

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № Н-36254/21

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

дата оценки — 15.11.2021

дата составления отчета об оценке — 15.11.2021

ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ООО «ЛАИР»

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

Санкт-Петербург
2021

Группа Компаний Лаир (далее — ГК Лаир) образована в 1997 году. В настоящее время объединяет в своем составе несколько юридических лиц. Основной офис ГК Лаир находится в Санкт-Петербурге, филиалы и представительства созданы в Москве, Череповце, Мурманске, Курске и Самаре.

В настоящее время в ГК 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), более 40 специалистов имеют сертификацию высшей категории на соответствие требованиям Евразийских профессиональных стандартов ЕОЭС, 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.

Компания с начала проведения рейтинга оценочной и консалтинговой деятельности входит в десятку крупнейших компаний России по данным агентства «Эксперт РА». По итогам рейтинга за 2014 и 2015 года Компания заняла 1 место в России по уровню делового потенциала российских оценочных компаний («Российская газета» № 6717 от 07.07.2015 и № 7014 от 06.07.2016), является двукратным лауреатом Национальной Премии в области аудита, оценки, экспертизы и консалтинга, присуждаемой «Всероссийским профессиональным союзом работников аудиторских, оценочных, экспертных и консалтинговых организаций». В 2015 году Компания стала лауреатом Премии «Большой консалтинг» в номинации «Лидер рынка оценки».

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

Специалистами ГК Лаир выполнено более 30 тысяч отчетов об оценке бизнеса, имущественных комплексов и других активов, а также по оспариванию кадастровой стоимости (как земельных участков, так и объектов капитального строительства).

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

Уважаемая Ольга Юрьевна!

Согласно Дополнительному соглашению № 3 от 28.10.2021 к Договору № 096/19-МФ о долгосрочном сотрудничестве по оказанию услуг по оценке от 18.10.2019, сотрудниками ООО «ЛАИР» выполнена оценка справедливой стоимости недвижимого имущества, являющегося общей долевой собственностью владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда», а именно:

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

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

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

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

Проведенный анализ и расчеты позволяют сделать вывод, что справедливая стоимость Объекта оценки по позициям по состоянию на 15.11.2021 составляет:

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Справедливая стоимость, без учета НДС, с учетом округления, руб.
1	Нежилые помещения (в строении литер Б), площадь: общая 532,6 кв.м, номера на поэтажном плане: 13 этаж — помещения №№ 311-314, 316-320, 324, 326-333, 602-614, кадастровый номер: 66:41:0401034:1880	Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 74	36 600 000
2	Нежилые помещения, помещение (в строении литеры Б). Площадь: общая 572,4 кв.м. Номера на плане: 15 этаж — помещения №№ 359, 360, 362-366, 370, 371, 373-382. Назначение: нежилое, кадастровый номер: 66:41:0401034:1829		39 000 000
3	Нежилое помещение, помещение (Литера А), назначение: нежилое. Площадь: общая 169,1 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж: 8 — помещения 1-3, кадастровый номер: 66:41:0704024:2029	Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15	11 200 000
4	Помещение (Литера А), назначение: нежилое. Площадь: общая 168,5 кв. м, номера на поэтажном плане: Этаж: 5 — помещения 24-26, кадастровый номер: 66:41:0704024:2028	Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15	11 200 000
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	500 000

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

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

Благодарим за возможность оказать Вам услуги.

С уважением,

Директор ООО «ЛАИР»



/Смирнов А. П./

СОДЕРЖАНИЕ

1. Основные факты и выводы.....	7
2. Задание на оценку.....	9
3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	12
3.1. Сведения о Заказчике оценки	12
3.2. Сведения об Оценщике	12
3.3. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор.....	12
3.4. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.....	13
3.5. Сведения о независимости	13
4. Применяемые стандарты оценки	15
5. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	16
5.1. Основные допущения	16
5.2. Особые допущения.....	17
6. Последовательность определения стоимости Объекта оценки	21
7. Описание Объекта оценки.....	24
7.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки	24
7.2. Описание местоположения Объекта оценки.....	25
7.3. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с Объектом оценки, а также оцениваемых правах.....	39
7.4. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....	40
7.5. Позиционирование Объекта оценки.....	45
7.6. Фотографии Объекта оценки	47
8. Анализ рынка Объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на стоимость	51
8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемого объекта.....	51
8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты	53
8.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки	53
8.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	61
8.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	74
9. Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки.....	76
9.1. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков как условно свободных.....	77
9.2. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков с существующей застройкой.....	77
9.3. Заключение о наиболее эффективном использовании Объекта оценки	79
10. Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения затратного подхода к оценке.....	80

11. Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения сравнительного подхода к оценке.....	82
11.1. Обоснование выбора объектов-аналогов.....	83
11.2. Обоснование выбора метода оценки в рамках сравнительного подхода ...	88
11.3. Обоснование выбора единицы сравнения.....	90
11.4. Обоснование выбора элементов сравнения	90
11.5. Корректировки по первой группе элементов сравнения.....	91
11.6. Корректировки по второй группе элементов сравнения.....	95
11.7. Заключение о результате оценки, полученном с применением сравнительного подхода.....	101
12. Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения доходного подхода к оценке	107
12.1. Обоснование выбора метода оценки в рамках доходного подхода.....	108
12.2. Потенциальный валовой доход	109
12.3. Действительный валовой доход	129
12.4. Операционные расходы.....	130
12.5. Чистый операционный доход	130
12.6. Ставка капитализации	130
12.7. Капитализация чистого операционного дохода.....	131
12.8. Заключение о результате оценки, полученном с применением доходного подхода	132
13. Согласование результатов и заключение об итоговой величине справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки	133
13.1. Выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам.....	133
13.2. Описание процедуры согласования результатов оценки	134
13.3. Заключение об итоговой величине справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки	135
13.4. Суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки.....	136
14. Сертификат стоимости	137
15. Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения.....	138
15.1. Нормативные документы	138
15.2. Методические материалы.....	138
15.3. Источники рыночной и общей информации.....	139
Приложение 1. Копии документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....	140
Приложение 2. Источники рыночной и общей информации.....	348
Приложение 3. Копии документов, удостоверяющих право на осуществление оценочной деятельности	372

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 № 3 от 28.10.2021 к Договору № 096/19-МФ о долгосрочном сотрудничестве по оказанию услуг по оценке от 18.10.2019, заключенному между Заказчиком и ООО «ЛАИР»			
II. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ				
Объект оценки ¹	<p>недвижимое имущество, являющееся общей долевой собственностью владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда», а именно:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 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); <input type="checkbox"/> 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); <input type="checkbox"/> 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); <input type="checkbox"/> 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); <input type="checkbox"/> право аренды на земельный участок площадью 55,5 кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Тургенева, / ул. Первомайская, в 50 метрах на северо-восток от ориентира дом № 16 / дом № 13 (Объект № 5) 			
Имущественные права	право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда»			
Оцениваемые права ¹	<input type="checkbox"/> право общей долевой собственности на Объекты №№ 1-4; <input type="checkbox"/> право аренды на Объект № 5			
Цель оценки	определение справедливой стоимости Объекта оценки			
Предполагаемое использование результатов оценки	результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки. Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки			
III. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ				
Наименование объекта	Подход	Затратный	Сравнительный	Доходный
Объект № 1	Веса при согласовании	обоснован отказ	0,5	0,5
	Результат оценки, без учета НДС, руб.		36 770 704	36 423 449
Объект № 2	Веса при согласовании	обоснован отказ	0,5	0,5
	Результат оценки, без учета НДС, руб.		39 156 167	38 933 122
Объект № 3	Веса при согласовании	обоснован отказ	0,5	0,5
	Результат оценки, без учета НДС, руб.		11 429 131	11 062 973

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

Окончание таблицы 1.

Объект № 4	Веса при согласовании	обоснован отказ	0,5	0,5
	Результат оценки, без учета НДС, руб.		11 393 633	11 023 719
Объект № 5	Веса при согласовании	обоснован отказ	1,0	обоснован отказ
	Результат оценки, без учета НДС, руб.		546 176	
IV. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ				
Наименование объекта	Справедливая стоимость Объекта оценки, без учета НДС, с учетом округления, руб.			
Объект № 1	36 600 000			
Объект № 2	39 000 000			
Объект № 3	11 200 000			
Объект № 4	11 200 000			
Объект № 5	500 000			
V. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ				
<input type="checkbox"/> Согласно п. 3 ФСО № 3 и ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.				
<input type="checkbox"/> Согласно ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.				
<input type="checkbox"/> Полученная итоговая величина стоимости Объекта оценки может быть использована только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки, установленным заданием на оценку.				

