 руб./кв.м/год.



На рисунке далее приведены столбчатые диаграммы, характеризующие распределение предлагаемых в аренду площадей по диапазонам годовых ставок аренды.

Наибольшая доля торговых площадей на рынке предлагается в аренду в диапазоне 12 000 - 14 000 рублей/кв.м/год без НДС, офисные объекты преимущественно экспонируются в интервале 12 000 - 14 000, помещения свободного назначения в диапазоне 8 000 - 10 000 рублей без НДС за 1 кв.м.

Таблица 24. Гистограммы распределения площадей по диапазонам ставок аренды за 1 кв.м, %

	Торговые	Офисные	ПСН	Пром/склад
2 000-4 000	0	0	6,5	6,65
4 000-6 000	0	0,09	4,35	10,69
6 000-8 000	2,28	16,26	12,18	20,67
8 000-10 000	7,46	12,16	23,17	33,47
10 000-12 000	16,91	7,96	7,63	26,87
12 000-14 000	18,12	22,06	9,33	1,66
14 000-16 000	10,4	15,17	10,94	0
16 000-18 000	11,39	2,64	6,39	0
18 000-20 000	14,73	6,13	5,41	0
20 000-22 000	6,19	6,01	3,69	0
22 000-24 000	0,82	3,56	2,15	0
24 000-26 000	7,47	4,5	5	0
26 000-28 000	1,38	3,24	0,8	0
28 000-30 000	0,11	0,22	0,55	0
Более 30 000	2,74	0	1,9	0

Источники информации: https://macro-scope.ru/city/ekaterinburg/commercial/2025.03/

РЫНОК ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ЕКАТЕРИНБУРГА

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

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

Стоимость земельного участка напрямую зависит от его категории. Самая высокая стоимость у земель населенных пунктов с разрешенным использованием

под коммерческую деятельность или жилую застройку (многоэтажную, среднеэтажную или малоэтажную), а также индивидуальное жилищное строительство или ведение личного подсобного хозяйства. Дешевле стоят земли сельскохозяйственного назначения с разрешенным использованием под дачное строительство, находящиеся в организованных коттеджных поселках, затем идут земли сельскохозяйственного назначения с разрешенным использованием под сельскохозяйственное производство.

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

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

СПРОС И ПРЕДЛОЖЕНИЕ

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

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

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

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

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

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

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

Источники информации: https://ekb.plus.rbc.ru/news/66bef5ed7a8aa9d2bd723e45

ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ[11]

Среди ценообразующих факторов для офисной недвижимости можно выделить следующие:

- Передаваемые имущественные права — стоимость объекта недвижимости существенно различается в зависимости от того, какое право приобретает покупатель в результате сделки: собственность или право аренды (долгосрочной или краткосрочной) на земельный участок, входящий в состав объекта недвижимости.
- Местоположение (локальное расположение) — для объектов офисно-торгового назначения наиболее интересными с рыночной и инвестиционной точек зрения является расположение в зоне культурного и исторического центра города с высоким уровнем общественно-деловой активности, в непосредственной близости от станций метрополитена/остановок общественного транспорта (на расстоянии менее 500 м) и активных транспортных магистралей, что обеспечивает высокий уровень транспортных и пешеходных потоков.
- 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 ограниченно направленностью всего здания в целом.
- Класс объекта — цена предложения/арендная плата офисных зданий и помещений в таких зданиях зависит от класса качества. Объекты классов A и B стоят дороже объектов классов C 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-

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

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

- Объект оценки можно позиционировать в качестве административно-офисной недвижимости.
- Данный сегмент недвижимости можно назвать достаточно развитым в Екатеринбурге.
- Цены предложений по продаже объектов, наиболее сопоставимых с оцениваемыми, находятся в диапазоне (без учета скидки на торг):
    - для Объектов №№ 1-4 — от 113 304 до 163 462 руб./кв. м;
    - для Объекта №5 — от 2 650 до 14 091 руб./кв.м.
- Арендная плата за объекты, наиболее сопоставимые с оцениваемыми, находится в диапазоне (без учета скидки на торг): от 1 245 до 1 438 руб./кв.м/мес. с НДС, без учета коммунальных платежей (КП) и эксплуатационных расходов (ЭР).

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

9.1. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Необходимо рассмотреть следующие варианты использования оцениваемых помещений (Объекты №№ 1-4):

- использование под жилую функцию;

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

ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ

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

ЮРИДИЧЕСКАЯ РАЗРЕШЕННОСТЬ

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

Согласно документам, предоставленным Заказчиком, рассматриваемые помещения имеют нежилое назначение. В соответствии с п. 2 ст. 23 закона «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» предоставление гражданам для постоянного или временного проживания нежилых помещения не допускается. Таким образом, на данном этапе следует исключить вариант использование 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.

9.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

ЮРИДИЧЕСКАЯ ПРАВОМОЧНОСТЬ

При рассмотрении вариантов возможного использования земельного участка в первую очередь следует учитывать нормативные акты и документы территориального планирования, правила застройки, а также целевое назначение, текущее использование, существующие ограничения и обременения, положения об исторических зонах, экологическое законодательство и т.п.

По состоянию на дату оценки весь земельный участок относится к землям населенных пунктов и имеет разрешенное использование — место размещения административного здания с паркингом.

Согласно данным ГП г. Екатеринбург, территория Объекта №5 расположена в границах зоны смешанной и общественно-деловой застройки. Согласно ПЗЗ г. Екатеринбург, территория Объекта №5 расположена в границах зоны Ц-1 — общественно-деловой зоны городского центра.

Согласно предоставленным Заказчиком Дополнительным соглашениям к Договору аренды земельного участка № 7-879 от 16.09.2005, участок предоставляется для эксплуатации помещений административного назначения и паркинга (на участке расположено нежилое здание (БЦ «Вознесенский»). При нарушении условий договора он может быть расторгнут.

ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ

Рассматриваемый фактор диктуется физическими характеристиками самих земельных участков (местоположение, размер участка, форма, инженерно-геологические параметры грунтов и т.д.).

Оцениваемый объект № 5 представляет собой право аренды на земельный участок площадью 55,5 кв. м. Оцениваемый земельный участок входит в состав земельного участка площадью 2 484 кв.м с кадастровым номером 66:41:0701013:21.

По информации, предоставленной Заказчиком, оцениваемый земельный участок не выделен, на кадастровый учет не поставлен, правоустанавливающие документы не оформлены. Фактически оцениваемый земельный участок не может существовать как отдельный участок, так как согласно Договору аренды с дополнительными соглашениями участок площадью 2 484 кв.м является неделимым. Учитывая, что на участке стоит бизнес-центр, на нем невозможно новое строительство.

Учитывая вышесказанное, возникают физические препятствия для использования оцениваемого земельного участка.

ФИНАНСОВАЯ ОПРАВДАННОСТЬ И МАКСИМАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ

Так как использование земельного участка является физически невозможным, Оценщик не рассматривает финансовую оправданность и максимальную эффективность.

В ходе проведения анализа наиболее эффективного использования земельного участка Оценщиком было выявлено, что по состоянию на дату оценки оцениваемый объект № 5 (право аренды на земельный участок площадью 55,5 кв.м) не обладает какой-либо полезностью для потенциального покупателя.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование Объекта оценки:

- Объектов №№1-4 — в качестве объектов административно-офисного назначения;
- Объекта №5 — не обладает полезностью для потенциального покупателя.

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

10. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЕДИНИЦ СРАВНЕНИЯ, ХАРАКТЕРНЫХ ДЛЯ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

12.2. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА НАИБОЛЕЕ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

ПРАВИЛА ОТБОРА АНАЛОГОВ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ РАСЧЕТОВ

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

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

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

Принимая во внимание характеристики оцениваемого недвижимого имущества, а также данные, представленные в обзоре рынка недвижимости, Оценщик использовал следующие критерии выбора аналогов для Объектов №№ 1-4:

- ✓ тип недвижимости — встроенное помещение;
- ✓ назначение — нежилое;
- ✓ функциональное использование помещения— офисное;
- ✓ тип здания, в котором расположен объект – нежилое здание класса В;
- ✓ местоположение — центральные районы Екатеринбурга;
- ✓ площадь — от 100 кв. м до 1 000 кв. м;
- ✓ состояние отделки помещений — хорошее;

ОБЪЕМ ДОСТУПНЫХ ОЦЕНЩИКУ РЫНОЧНЫХ ДАННЫХ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ

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

Оценщиком были отобраны предложения по продаже объектов, наиболее сопоставимых с оцениваемыми по вышеперечисленным критериям. В результате в качестве аналогов для оцениваемых объектов было отобрано 4 объекта-аналога. Копии интернет-страниц представлены в Приложении 2 к настоящему Отчету.

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

Таблица 25. Характеристики Объектов оценки №№1-4 и объектов-аналогов

Характеристика	Объекты № №1-4	Объекты-аналоги			
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Условия рынка	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
	30.04.2025	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату 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
Город	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург
Адрес	Объекты №№1, 2: ул. Хохрякова, 74; Объекты №№3, 4: ул. Первомайская, д. 15	ул. Хохрякова, 74	просп. Ленина, 41	ул. Белинского, 56	улица Карла Либкнехта, 22
Расстояние до ближайшей станции метро, м	Объекты №№1, 2: 500 м; Объекты №№3, 4: 1360 м	500	890	1050	1130
Ближайшая станция метро	Объекты №№1, 2: Геологическая; Объекты №№3, 4: Динамо	Геологическая	Площадь 1905 года	Геологическая	Площадь 1905 года
Расположение относительно «красной» линии	первая линия	первая линия	первая линия	первая линия	первая линия, в углублении
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	104,0	297,4	136,8	193,8
Состояние/уровень отделки	хорошее/стандарт	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Этаж расположения	Объект №1 – 13, Объект №2 – 15, Объект №3 – 8, Объект №4 –5	5	5	8	2
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.	—	17 000 000	39 000 000	15 500 000	23 650 000
Удельный показатель цены предложения, руб./кв. м	—	163 462	131 137	113 304	122 033
Источник информации	—	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_7239555510	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/315736632/	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_136.8_m_3994932851	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/294836572/

12.3. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

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

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

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

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

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

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

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

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

МЕТОД КОРРЕКТИРОВОК

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

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

где C_c — рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости, руб./кв. м;

N — количество объектов-аналогов;

j — порядковый номер объекта-аналога;

COA_j — скорректированная стоимость объекта-аналога, руб./кв. м.

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

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

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

где $C_i C_{i-1}$ — цена объекта-аналога после корректировки по i-му и (i-1)-му элементу сравнения;

k^I_i — корректировка по i-му элементу сравнения из первой группы, %.

По второй группе элементов сравнения определяются корректировочные коэффициенты по формуле:

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

где $K_{i,OA}$ — корректировочный коэффициент для объекта-аналога по i-му элементу сравнения второй группы;

k^{II}_{iOO} — коэффициент объекта оценки по i-му элементу сравнения из второй группы, определяемый на основании рыночных данных

k^{II}_{iOA} — коэффициент объекта аналога по i-му элементу сравнения из второй группы, определяемый на основании рыночных данных

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- условия рынка (скидка на торг);
- удаленность от метро;
- класс бизнес-центра;
- общая площадь;
- расположение относительно красной линии.

Следует отметить, что оцениваемые объекты №№1-4 и подобранные для них объекты-аналоги отличаются этажом расположения, однако, согласно данным «Справочника оценщика недвижимости — 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л. А., объекты, находящиеся на 2 и выше этажах зданий сопоставимы по данному фактору.

12.5. ВНЕСЕНИЕ В ЗНАЧЕНИЯ ЕДИНИЦ СРАВНЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК ДЛЯ УСТРАНЕНИЯ РАЗЛИЧИЙ МЕЖДУ ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ И АНАЛОГАМИ

КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПЕРВОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

УСЛОВИЯ РЫНКА

Величина скидки на торг при продаже объектов офисного назначения определялась согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2024. Офисная недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под редакцией Лейфера Л. А. (Нижний Новгород, 2024 г.).

Таблица 436. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург), и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	8,6%	4,7%	12,6%
2. Офисные объекты класса С и ниже	10,3%	6,5%	14,0%
3. Объекты свободного назначения	9,9%	6,2%	13,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,3%	8,9%	17,7%

Рис. № 9.Скидки на торг для офисных помещений

Оценщик принял в качестве скидки на торг для объектов-аналогов среднее значение диапазона для высококлассных офисов (офисов класса А, В), значение составило 8,6%.

Таким образом, величина корректировки для офисных объектов составляет 8,6% в сторону понижения.

12.6. КОРРЕКТИРОВКИ ПО ВТОРОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

ОБЪЕКТЫ №№1-4

УДАЛЕННОСТЬ ОТ БЛИЖАЙШЕЙ СТАНЦИИ МЕТРО

Корректировка на расстояние до ближайшей станции метро определена согласно данным «Справочнике оценщика недвижимости-2024. Офисная недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под редакцией Лейфера Л. А. (Нижний Новгород, 2024 г.).

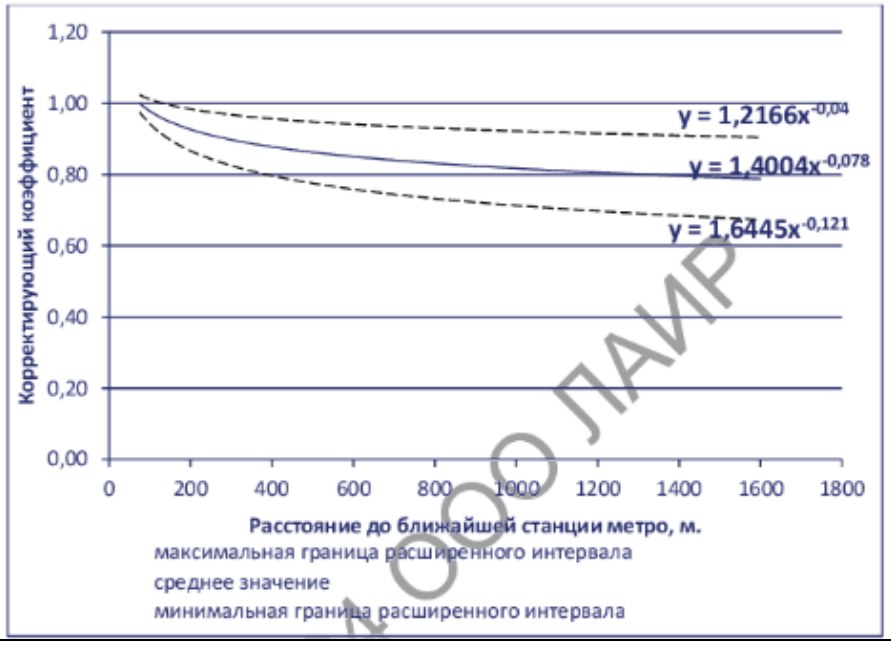


Рис. № 10. Зависимость удельной цены объекта офисного назначения от расстояния до ближайшей станции метро.

Корректировочные коэффициенты для каждого объекта рассчитывались по формуле:

$$K_s = 1{,}4004*S^{-0{,}078},$$

где: K_s — корректировочный коэффициент;

S — расстояние до станции метро, м.

Величина корректирующих коэффициентов = К оцениваемого объекта/ К объекта-аналога.

Корректировочные коэффициенты для рассматриваемых объектов представлены в расчетных таблицах в конце текущего раздела настоящего Отчета.

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ

Корректировка на общую площадь была определена согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2024. Офисная недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под редакцией Лейфера Л. А. (Нижний Новгород, 2024 г.).

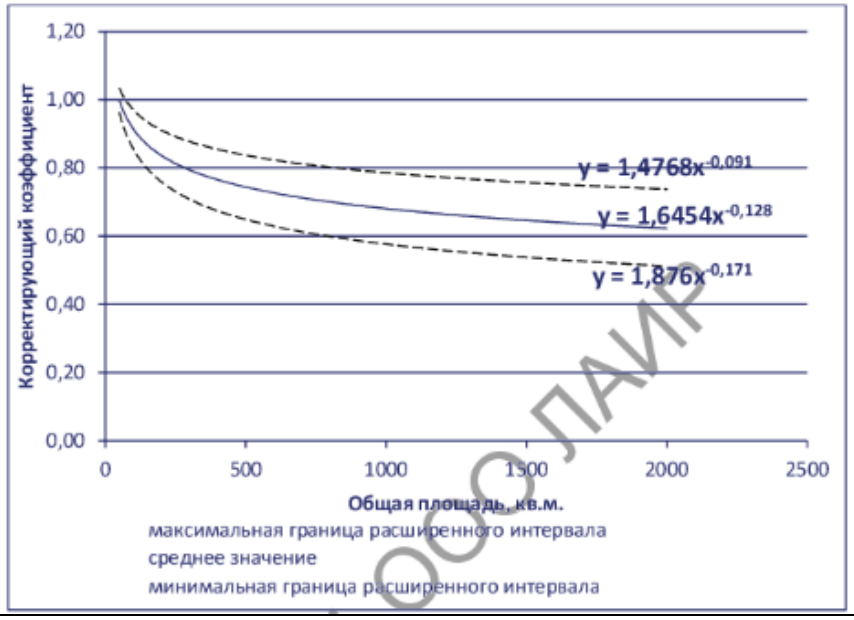


Рис. № 11.Зависимость удельной цены от площади объекта офисного назначения

Корректировочные коэффициенты для каждого объекта рассчитывались по формуле:

$$K_s = 1{,}6454*S^{-0{,}128},$$

где: K_s — корректировочный коэффициент;

S — общая площадь, кв.м.

Величина корректирующих коэффициентов = К оцениваемого объекта/ К объекта-аналога.

Корректировочные коэффициенты для рассматриваемых офисных объектов представлены в расчетных таблицах в конце текущего раздела настоящего Отчета.

КЛАСС БИЗНЕС-ЦЕНТРА

Корректировка на класс бизнес-центра определена согласно результатам опроса мнений участников рынка недвижимости, опубликованного на сайте www.statrielt.ru[12].

[12] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3778-na-klass-kachestva-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-04-2025-goda

Типы объектов	Класс качества	Характеристика качества конструкций и отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях	Люкс (Класс А)	Самое высокое качество: капитальное здание, вентилируемый фасад, или стены облицованы декоративным кирпичом, или керамогранитом, или металлическими декор. панелями; внутренняя отделка – ГКЛ, ГВЛ, натур. материалы, текстиль, стекло, венецианская штукатурка; автоматические системы вент. и кондиционирования, отопления, пластиковые трубопроводы, оптоволок. связь, контроль микроклимата, видеонаблюдение	1,44	1,73	**1,57**
	Премиум (Класс В)	Высокое качество: не все конструктивные и отделочные элементы здания класса Люкс (между Стандарт и Люкс)	1,19	1,35	**1,27**
	Стандарт (Класс С)	Капитальное здание, среднее качество отделки и оборудования: чаще всего, наружная отделка - оштукатуренный фасад, керамзитобет панели; внутренняя отделка - долговечная и простая (качественная штукатурка, покраска кач. красками, керам.плитка, качественный линолеум)			**1,00**
	Эконом (Класс D)	Капитальное здание. Фасады без облицовки; внутр. отделка: полы – безосновный линолеум или дощатые, стены - простая штукатурка, покраска, бумажн. обои; кровля – рубероид, шифер	0,75	0,88	**0,81**

Рис. № 12.Коэффициенты на класс бизнес-центра

Оцениваемые помещения, как и объекты-аналоги №№ 1-3, расположены бизнес-центре класса В, в связи с этим им присвоен коэффициент 1,27 (среднее значение). Объект-аналог №4, расположен в бизнес-центре класса В+, аналогу присвоен коэффициент по верхней границе диапазона – 1,35.

Величина корректирующих коэффициентов = К оцениваемого объекта/ К объекта-аналога.

Корректировочные коэффициенты для рассматриваемых объектов представлены в расчетных таблицах в конце текущего раздела настоящего Отчета.

РАСПОЛОЖЕНИЕ ОТНОСИТЕЛЬНО КРАСНОЙ ЛИНИИ

Корректировка определена согласно результатам опроса мнений участников рынка недвижимости, опубликованного на сайте www.statrielt.ru[13].

№	Объекты по назначению	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
	А. Продажи:			
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,65	0,83	**0,75**
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,85	0,94	**0,90**

Рис. № 13.Выдержка из источника

Оцениваемые помещения, как и объекты-аналоги №№ 1-3, расположены на первой линии, в связи с этим им присвоен коэффициент 1,00 (среднее значение). Объект-аналог №4 расположен в углублении от первой линии, ему присвоен коэффициент 0,94.

Величина корректирующих коэффициентов = К оцениваемого объекта/ К объекта-аналога.

Корректировочные коэффициенты для рассматриваемых объектов представлены в расчетных таблицах в конце текущего раздела настоящего Отчета.

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 Отчета.

Необходимо отметить, что коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения полученного значения от среднеарифметической величины. Коэффициент вариации представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах. Он вычисляется как отношение стандартного отклонения к среднему арифметическому по совокупности. В статистике принято, что, если значение коэффициента вариации

[13] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3775-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-04-2025-goda

не превышает 33%, то совокупность считается однородной. Коэффициент вариации по объектам-аналогам при определении стоимости офисных объектов составил 12%, а значит, выборки аналогов однородны.

ОБЪЕКТ №5

В ходе проведения анализа наиболее эффективного использования земельного участка Оценщиком было выявлено, что по состоянию на дату оценки оцениваемый участок не обладает какой-либо полезностью для потенциального покупателя.

В соответствии с теорией оценки, принцип полезности является одним из основных принципов оценки объектов. Объекты обладают стоимостью только в том случае, если они полезны какому-либо потенциальному собственнику и могут быть нужны для реализации определенной экономической функции. Полезность — это способность объектов удовлетворять потребности пользователя в данном месте и в течение данного периода времени.

Оценщик исходит из допущения, что отрицательная или нулевая стоимость не имеет экономического смысла, при этом в качестве значения в данной ситуации должна быть установлена минимально возможная денежная величина. Согласно ст. 75 Конституции РФ, денежной единицей в РФ является рубль. Следовательно, минимально возможной денежной величиной является 1 (один) рубль.

Учитывая характеристики оцениваемого Объекта № 5, цели оценки, а также выводы, полученные в ходе проведения анализа наиболее эффективного использования, справедливая стоимость Объекта № 5 принимается условно равной 1 руб.

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

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

Объекта № 1 —

48 189 648 (Сорок восемь миллионов сто восемьдесят девять тысяч шестьсот сорок восемь) рублей;

Объекта № 2 —

51 287 612 (Пятьдесят один миллион двести восемьдесят семь тысяч шестьсот двенадцать) рублей;

Объекта № 3 —

16 389 848 (Шестнадцать миллионов триста восемьдесят девять тысяч восемьсот сорок восемь) рублей;

Объекта № 4 —

16 339 108 (Шестнадцать миллионов триста тридцать девять тысяч сто восемь) рублей;

Объекта №5 —

1 (Один) рубль.

Таблица 26. 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	—	163 462	131 137	113 304	122 033
Корректировки 1-ой группы					
Условия рынка	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Скидка на торг, %	—	-8,60%	-8,60%	-8,60%	-8,60%
Скорректированный удельный показатель цены, руб./кв. м	—	149 404	119 859	103 560	111 538
Корректировки 2-ой группы					
Расстояние до ближайшей станции метро, м	500	500	890	1050	1130
Коэффициент	0,86	0,86	0,82	0,81	0,81
Корректировочный коэффициент	—	1,00	1,05	1,06	1,07
Класс здания, в котором расположен объект	В	В	В	В	В+
Коэффициент	1,27	1,27	1,27	1,27	1,35
Корректировочный коэффициент	—	1,00	1,00	1,00	0,94
Общая площадь, кв. м	532,60	104,00	297,40	136,80	193,80
Коэффициент	0,74	0,91	0,79	0,88	0,84
Корректировочный коэффициент	—	0,81	0,93	0,84	0,88
Расположение относительно «красной» линии	первая линия	первая линия	первая линия	первая линия	первая линия, в углублении
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	0,94
Корректировочный коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,06
Итоговый мультипликативный коэффициент по корректировкам 2-й группы	—	0,81	0,97	0,89	0,94
Скорректированный удельный показатель цены предложения, без учета НДС, руб./кв. м	—	121 217	116 362	92 207	104 517
Удельный показатель стоимости Объекта № 1, полученной в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб./кв. м	108 576				
Удельный показатель стоимости Объекта № 1, полученной в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, руб./кв. м	90 480				
Стоимость Объекта № 1, полученная в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, руб.	48 189 648				

Таблица 27. Определение стоимости Объекта №2 в рамках сравнительного подхода

Характеристика	Объект № 2	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Удельный показатель цены предложения, руб./кв. м	—	163 462	131 137	113 304	122 033
Корректировки 1-ой группы					
Условия рынка	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Скидка на торг, %	—	-8,60%	-8,60%	-8,60%	-8,60%
Скорректированный удельный показатель цены, руб./кв. м	—	149 404	119 859	103 560	111 538
Корректировки 2-ой группы					
Расстояние до ближайшей станции метро, м	500	500	890	1050	1130
Коэффициент	0,86	0,86	0,82	0,81	0,81
Корректировочный коэффициент	—	1,00	1,05	1,06	1,07
Класс здания, в котором расположен объект	В	В	В	В	В+
Коэффициент	1,27	1,27	1,27	1,27	1,35
Корректировочный коэффициент	—	1,00	1,00	1,00	0,94
Общая площадь, кв. м	572,40	104,00	297,40	136,80	193,80
Коэффициент	0,73	0,91	0,79	0,88	0,84
Корректировочный коэффициент	—	0,80	0,92	0,83	0,87
Расположение относительно «красной» линии	первая линия	первая линия	первая линия	первая линия	первая линия, в углублении
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	0,94
Корректировочный коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,06
Итоговый мультипликативный коэффициент по корректировкам 2-й группы	—	0,80	0,96	0,88	0,93
Скорректированный удельный показатель цены предложения, без учета НДС, руб./кв. м	—	120 104	115 293	91 360	103 328
Удельный показатель стоимости Объекта, полученной в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб./кв. м	107 521				
Удельный показатель стоимости Объекта, полученной в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, руб./кв. м	89 601				
Стоимость Объекта, полученная в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, руб.	51 287 612				

Таблица 28. Определение стоимости Объекта №3 в рамках сравнительного подхода

Характеристика	Объект № 3	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Удельный показатель цены предложения, руб./кв. м	—	163 462	131 137	113 304	122 033
Корректировки 1-ой группы					
Условия рынка	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Скидка на торг, %	—	-8,60%	-8,60%	-8,60%	-8,60%
Скорректированный удельный показатель цены, руб./кв. м	—	149 404	119 859	103 560	111 538
Корректировки 2-ой группы					
Расстояние до ближайшей станции метро, м	1360	500	890	1050	1130
Коэффициент	0,80	0,86	0,82	0,81	0,81
Корректировочный коэффициент	—	0,92	0,97	0,98	0,99
Класс здания, в котором расположен объект	В	В	В	В	В+
Коэффициент	1,27	1,27	1,27	1,27	1,35
Корректировочный коэффициент	—	1,00	1,00	1,00	0,94
Общая площадь, кв. м	169,10	104,00	297,40	136,80	193,80
Коэффициент	0,85	0,91	0,79	0,88	0,84
Корректировочный коэффициент	—	0,94	1,07	0,97	1,02
Расположение относительно «красной» линии	первая линия	первая линия	первая линия	первая линия	первая линия, в углублении
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	0,94
Корректировочный коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,06
Итоговый мультипликативный коэффициент по корректировкам 2-й группы	—	0,87	1,04	0,95	1,00
Скорректированный удельный показатель цены предложения, без учета НДС, руб./кв. м	—	129 850	124 650	98 775	111 961
Удельный показатель стоимости Объекта, полученной в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб./кв. м	116 309				
Удельный показатель стоимости Объекта, полученной в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, руб./кв. м	96 924				
Стоимость Объекта, полученная в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, руб.	16 389 848				

Таблица 29. Определение стоимости Объекта №4 в рамках сравнительного подхода

Характеристика	Объект № 4	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Удельный показатель цены предложения, руб./кв. м	—	163 462	131 137	113 304	122 033
Корректировки 1-ой группы					
Условия рынка	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Скидка на торг, %	—	-8,60%	-8,60%	-8,60%	-8,60%
Скорректированный удельный показатель цены, руб./кв. м	—	149 404	119 859	103 560	111 538
Корректировки 2-ой группы					
Расстояние до ближайшей станции метро, м	1360	500	890	1050	1130
Коэффициент	0,80	0,86	0,82	0,81	0,81
Корректировочный коэффициент	—	0,92	0,97	0,98	0,99
Класс здания, в котором расположен объект	В	В	В	В	В+
Коэффициент	1,27	1,27	1,27	1,27	1,35
Корректировочный коэффициент	—	1,00	1,00	1,00	0,94
Общая площадь, кв. м	168,50	104,00	297,40	136,80	193,80
Коэффициент	0,85	0,91	0,79	0,88	0,84
Корректировочный коэффициент	—	0,94	1,08	0,97	1,02
Расположение относительно «красной» линии	первая линия	первая линия	первая линия	первая линия	первая линия, в углублении
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	0,94
Корректировочный коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,06
Итоговый мультипликативный коэффициент по корректировкам 2-й группы	—	0,87	1,04	0,95	1,00
Скорректированный удельный показатель цены предложения, без учета НДС, руб./кв. м	—	129 909	124 706	98 820	112 012
Удельный показатель стоимости Объекта, полученной в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб./кв. м	116 362				
Удельный показатель стоимости Объекта, полученной в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, руб./кв. м	96 968				
Стоимость Объекта, полученная в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, руб.	16 339 108				

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

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

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

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

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

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

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

13.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

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

пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

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

Согласно п. 23в ФСО № 7, *метод прямой капитализации* применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего 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.

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

МЕТОД ПРЯМОЙ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Данный метод предполагает следующую последовательность аналитических и расчетных процедур:

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

13.2. ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД

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

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

где S_{ri} — арендопригодная площадь недвижимости,

MR_i — годовая рыночная арендная ставка.

В данном случае потенциальный валовой доход складывается из дохода, извлекаемого из эксплуатации нежилого здания. Таким образом, для определения стоимости оцениваемой недвижимости в рамках доходного подхода была определена рыночная арендная плата за помещения в здании свободного назначения.

Оценщиком проведен анализ Справки по действующим договорам аренды на нежилые помещения по состоянию на дату оценки. Оценщик пришел к выводу, что текущие ставки аренды находятся в рыночных диапазонах арендных ставок по аналогичных объектам офисного назначения Екатеринбурга.

РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ СТАВКИ

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

Оценщиком был проведен отбор объектов-аналогов, сопоставимых по назначению с оцениваемыми объектами, предлагаемых в аренду. Согласно анализу рынка коммерческой недвижимости, к наиболее типичным арендуемым офисным площадям относятся помещения площадью до 100 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 100 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 — центральные районы Екатеринбурга;
- площадь помещений — до 100 кв. м;
- состояние отделки помещений — хорошее.

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

Характеристика	Объекты №№1, 2	Объекты №№3, 4	Объекты-аналоги			
			№1	№2	№3	№4
Условия рынка	сделка	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
	01.11.2024	01.11.2024	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату 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
Город	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург
Местоположение	ул. Хохрякова, 74	ул. Первомайская, 15	ул. Мамина-Сибиряка, 101	ул. Кузнечная, 92	ул. Розы Люксембург 22	ул. Радищева, 6А
Расстояние до ближайшей станции метро, м	500	1 360	1 690	1 690	1 110	250
Ближайшая станция метро	Геологическая	Динамо	Динамо	Динамо	Геологическая	Геологическая
Расположение относительно «красной» линии	первая линия	первая линия	первая линия	первая линия второстепенной улицы	первая линия	первая линия, в углублении
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	80,0	20,3	79,9	63,0
Состояние	хорошее/стандарт	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Этаж расположения	13; 15	8; 5	7	6	8	10
Тип входа	общий	общий	общий	общий	общий	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.	—	—	1 438	1 500	1 313	1 429
Наличие эксплуатационных платежей (ЭП) в ставке	не включены	не включены	не включены	не включены	не включены	не включены
Наличие коммунальных платежей (КП) в ставке	не включены	не включены	не включены	включены	не включены	не включены
Арендная плата, без учета НДС и КП, руб./кв. м/мес.	—	—	1 438	1 245	1 313	1 429
Источник информации	-—	—	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/315484270/	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/316623839/	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/316624304/	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/312714636/

ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ

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

Арендная ставка аналога №2 включает в себя коммунальные услуги, уборку и охрану, следовательно, ее необходимо очистить от величин данных услуг. Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2024. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости» под ред. Лейфера Л. А.

Таблица 8. Доля типовых операционных расходов в величине арендного платежа (потенциального валового дохода) объектов офисной недвижимости в условиях валовой аренды. Коммунальные платежи. Электричество.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	6,0%	3,7%	8,2%
2	Санкт-Петербург	6,7%	4,5%	9,0%
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	8,0%	5,0%	11,0%

Таблица 9. Доля типовых операционных расходов в величине арендного платежа (потенциального валового дохода) объектов офисной недвижимости в условиях валовой аренды. Коммунальные платежи. Водоснабжение и канализация.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	2,9%	1,7%	4,1%
2	Санкт-Петербург	5,1%	3,9%	6,4%
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,7%	0,8%	2,7%

Таблица 10. Доля типовых операционных расходов в величине арендного платежа (потенциального валового дохода) объектов офисной недвижимости в условиях валовой аренды. Коммунальные платежи. Отопление.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	5,0%	3,0%	6,9%
2	Санкт-Петербург	5,3%	3,3%	7,2%
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	3,6%	1,4%	5,7%

Рис. № 14.Доля коммунальных услуг

Таблица 11. Доля типовых операционных расходов в величине арендного платежа (потенциального валового дохода) объектов офисной недвижимости в условиях валовой аренды. Эксплуатационные платежи. Уборка внутренних помещений.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	3,1%	1,8%	4,5%
2	Санкт-Петербург	2,8%	1,5%	4,1%
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,9%	1,2%	2,7%

Таблица 13. Доля типовых операционных расходов в величине арендного платежа (потенциального валового дохода) объектов офисной недвижимости в условиях валовой аренды. Эксплуатационные платежи. Охрана и обеспечение безопасности.

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

Рис. № 15.Доля платы за уборку и охрану в эксплуатационных платежах

Таблица 31. Расчет арендной платы без учета КП и ЭР в арендной ставке

Объекты	Арендная плата, руб./кв. м/мес., с учетом НДС	Наличие эксплуатационных платежей (ЭП) в ставке	Наличие коммунальных платежей (КП) в ставке	Арендная плата, с учетом НДС и без учета КП и ЭР, руб./кв. м/мес.
Объект-аналог №1	1 438	не включены	не включены	1 438
Объект-аналог №2	1 500	уборка, охрана	включены	1 245 (=1500-8%1,7%-3,6%-1,9%-1,8%)
Объект-аналог №3	1 313	не включены	не включены	1 313
Объект-аналог №4	1 429	не включены	не включены	1 429

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

ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

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

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

- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

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

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

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

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

- условия рынка (скидка на торг);
- удаленность от ближайшей станции метро;
- расположение относительно «красной» линии;
- класс бизнес-центра.

Следует отметить, что оцениваемые объекты №№ 1, 2 и подобранные для них объекты-аналоги также отличаются этажом расположения. Однако, согласно данным «Справочника оценщика недвижимости — 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфер Л. А., Нижний Новгород, объекты, находящиеся на 2 и выше этажах зданий сопоставимы по данному фактору. Также, в соответствии с указанным выше Справочником, офисные объекты площадью до 100 кв. м относятся к одному сегменту рынка, таким образом, данные объекты могут считаться сопоставимыми по площади, в связи с чем ставки подобранных аналогов не корректировались по фактору площади.

КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПЕРВОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

Условия рынка

Величина скидки на торг при аренде объектов офисного назначения определялась согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2024. Офисная недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под редакцией Лейфера Л. А. (Нижний Новгород, 2024 г.).

Таблица 436. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург), и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Активный рынок	
	Среднее значение	Расширенный интервал

Арендные ставки объектов			
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	7,8%	4,5%	11,2%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,0%	5,5%	12,6%
3. Объекты свободного назначения	9,5%	6,2%	12,8%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,8%	7,9%	15,8%

Рис. № 16.Скидки на торг для офисных помещений

Оценщик принял в качестве скидки на торг для объектов-аналогов офисного назначения, в настоящем Отчете среднее значение диапазона для высококлассных офисов (офисов класса А, В), значение составляет 7,8%.

Таким образом, величина корректировки для офисных объектов составляет 7,8% в сторону понижения.

КОРРЕКТИРОВКИ ПО ВТОРОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

Удаленность от ближайшей станции метро

Корректировка на расстояние до ближайшей станции метро определена согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2024. Офисная недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под редакцией Лейфера Л. А. (Нижний Новгород, 2024 г.).

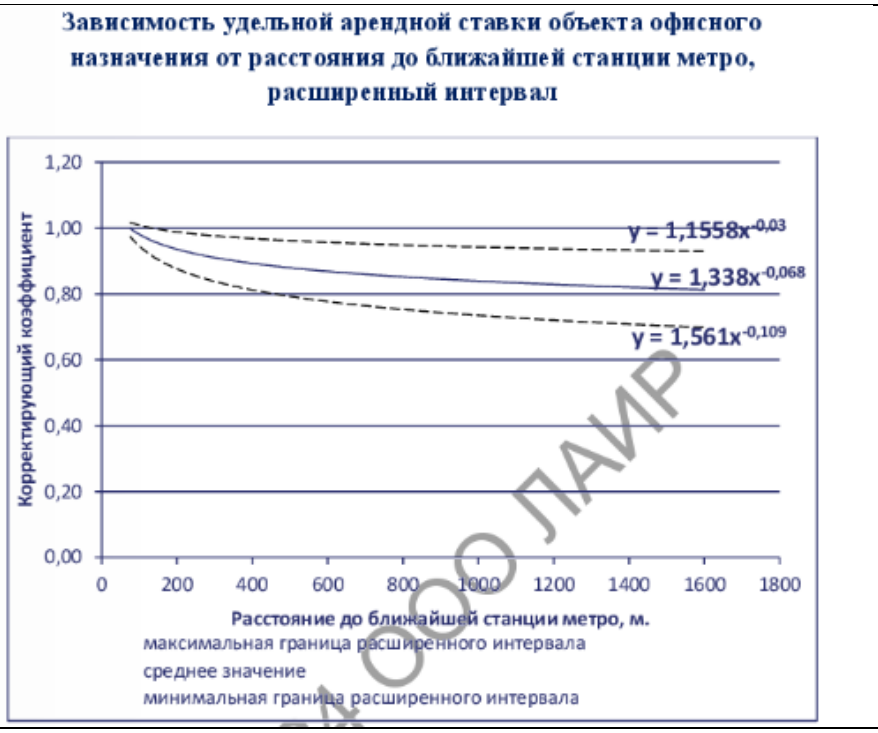


Рис. № 17.Коэффициенты. Удаленность от ближайшей станции метро.