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Приложение №1
к Дополнительному соглашению № 3 от «28» октября 2021 г.
к Договору №096/19-МФ о долгосрочном сотрудничестве
по оказанию услуг по оценке от «18» октября 2019 г.

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

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

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

3. **ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ, УЧИТЫВАЕМЫЕ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ (ОБРЕМЕНЕНИЯ) ЭТИХ ПРАВ, В ТОМ ЧИСЛЕ В ОТНОШЕНИИ КАЖДОЙ ИЗ ЧАСТЕЙ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:**
право общей долевой собственности на помещения зарегистрировано на владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда».
Сведения об обременениях (ограничениях) приняты согласно предоставленным документам.
4. **ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОЦЕНИВАЕМЫХ ЧАСТЕЙ ИЛИ ССЫЛКИ НА ДОСТУПНЫЕ ДЛЯ ОЦЕНЩИКА ДОКУМЕНТЫ, СОДЕРЖАЩИЕ ТАКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ:** перечень документов представлен в Приложении №2 к Дополнительному соглашению №3 от «28» октября 2021 г.
5. **ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ:** определение справедливой стоимости объекта оценки.
6. **ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ:** Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки. Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными

нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки.

7. ВИД СТОИМОСТИ: справедливая.

8. ДАТА ОЦЕНКИ: 15.11.2021 г.

9. ДОПУЩЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА:

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

10. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ:

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

11. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

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

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

12. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ:

ФИО	Матвеева Ольга Дмитриевна
Наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом	«Саморегулируемая организация Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки»

которой является оценщик	(рег. № в реестре 0057 от 20.11.2009 г.)		
Место нахождения саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик	190000, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, лит. Б, офис 101.		
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика	Ответственность оценщика застрахована в ООО РСО «ЕВРОИНС» на сумму 10 100 000 (Десять миллионов сто тысяч) рублей, что подтверждается договором страхования гражданской ответственности оценщика СПб06/20/ГО-ОЦ№2098462 от 22.12.2020 г. и ДС №1 от 18.01.2021 г. Период страхования с 01.01.2021 по 30.06.2022 г.		
Квалификационные аттестаты	Оценка недвижимости	№022324-1	18.06.2021 г.

13. СРОКИ ОКАЗАНИЯ УСЛУГ: начало оказания услуг «03» ноября 2021 года, окончание оказания услуг «15» ноября 2021 года.

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

Заказчик:  М.П.

Ковлешенко О.Ю.

Исполнитель  М.П.

Смирнов А.П.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

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

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

ОГРН и дата его присвоения: 1025403200020 от 15.11.2002.

3.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

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

Таблица 2. Сведения об Оценщике

Фамилия, имя, отчество Оценщика	Матвеева Ольга Дмитриевна
Номер контактного телефона	(812) 615-85-54
Почтовый адрес	197342, г. Санкт-Петербург, вн.тер. г. Муниципальный округ Ланское, ул. Сердобольская, д. 64, к. 1, литера А, пом. 50-Н, ком. 15
Адрес электронной почты оценщика	mail@lairspb.ru
Место нахождения Оценщика	197342, г. Санкт-Петербург, вн.тер. г. Муниципальный округ Ланское, ул. Сердобольская, д. 64, к. 1, литера А, пом. 50-Н, ком. 15
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Оценщик является действующим членом Саморегулируемой организации Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки», регистрационный номер Оценщика 0057, дата регистрации 20.11.2009
Сведения о наличии квалификационного аттестата в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 022324-1 от 18.06.2021 по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости». Срок действия до 18.06.2024
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	ООО РСО «ЕВРОИНС» на сумму 10 100 000 (Десять миллионов сто тысяч) рублей, что подтверждается договором страхования гражданской ответственности оценщика СПб06/20/ГО-ОЦ№2098462 от 22.12.2020 с учетом Дополнительного соглашения № 1 от 18.01.2021. Период страхования с 01.01.2021 по 30.06.2022

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

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

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

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

ОГРН: 1027807581141.

Дата присвоения ОГРН: 29.11.2002.

Дата государственной регистрации: 27.11.1997.

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

Прочие организации к проведению оценки и подготовке Отчета не привлекались.

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

Таблица 3. Сведения о прочих специалистах

Фамилия, имя, отчество специалиста	Шалдина Юлия Михайловна
Квалификация	руководитель проекта
Степень участия в проведении оценки Объекта оценки	направление Заказчику запросов о предоставлении информации и документов, необходимых для проведения оценки, получение от Заказчика оценки документов, контроль за соблюдением условий Договора о долгосрочном сотрудничестве по оказанию услуг по оценке
Фамилия, имя, отчество специалиста	Мордovina Анна Александровна
Квалификация	специалист
Степень участия в проведении оценки Объекта оценки	содействие Оценщику в сборе рыночной информации, печать, верстка, брошюровка Отчета

3.5. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА

Настоящим оценщик Матвеева О. Д. подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета.

Оценщик Матвеева О. Д. 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 Матвеева О. Д. не имеет в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица — Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.

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

4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

5. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

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

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

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

5.1. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

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

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

5.2. ОСОБЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

1. Описание оцениваемых объектов представлено на основании данных, предоставленных Заказчиком. Дополнительные исследования относительно количественных и качественных характеристик Объекта оценки Оценщиком при проведении оценки не проводятся. Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по Объекту оценки.
2. Для упрощения идентификации Объекта оценки в настоящем Отчете нумерация оцениваемых объектов, входящих в его состав, принята Оценщиком согласно номерам позиций объектов в соответствии с данными перечня в п. 2 Задания на оценку (Приложение № 1 к Дополнительному соглашению № 3 от 28.10.2021 к Договору № 096/19-МФ о долгосрочном сотрудничестве по оказанию услуг по оценке от 18.10.2019) (далее — Задание на оценку).
3. Осмотр недвижимого имущества, входящего в состав Объекта оценки, по состоянию на дату оценки не был проведен Оценщиком по независящим от него причинам². В Отчете приводятся фотографии объектов недвижимого имущества, предоставленные Заказчиком. Техническое состояние объектов, входящих в состав Объекта оценки, было принято согласно предоставленным Заказчиком фотографиям (подробнее см. п. 7.6 раздела 7 настоящего Отчета), а также опыта работы Оценщика по аналогичным объектам. В случае появления информации о техническом состоянии, отличной от указанной в настоящем Отчете, результаты оценки могут отличаться.

² Пандемия и связанные с ней ограничения.

4. 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 МСОЗ, 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.

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

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

5. Согласно предоставленным Заказчиком документам, точно идентифицировать Объекты №№ 1-4 на плане зданий не представляется возможным. Площадь оцениваемых помещений принималась согласно данным задания на оценку.
6. Согласно п. 2 задания на оценку, одним из объектов, входящих в состав Объекта оценки, является право аренды на земельный участок площадью 55,5 кв. м.

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

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2021/391975423 от 08.05.2021 (копия документа представлена в Приложении 1 настоящего отчета), земельный участок, в состав которого входит оцениваемый участок, предоставлен в аренду на неопределенный срок арендаторам на основании Договора аренды земельного участка № 7-879 от 16.09.2005 со множественностью лиц.

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

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

³ Международные стандарты оценки 2017 (МСО 2017).

7. Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2021/391975423 от 08.05.2021 (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.gosreestr.ru>) и данным Заказчика Оценщик пришел к выводу, что земельный участок, в состав которого входит Объект № 5, расположен под зданием по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15. Таким образом, в дальнейшем Оценщик принимает, что Объекты №№ 3-5 находятся по одному адресу.

8. В соответствии с п. 2 Задания на оценку, одним из объектов, входящих в состав Объекта оценки, является право аренды на земельный участок площадью 55,5 кв. м. Оценщиком было выявлено, что на земельном участке, в состав которого входит Объект № 5, расположен объект, не вошедший в состав Объекта оценки — нежилое здание (БЦ «Вознесенский»). Правоустанавливающие документы, документы технической инвентаризации на строение отсутствуют. Руководствуясь пп. 1, 2 Задания на оценку, данное строение, не указанное в составе Объекта оценки, в настоящем Отчете не рассматривается. Оценщик рассматривает оцениваемый земельный участок как незастроенный.
9. Оценка проводится в предположении, что по состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.
10. Согласно п. 11 Задания на оценку, суждение Оценщика о возможных границах интервала, в которых, по его мнению, может находиться справедливая стоимость Объекта оценки, в Отчете не приводится.
11. Согласно данным Заказчика, на момент проведения оценки, часть оцениваемого недвижимого имущества сдается Собственником в аренду по краткосрочным договорам, заключенным на срок не более 11 месяцев (копии документов представлены в Приложении 1 настоящего Отчета). Учитывая, что данные договоры не подлежат государственной регистрации и их возможно расторгнуть в одностороннем порядке, оценка проводится без учета краткосрочных договоров аренды.
12. Согласно предоставленным Выпискам из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости (копии документов представлены в Приложении 1 настоящего Отчета):
 - ❑ на помещение с кадастровым номером 66:41:0401034:1880 зарегистрировано ограничение прав и обременение в виде аренды: Договор аренды нежилых помещений офисного назначения № А-13/09 от 28.10.2009, сроком с 30.11.2009 по 01.11.2022;
 - ❑ на помещение с кадастровым номером 66:41:0704024:2028 зарегистрировано ограничение прав и обременение в виде аренды: Договор аренды нежилых помещений офисного назначения № А-05/11 от 01.04.2011, сроком с 01.04.2011 по 01.11.2022.