Корректировочные коэффициенты для каждого объекта рассчитывались по формуле:

$$K_s = 1{,}338*S^{-0{,}068},$$

где: K_s — корректировочный коэффициент;

S — расстояние до станции метро, м.

Величина корректирующих коэффициентов = К оцениваемого объекта/ К объекта-аналога.

Расположение относительно «красной» линии

Корректировка определена согласно результатам опроса мнений участников рынка недвижимости, опубликованного на сайте www.statrielt.ru[14].

№	Объекты по назначению	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
	Б. Аренды:			
4	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,67	0,85	**0,77**
5	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,87	0,96	**0,92**

Рис. № 18.Выдержка из источника

Оцениваемые помещения, как и объекты-аналоги №№ 1 и 3, расположены на первой линии, в связи с этим им присвоен коэффициент 1,00 (среднее значение). Объекты-аналоги №№ 2 и 4 расположены на первой линии второстепенной улица и в углублении от первой линии соответственно, им присвоен коэффициент 0,96 (верхняя граница).

Величина корректирующих коэффициентов = К оцениваемого объекта/ К объекта-аналога.

Корректировочные коэффициенты для Объекта оценки, представлены в таблице далее.

Класс бизнес-центра

Корректировка на класс бизнес-центра определена согласно результатам опроса мнений участников рынка недвижимости, опубликованного на сайте www.statrielt.ru[15].

Типы объектов	Класс качества	Характеристика качества конструкций и отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях	Люкс (Класс А)	Самое высокое качество: капитальное здание, вентилируемый фасад, или стены облицованы декоративным кирпичом, или керамогранитом, или металлическими декор. панелями; внутренняя отделка – ГКЛ, ГВЛ, натур. материалы, текстиль, стекло, венецианская штукатурка; автоматические системы вент. и кондиционирования, отопления, пластиковые трубопроводы, оптоволок. связь, контроль микроклимата, видеонаблюдение	1,44	1,73	**1,57**
	Премиум (Класс В)	Высокое качество: не все конструктивные и отделочные элементы здания класса Люкс (между Стандарт и Люкс)	1,19	1,35	**1,27**
	Стандарт (Класс С)	Капитальное здание, среднее качество отделки и оборудования: чаще всего, наружная отделка - оштукатуренный фасад, керамзитобет панели; внутренняя отделка - долговечная и простая (качественная штукатурка, покраска кач. красками, керам.плитка, качественный линолеум)			**1,00**
	Эконом (Класс D)	Капитальное здание. Фасады без облицовки; внутр. отделка: полы – безосновный линолеум или дощатые, стены - простая штукатурка, покраска, бумажн. обои; кровля – рубероид, шифер	0,75	0,88	**0,81**

Рис. № 19.Коэффициенты на класс бизнес-центра

Оцениваемые помещения, как и объекты-аналоги №№ 1-3, расположены бизнес-центре класса В, в связи с этим им присвоен коэффициент 1,27 (среднее значение). Объект-аналог №4, расположен в бизнес-центре класса В+, аналогу присвоен коэффициент по верхней границе диапазона – 1,35.

Величина корректирующих коэффициентов = К оцениваемого объекта/ К объекта-аналога.

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

Итоговое значение удельной арендной платы за 1 кв. м оцениваемых объектов было принято как среднее значение полученных в результате произведенных корректировок величин арендной платы за 1 кв. м объектов-аналогов. Коэффициент вариации по объектам-аналогам составил 4%, а значит, выборка аналогов однородна.

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

[14] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3775-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-04-2025-goda

[15] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3778-na-klass-kachestva-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-04-2025-goda

Таблица 32. Расчет справедливой (рыночной) арендной платы за Объекты №№1, 2

Наименование	Объекты №№ 1, 2	№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Арендная плата, с учетом НДС и без учета КП и ЭР, руб./кв. м/мес.	—	1 438	1 245	1 313	1 429
Корректировки 1-ой группы элементов сравнения					
Условия рынка	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Скидка на торг, %	—	-7,8%	-7,8%	-7,8%	-7,8%
Скорректированная арендная плата, с учетом НДС и без учета КП и ЭР, руб./кв. м/мес.	—	1 325	1 148	1 211	1 317
Корректировки 2-й группы элементов сравнения					
Расстояние до ближайшей станции метро, м	500	1690	1690	1110	250
Коэффициент	0,88	0,81	0,81	0,83	0,92
Корректировочный коэффициент	—	1,09	1,09	1,06	0,95
Расположение относительно «красной» линии	первая линия	первая линия	первая линия второстепенной улицы	первая линия	первая линия, в углублении
Коэффициент	1,00	1,00	0,96	1,00	0,96
Корректировочный коэффициент	—	1,00	1,04	1,00	1,04
Класс здания, в котором расположен объект	В	В	В+	В+	В
Коэффициент	1,27	1,27	1,35	1,35	1,27
Корректировочный коэффициент	—	1,00	0,94	0,94	1,00
Итоговый мультипликативный коэффициент по корректировкам 2-й группы	—	1,09	1,06	0,99	0,99
Скорректированная арендная плата, с учетом НДС и без учета КП и ЭР, руб./кв. м/мес.	—	1 440	1 222	1 202	1 309
Рыночная арендная плата за Объекты №№ 1, 2, с учетом НДС и без учета КП и ЭР, руб./кв. м/мес.	1 293				
Рыночная арендная плата за Объекты № 1, 2, без учета НДС, КП и ЭР, руб./кв. м/мес.	1 078				

Таблица 33. Расчет справедливой (рыночной) арендной платы за Объекты №№3, 4

Наименование	Объекты №№ 3,4	№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Арендная плата, с учетом НДС и без учета КП и ЭР, руб./кв. м/мес.	—	1 438	1 245	1 313	1 429
Корректировки 1-ой группы элементов сравнения					
Условия рынка	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Скидка на торг, %	—	-7,8%	-7,8%	-7,8%	-7,8%
Скорректированная арендная плата, с учетом НДС и без учета КП и ЭР, руб./кв. м/мес.	—	1 325	1 148	1 211	1 317
Корректировки 2-й группы элементов сравнения					
Расстояние до ближайшей станции метро, м	1360	1690	1690	1110	250
Коэффициент	0,82	0,81	0,81	0,83	0,92
Корректировочный коэффициент	—	1,01	1,01	0,99	0,89
Расположение относительно «красной» линии	первая линия	первая линия	первая линия второстепенной улицы	первая линия	первая линия, в углублении
Коэффициент	1,00	1,00	0,96	1,00	0,96
Корректировочный коэффициент	—	1,00	1,04	1,00	1,04
Класс здания, в котором расположен объект	В	В	В+	В+	В
Коэффициент	1,27	1,27	1,35	1,35	1,27
Корректировочный коэффициент	—	1,00	0,94	0,94	1,00
Итоговый мультипликативный коэффициент по корректировкам 2-й группы	—	1,01	0,99	0,93	0,93
Скорректированная арендная плата, с учетом НДС и без учета КП и ЭР, руб./кв. м/мес.	—	1 345	1 142	1 123	1 223
Рыночная арендная плата за Объекты №№ 3,4, с учетом НДС и без учета КП и ЭР, руб./кв. м/мес.	1 208				
Рыночная арендная плата за Объекты № 3,4, без учета НДС, КП и ЭР, руб./кв. м/мес.	1 007				

ОПРЕДЕЛЕНИЕ АРЕНДОПРИГОДНОЙ ПЛОЩАДИ

Коэффициент арендопригодной площади, характеризующий отношение арендопригодной площади объекта к его общей площади, определялся согласно данным портала Статриелт[16] и составил 0,91 (на уровне верхнего значения диапазона, так как оцениваемые объекты расположены бизнес-центрах современной постройки).

№	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**
2.	Здания, построенные после 1991 года						
2.1.	Здания и встроенные помещения торгово-развлекательного назначения	1,06	1,15	**1,11**	0,85	0,94	**0,90**
2.2.	Офисные (административные)и общественного питания здания и встроенные помещения	1,09	1,22	**1,16**	0,81	0,91	**0,86**

Рис. № 20. Значения коэффициентов арендопригодной площади

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

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

13.3. ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД

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

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

где PGI — потенциальный валовой доход соответствующего периода,

K_v —коэффициент потерь от недозагрузки площадей,

K_l — коэффициент потерь от неплатежей.

ПОТЕРИ ОТ НЕДОЗАГРУЗКИ

Величина потерь от недозагрузки определялась согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под редакцией Лейфера Л. А. (Нижний Новгород, 2024 г.).

[16] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3777-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigodnoj-ploshchadi-na-01-04-2025-goda

Таблица 8. Значение «Процент недозагрузки при сдаче в аренду». Активный рынок. Данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г.Москва и г.Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	11,2%	6,4%	16,0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	14,6%	8,2%	21,0%

Рис. № 21.Выдержка из источника

Величина потерь от недозагрузки составила 11,2%.

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.

13.4. ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ

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

Согласно данным портала Статриелт, операционные расходы для офисных объектов составляют в среднем — 21% от ДВД[17].

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,14	0,25	**0,19**
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,12	0,28	**0,21**

Рис. № 22. Операционные расходы

Расчет операционных расходов представлен в таблицах в конце текущего раздела.

13.5. ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД

Чистый операционных 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.

13.6. СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

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

[17] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3786-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-04-2025-goda

Согласно данным Статриелт[18], уровень доходности для офисных центров в городах-миллионниках составляет 10%.

№		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-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**	Объекты недвижимости низкого класса качества (C, 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	**0,11**	0,14
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,10	**0,13**	0,18

Рис. № 23. Выдержка из источника

13.7. КАПИТАЛИЗАЦИЯ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА

Капитализация чистого операционного дохода осуществляется по формуле:

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

где V — стоимость Объекта оценки, полученная доходным подходом,

NOI — годовой чистый операционный доход,

R — ставка капитализации.

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

Таблица 34. Расчет стоимости Объектов №№ 1-4 доходным подходом

Наименование показателя	Значение			
	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4
ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ, кв. м	532,6	572,4	169,1	168,5
Коэффициент перехода к арендопригодной площади	0,91	0,91	0,91	0,91
АРЕНДОПРИГОДНАЯ ПЛОЩАДЬ, кв. м	484,7	520,9	153,9	153,3
Справедливая (рыночная) арендная плата, руб./кв. м/год	12 930	12 930	12 080	12 080
Потенциальный валовой доход от сдачи в аренду помещений, руб./год	6 266 731	6 735 030	1 858 882	1 852 287
Потери от недозагрузки, %	11,20%	11,20%	11,20%	11,20%
Действительный валовой доход, руб./год	5 564 857	5 980 707	1 650 688	1 644 831
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ, руб./год	1 168 620	1 255 948	346 644	345 414
ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД, руб./год	4 396 237	4 724 758	1 304 043	1 299 416
Ставка капитализации, %	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА, ПОЛУЧЕННАЯ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ, руб.	43 962 374	47 247 583	13 040 432	12 994 162

[18] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3787-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2025-goda

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

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

Объекта № 1 —

43 962 374 (Сорок три миллиона девятьсот шестьдесят две тысячи триста семьдесят четыре) рубля;

Объекта № 2 —

47 247 583 (Сорок семь миллионов двести сорок семь тысяч пятьсот восемьдесят три) рубля;

Объекта № 3 —

13 040 432 (Тринадцать миллионов сорок тысяч четыреста тридцать два) рубля;

Объекта № 4 —

12 994 162 (Двенадцать миллионов девятьсот девяносто четыре тысячи сто шестьдесят два) рубля.

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

14.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Согласно выводам раздела 12.7 Отчета, справедливая стоимость Объекта № 5 принимается условно равной 1 руб.

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

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

где V — итоговая величина стоимости Объекта оценки,

i — порядковый номер подхода к оценке,

n — количество использованных подходов к оценке,

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

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

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

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

АНАЛИЗ ДОСТОИНСТВ И НЕДОСТАТКОВ ПРИМЕНЕННЫХ ПОДХОДОВ

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

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

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

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

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

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ИТОГОВОЙ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ

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

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

Таблица 35. 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	48 189 648	0,5	43 962 374	46 100 000
Объект 2	0,5	51 287 612	0,5	47 247 583	49 300 000
Объект 3	0,5	16 389 848	0,5	13 040 432	14 700 000
Объект 4	0,5	16 339 108	0,5	12 994 162	14 700 000

14.2. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таким образом, итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки по позициям по состоянию на 30.04.2025 составляет:

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Справедливая стоимость, без НДС, с учетом округления, руб.
1	Нежилые помещения (в строении литер Б), площадь: общая 532,6 кв. м, номера на поэтажном плане: 13 этаж — помещения №№ 311-314, 316-320,324,326-333,602-614, кадастровый номер: 66:41:0401034:1880	Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 74	46 100 000
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		49 300 000
3	Нежилое помещение, помещение (Литера А), назначение: нежилое. Площадь: общая 169,1 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж: 8 — помещения 1-3, кадастровый номер: 66:41:0704024:2029	Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15	14 700 000
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		14 700 000
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	1

15. СЕРТИФИКАТ СТОИМОСТИ

Мы, нижеподписавшиеся, настоящим подтверждаем:

- содержащееся в Отчете мнение Оценщика и полученные результаты представляют собой основанное на собранной информации и проведенных расчетах непредвзятое профессиональное суждение, ограниченное только пределами оговоренных в настоящем Отчете допущений и ограничительных условий;
- вознаграждение Исполнителя, Оценщика и прочих специалистов, принимавших участие в проведении оценки, ни в коей степени не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки;
- оценка проведена и Отчет составлен в полном соответствии с действующим на дату оценки законодательством Российской Федерации, федеральными стандартами оценки, а также стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщика;
- в результате проведенного анализа и расчетов Оценщик установил, что справедливая стоимость Объекта оценки по позициям по состоянию на 30.04.2025 составляет:

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Справедливая стоимость, без НДС, с учетом округления, руб.
1	Нежилые помещения (в строении литер Б), площадь: общая 532,6 кв. м, номера на поэтажном плане: 13 этаж — помещения №№ 311-314, 316-320,324,326-333,602-614, кадастровый номер: 66:41:0401034:1880	Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 74	46 100 000
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		49 300 000
3	Нежилое помещение, помещение (Литера А), назначение: нежилое. Площадь: общая 169,1 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж: 8 — помещения 1-3, кадастровый номер: 66:41:0704024:2029	Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15	14 700 000
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		14 700 000
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	1

Руководитель проекта:

Шалдина
Юлия Михайловна

Оценщик:

Карлова

Екатерина Сергеевна

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

16.1. НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ.
2. Гражданский кодекс РФ (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ.
3. Налоговый кодекс РФ (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ.
4. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
5. Приказ Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки.
6. Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
7. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков»;

16.2. МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

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

16.3. ИСТОЧНИКИ РЫНОЧНОЙ И ОБЩЕЙ ИНФОРМАЦИИ

1. Справочник оценщика недвижимости-2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода — Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки под редакцией Лейфера Л. А., 2024.
2. Справочника оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. — Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2024.
3. Справочник оценщика недвижимости-2024. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости — Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки под редакцией Лейфера Л. А, 2024.

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

17. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:

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

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме (ФСО II, п. 13).

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

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

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

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

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

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 5

20.12.2024г.	
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:	31214279.94
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:	Лукиных Анастасия Владимировна, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "БКС УПРАВЛЕНИЕ БЛАГОСОСТОЯНИЕМ", 7702172846

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

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: 4	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 5

20.12.2024г.	
Кадастровый номер:	66:41:0401034:1880

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Недвижимость пенсионного фонда"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 66-66-01/765/2009-021 16.10.2009 00:00:00
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

4.1	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	20.12.2024 07:33:50
	номер государственной регистрации:	66:41:0401034:1880-66/199/2024-9
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 04.03.2011 по 31.03.2037
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ПОРТФЕЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ", ИНН: 7706111837
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782, выдан 20.11.2007 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-1, выдан 07.08.2008 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-2, выдан 05.05.2009 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-3, выдан 23.07.2009

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

Лист 3

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 5

20.12.2024г.	
Кадастровый номер:	66:41:0401034:1880

			Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-4, выдан 09.06.2011 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-5, выдан 19.07.2011 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-6, выдан 20.09.2012 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-7, выдан 21.10.2013 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-8, выдан 11.12.2013 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-9, выдан 27.12.2013 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-10, выдан 12.04.2016 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-11, выдан 26.10.2017 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-12, выдан 05.02.2019 Соглашение о передаче управляющей компанией своих прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании, выдан 25.10.2019 Соглашение о передаче управляющей компанией своих прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании, выдан 22.02.2023

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 4

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 5

20.12.2024г.	
Кадастровый номер:	66:41:0401034:1880

			Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-13, выдан 26.12.2019 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-14, выдан 19.03.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-15, выдан 04.08.2022 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-16, выдан 16.03.2023 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-17, выдан 04.04.2024 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-18, выдан 09.12.2024
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 5

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 5

20.12.2024г.	
Кадастровый номер:	66:41:0401034:1880

5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	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

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 5

20.12.2024г.	
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:	33435612.65
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:	Лукиных Анастасия Владимировна, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "БКС УПРАВЛЕНИЕ БЛАГОСОСТОЯНИЕМ", 7702172846

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

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: 4	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 5

20.12.2024г.	
Кадастровый номер:	66:41:0401034:1829

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Недвижимость пенсионного фонда"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 66-66-01/049/2009-656 24.04.2009 00:00:00
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		20.12.2024 06:13:16
	номер государственной регистрации:		66:41:0401034:1829-66/199/2024-16
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 04.03.2011 по 31.03.2037
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ПОРТФЕЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ", ИНН: 7706111837
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления ЗПИФП "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 ЗПИФП "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-2, выдан 05.05.2009 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФП "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-3, выдан 23.07.2009

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 5

20.12.2024г.	
Кадастровый номер:	66:41:0401034:1829

			Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-4, выдан 09.06.2011 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-5, выдан 19.07.2011 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФП "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-6, выдан 20.09.2012 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-7, выдан 21.10.2013 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-8, выдан 11.12.2013 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФП "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-9, выдан 27.12.2013 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-10, выдан 12.04.2016 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФП "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-11, выдан 26.10.2017 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФП "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-12, выдан 05.02.2019 Соглашение о передаче управляющей компанией своих прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании, выдан 25.10.2019 Соглашение о передаче управляющей компанией своих прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании, выдан 22.02.2023

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 5

20.12.2024г.	
Кадастровый номер:	66:41:0401034:1829

			Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-13, выдан 26.12.2019 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-14, выдан 19.03.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-15, выдан 04.08.2022 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-16, выдан 16.03.2023 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-17, выдан 04.04.2024 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-18, выдан 09.12.2024
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
полное наименование должности	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BFFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

Лист 5

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 5

20.12.2024г.	
Кадастровый номер:	66:41:0401034:1829

5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	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

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
полное наименование должности	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BFFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

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

20.12.2024г.	
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:	8877078,67
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:	Лукиных Анастасия Владимировна, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "БКС УПРАВЛЕНИЕ БЛАГОСОСТОЯНИЕМ", 7702172846

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
полное наименование должности	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

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: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

20.12.2024г.	
Кадастровый номер:	66:41:0704024:2029

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Недвижимость пенсионного фонда"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 66-66-01/030/2011-036 04.03.2011 00:00:00
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		20.12.2024 07:36:56
	номер государственной регистрации:		66:41:0704024:2029-66/199/2024-8
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 04.03.2011 по 31.03.2037
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ПОРТФЕЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ", ИНН: 7706111837
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления ЗПИФП "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 ЗПИФП "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-2, выдан 05.05.2009 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФП "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-3, выдан 23.07.2009

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
полное наименование должности	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

Лист 3

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

20.12.2024г.