Указанные договоры аренды в распоряжение Оценщика не предоставлены. Согласно данным Заказчика, по состоянию на дату оценки указанные договоры расторгнуты (копии документов представлены в Приложении 1 настоящего Отчета). Таким образом, в настоящем Отчете данные договоры аренды не учитываются при проведении оценки.

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

6. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

Согласно Заданию на оценку, в настоящем Отчете определяется справедливая стоимость⁴.

Согласно ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» под *рыночной стоимостью* объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Согласно п. 9 Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» под *справедливой стоимостью* понимается цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки

В соответствии с п. 50.3 принципов МСО⁵, Комитет по стандартам считает, что определение справедливой стоимости, содержащееся в МСФО, в целом соответствует определению *рыночной стоимости*.

ДОПУЩЕНИЯ, ЛЕЖАЩИЕ В ОСНОВЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

При определении справедливой стоимости рассматриваются операции с активом на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода

⁴ См. п. 5.2 «Особые допущения» раздела 5 настоящего Отчета

⁵ Международные стандарты оценки 2017 (МСО 2017)

оценки. При этом справедливую стоимость следует определять, используя такие допущения, которые участники рынка использовали бы при установлении цены на данный актив, принимая допущение о том, что участники рынка действуют в своих экономических интересах.

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

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ ОЦЕНКИ

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

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

При этом соблюдается следующая терминология:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Таблица 4. Состав Объекта оценки

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

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

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2021/391975423 от 08.05.2021 (земельный участок).
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2021/391972623 от 08.05.2021 (нежилое помещение).
3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2021/391971558 от 08.05.2021 (нежилое помещение).
4. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2021/391973967 от 08.05.2021 (нежилое помещение).
5. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2021/391973254 от 08.05.2021 (нежилое помещение).
6. Договор аренды земельного участка № 7-879 от 16.09.2005 с неотъемлемыми дополнительными соглашениями к нему.
7. Приложение 1 к Договору аренды земли № 7-879 от 16.09.2005.
8. Договор аренды нежилых помещений офисного назначения № А-15/21-1 от 15.05.2021.
9. Договор аренды нежилых помещений офисного назначения № А-15/21-2 от 21.04.2021.
10. Договор аренды нежилых помещений офисного назначения № А-15/21-3 от 21.04.2021.

11. Договор аренды нежилых помещений офисного назначения № А-8/21-1 от 28.04.2021 с неотъемлемым дополнительным соглашением к нему.
12. Договор аренды нежилых помещений офисного назначения № А-05/21-1 от 01.07.2021.
13. Соглашение о расторжении договора № А-13/09 от 28.10.2009 аренды нежилых помещений офисного назначения от 14.05.2021.
14. Соглашение о расторжении договора № А-05/11 от 01.04.2011 аренды нежилых помещений офисного назначения от 30.06.2021.
15. Информация по объектам от 26.10.2021.
16. Справка о балансовой стоимости объектов от 26.10.2021.

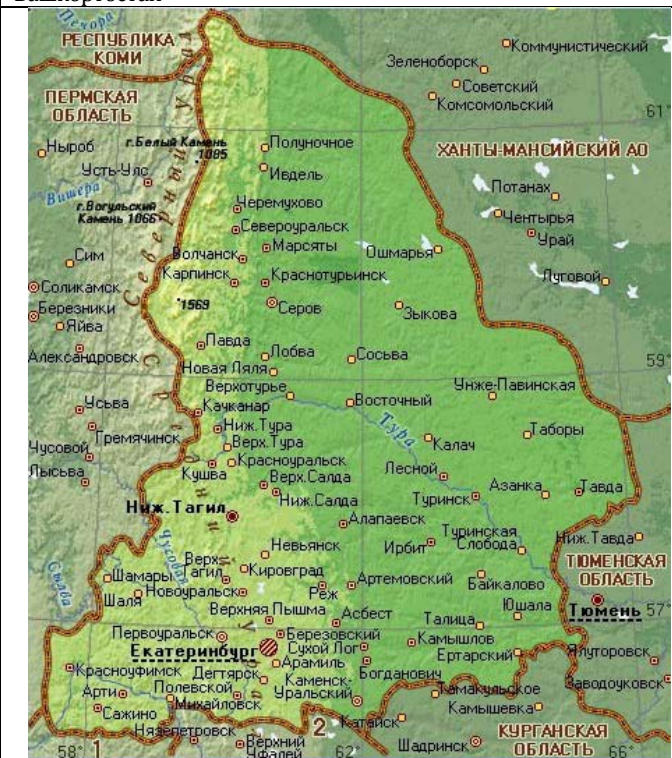
В соответствии с п.12 ФСО № 3, все документы, предоставленные Заказчиком, перечисленные выше в перечне, подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке. Копии указанных документов представлены в Приложении 1 к настоящему Отчету.

7.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ОПИСАНИЕ РЕГИОНА И РАЙОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ

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


Таблица 5. Описание региона расположения Объекта оценки

Характеристика	Описание
Название региона	Свердловская область
Расположение региона	<p>субъект Российской Федерации, входит в состав Уральского федерального округа. Граничит на западе с Пермским краем, на севере — с Республикой Коми и Ханты-Мансийским автономным округом, на востоке — с Тюменской областью, на юге — с Курганской, Челябинской областями и Республикой Башкортостан</p> 
Численность населения, чел. (на 01.01.2021)	4 290 067
Динамика численности	отрицательная

Характеристика	Описание
Площадь, кв.км	194 226
Административный центр	город Екатеринбург
Административно-территориальное устройство	<p>область административно состоит из 30 районов, 25 городов, 4 закрытых административно-территориальных образований, объединенных в 73 муниципальных образования (68 городских округов и 5 муниципальных районов). На ее территории расположено 32 города областного подчинения, 13 городов районного подчинения, 96 поселков городского типа и 1 821 сельский населенный пункт.</p> <p>Кроме этого область поделена на 5 управленческих округов: Северный (с центром в городе Красногурьевске), Западный (Первоуральск), Горнозаводской (Нижний Тагил), Восточный (Ирбит) и Южный (Каменск-Уральский). Муниципальное образование «город Екатеринбург» не входит ни в один из управленческих округов (см. рисунок далее)</p> 
Ведущие отрасли экономики	<p>Свердловская область является одним из важнейших промышленных регионов России. В структуре промышленного комплекса доминируют черная и цветная металлургия (соответственно 31% и 19% объема промышленного производства), обогащение урана и железной руды, машиностроение.</p> <p>Крупнейшими предприятиями черной и цветной металлургии в Свердловской области являются Нижнетагильский металлургический комбинат, Качканарский ГОК «Ванадий», ВСМПО-Ависма, Первоуральский новотрубный завод, Богословский и Уральский алюминиевые заводы, Каменск-Уральский металлургический завод, Синарский трубный завод, Северский трубный завод, а также предприятия Уральской горно-металлургической компании (Уралэлектромедь, Среднеуральский медеплавильный завод, Металлургический завод им. А. К. Серова и др.).</p> <p>Среди машиностроительных отраслей преобладает тяжелое машиностроение, в том числе ориентированное на нужды ВПК. Важнейшими предприятиями машиностроительного комплекса области являются Уралвагонзавод, Уральский завод тяжелого машиностроения, Уралэлектротяжмаш, Уралхиммаш, Уральский турбинный завод, Уральский завод гражданской авиации.</p> <p>В Свердловской области расположен крупнейший химический завод России, производящий синтетические смолы — Уралхимпласт</p>
Транспорт	<p>Свердловская область является важным транспортным узлом — через нее проходят железнодорожные, автомобильные и воздушные трассы общероссийского значения, в том числе Транссибирская железнодорожная магистраль. Густота железнодорожной и автодорожной сети превосходит средние по стране показатели. Крупный международный аэропорт расположен в Екатеринбурге — Кольцово</p>
Инвестиционный рейтинг региона по данным рейтингового агентства «Эксперт РА»	1В — высокий потенциал, умеренный риск

Источники информации: https://ru.wikipedia.org/wiki/Свердловская_область, <https://raex-a.ru/ratings/regions/2019/att1>.