Кадастровый номер: 66:41:0704024:2029

			Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-4, выдан 09.06.2011 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-5, выдан 19.07.2011 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-6, выдан 20.09.2012 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-7, выдан 21.10.2013 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-8, выдан 11.12.2013 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-9, выдан 27.12.2013 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-10, выдан 12.04.2016 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-11, выдан 26.10.2017 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-12, выдан 05.02.2019 Соглашение о передаче управляющей компанией своих прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании, выдан 25.10.2019 Соглашение о передаче управляющей компанией своих прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании, выдан 22.02.2023

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

20.12.2024г.

Кадастровый номер: 66:41:0704024:2029

			Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-13, выдан 26.12.2019 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-14, выдан 19.03.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-15, выдан 04.08.2022 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-16, выдан 16.03.2023 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-17, выдан 04.04.2024 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-18, выдан 09.12.2024
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

20.12.2024г.	
Кадастровый номер:	66:41:0704024:2029

5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	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

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579EFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

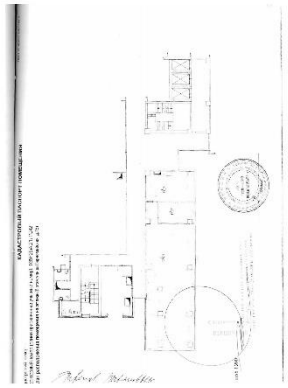
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

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: 7

20.12.2024г.	
Кадастровый номер: 66:41:0704024:2029	Номер этажа (этажей): 8



Масштаб 1

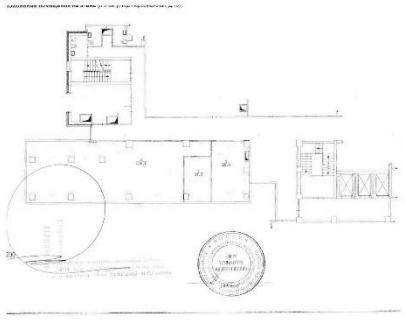
полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579EFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 7

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

20.12.2024г:	
Кадастровый номер: 66:41:0704024:2029	Номер этажа (этажей): 8



Масштаб 1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

20.12.2024г:	
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, м2:	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:	8845581.06
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:	Лукиных Анастасия Владимировна, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "БКС УПРАВЛЕНИЕ БЛАГОСОСТОЯНИЕМ", 7702172846

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

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: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

20.12.2024г.	
Кадастровый номер:	66:41:0704024:2028

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Недвижимость пенсионного фонда"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 66-66-01/055/2011-039 04.03.2011 00:00:00
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		20.12.2024 06:21:55
	номер государственной регистрации:		66:41:0704024:2028-66/199/2024-8
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 04.03.2011 по 31.03.2037
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ПОРТФЕЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ", ИНН: 7706111837
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления ЗПИФП "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 ЗПИФП "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-2, выдан 05.05.2009 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФП "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-3, выдан 23.07.2009

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

20.12.2024г.	
Кадастровый номер:	66:41:0704024:2028

			Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-4, выдан 09.06.2011 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-5, выдан 19.07.2011 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФП "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-6, выдан 20.09.2012 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-7, выдан 21.10.2013 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-8, выдан 11.12.2013 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФП "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-9, выдан 27.12.2013 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-10, выдан 12.04.2016 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФП "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-11, выдан 26.10.2017 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФП "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-12, выдан 05.02.2019 Соглашение о передаче управляющей компанией своих прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании, выдан 25.10.2019 Соглашение о передаче управляющей компанией своих прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании, выдан 22.02.2023

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

20.12.2024г.	
Кадастровый номер:	66:41:0704024:2028

			Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-13, выдан 26.12.2019 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-14, выдан 19.03.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-15, выдан 04.08.2022 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-16, выдан 16.03.2023 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-17, выдан 04.04.2024 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-18, выдан 09.12.2024
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

20.12.2024г.	
Кадастровый номер:	66:41:0704024:2028

5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	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

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

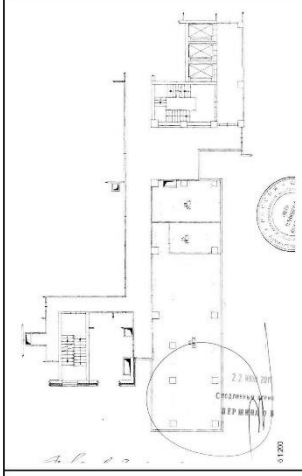
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

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: 7

20.12.2024г.	
Кадастровый номер: 66:41:0704024:2028	Номер этажа (этажей): 5



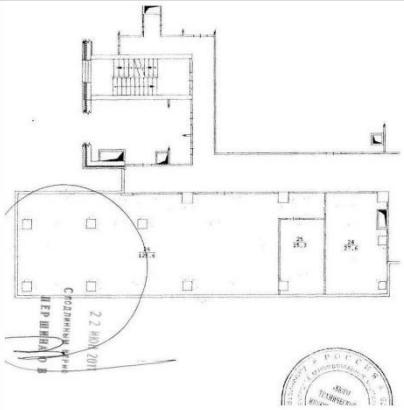
Масштаб 1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

20.12.2024г.	
Кадастровый номер: 66:41:0704024:2028	Номер этажа (этажей): 5



Масштаб 1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Уральскому федеральному округу
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 23.10.2024, поступившего на рассмотрение 23.10.2024, 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: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42

23.10.2024г. № КУВИ-001/2024-260756788	
Кадастровый номер:	66:41:0701013:21
Номер кадастрового квартала:	66:41:0701013
Дата присвоения кадастрового номера:	19.05.2005

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

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B645971B2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42

23.10.2024г. № КУВИ-001/2024-260756788	
Кадастровый номер:	66:41:0701013:21

Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственным органом власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B645971B2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 3

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42

23.10.2024г. № КУВИ-001/2024-260756788

Кадастровый номер:	66:41:0701013:21

ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 23.10.2018; Земельный участок 66:41-8.182; реквизиты документа-основания: приказ "Об утверждении границ территорий объектов культурного наследия регионального значения и режимов использования данных территорий" от 10.09.2018 № 339 выдан: Управление государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 03.06.2020; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом чиновника Я.С. Стахиева», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 13/16, и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах данных зон" от 27.05.2020 № 510 выдан: Управление государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 03.06.2020; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.М. Крылова», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Тургенева, д. 18, и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах данных зон" от 27.05.2020 № 511 выдан: Управление государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 29.06.2020; реквизиты документа-основания: приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области "Об установлении зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Тургенева, д. 22, и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах данных зон" от 11.06.2020 № 575 выдан: Управление государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 29.06.2020; реквизиты документа-основания: приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области "Об установлении зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Тургенева, д. 22, и

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BD C181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 4

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42

23.10.2024г. № КУВИ-001/2024-260756788

Кадастровый номер:	66:41:0701013:21

утверждении требований к градостроительным регламентам в границах данных зон" от 11.06.2020 № 575 выдан: Управление государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 29.06.2020; реквизиты документа-основания: приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области "Об установлении зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.И. Маева», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Тургенева, д. 20, и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах данных зон" от 11.06.2020 № 574 выдан: Управление государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 21.10.2020; реквизиты документа-основания: приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области "Об установлении зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Тургенева, д. 22, и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах данных зон" от 11.06.2020 № 575 выдан: Управление государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области; приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области "О внесении изменения в требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Тургенева, д. 22, утвержденные приказом Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области от 11.06.2020 № 575" от 09.10.2020 № 872 выдан: Управление государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 30.07.2021; реквизиты документа-основания: приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области "Об установлении зон охраны объекта культурного наследия регионального значения « Усадьба купца М.О. Назарова» и входящих в его состав объектов культурного наследия регионального значения « Гостиница» и «Ограда с воротами», расположенных по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 11, и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах данных зон" от 30.03.2020 № 246 выдан: Управление государственной

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BD C181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42

23.10.2024г. № КУВИ-001/2024-260756788	
Кадастровый номер:	66:41:0701013:21

	охраны объектов культурного наследия Свердловской области.
Получатель выписки:	Долгополов Александр Сергеевич

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42

23.10.2024г. № КУВИ-001/2024-260756788	
Кадастровый номер:	66:41:0701013:21

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	данные о правообладателе отсутствуют
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	не зарегистрировано
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

4.1	вид:	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 установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 14.07.2006 по 31.12.2008
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Участники долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Договор долевого участия в строительстве объекта недвижимости N Т1 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
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42

23.10.2024г. № КУВИ-001/2024-260756788	
Кадастровый номер:	66:41:0701013:21

	4.2	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	23.11.2005 00:00:00
		номер государственной регистрации:	66-66-01/317/2005-096
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 16.09.2005
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Физическое лицо Физическое лицо Физическое лицо Физическое лицо Физическое лицо Физическое лицо Физическое лицо Физическое лицо Физическое лицо Физическое лицо Физическое лицо Физическое лицо Физическое лицо Физическое лицо Физическое лицо

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BD3C181A023B64597F1F2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42

23.10.2024г. № КУВИ-001/2024-260756788	
Кадастровый номер:	66:41:0701013:21

			Физическое лицо Физическое лицо Физическое лицо Физическое лицо Физическое лицо Физическое лицо Закрытое акционерное общество "КЛААС-СТРОЙ", ИНН: 6663063246 Общество с ограниченной ответственностью "Страховая медицинская компания "УГМК-Медицина", ИНН: 6661087851 Общество с ограниченной ответственностью "Недвижимость пенсионного фонда", ИНН: 6658196868 Общество с ограниченной ответственностью "НПО "Промэк", ИНН: 6674319387 Закрытое акционерное общество "УралМедьСтрой", ИНН: 6658169857 Общество с ограниченной ответственностью "Группа Высота", ИНН: 6670346862 Общество с ограниченной ответственностью "АстраСтройКомплекс", ИНН: 6658385287 Общество с ограниченной ответственностью "Инвест-Консалтинг", ИНН: 6658033359 Общество с ограниченной ответственностью "Никита Корпорейшн", ИНН: 6658434400 Общество с ограниченной ответственностью "Предприятие "ПИФ ЭКО-ПРОЕКТ", ИНН: 6674139144

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BD3C181A023B64597F1F2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 9

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42

23.10.2024г. № КУВИ-001/2024-260756788

Кадастровый номер:	66:41:0701013:21
	Общество с ограниченной ответственностью "Дельта", ИНН: 6670193091 Общество с ограниченной ответственностью "Ресурс Плюс", ИНН: 6672241287 Общество с ограниченной ответственностью "МАНХЭТТЕН", ИНН: 6670416686
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
основание государственной регистрации:	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 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 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 Дополнительное соглашени 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 Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 16.09.2005 №7-879, выдан 21.12.2016 Дополнительное соглашение от 04.10.2017 к договору аренды земельного участка, №№7-879, выдан 16.09.2005 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 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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009908DC181A023B64597B1E25798BFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Лист 10

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42

23.10.2024г. № КУВИ-001/2024-260756788

	Кадастровый номер:	66:41:0701013:21
		Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка, выдан 08.05.2019 Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка, выдан 29.09.2020 Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 16.09.2005 №7-879, выдан 21.04.2022, дата государственной регистрации: 25.04.2022, номер государственной регистрации: 66:41:0701013:21-66/199/2022-9 Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 16.09.2005 №7-879, выдан 23.11.2023, дата государственной регистрации: 29.11.2023, номер государственной регистрации: 66:41:0701013:21-66/199/2023-10 Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 16.09.2005 № 7-879, выдан 17.10.2024, МУГИСО
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009908DC181A023B64597B1E25798BFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42

23.10.2024г. № КУВИ-001/2024-260756788	
Кадастровый номер:	66:41:0701013:21

9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1F2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42

23.10.2024г. № КУВИ-001/2024-260756788	
Кадастровый номер:	66:41:0701013:21

План (чертеж, схема) земельного участка

Масштаб 1:600	Условные обозначения:		

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1F2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42

23.10.2024г. № КУВИ-001/2024-260756788	
Кадастровый номер:	66:41:0701013:21

Описание местоположения границ земельного участка

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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42

23.10.2024г. № КУВИ-001/2024-260756788	
Кадастровый номер:	66:41:0701013:21

1	2	3	4	5	6	7	8
13	1.1.13	1.1.14	168°15.5'	4.42	данные отсутствуют	66:41:0701013:34(1)	Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Тургенева, д. 22
14	1.1.14	1.1.1	76°22.6'	18.89	данные отсутствуют	66:41:0701013:34(1)	Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Тургенева, д. 22

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42

23.10.2024г. № КУВИ-001/2024-260756788	
Кадастровый номер:	66:41:0701013:21

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат МСК - 66, зона 1

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	391594.83	1534578.11	-	0.1
2	391590.38	1534559.75	-	0.1
3	391594.71	1534558.85	-	0.1
4	391592.25	1534546.23	-	0.1
5	391591.63	1534542.71	-	0.3
6	391589.55	1534530.96	-	0.1
7	391589.31	1534529.28	-	0.1
8	391568.65	1534533.01	-	0.1
9	391564.58	1534510.37	-	0.1
10	391559.83	1534511.35	-	0.1
11	391565.68	1534542.48	-	0.1
12	391537.97	1534547.36	-	0.1
13	391537.73	1534547.39	-	0.1
14	391545.31	1534589.4	-	0.1
1	391594.83	1534578.11	-	0.1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 8	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42

23.10.2024г. № КУВИ-001/2024-260756788	
Кадастровый номер:	66:41:0701013:21

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 66:41:0701013:21/3

Масштаб 1:200	Условные обозначения:		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 17

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4	Всего листов раздела 4: 8	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42

23.10.2024г. № КУВИ-001/2024-260756788

Кадастровый номер:	66:41:0701013:21

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 66:41:0701013:21/4

Масштаб 1:200	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009E0ECE1A023A64597113C2590E0E50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 18

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4	Всего листов раздела 4: 8	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42

23.10.2024г. № КУВИ-001/2024-260756788

Кадастровый номер:	66:41:0701013:21

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 66:41:0701013:21/5

Масштаб 1:400	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009E0ECE1A023A64597113C2590E0E50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 19

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 4	Всего листов раздела 4: 8	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42

23.10.2024г. № КУВИ-001/2024-260756788

Кадастровый номер:	66:41:0701013:21

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 66:41:0701013:21/6

Масштаб 1:500	Условные обозначения:		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E25759EFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

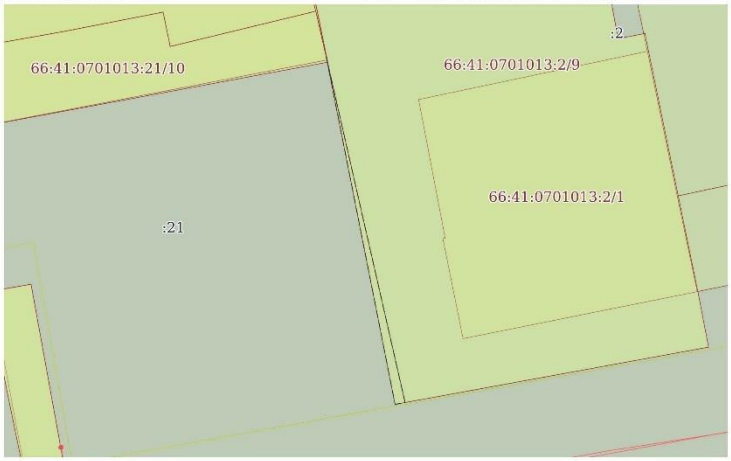
Лист 20

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 4	Всего листов раздела 4: 8	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42

23.10.2024г. № КУВИ-001/2024-260756788

Кадастровый номер:	66:41:0701013:21

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 66:41:0701013:21/7



Масштаб 1:500	Условные обозначения:		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E25759EFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 21

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 4	Всего листов раздела 4: 8	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42

23.10.2024г. № КУВИ-001/2024-260756788	
Кадастровый номер:	66:41:0701013:21

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 66:41:0701013:21/8

Масштаб 1:500	Условные обозначения:		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 22

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела 4	Всего листов раздела 4: 8	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42

23.10.2024г. № КУВИ-001/2024-260756788	
Кадастровый номер:	66:41:0701013:21

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

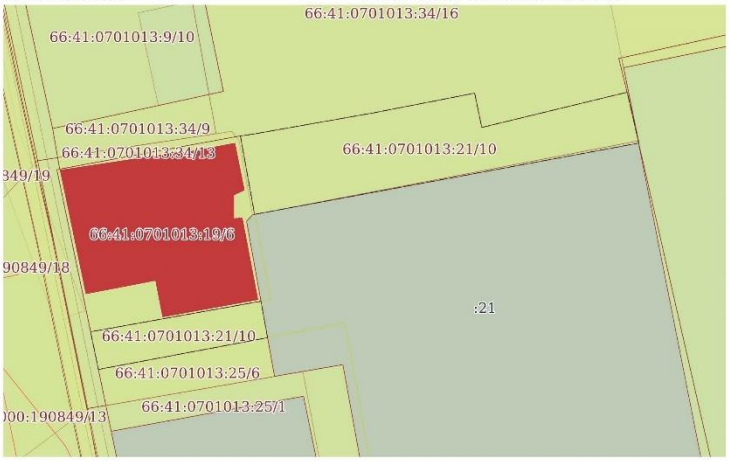
Масштаб 1:500	Условные обозначения:		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 8 раздела 4	Всего листов раздела 4: 8	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42

23.10.2024г. № КУВИ-001/2024-260756788	
Кадастровый номер:	66:41:0701013:21

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



Масштаб 1:500	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E25798EFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 11	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42

23.10.2024г. № КУВИ-001/2024-260756788	
Кадастровый номер:	66:41:0701013:21

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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E25798EFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 11	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42

23.10.2024г. № КУВИ-001/2024-260756788

Кадастровый номер: 66:41:0701013:21

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

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 11	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42

23.10.2024г. № КУВИ-001/2024-260756788

Кадастровый номер: 66:41:0701013:21

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

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 11	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42

23.10.2024г. № КУВИ-001/2024-260756788

Кадастровый номер: 66:41:0701013:21

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

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BD C181A023B64597F1F2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 11	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42

23.10.2024г. № КУВИ-001/2024-260756788

Кадастровый номер: 66:41:0701013:21

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

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BD C181A023B64597F1F2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 11	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42

23.10.2024г. № КУВИ-001/2024-260756788

Кадастровый номер: 66:41:0701013:21

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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1F2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 11	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42

23.10.2024г. № КУВИ-001/2024-260756788

Кадастровый номер: 66:41:0701013:21

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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1F2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 8 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 11	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42

23.10.2024г. № КУВИ-001/2024-260756788	
Кадастровый номер:	66:41:0701013:21

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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F12579BE7B50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 9 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 11	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42

23.10.2024г. № КУВИ-001/2024-260756788	
Кадастровый номер:	66:41:0701013:21

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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F12579BE7B50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 10 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 11	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42

23.10.2024г. № КУВИ-001/2024-260756788

Кадастровый номер: 66:41:0701013:21

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

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 11 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 11	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42

23.10.2024г. № КУВИ-001/2024-260756788

Кадастровый номер: 66:41:0701013:21

культурного наследия; 7) динамическое воздействие на грунт в зоне влияния на объекты культурного наследия.; Реестровый номер границы: 66:41-6.9649; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (подзона ЗРЗ-5) объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба купца М.О. Назарова», и входящих в его состав объектов культурного наследия регионального значения; Тип зоны: Зона охраны объекта культурного наследия

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 8	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42

23.10.2024г. № КУВИ-001/2024-260756788	
Кадастровый номер:	66:41:0701013:21

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 66:41:0701013:21/3				
Система координат МСК - 66, зона 1				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	391564.58	1534510.37	-	0.1
2	391559.83	1534511.35	-	0.1
3	391563.84	1534532.7	-	-
4	391568.44	1534531.87	-	-
1	391564.58	1534510.37	-	0.1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1F2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 8	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42

23.10.2024г. № КУВИ-001/2024-260756788	
Кадастровый номер:	66:41:0701013:21

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 66:41:0701013:21/4				
Система координат МСК - 66, зона 1				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	391564.58	1534510.37	-	0.1
2	391559.83	1534511.35	-	0.1
3	391563.84	1534532.7	-	-
4	391568.44	1534531.87	-	-
1	391564.58	1534510.37	-	0.1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1F2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 37

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 8	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42

23.10.2024г. № КУВИ-001/2024-260756788

Кадастровый номер: 66:41:0701013:21

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 66:41:0701013:21/5

Система координат МСК - 66, зона 1

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	391589.55	1534530.96	-	0.1
2	391589.31	1534529.28	-	0.1
3	391579.41	1534531.07	-	-
4	391588.41	1534579.57	-	-
5	391594.83	1534578.11	-	0.1
6	391590.38	1534559.75	-	0.1
7	391594.71	1534558.85	-	0.1
8	391592.25	1534546.23	-	0.1
9	391591.63	1534542.71	-	0.3
1	391589.55	1534530.96	-	0.1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 38

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 8	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42

23.10.2024г. № КУВИ-001/2024-260756788

Кадастровый номер: 66:41:0701013:21

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 66:41:0701013:21/6

Система координат МСК - 66, зона 1

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	391564.58	1534510.37	-	0.1
2	391559.83	1534511.35	-	0.1
3	391563.84	1534532.7	-	-
4	391568.44	1534531.87	-	-
1	391564.58	1534510.37	-	0.1
1	391589.55	1534530.96	-	0.1
2	391589.31	1534529.28	-	0.1
3	391579.41	1534531.07	-	-
4	391588.69	1534579.5	-	0.25
5	391589.03	1534579.43	-	-
6	391594.83	1534578.11	-	0.1
7	391590.38	1534559.75	-	0.1
8	391594.71	1534558.85	-	0.1
9	391592.25	1534546.23	-	0.1
10	391591.63	1534542.71	-	0.3
1	391589.55	1534530.96	-	0.1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 5 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 8	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42

23.10.2024г. № КУВИ-001/2024-260756788	
Кадастровый номер:	66:41:0701013:21

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 66:41:0701013:21/7				
Система координат МСК - 66, зона 1				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	391589.03	1534579.43	-	-
2	391545.32	1534588.09	-	0.25
3	391545.55	1534589.35	-	-
1	391589.03	1534579.43	-	-

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597E1E2579EEFB30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 6 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 8	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42

23.10.2024г. № КУВИ-001/2024-260756788	
Кадастровый номер:	66:41:0701013:21

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 66:41:0701013:21/8				
Система координат МСК - 66, зона 1				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	391564.58	1534510.37	-	0.1
2	391559.83	1534511.35	-	0.1
3	391563.84	1534532.7	-	-
4	391568.44	1534531.87	-	-
1	391564.58	1534510.37	-	0.1
1	391589.55	1534530.96	-	0.1
2	391589.31	1534529.28	-	0.1
3	391579.41	1534531.07	-	-
4	391588.69	1534579.5	-	0.25
5	391589.03	1534579.43	-	-
6	391594.83	1534578.11	-	0.1
7	391590.38	1534559.75	-	0.1
8	391594.71	1534558.85	-	0.1
9	391592.25	1534546.23	-	0.1
10	391591.63	1534542.71	-	0.3
1	391589.55	1534530.96	-	0.1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597E1E2579EEFB30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 7 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 8	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42

23.10.2024г. № КУВИ-001/2024-260756788	
Кадастровый номер:	66:41:0701013:21

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 66:41:0701013:21/9				
Система координат МСК - 66, зона 1				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	391589.03	1534579.43	-	-
2	391545.55	1534589.35	-	-
3	391545.32	1534588.09	-	-
4	391588.69	1534579.5	-	-
1	391589.03	1534579.43	-	-

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 8 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 8	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42

23.10.2024г. № КУВИ-001/2024-260756788	
Кадастровый номер:	66:41:0701013:21

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 66:41:0701013:21/10				
Система координат				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	391564.58	1534510.37	-	-
2	391568.44	1534531.87	-	-
3	391563.84	1534532.7	-	-
4	391559.83	1534511.35	-	-
1	391564.58	1534510.37	-	-
1	391589.55	1534530.96	-	-
2	391591.63	1534542.71	-	-
3	391592.25	1534546.23	-	-
4	391594.71	1534558.85	-	-
5	391590.38	1534559.75	-	-
6	391594.83	1534578.11	-	-
7	391588.41	1534579.57	-	-
8	391579.41	1534531.07	-	-
9	391589.31	1534529.28	-	-
1	391589.55	1534530.96	-	-

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

на руки в Земельном комитете Администрации города Екатеринбурга, что подтверждается подп
сью Арендатора (его представителя) в журнале выдачи расчетов арендной платы.

Неполучение Арендатором расчета арендной платы на очередной год не является основ
нием для освобождения его от уплаты арендной платы, в этом случае арендная плата уплачив
ется Арендатором в размере, указанном в расчете (перерасчете) арендной платы за прошл
год. При этом Арендатор обязан не позднее 25 февраля очередного года обратиться в Земел
ный 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 пр
шлый год, Арендатор в случае увеличения размера арендной платы при проведении следующе
ежеквартального платежа доплачивает разницу арендной платы, при этом пени на указанную н
доплату не начисляются, а в случае уменьшения размера арендной платы Арендатор при пров
дении следующего ежеквартального платежа уменьшает размер подлежащей к уплате арендн
платы на разницу арендной платы.

2.2.3. Перерасчет арендной платы.

В случае проведения перерасчета арендной платы Арендодатель направляет (выдает
руки) Арендатору данный пересчет в порядке, установленном для направления расчета арендн
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 увеличения ра
мера арендной платы, при проведении следующего ежеквартального платежа доплачивает ра
ницу арендной платы, при этом пени на указанную недоплату не начисляются, а в случае умен
шения размера арендной платы, Арендатор, при проведении следующего ежеквартального пл
тежа 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 ежеквартально равными долями, не позднее
числа последнего месяца квартала, если иное не установлено в расчете (перерасчете) арендн
платы на соответствующий год.

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

Поступающие по настоящему договору платежи при наличии задолженности по арендн
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 бе
препятственный доступ на Участок с целью осуществления контроля за выполнением Арендат
ром условий настоящего договора, а Арендатор обеспечивает Арендодателю (его законны
представителям), представителям органов государственного земельного контроля доступ на Уч
сток по их требованию.

Арендодатель при осуществлении контроля не может вмешиваться в хозяйственную де
тельность Арендатора, если она не наносит ущерба окружающей среде, не нарушает законны
прав других лиц, не противоречит архитектурно-градостроительным, природоохранным и ины
нормам, правилам и требованиям земельного законодательства и условиям настоящего догов
ра.

2.4. Содержание и использование Участка.

Арендатор обеспечивает проведение работ по уборке и благоустройству Участка. Аренд
тор не должен допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на Учас
ке и прилегающих к нему территориях.

Арендатор обязуется использовать Участок в соответствии с условиями его предоставл
ния:

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

ДУБЛИКАТ

Эц. 3К.

ДОГОВОР
АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
№ 7 - 879

город Екатеринбург 16 сентября 2005 года

На основании Распоряжения от 31.08.2005 № 3127 – р Главы города от Администрация 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

Все изменения к настоящему договору действительны при условии, что они оформлены письменном виде и подписаны сторонами по настоящему договору в форме дополнительного с глашения, 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 Гражда ским 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 (н уплата в течение двух и более кварталов подряд), уплаты арендной платы не в полном объеме течение двух и более кварталов подряд;

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

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

4) при нарушении Арендатором других условий настоящего договора.

5.3. Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения настоящего договора посл направления Арендатору письменного предупреждения об устранении нарушения, предусмо ренного пунктом 5.2. настоящего договора, и не устранения Арендатором указанного в предупре ждении нарушения по истечении десятидневного срока (или более длительного времени, обос нованно необходимого для этого) со дня получения Арендатором письменного предупреждения.

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

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

5.5. При расторжении настоящего договора Арендодатель не возмещает Арендатору стои мость 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 ав густа 2020 года.

В случае если Арендатор продолжает пользоваться Участком после истечения срока на стоящего договора при отсутствии возражений (письменного предупреждения о расторжении До говора) со стороны Арендодателя, настоящий договор считается возобновленным на тех же ус ловиях 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 государствен ной 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 го сударственной регистрации настоящего договора в течение пяти дней после ее проведения.

8. Заключительные положения и реквизиты сторон

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

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

2.5. Оборот Участка.

Арендатор имеет право передать Участок в субаренду, а также вправе передать свои пр ва и обязанности по настоящему договору третьим лицам, в том числе внести их в качестве вкл да в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в прои водственный кооператив в пределах срока действия настоящего договора при условии письме ного уведомления об этом Арендодателя.

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

2.6. Возврат Участка.

2.6.1. При расторжении настоящего договора Арендатор обязан вернуть Арендодател 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, подпис ваемому сторонами по настоящему договору.

В случае отказа Арендатора от подписания Акта приема-передачи Участка данный А подписывается Арендодателем с указанием в нем об отказе Арендатора от подписания данно Акта.

3. Ответственность Сторон

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

Зачисление платежа в счет уплаты пени осуществляется в порядке, предусмотренно пунктом 2.2.4. настоящего договора.

3.2. В случае невыполнения или ненадлежащего выполнения условий Договора (за искл чением обязанностей по внесению арендной платы), Арендатор уплачивает Арендодател штраф в размере 10 (десяти) процентов от размера годовой арендной платы за каждый факт н выполнения или ненадлежащего выполнения условий настоящего договора, за исключением сл чая, предусмотренного пунктом 3.4. настоящего договора.

3.3. В случае выявления Арендодателем факта изменения Арендатором разрешенно использования Участка, предусмотренного пунктом 2.1.5. настоящего договора, Арендодате обязан произвести перерасчет арендной платы с применением БРАП, предусмотренного для с ответствующего вида использования Участка, а Арендатор обязан уплачивать измененну арендную плату, что не освобождает его от уплаты штрафа в размере, предусмотренном пункто 3.2. настоящего договора.

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

3.5. Арендатор возмещает убытки, причиненные ухудшением качества Участка и эколо гической обстановки в результате его хозяйственной деятельности, вызванные неисполнени либо ненадлежащим исполнением Арендатором условий настоящего договора, не освобожден ем или несвоевременным освобождением Участка.

3.6. В иных случаях нарушения условий настоящего договора стороны несут ответстве ность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

4. Изменение настоящего договора

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	РРАП	Примечание
2484,00	Офис производственного предприятия	0,20	31.08.05-31.12.05, строительство до 31.12.2007 г. на основании РГГ от 31.08.2005 г. № 3127-р

3. Расчёт арендной платы

Квартал	Начислено	Уплатить не позднее	Формула расчета
III кв.2005г.	3175,94	15.12.2005	(0.20*2484.00*75.27=37394.14)/365*31=3175.94
IV кв.2005г.	9425,37	15.12.2005	(0.20*2484.00*75.27=37394.14)/365*92=9425.37
ИТОГО	12601,31		

Размер арендной платы за землю составляет 12601.31 руб. (*Двенадцать 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. Екатеринбурга). 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)

Земельный комитет

Исполнитель: (подпись) Н.В. Бочкова (Ф.И.О.) Телефон: 371-07-64

Дата составления: 6 Октября 2005г.

Страница 1 из 1.

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

М.П.

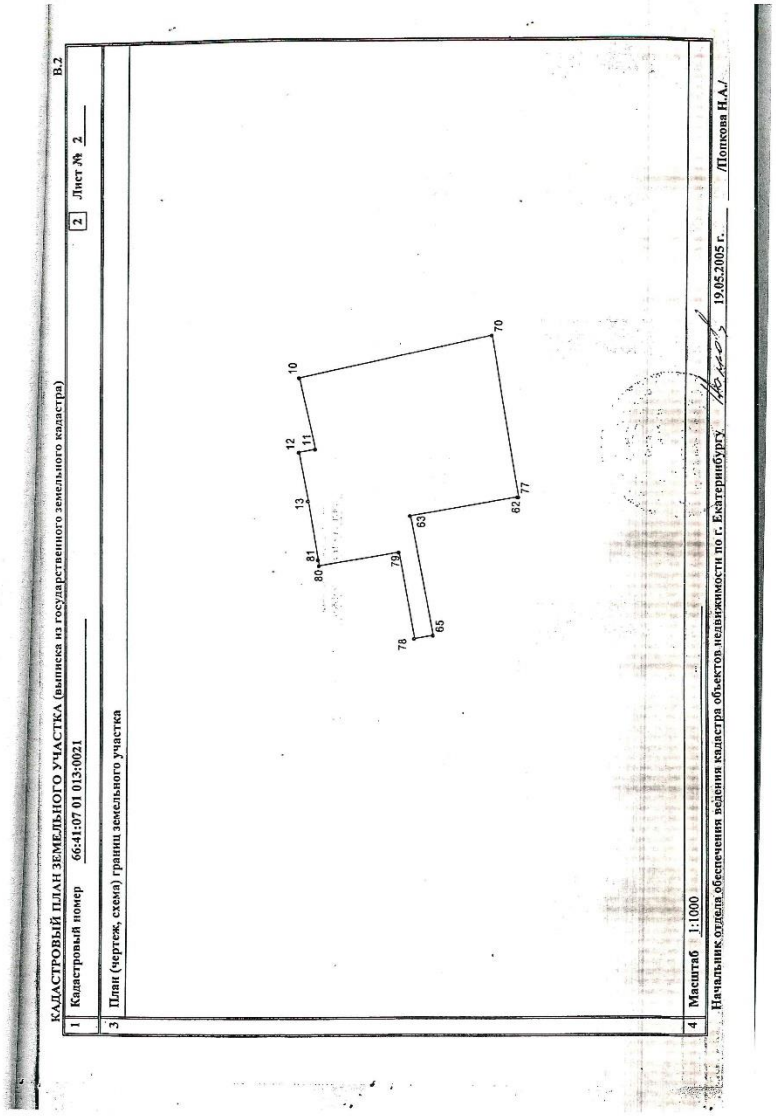
Заместитель Главы города Крицкий В.П.

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

Генеральный директор Задорожный И.В.

147

Н-44894/25



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. Екатеринбур

Мы, нижеподписавшиеся, на основании договора аренды земельного участка составил настоящий Акт в том, что Арендодатель передал, а Арендатор принял Участок общей площадь 2484 кв.м, имеющий местоположение: г. Екатеринбург, ул. Тургенева – ул. Первомайская, в гра ницах, 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

(подпись) М.П.

Арендатор:
ЗАО «УралМедьСтрой»
в лице генерального директора Задорожного Игоря Васильевича

(подпись) М.П.

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

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 общес «УралМедьСтрой» (далее – ЗАО «УралМедьСтрой»), в лице генерального директора Лукьянче 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 – Догов 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 нормативны 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, Свердлов области и Муниципального образования «город Екатеринбург», влияющих на определен размера арендной платы, Арендодатель обязан произвести перерасчет арендной платы (в т числе неоднократно в течение года), а Арендатор обязан уплачивать измененную аренд 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, Земельны комитет Администрации города Екатеринбурга.

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

Неполучение Арендатором расчета арендной платы на очередной год не являет 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 арендно 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 осуществлени

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 общес «УралМедьСтрой» (далее – ЗАО «УралМедьСтрой»), в лице директора ЗАО «УралМедьСтр Лукьянченко Александра Альбертовича, действующего на основании доверенности от 03.07.20 с другой стороны, заключили настоящее дополнительное соглашение о нижеследующем:

Внести в договор аренды № 7-879 от 16.09.2005, далее – Договор, следующие изменени

1. На основании Разрешения на строительство № RU 66302000-132/08 от 02.04.200 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 ста арендной платы, предусмотренной для соответствующего вида использования Участка».

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

4. Настоящее дополнительное соглашение подлежит государственной регистрации 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 Догов подписано в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из них: один Арендатора, один для Управления Федеральной регистрационной службы по Свердловс области, один для Арендодателя.

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

АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Арендодатель:
Администрация города Екатеринбурга в лице
заместителя Главы Екатеринбурга Крицкого Владимира Павловича

_____ М
(подпись)

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

Арендатор:
ЗАО «УралМедьСтрой»
в лице директора Лукьянченко Александра Альбертовича

_____ М
(подпись)

ИНН 6658169857, КПП 665801001, ОГРН 1036602675306
Юридический (почтовый) адрес: 620102, г. Екатеринбург, ул. Московская, 56-37
Телефон руководителя: 359-41-34, телефон гл. бухгалтера: 344-28-40

Шоп: Prekola

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

АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Арендодатель:
Администрация города Екатеринбурга в лице
заместителя Главы Екатеринбурга
Крицкого Владимира Павловича

_____ М. П
(подпись)

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

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

_____ М. П
(подпись)

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

"Урал-Медь-

спонитель: Денисова С.В.
Телефон: Калинина д 10

следующего ежемесячного платежа доплачивает разницу арендной платы, при этом пени указанную недоплату не начисляются, а в случае уменьшения размера арендной пла Арендатор при осуществлении следующего ежемесячного платежа уменьшает разм 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 доплачива разницу арендной платы, при этом пени на указанную недоплату не начисляются, а в случа 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 расчете арендной платы, ежемесячно не позднее 10 числа текущего месяца, если иное н установлено в расчете (перерасчете) арендной платы на соответствующий год.

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

Поступающие по настоящему договору платежи при наличии задолженности по арендно 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 № 4
к договору аренды земельного участка № 7-879 от 16.09.2005
(регистрационная запись от 23.11.2005 № 66-66-01/317/2005-096)
с дополнительным соглашением № 1 от 08.07.2008
с дополнительным соглашением № 2 от 26.10.2009
с дополнительным соглашением № 3 от 13.05.2010

г. Екатеринбург 20 декабря 2010 года

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

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

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

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

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

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

3. Подпункт 2.1.5 Договора изложить в следующей редакции:

«2.1.5. Участок предоставляется:

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

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

4. Подпункт 2.2.1 Договора изложить в следующей редакции:

«2.2.1. Определение размера арендной платы.