Таблица 6. Описание города расположения Объекта оценки

Характеристика	Описание
Название города	город Екатеринбург
Расположение города на карте области	<p>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</p> 
Численность населения, чел. (на 01.01.2021)	1 495 066
Динамика численности	положительная
Площадь, кв. км	493
Административно-территориальное деление	<p>Екатеринбург и прилегающие территории (включая 16 поселков и 2 села) составляют административно-территориальную единицу области — город областного значения, в границах которой образовано муниципальное образование «город Екатеринбург» со статусом городского округа. Город и городской округ делится на 8 внутригородских районов:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Верх-Исетский; <input type="checkbox"/> Железнодорожный; <input type="checkbox"/> Орджоникидзевский; <input type="checkbox"/> Кировский; <input type="checkbox"/> Октябрьский; <input type="checkbox"/> Чкаловский; <input type="checkbox"/> Ленинский; <input type="checkbox"/> Академический
Ведущие отрасли экономики	<p>Екатеринбург — один из крупнейших промышленно-производственных центров России, основанный на высококвалифицированном трудовом ресурсе. Ведущая отрасль — машиностроение, преимущественно тяжелое. Также в городе развиты оптико-механическая, химическая, полиграфическая, легкая и пищевая (преимущественно мукомольная) промышленность, металлургия, приборостроение военно-промышленный комплекс.</p> <p>В настоящее время в Екатеринбурге зарегистрировано более 220 крупных и средних предприятий. В том числе располагается несколько штаб-квартир крупных российских компаний — «МРСК Урала», «Энел ОГК-5», «Сталепромышленная компания», «Русская медная компания», «Свердловскэнергообит», концерн «Калина».</p> <p>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, среди которых в Екатеринбурге зарегистрировано семь: Уральский банк реконструкции и развития, СББ-банк, Кольцо Урала, Екатеринбург, Нейва, Уралфинанс, ВУЗ-банк. Также в Екатеринбурге находится уральское главное управление Центрального Банка России.</p> <p>Большую роль в формировании Екатеринбурга как делового центра имеет его растущий высокими темпами инфраструктурный потенциал: транспортная доступность для российских и иностранных хозяйствующих субъектов, наличие гостиниц, развитые услуги связи, сопутствующие бизнесу услуги (консалтинг, выставочная деятельность и т.д.).</p>