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

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

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

1) для ЗАО «УралМедьСтрой»

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

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

Дополнительное соглашение № 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 201

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

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

1. В пункте 2.4 Договора слова «до 31.12.2009 года» заменить словами «до 30.0 года» (в соответствии с разрешением на строительство № RU 66302000-174/08 от 23.04.200

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

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

Приложение, являющееся неотъемлемой частью настоящего дополнит соглашения:

1) расчет арендной платы.

АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Арендодатель:
Администрация города Екатеринбурга в лице
заместителя Главы Екатеринбурга
Крицкого Владимира Павловича

(подпись)

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

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

(подпись)

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

Исполнитель: Делова С.В.
Проверил: Копнина С.Ю.

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 Миннихановичь,

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 нежилые помещения (литер А) площадью 191,6 кв.м (регистрационные записи от 21.03.2011 № 66-66-01/138/2011-370, от 21.03.2011 № 66-66-01/138/2011-371),

государственной регистрацией права собственности Беспаловой Е.С. на нежилое помещение (литер А) площадью 43,4 кв.м (регистрационная запись от 25.01.2011 № 66-66-01/816/2010-414),

государственной регистрацией права собственности Олюнина В.Н. на нежилое помещение (литер А) площадью 131,8 кв.м (регистрационная запись от 21.06.2010 № 66-66-01/417/2010-157) и государственной регистрацией права общей долевой собственности (в размере 1499/71533 доли в праве) на нежилое помещение площадью 1513,8 кв.м (регистрационная запись от 12.08.2010 № 66-66-01/417/2010-162),

государственной регистрацией права собственности Ланских С.А. на нежилое помещение (литер А) площадью 44,8 кв.м (регистрационная запись от 30.09.2010 № 66-66-01/511/2010-275),

государственной регистрацией права собственности Гарипова Р.М. на нежилые помещения (литер А) площадью 1143,2 кв.м (регистрационные записи от 21.04.2011 № 66-66-01/047/2011-122, от 21.04.2011 № 66-66-01/047/2011-123),

государственной регистрацией права собственности ООО «НПО «Промэк» на нежилое помещение (литер А) площадью 100,8 кв.м (регистрационная запись от 18.10.2010 № 66-66-01/655/2010-280),

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

_____ М.П.
(подпись)

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

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

_____ М. П.
(подпись)

ИНН 6658169857, КПП 665801001, ОГРН 1036602675306,
Юридический (почтовый) адрес: 620014, г. Екатеринбург, ул. Октябрьской революции, 56
Телефон руководителя 344-28-40, главного бухгалтера 344-28-35

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

_____ М. П.
(подпись)

ИНН 6658196868, КПП 665801001, ОГРН 1046602689748,
Юридический (почтовый) адрес: 620077, г. Екатеринбург, ул. Маршала Жукова, 7, оф. 22,
Телефон: 89222078230

152

Н-44894/25

(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;

ттт

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 Миннианович», «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;

- Суслову 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

тт

двенадцать для Арендаторов, один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, один для Арендодателя.

Приложение, являющееся неотъемлемой частью настоящего дополнительного соглашения:

1) расчет арендной платы (Приложение № 1).

АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Арендодатель:
Администрация города Екатеринбурга
в лице заместителя главы
Администрации города Екатеринбурга
Крицкого Владимира Павловича

_____ М.П.
(подпись)

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

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

_____ М. П.
(подпись)

ИНН 6658169857, КПП 665801001, ОГРН 1036602675306,
Юридический (почтовый) адрес: 620014, г. Екатеринбург, ул. Октябрьской революции, 56,
Телефон руководителя 344-28-40, главного бухгалтера 344-28-35

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

_____ М. П.
(подпись)

ИНН 6658196868, КПП 665801001, ОГРН 1046602689748,
Юридический (почтовый) адрес: 620077, г. Екатеринбург, ул. Маршала Жукова, 7, оф. 22,
Телефон: 89222078230

Арендатор:
ООО «Полигон – Принт»
в лице генерального директора
Баталовой Инны Леонидовны

_____ М. П.
(подпись)

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

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 Суслова 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 Суслова 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 15.01.2001 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:

Прошито, пронумеровано и скреплено печатью
на 90(девяносто) листах

Уполномоченный представитель
АО «БКС Управление бизнес-сообщества» Казанцева Е.В.
по дов-ти № 1 от 09.01.2024

Акционерное общество «БКС Управление бизнес-сообщества»
ОГРН 1027739017289
МОСКВА
БКС
Полное фирменное наименование

ПОРТФЕЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ
УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания Портфельные инвестиции»
123112, г. Москва, 1-ый Красногвардейский пр-д, д. 22,
стр. 1, этаж 16, помещение А16, комната № 25.
ОГРН 1027739209431, ИНН 7706111837
+7(495) 545 41 11
info@ukpi.ru

Исх. № 11011/25-03 от 11.04.2025 ООО «ЛАИР»

Письмо-представление

Настоящее письмо-представление сформировано в рамках проведения оценки по Договору № 114/24-МФ от 23.10.2024г. и Дополнительному соглашению №1 от 09.04.2025г. (далее – Задание) с ООО «УК Портфельные инвестиции» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда» (далее – Заказчик).
Для оказания услуг по оценке Заказчиком были подготовлены и предоставлены следующие документы и материалы:

- Выписка из ЕГРН от 23.10.2024г. № КУВИ-001/2024-260756788 на земельный участок;
- Договор аренды земельного участка от Администрации г. Екатеринбург от 16.09.2005г. № 7-879 с учетом дополнительных соглашений к Договору аренды земельного участка №№ 1-5;
- Расчёт арендной платы на 2025г. (Приложение №1 к договору аренды от 16.09.2005г № 7-879);
- Выписки из ЕГРН от 20.12.2024г. на нежилые помещения;
- Полисы страхования имущества АО «СК ГАЙДЕ» на нежилые помещения;
- Справка по действующим договорам аренды на нежилые помещения по состоянию на 30.04.2025г. (Приложение к письму №1);
- Справка о балансовой стоимости имущества ЗПИФ недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда» по состоянию на 30.04.2025г. (Приложение к письму №2);
- Технические характеристики зданий, в которых расположены нежилые помещения (Приложение к письму №3).
- Справка по действующим договорам по обслуживанию нежилых помещений по состоянию на 30.04.2025г. (Приложение к письму №4).

Заказчик подтверждает, что указанные документы и материалы основаны на всех имеющихся у Заказчика данных и являются полными и точными, соответствуют известным Заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания Заказчика.

Все приложенные к отчету об оценке документы и материалы, указанные в настоящем письме, следует считать подтвержденными и заверенными надлежащим образом. Дата подписания настоящего письма-представления может незначительно отличаться от даты составления отчета, что не влияет на достоверность предоставленных заказчиком данных и информации.

Должность _____ ФИО

Бухаров А.Е.

1

Приложение №1
к письму ООО «УК Портфельные инвестиции»

Справка по действующим договорам аренды на нежилые помещения по состоянию на 30.04.2025г.

№ п.п.	Характеристики арендуемого помещения	Назначение арендуемых помещений	Кадастровый номер	Контрагент/Арендатор	Договор аренды №, дата	Срок аренды	Возможность продления на новый срок	Площадь, сданная в аренду, кв.м.	Стоимость базовой ставки аренды за 1 кв.м./в мес., руб. (с НДС)	Средняя переменная часть аренды за 1 кв.м./в мес., руб. (с НДС), включена в состав базовой ставки аренды.	Ежемесячная арендная плата, руб. (с НДС)	Состав арендной платы (включительно)	Условия изменения (удорожания) ставки арендной платы	Расходы по оплате эксплуатационных расходов и коммунальных платежей, связанных с эксплуатацией и обслуживанием сдаваемых помещений осуществляет:	Затраты по страхованию сдаваемых помещений, оплаты налога на имущество и аренды за землю осуществляет:
1	Нежилое, 13 этаж: помещения №№ 311(1/2), 316, 324-325, 326(1/2), 327-328, 331-332, 602-614. Адрес: г. Екатеринбург, ул.Хохрякова, д.74.	офис	66:41:0401034:1880	ООО "Электротехмаш-Привод"	Договор аренды нежилых помещений № А-Пр/25 от 28.02.2025г.	01.03.25-31.01.26 гг.	да	373,70	1 350,00	250,00	504 495,00	Пользование площадью, эксплуатационные затраты по ТО и МОП, охрана, КП, электроэнергия, водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, вывоз мусора, утилизация твердых отходов.	Увеличение аренды нежилых помещений и увеличение тарифов на КУ, не чаще 1 раза в течение срока аренды.	Арендодатель	Арендодатель
2	Нежилое, 15 этаж: помещения №№ 362-366, 370, 371, часть 373, часть 375, 376-379. Адрес: г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д.74.		66:41:0401034:1829	ООО "РусПерлс"	Договор аренды нежилых помещений № А-15/24-3 от 01.09.2024г.	01.09.2024-31.07.2025 гг.		422,07	1 350,00	250,00	569 794,50				
3	Нежилое, 13 этаж; помещения №№ 311(1/2), 312-314, 317-320, 326(1/2), 329, 330, 333. Адрес: г.Екатеринбург, ул. Хохрякова, д.74.		66:41:0401034:1880	ООО "УТМК-Здоровье"	Договор аренды нежилых помещений № А-Уз/25 от 31.03.2025г.	01.04.25-28.02.26 гг.		158,90	1 350,00	250,00	214 515,00				
4	Нежилое, 15 этаж: помещения №№ 359, 360, 374, 380, 381, 382. Адрес: г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д.74		66:41:0401034:1829	ООО "Унция"	Договор аренды нежилых помещений № А-Ун/25 от 27.02.2025г.	01.03.25-31.01.26 гг.		146,60	1 325,00	225,00	194 245,00				
5	Нежилое, 8 этаж: помещения №№ 1-3. Адрес: г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д.15		66:41:0704024:2029	ООО "ЭкстримСофт"	Договор аренды нежилых помещений № А-Эк/25 от 24.02.2025г.	01.03.25-31.01.26 гг.		169,10	1 300,00	180,00	219 830,00				
6	Нежилое, 5 этаж: помещения №№ 24-26. Адрес: г. Екатеринбург, ул.Первомайская, д.15		66:41:0704024:2028	ООО "Альтек Системс"	Договор аренды нежилых помещений № А-05/24-1 от 01.04.2024г.	01.04.2024 - 31.10.2025гг.		168,50	1 080,00	180,00	181 980,00				

Приложение №2
к письму ООО «УК Портфельные инвестиции»

Справка о балансовой стоимости имущества
ЗПИФ недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда» по состоянию на 30.04.2025г.

№№	Объект	Балансовая стоимость, 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.	41 400 000
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.	44 200 000
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.	13 100 000
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.	13 100 000
5	Право аренды на земельный участок площадью 55,5 кв. м., расположенный по адресу: Российская Федерация, обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Тургенева/ул. Первомайская, в 50 метрах на северо-восток от ориентира дом № 16 / дом № 13	400 000

Приложение №3
к письму ООО «УК Портфельные инвестиции»

Технические характеристики зданий, в которых расположены нежилые помещения ЗПИФ недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда».

Объект	Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д.74	Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д.15
Назначение	Жилой дом с административными помещениями	Бизнес-центр «Вознесенский» (БЦ)
Площадь, кв.м.	Суммарная площадь БЦ «Кристалл» составляет 11 000 кв.м.	Общая фактическая площадь БЦ составляет 19 631,1 кв.м. В БЦ расположены более 65 крупных и средних фирм. Средняя площадь офисного помещения в БЦ составляет 100 кв.м.
Этажность	20	19
Материал конструктивных элементов	Стены – внутренняя отделка: обои под покраску, кафель, стекло. Окна – пластиковые стеклопакеты. Потолки – подвесные со встроенными светильниками. Полы - цементно-бетонные, керамогранит.	Стены – внутренняя отделка: обои под покраску, кафель, стекло. Окна – пластиковые стеклопакеты. Потолки – подвесные со встроенными светильниками. Полы – цементно-бетонные, линолеум, керамогранит.
Инженерные коммуникации	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.	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.
Сведения о капитальном ремонте зданий	Нет необходимости.	Нет необходимости.
Вход	Вход ограничен.	Вход ограничен.

Приложение №4
к письму ООО «УК Портфельные инвестиции»

Справка по действующим договорам обслуживания нежилых помещений по состоянию на 30.04.2025г.

№ п.п.	Адрес недвижимости	Договор, дата	Контрагент	Функции контрагента	Характеристики услуг	Стоимость постоянной составляющей в мес., руб. (б/НДС)	Стоимость переменной составляющей в мес., руб.	Условия изменения (удорожания) стоимости постоянной составляющей услуг
1	8 этаж БЦ: помещения №№ 1-3. Адрес: г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д.15	Договор управления административным зданием БЦ "Вознесенский" от 01.07.2020г. № 36У/20	ООО "Первомайская, 15"	Предоставление КУ, содержание, ТО, ремонт общего имущества здания БЦ.	Постоянная составляющая (взнос за капитальный ремонт) + переменная составляющая (коммунальные услуги)	27 062,76	Определяется на основании договоров на коммунальное обслуживание нежилых помещений. Оплачивается арендодателем на основе выставленных счётов, сумма оплаты учтена в стоимости базовой ставки по договорам аренды	Индексация на ИПЦ в РФ на ЖКУ 1 раз в год.
2	5 этаж БЦ: помещения №№ 24-2б. Адрес: г. Екатеринбург, ул.Первомайская, д.15	Договор управления административным зданием БЦ "Вознесенский" от 29.04.2021г. № 178У/21				26 966,74		
3	13 этаж БЦ; помещения №№ 311-314, 316-320, 324, 326-333, 602-614. Адрес: г.Екатеринбург, ул. Хохрякова, д.74.	Договор управления, эксплуатации и ТО многоквартирного дома от 28.07.2020г. № 13Э/15Э/Б/2020	ТСЖ "Хохрякова 74"	Управление домом, содержание и ремонт общего имущества, предоставление КУ		9 309,85		С учетом индексации тарифа на взнос на капремонт 1 раз в год, на основании Постановлений Правительства Свердловской области (17,48 р./кв.м на 2025г.)
4	15 этаж БЦ: помещения №№ 359, 360, 362-366, 370, 371, 373-382. Адрес: г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д.74					10 005,55		

ПОМЕЩ. А16, КОМ. 25

ОГРН 1027739209432; ИНН 7706111837

КПП крупнейшего налогоплательщика 997950001

р/с 40701810205010000117 в ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК», г. Москва к/с 30101810745250000659 БИК 044525659

Заместитель Генерального директора А. Е. Бухаров

ПОРТФЕЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ
УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания Портфельные инвестиции»
123112, г. Москва, 1-ый Красногвардейский пр-д, д. 22,
стр. 1, этаж 16, помещение А16, комната № 25.
ОГРН 1027739209431, ИНН 7706111837
+7(495) 545 41 11
info@ukpi.ru

№ 0704/25-03 от 07.04.2025

В Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области

620000, г. Екатеринбург, ул. Мамина-Сибиряка, 111

www.mugiso.midural.ru

В состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда» (далее – ЗПИФ недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда») входит недвижимое имущество: помещения с кадастровыми номерами 66:41:0704024:2028, 66:41:0704024:2029, расположенные по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15 (далее по тексту – Помещения).

Помещения находятся в здании (кадастровый номер: 6:41:0704024:106), располагающемся на земельном участке с кадастровым номером: 66:41:0701013:21 (далее по тексту – Земельный участок). В отношении Земельного участка заключён договор аренды от 16.09.2005 № 7-879 земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора, а права арендодателя осуществляет Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области.

В связи с передачей ООО УК «БКС – Фонды недвижимости» (ИНН 5407018473) прав и обязанностей по договору доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда» управляющей компании ООО «УК Портфельные инвестиции», просим Вас предоставить дополнительное соглашение к договору аренды от 16.09.2005 № 7-879 с вступлением «УК Портфельные инвестиции» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда» на стороне арендатора.

Реквизиты для заключения дополнительного соглашения:

Арендатор: ООО «УК Портфельные инвестиции» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда»

Подписант от Арендатора: Заместитель Генерального директора Бухаров Александр Евгеньевич (по доверенности)

Адрес места нахождения: 123112, Г.МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ПРЕСНЕНСКИЙ, ПРОЕЗД 1-Й КРАСНОГВАРДЕЙСКИЙ, Д. 22, СТР. 1, ЭТАЖ 16,

ПРИЛОЖЕНИЕ 2.
ИСТОЧНИКИ РЫНОЧНОЙ И ОБЩЕЙ ИНФОРМАЦИИ

ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_7239555510

17 000 000 ₽

163 462 ₽ за м²

История цены

8 958 490-78-74

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? | Ещё продаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

Анна
Частное лицо
На Авито с февраля 2012
Документы проверены | Экоклад: -25 кг CO_2
6 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

О помещении

Общая площадь: 104 м²
Этаж: 5
Отделка: офисная
Мощность электросети: 15 кВт
Планировка: кабинетная
Тип сделки: продажа
Арендаторы: помещение сдано

Расположение

Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Хохрякова, 74
• Геологическая 6–10 мин.
• Площадь 1905 года 16–20 мин. • Чкаловская от 31 мин. Показать карту

Описание

Продается офисное помещение в БЦ КРИСТАЛЛ, удобно расположенном в шаговой доступности от ТЦ Гринвич и ст. метро Геологическая, в центре крупного торгового узла и в непосредственной близости от главных магистралей города. Развитая структура наземного общественного транспорта, метро, торгово-развлекательные центры, ВУЗы, предприятия общественного питания - все это создает оживленный транспортный и пешеходный потоки.

avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_7239555510

- Помещение площадью - 103,9 кв.м.
- Витражное остекление.
- Современный ремонт.
- 5 этаж.
- Современная система пожарной безопасности и пожаротушения.
- Оптико-волоконные линии связи коммерческих провайдеров.
- Новые системы приточно- вытяжной вентиляции.
- Видеонаблюдение.
- Телефония.

Дополнительная информация:

- Круглосуточная охрана.
- Клининговая служба.
- Гостевой паркинг.

Офисное помещение сдано в аренду.

О здании

Готовность: в эксплуатации
Тип здания: бизнес-центр
Класс здания: В
Парковка: на улице, бесплатная

№ 7239555510 · 1 апреля в 17:49 · 172 просмотра (+3 сегодня) Пожаловаться

17 000 000 ₽

163 462 ₽ за м²

История цены

8 958 490-78-74

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? | Ещё продаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

Анна
Частное лицо
На Авито с февраля 2012
Документы проверены | Экоклад: -25 кг CO_2
6 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

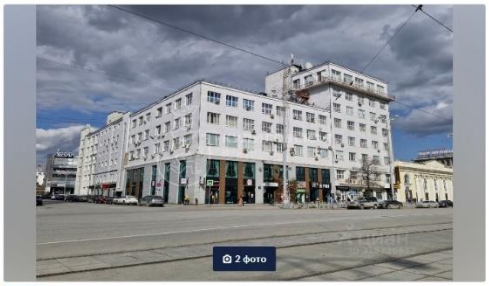
ekb.cian.ru/sale/commercial/315736632/

Обновлено: вчера, 19:11 148 просмотров, 6 за сегодня, 88 уникальных

Продается офис (В)

Свердловская область, Екатеринбург, р-н Центр, просп. Ленина, 41 На карте

Пожаловаться



Площадь 297,4 м²
Этаж 5 из 8
Помещение Свободно
Класс В

39 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 37 830 000

Цена за метр 131 137 ₽
Налог НДС включен: 6 500 000 ₽

+7 982 641-71-42

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Кулиговская и Партнёры
Суперагент

На Циан 7 лет
Объектов в работе 179

ekb.cian.ru/sale/commercial/315736632/

Фотографии (2) Описание Расположение Контактное лицо

Офис, 297,4 м²

Продается офисное помещение (ГАБ) · центр Екатеринбурга!

Локация: центральная часть Екатеринбурга престиж, транспортная доступность и статус.
Площадь: 297.4 м² 11 готовых офисных помещений с продуманной планировкой.
Стабильный доход: 100% площадей сданы в аренду гарантированная прибыль для нового собственника.

Выгодное вложение с моментальным cash flow.
Готовый бизнес или корпоративная площадка "под ключ".

Идеально для инвесторов и бизнеса!

Звоните, чтобы узнать детали и договориться о просмотре!

Ваш надежный актив в деловом центре города!

Номер объекта: #1/538820/15734

39 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 37 830 000

Цена за метр ..... 131 137 ₽

Налог ..... НДС включен: 6 500 000 ₽

+7 982 641-71-42

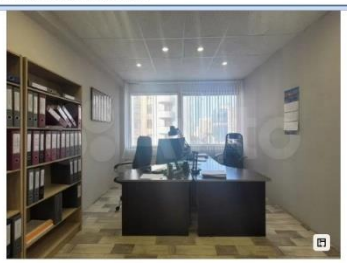
Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Напишите, пока пользователь в сети

avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_136.8_m_3994932851



15 500 000 ₽

113 304 ₽ за м²

История цены

8 958 701-30-14

Агентство недвижимости "Новосёл"

Компания

Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Александр

О помещении

Общая площадь: 136.8 м²

Этаж: 8

Высота потолков: 3 м

Отделка: офисная

Планировка: кабинетная

Тип сделки: продажа

Расположение

Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Белинского, 56

Геологическая 11-15 мин.

Площадь 1905 года 16-20 мин. Динамо 21-30 мин. Показать карту

avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_136.8_m_3994932851

Продается офисное помещение в центре города!

— Площадь 136.8 квадратных метров

— Высокий 8 этаж, с хорошим видом на город

— Гибкая прямоугольная планировка, которая позволяет переформатировать пространство под ваши задачи

— Полностью оборудовано для офисной деятельности

— Нейтральная офисная отделка

— Расположение: в самом сердце делового центра - простая и понятная доступность для клиентов, партнеров и сотрудников

Это идеальное место для вашего бизнеса!

Офис находится в самом центре деловой активности города, в пешей доступности от ключевых деловых центров, банков и административных учреждений. Просторные помещения правильной формы позволят организовать рабочие зоны и переговорные комнаты по вашему усмотрению. В здании предусмотрен высокоскоростной интернет.

Преимущества:

— Рядом с офисом расположены автобусные, троллейбусные и трамвайные остановки

— В 10 минутах ходьбы станции метро Геологическая и Площадь 1905 года

— В радиусе 5-10 минут ходьбы несколько хороших ресторанов и кафе, ЖизньМарт, 2 зеленых парка

— Быстрый выезд в любую точку города

Цена: 15.500.000

Не упустите возможность приобрести это офисное помещение для вашего бизнеса!

Позвоните или напишите мне, буду рад организовать для вас просмотр помещения, рассказать о возможностях приобретения

15 500 000 ₽

113 304 ₽ за м²

История цены

8 958 701-30-14

Агентство недвижимости "Новосёл"

Компания

Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Александр

О здании

Готовность: в эксплуатации

Тип здания: бизнес-центр

Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта

№ 3994932851 · 18 апреля в 08:05 · 2201 просмотр (+13 сегодня) Пожаловаться

Сообщения

ekb.cian.ru/sale/commercial/294836572/

Обновлено: вчера, 19:55 1456 просмотров, 1 за сегодня, 459 уникальных с марта 2024

Продается офис (В+)

Свердловская область, Екатеринбург, р-н Центр, ул. Карла Либкнехта, 22 На карте

Пожаловаться

Площадь 193,8 м²

Этаж 2 из 7

Помещение Свободно

Класс В+

23 650 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 22 940 500

Цена за метр 122 034 ₽

Налог НДС включен: 3 941 666 ₽

+7 982 611-42-65

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Кулиговская и Партнёры

Суперагент

На Циан 7 лет

Объектов в работе 179

ekb.cian.ru/sale/commercial/294836572/

Фотографии (4) Описание Расположение Контактное лицо

Офис, 193,8 м²

К продаже предлагается просторное офисное помещение, расположенное в современном бизнес-центре "Консул" в самом центре Екатеринбурга. Офис полностью готов для работы без дополнительных вложений. Сейчас в офисе есть арендатор, с договором аренды на несколько лет — вам можно не беспокоиться о сдаче, это уже готовый бизнес!

Помещение расположено на 2 этаже, состоит из кабинетов разной площади и одного зала. Есть зона ресепшн, зона отдыха и мокрая точка. Сделана стеклянная входная группа. Выполнен новый чистовой ремонт. На полу — кафельная плитка, стены — обои под покраску в светлых тонах, подвесные потолки Армстронг. В помещении просторно за счет высоких потолков — 2,8м. Окна отсутствуют. Для удобства — рядом с офисом расположен грузовой лифт.

Современные инженерные системы обеспечивают наилучшие условия для работы сотрудников. Установлены система приточной вентиляции и кондиционирования воздуха, энергоэффективная система освещения, пожарная сигнализация, интернет и телефония.

В бизнес-центре дежурит служба охраны, вход в здание возможен круглосуточно. Для удобства перемещения между этажами установлены лифты и эскалатор. На территории проводится регулярная уборка — в здании всегда чисто. Для автовладельцев предусмотрены наземная парковка возле здания и подземный паркинг. На первом этаже расположены мини-маркет и кафе.

Здание бизнес-центра расположено в центральном микрорайоне — с хорошо развитой инфраструктурой, удобной транспортной развязкой, высоким пешеходным и автомобильным трафиком.

В пешей доступности располагаются музей истории Екатеринбурга, Театр музкомедии, Театр оперы и балета, Площадь 1905 года и Администрация города. Рядом много кафе и ресторанов, для прогулок сотрудников во время обеденного перерыва — набережная реки Исеть и сад Вайнера.

Номер объекта: #1/538125/15734

23 650 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 22 940 500

Цена за метр 122 034 ₽

Налог НДС включен: 3 941 666 ₽

+7 982 611-42-65

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

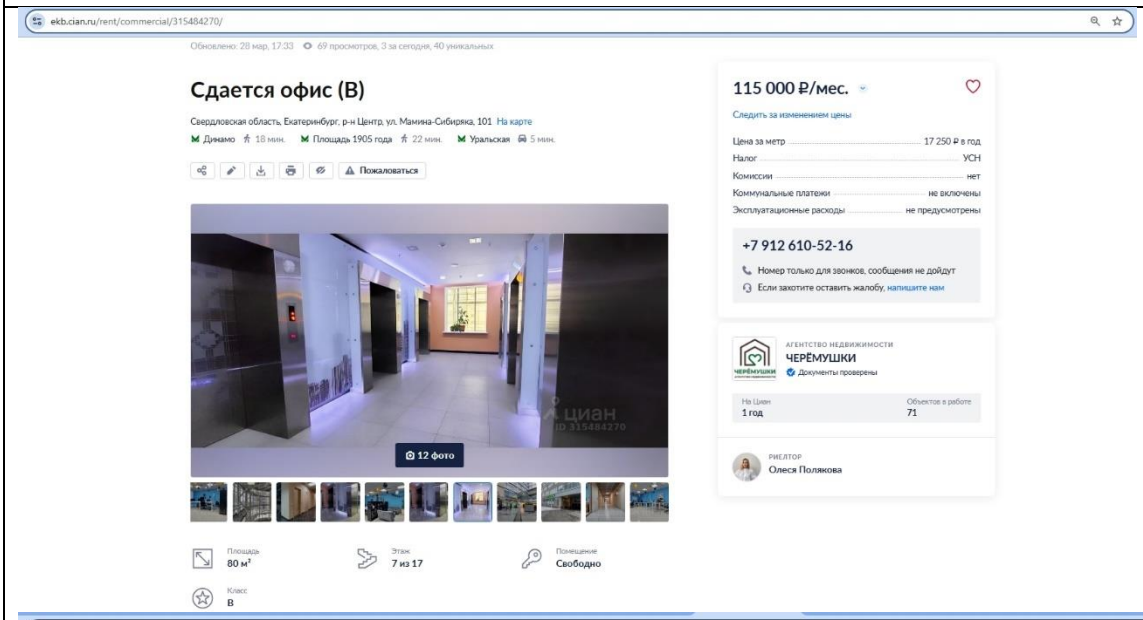
Кулиговская и Партнёры

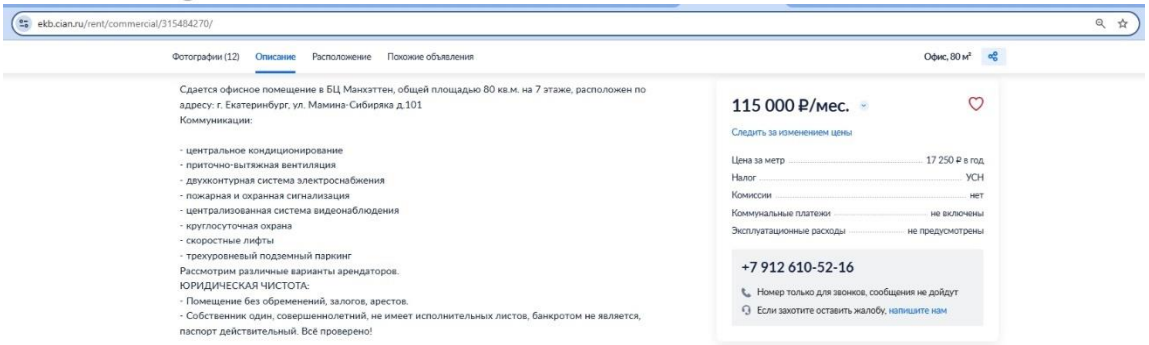
Суперагент

На Циан 7 лет

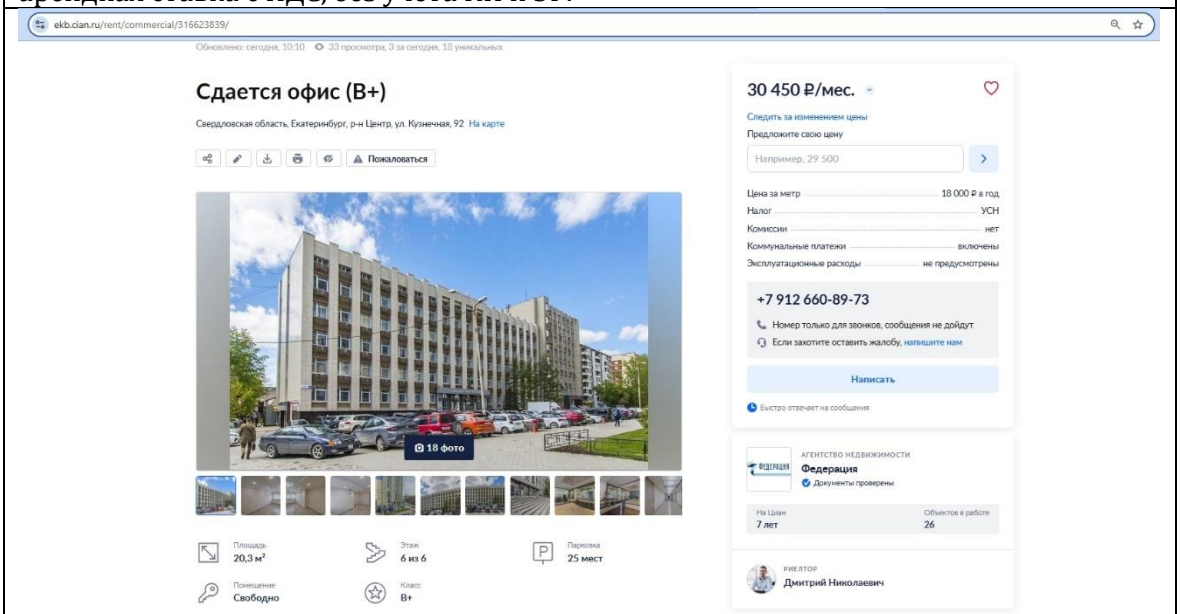
Объектов в работе 179

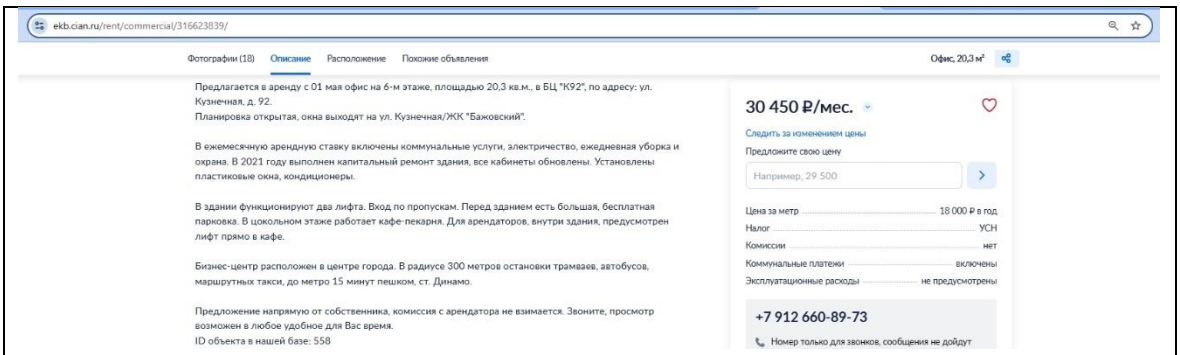
ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА



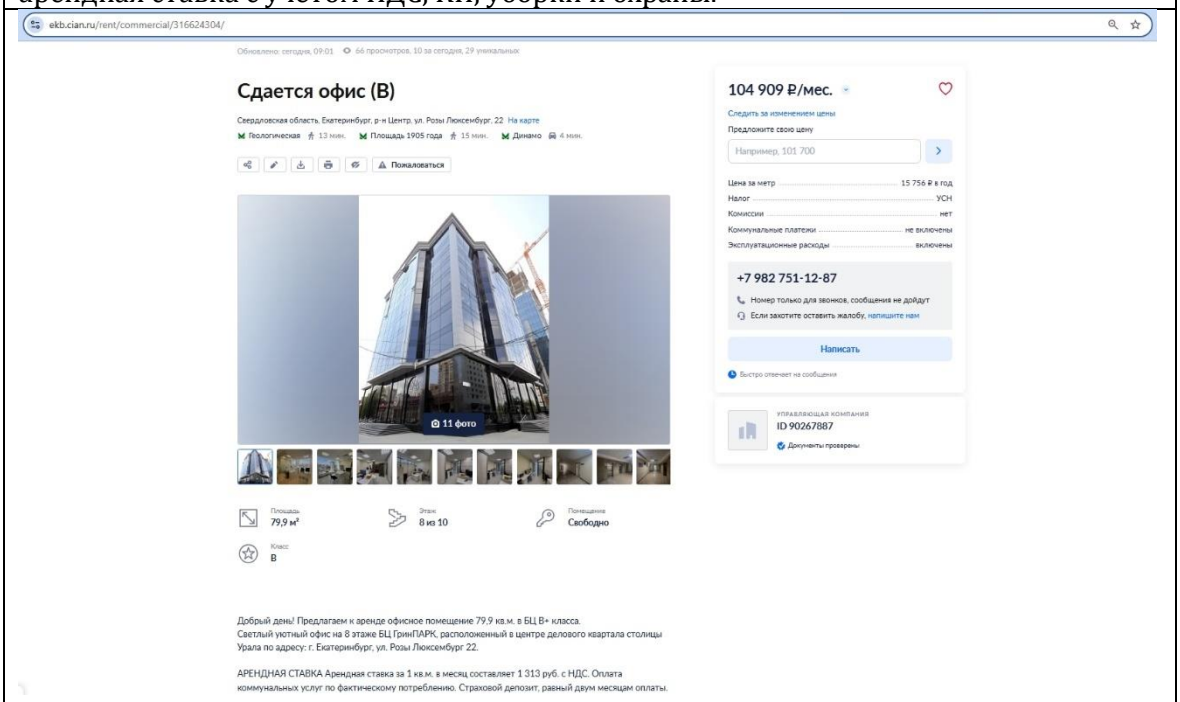


Согласно уточненным в ходе телефонных переговоров данным, в объявлении указана арендная ставка с НДС, без учета КП и ЭР.

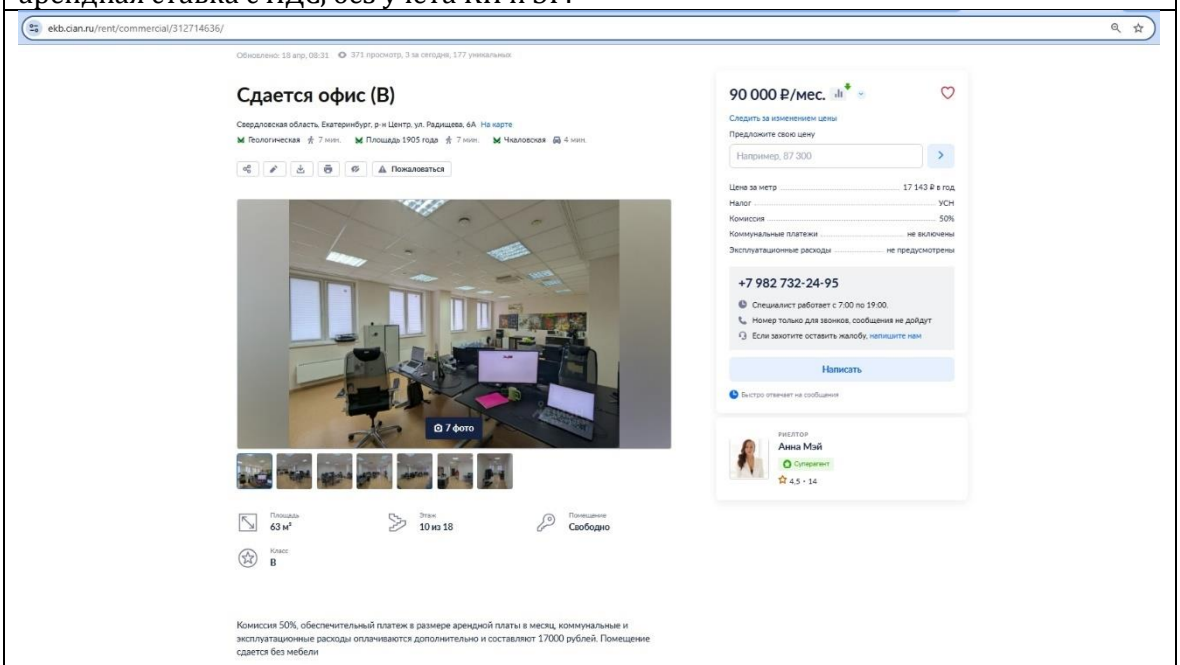




Согласно уточненным в ходе телефонных переговоров данным, в объявлении указана арендная ставка с учетом НДС, КП, уборки и охраны.



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



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

statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3778-na-klass-kachestva-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-04-2025-goda

Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация

Подать объявление | Мои объявления | База недвижимости | Статистика рынка | Для оценки | Оформление прав | Эксплуатация и ремонт | Анализ рынка | Компании на рынке | Отзывы и предложения

на Класс Качества внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - корректировки на 01.04.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.04.2025 г.)

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи общественных зданий и помещений в зависимости от класса качества внутренней и внешней отделки.

К расчету приняты цены предложений при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем и новом техническом состоянии: местоположении, назначении, общей площади, конструкции и классе качества зданий, при наличии всех несущих и ограждающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проёмы и выровненные полы); при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления).

Итоги расчетов Statrielt на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал:

Типы объектов	Класс качества	Характеристика качества конструкций и отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Люкс (Класс A)	Самое высокое качество: капитальное здание, вентилируемый фасад, или стены облицованы декоративным кирпичом, или керамогранитом, или металлическим декор. панелями; внутренняя отделка – ГКЛ, ГВЛ, натур. материалы, текстиль, стекло, венецианская штукатурка, автоматические системы вент. и кондиционирования, отопления, пластиковые трубопроводы, оттоволок, связь, контроль микроклимата, видеонаблюдение	1,47	1,76	**1,60**
	Премиум (Класс B)	Высокое качество: не все конструктивные и отделочные элементы здания класса Люкс (между Стандарт и Люкс)	1,21	1,38	**1,29**
	Стандарт (Класс C)	Капитальное здание, среднее качество отделки и оборудования: чаще всего, наружная отделка - оштукатуренный фасад, керамитобет панели; внутренняя отделка - долговечная и простая (качественная штукатурка, покраска кач. красками, керам плитка, качественный линолеум)			**1,00**
	Эконом (Класс D)	Капитальное здание. Фасады без облицовки; внутр. отделка: полы – безосновный линолеум или дощатые, стены - простая штукатурка, покраска, бумажн. обои; кровля – рубероид, шифер	0,73	0,83	**0,78**
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях	Люкс (Класс A)	Самое высокое качество: капитальное здание, вентилируемый фасад, или стены облицованы декоративным кирпичом, или керамогранитом, или металлическим декор. панелями; внутренняя отделка – ГКЛ, ГВЛ, натур. материалы, текстиль, стекло, венецианская штукатурка, автоматические системы вент. и кондиционирования, отопления, пластиковые трубопроводы, оттоволок, связь, контроль микроклимата, видеонаблюдение	1,44	1,73	**1,57**
	Премиум (Класс B)	Высокое качество: не все конструктивные и отделочные элементы здания класса Люкс (между Стандарт и Люкс)	1,19	1,35	**1,27**
	Стандарт (Класс C)	Капитальное здание, среднее качество отделки и оборудования: чаще всего, наружная отделка - оштукатуренный фасад, керамитобет панели; внутренняя отделка - долговечная и простая (качественная штукатурка, покраска кач. красками, керам плитка, качественный линолеум)			**1,00**
	Эконом (Класс D)	Капитальное здание. Фасады без облицовки; внутр. отделка: полы – безосновный линолеум или дощатые, стены - простая штукатурка, покраска, бумажн. обои; кровля – рубероид, шифер	0,75	0,88	**0,81**

statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3775-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-04-2025-goda

Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация

Подать объявление | Мои объявления | База недвижимости | Статистика рынка | Для оценки | Оформление прав | Эксплуатация и ремонт | Анализ рынка | Компании на рынке | Отзывы и предложения

на Красную линию коммерческих зданий и помещений - корректировки на 01.04.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.04.2025 г.)

Корректировки, поправки на "красную линию" - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений коммерческих объектов, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на «красной линии» улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу.

К расчету приняты парные цены предложений коммерческих объектов недвижимости при аналогичных характеристиках: местоположении в ценовой зоне населенного пункта, назначении и классе качества, техническом состоянии, общей площади.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал:

№	Объекты по назначению	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
	А. Продажи:			
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,65	0,83	**0,75**
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,85	0,94	**0,90**
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,85	0,99	**0,93**
	Б. Аренды:			
4	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,67	0,85	**0,77**
5	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,87	0,96	**0,92**
6	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,86	1,00	**0,94**

statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3777-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendopriqodnoj-ploshchadi-na-01-04-2025-goda

Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация

Подать объявление | Мои объявления | База недвижимости | Статистика рынка | Для оценки | Оформление прав | Эксплуатация и ремонт | Анализ рынка | Компании на рынке | Отзывы и предложения

Коридорный коэффициент, Коэффициент арендопригодной площади на 01.04.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.04.2025 г.)

Коридорный коэффициент учитывается арендодателем доходной недвижимости при расчете арендной платы, поскольку некоторые помещения доходного здания, блока или этажа здания не используются для сдачи в аренду, хотя выполняют важные и обязательные функции при эксплуатации и обслуживании здания. Обычно, это помещения общего пользования (коридоры, площади лестничных клеток, санузлы, вестибюли, тамбуры и пр.), вспомогательные помещения (венткамеры, помещения обслуживания лифтов, котельные, технические этажи и др.), а также помещения управления и обслуживания здания (комнаты обслуживающего персонала здания и хранения инвентаря и др.).

Коэффициент рассчитывается как отношение общей площади доходной недвижимости к арендопригодной площади:

К коид. = S общ./S арендопригодн.

Арендопригодная площадь определяется разницей между общей и вспомогательной площадями доходной недвижимости:

S арендопригодн. = S общ. - S вспомог.

Значение Коридорного коэффициента различно в зависимости от стандартов постройки и типов доходной недвижимости. Например, согласно данным Ассоциации владельцев и управляющих зданиями (международной общественной организации, регламентирующей отраслевые стандарты рынка коммерческой недвижимости BOMA (Building Owners and Managers)), коридорный коэффициент составляет: для качественных зданий и помещений Класса А и Класса В до 20%, для офисов Класса А - 12 – 18%, Класса В - до 20%, для складской недвижимости этот коэффициент может быть большим, чем в офисной.

Для расчета рыночной стоимости зданий по уровню доходов от сдачи в аренду может быть полезен Коэффициент арендопригодной площади (К арендопригодн.). Это величина, обратная Коридорному коэффициенту:

К арендопригодн. = S арендопригодн./ S общ. = 1/ К коид.

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 2025 года:

№	Назначение и классы качества зданий и помещений коммерческого назначения	Коридорный коэффициент			Коэффициент арендопригодной площади		
		нижняя граница	верхняя границы	Среднее значение	нижняя граница	верхняя границы	Среднее значение
1.	Здания, построенные до 1992 года						
1.1.	Здания и встроенные помещения розничной торговли	1,08	1,15	**1,12**	0,87	0,93	**0,89**
1.2.	Административные и др. общественные здания и встроенные помещения	1,15	1,26	**1,21**	0,78	0,87	**0,83**
1.3.	Складские здания и блоки	1,03	1,10	**1,07**	0,90	0,97	**0,93**
1.4.	Производственные здания и блоки	1,04	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	1,15	**1,11**	0,85	0,94	**0,90**
2.2.	Офисные (административные)и общественного питания здания и встроенные помещения	1,09	1,22	**1,16**	0,81	0,91	**0,86**
3.3.	Складские здания и блоки	1,01	1,08	**1,05**	0,92	0,99	**0,95**
3.4.	Производственные здания и блоки	1,00	1,14	**1,08**	0,85	0,99	**0,93**

statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3786-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-04-2025-goda

Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация

Подать объявление | Мои объявления | База недвижимости | Статистика рынка | Для оценки | Оформление прав | Эксплуатация и ремонт | Анализ рынка | Компании на рынке | Отзывы и предложения

Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.04.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.04.2025 г.)

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

Включает расходы:

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

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

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,14	0,25	0,19
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,12	0,28	0,21
3	Складские помещения и здания	0,05	0,17	0,14
4	Производственные помещения и здания	0,03	0,18	0,16

Примечание:

* - Данная статья учитывает среднерыночные операционные расходы собственников. При переходе права собственности среднерыночные расходы не изменяются. Например, если некое здание (или комплекс) имеет конструктивно-планировочные особенности и оборудовано отдельными приборами учета коммунальных услуг в отдельных помещениях, то такие коммунальные расходы не вошли в состав операционных расходов данной статьи. Собственник не учитывает их в составе своих расходов. Их оплачивают сами арендаторы по своим договорам с коммунальными организациями.

statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3787-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2025-goda

Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация

Подать объявление | Мои объявления | База недвижимости | Статистика рынка | Для оценки | Оформление прав | Эксплуатация и ремонт | Анализ рынка | Компании на рынке | Отзывы и предложения

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.04.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.04.2025 г.)

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных за истекший квартал.

Определены на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см.Структура рисков при инвестировании в недвижимость) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Итоги расчетов Statrielt на основе рыночных данных за истекший квартал:

№		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-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	Объекты недвижимости низкого класса качества (C, 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	0,11	0,14
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,10	0,13	0,18
3	Складские помещения и здания	0,11	0,13	0,15
4	Производственные помещения и здания	0,14	0,17	0,21

Примечания:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласованно принят в пределах:

2. В интервале между низким 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

3. 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).

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

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков

СМАО

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков №0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

настоящим подтверждается, что

Карлова Екатерина Сергеевна

является членом
Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков

регистрационный номер **3962**
дата включения в реестр **06 марта 2019**

имеет право осуществлять оценочную деятельность в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Генеральный директор **Демчева А.Г.**

Свидетельство является собственностью Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков и подлежит возврату в случае прекращения членства.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 046767-1 « 31 » января 20 25 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Карловой Екатерине Сергеевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 31 » января 20 25 г. № 389

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 31 » января 20 28 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2024 г., «Б», ТД № 608

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

федеральное государственное бюджетное
образовательное учреждение высшего образования
«Санкт-Петербургский государственный экономический университет»

Санкт-Петербург

ДИПЛОМ МАГИСТРА

С ОТЛИЧИЕМ

107806 0056894

ДОКУМЕНТ ОБ ОБРАЗОВАНИИ И О КВАЛИФИКАЦИИ

Регистрационный номер

76-82-1М/2914

Дата выдачи

06 июля 2018 года

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

Карлова
Екатерина Сергеевна

освоил(а) программу магистратуры по направлению подготовки

38.04.08 Финансы и кредит

и успешно прошел(ла) государственную итоговую аттестацию

Решением Государственной экзаменационной комиссии

присвоена квалификация

МАГИСТР

Протокол № 30 от « 07 » июня 2018 г.

Председатель
Государственной
экзаменационной комиссии — Грибовский С.В.

Руководитель организации,
осуществляющей образовательную
деятельность — Тумарова Т.Г.

М.П.

3. СВЕДЕНИЯ О СОДЕРЖАНИИ И РЕЗУЛЬТАТАХ ОСВОЕНИЯ ПРОГРАММЫ МАГИСТРАТУРЫ

Наименование дисциплин (модулей) программы, вид практики	Количество зачетных единиц/ академических часов	Оценка
Актуальные проблемы финансов	4 з.е.	отлично
Иностранный язык (французский)	3 з.е.	зачтено
Информационные технологии	2 з.е.	зачтено
Конфликтология	2 з.е.	зачтено
Методология научного исследования	3 з.е.	отлично
Самоменеджмент и эффективность личности руководителя	2 з.е.	зачтено
Современные проблемы стратегического менеджмента	2 з.е.	зачтено
Стратегии и современная модель управления в сфере денежно-кредитных отношений	2 з.е.	зачтено
Финансовые и денежно-кредитные методы регулирования экономики	2 з.е.	отлично
Финансовые рынки и финансово-кредитные институты	2 з.е.	зачтено
Финансовый анализ (продвинутый уровень)	3 з.е.	отлично
Корректировка финансовой отчетности предприятия в целях оценки	2 з.е.	зачтено
Математическое обеспечение финансовых решений	2 з.е.	хорошо
Международные стандарты финансовой отчетности	3 з.е.	отлично
Новая экономическая география	2 з.е.	зачтено
Оценка бизнеса 1	2 з.е.	зачтено
Оценка бизнеса 2	2 з.е.	отлично
Оценка инвестиционных проектов	2 з.е.	зачтено
Оценка интеллектуальной собственности и нематериальных активов	3 з.е.	отлично
Оценка культурных ценностей	2 з.е.	зачтено
Оценка ценных бумаг	2 з.е.	отлично
Программные продукты в оценке бизнеса	2 з.е.	зачтено
Теория и практика оценки машин и оборудования	2 з.е.	отлично
Теория и практика оценки недвижимости	3 з.е.	отлично
Теория и практика ценообразования	2 з.е.	зачтено
Управление, ориентированное на стоимость компании	3 з.е.	отлично
Ценообразование в строительстве	2 з.е.	зачтено
Практики в том числе:	48 з.е.	х
Производственная практика (научно-исследовательская работа: научно-исследовательский семинар)	9 з.е.	отлично
Производственная практика (научно-производственная)	9 з.е.	отлично
Производственная практика (педагогическая)	3 з.е.	отлично
Производственная практика (преддипломная)	24 з.е.	отлично
Учебная практика (практика по получению первичных профессиональных умений и навыков)	3 з.е.	отлично
Государственная итоговая аттестация в том числе:	9 з.е.	х
Государственный экзамен	х	отлично
Выпускная квалификационная работа (магистерская диссертация) "Оценка рыночной и ликвидационной стоимостей производственно-складской недвижимости"	х	отлично
Объем образовательной программы	120 з.е.	х
в том числе объем работы обучающихся во взаимодействии с преподавателем:	737 час.	х

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Санкт-Петербургский государственный экономический университет»

Санкт-Петербург

ПРИЛОЖЕНИЕ к ДИПЛОМУ

магистра с отличием

107806 0052862

Регистрационный номер

76-82-1М/2914

Дата выдачи

06 июля 2018 года

1. СВЕДЕНИЯ О ЛИЧНОСТИ ОБЛАДАТЕЛЯ ДИПЛОМА

Фамилия Карлова

Имя Екатерина

Отчество Сергеевна

Дата рождения 02 июля 1994 года

Предыдущий документ об образовании или об образовании и о квалификации

Диплом бакалавра, 2016 год

2. СВЕДЕНИЯ О КВАЛИФИКАЦИИ

Решением Государственной экзаменационной комиссии присвоена квалификация

МАГИСТР

38.04.08 Финансы и кредит

Срок освоения программы магистратуры в очной форме обучения 2 года

БЕЗ ДИПЛОМА НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНО

Наименование дисциплин (модулей) программы, вид практики	Количество зачетных единиц/ академических часов	Оценка

4. КУРСОВЫЕ РАБОТЫ (ПРОЕКТЫ)	ОЦЕНКА
Производственная практика (научно-исследовательская работа: годовая курсовая работа)	отлично

5. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ СВЕДЕНИЯ

Форма обучения: очная
Направленность (профиль) образовательной программы: Оценка бизнеса

Руководитель организации, осуществляющей образовательную деятельность

Тумарова Т.Г.

Настоящее приложение содержит 4 страниц

БЕЗ ДИПЛОМА НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНО

ЕВРОИНС
СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО

Общество с ограниченной ответственностью «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО «ЕВРОИНС» Санкт-Петербургский филиал
ИНН 7714312079 ОГРН 1037714037426
191119, Санкт-Петербург, Лиговский пр., д 111-113-115, лит. Б, оф. 204
телефон/факс : (812) 595-35-41
e-mail: Sankt-Peterburg@euro-ins.ru

ПОЛИС

страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности

СПБ18/23/ГО-ОЦ№2671405

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 **Карлова Екатерина Сергеевна** (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	**30 100 000 (Тридцать миллионов сто тысяч) рублей 00 копеек.**
4. Франшиза	Не установлена
5. Страховой тариф	0,04834%.
6. Страховая премия	14 550 (Четырнадцать тысяч пятьсот пятьдесят) рублей 00 копеек
7. Срок страхования	**с «01» января 2024 г. по «30» июня 2025 г.**
8. Изменение и прекращение договора страхования	в соответствии с Правилами страхования
9. Иные условия и оговорки	Заявление-Анкета о страховании от «07» декабря 2023г. является составной и неотъемлемой частью договора страхования СПБ18/23/ГО-ОЦ№2671405 от 07.12.2023г. Пролонгация договора страхования СПБ18/22/ГО-ОЦ№2339171 от 25.01.2022г.
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 ПАО «Банк Санкт-Петербург» к/сч 30101810900000000790 БИК 044030790
11. Страхователь	- адрес: Кировская обл., г. Кирово-Чепецк, пр-кт Россия, дом 18, кв.17.
12. Дата выдачи полиса	«07» декабря 2023г.

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 2019г., получил.

СТРАХОВЩИК:
Директор Санкт-Петербургского филиала
ООО РСО «ЕВРОИНС»
_____ /Чеканов А.И./
М.П. Представитель Страховщика: ИП Черкасов А.В. ИНН 782065006879

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Карлова Екатерина Сергеевна
_____ / Карлова Е.С./

ЕВРОИНС
СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО «ЕВРОИНС»
ИНН 7714312079, ОГРН 1037714037426, e-mail: info@euro-ins.ru, сайт: http://www.euro-ins.ru
214000, Смоленская обл., г. Смоленск, ул. Глинки, д. 7, эт. 2, пом. 9. Тел.: 8 (800) 333-86-47, +7 (495) 926-51-55
QR-код с электронным адресом страницы официального сайта Страховщика в сети «Интернет»

ПОЛИС

страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности

СПБ41/24/ГО-ОЦ№2790845

ООО РСО «ЕВРОИНС» (далее - Страховщик) в лице Директора Санкт-Петербургского филиала Чеканова Алексея Ивановича, действующего на основании Доверенности №03-0312/2024 от 03.12.2024г., 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) и на основании Договора СПБ41/24/ГО-ОЦ №2790845 страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности от 03.12.2024 г., заключили Полис 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 сюрвейерской деятельности.
3.Страховая сумма/лимит ответственности	**5 000 000 100 (Пять миллиардов сто) рублей 00 копеек**. Лимит ответственности на один страховой случай: 1 000 000 000 (Один миллиард) рублей 00 копеек
4. Франшиза	Не установлена
5. Страховой тариф,%	0,022%
6. Страховая премия	Согласно п.2.11 Договора страхования
7. Срок страхования	**с «01» января 2025 г. по «30» июня 2026 г.**
8. Изменение и прекращение договора страхования	в соответствии с Правилами страхования
9. Иные условия и оговорки	Заявление-Анкета о страховании от «03» декабря 2024 г. является составной и неотъемлемой частью договора страхования СПБ41/24/ГО-ОЦ№2790845 от 03.12.2024 г. Договор СПБ41/24/ГО-ОЦ №2790845 страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности от 03.12.2024 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 40702810216000005598 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	«03» декабря 2024 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, услуге, 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.
Представитель Страховщика: ИП Кинякина Н.П. ИНН 781620474500

СТРАХОВАТЕЛЬ
Директор
ООО «ЛАИР»
_____ / Смирнов А.П. /
М.П.

прошито,
пронумеровано и
скреплено печатью
178 страниц

Общество с ограниченной ответственностью «ЛАИР» * Санкт-Петербург *