Характеристика	Описание
Транспорт	<p>В центре города строится деловой квартал «Екатеринбург-сити»</p> <p><i>Автомобильный транспорт</i> Формирование Екатеринбурга как важнейшего транспортного узла во многом обусловлено выгодным географическим расположением города — на невысоком участке Уральских гор, через который было удобно прокладывать магистрали, связывающие европейскую и азиатскую части России. Трассы федерального и регионального значения, проходящие через Екатеринбург:</p> <ul style="list-style-type: none"> ❑ М5 — федеральная трасса «Урал» — примыкает с юга, на подходе к городу называется Челябинским трактом; ❑ Р242 — шоссейная дорога на Пермь — примыкает с запада, на подходе к городу называется Новомосковским трактом; ❑ Р351 — шоссейная дорога на Тюмень — примыкает с востока, на подходе к городу переходит в дублер Сибирского тракта. ❑ Р352 — шоссейная дорога на Нижний Тагил — Серов — примыкает с северо-запада, на подходе к городу называется Серовским трактом; ❑ Р354 — шоссейная дорога на Шадринск — Курган — примыкает с востока, на подходе к городу переходит в дублер Сибирского тракта; ❑ Р355 — шоссейная дорога на Полевской — примыкает с юго-запада, на подходе к городу называется Полевским трактом. <p>Междугородное и пригородное автобусное сообщение осуществляется от Южного и Северного автовокзалов, а также от Восточной и Южной автостанций.</p> <p><i>Железнодорожный транспорт</i> Екатеринбург — крупный железнодорожный узел. В екатеринбургском узле сходятся 7 магистральных линий (на Пермь, Тюмень, Казань, Нижний Тагил, Челябинск, Курган и Тавду). Станция Екатеринбург — Сортировочный по обороту грузов является крупнейшей в стране. В Екатеринбурге находится Управление Свердловской железной дороги, которая обслуживает поезда на территории Свердловской и Тюменской областей, Пермского края, Ханты-Мансийского и Ямало-Ненецкого автономных округов, а также части Омской области, здесь же и находится единый дорожный центр управления перевозками (ДЦУП), который отслеживает и контролирует все железнодорожные операции на территории этих регионов. Участок Пермь — Екатеринбург — Тюмень сейчас входит в основной маршрут Транссибирской железнодорожной магистрали.</p> <p><i>Воздушный транспорт</i> В Екатеринбурге находится пятый по величине аэропорт России (после аэропортов Москвы и Санкт-Петербурга) — «Кольцово». Аэропорт имеет статус международного с 1993 года. Аэровокзальный комплекс включает три пассажирских терминала — внутрироссийских, международных авиалиний и деловой авиации, башню командно-диспетчерского пункта, две гостиницы — «Лайнер» и «Angelo». Кроме гражданской авиации на аэродроме «Кольцово» базируется также военная авиация Министерства обороны России. Так же в окрестностях поселка Кольцово находится аэропорт местных воздушных линий «Уктус».</p> <p><i>Городской транспорт</i> В Екатеринбурге представлены практически все виды городского транспорта: метрополитен, трамвай, автобус, троллейбус, маршрутные такси, городская электричка (с 2005 года)</p>
Экология	<p>Екатеринбург относится к числу городов с наибольшим уровнем загрязнения атмосферного воздуха. Город расположен на восточных склонах Среднего Урала. Высокий уровень загрязнения объясняется тем, что это зона малых скоростей ветра, в которой наблюдаются застои воздуха. Загрязнение воздуха — главная проблема экологии Екатеринбурга. 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, листьев и т.п.</p>

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

Таблица 7. Описание района расположения Объектов №№ 1, 2

Характеристика	Описание
Название района	Ленинский
Расположение на карте г. Екатеринбурга	<p>располагается в центральной части Екатеринбурга. Один из восьми внутригородских районов города Екатеринбурга. Создан в 1934 году постановлением Президиума Свердловского городского Совета рабочих, крестьянских и красноармейских депутатов и назван в честь Владимира Ильича Ленина</p> 
Площадь, кв. км	34,3
Численность населения, чел. (на 01.01.2019)	156 723
Динамика численности	отрицательная
Ведущие отрасли экономики	<p>в Ленинском районе Екатеринбурга расположены промышленные предприятия: Уралмеханобр, ОАО «Свердловский инструментальный завод», ОАО «Промсвязь», ЗАО «Машиностроительный завод им. В. В. Воровского», ЗАО «СФАБИ», ООО «СП-2 Пумори-СИЗ». В районе расположено Главное управление Центрального банка РФ по Свердловской области</p>
Инфраструктура	<p>в районе расположены преимущественно административные, учебные, спортивные и культурные учреждения, а также большой жилой фонд (микрорайоны «Юго-Западный» и «Московская горка»). В Ленинском районе расположена Администрация г. Екатеринбурга, а также «Екатеринбургский Арбат» — пешеходная зона по улице Вайнера (от пр. Ленина до ул. Радищева). В районе расположены торговые центры «Пассаж», «ЦУМ», «Гринвич», «Кит» (бывший ТЦ «Юго-Западный»), «Дмитриевский», «Мытный двор», «Гермес Плаза», «Галерея „Тихвин Клуб“», «Бум», «Пароход», «Гранат»</p>
Транспорт	<p>на территории района находятся четыре станции метро: «Площадь 1905 года», «Геологическая», Чкаловская, Бажовская (закрыта). В районе расположены два автобусных парка Екатеринбургского муниципального объединения автобусных предприятий: АП-3 и АП-6</p>

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

Таблица 8. Описание района расположения Объектов №№ 3-5

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

Характеристика	Описание
	
Площадь, кв. км	45
Численность населения, чел. (на 01.01.2019)	228 864
Динамика численности	положительная
Ведущие отрасли экономики	Крупные предприятия, располагающиеся в Кировском районе: <input type="checkbox"/> ФГУП «Вектор»; <input type="checkbox"/> ОАО «Уралобувь»; <input type="checkbox"/> ЕМУП «Екатеринбургский хлебокомбинат»; <input type="checkbox"/> ОАО Завод ЖБИ «Бетфор»; <input type="checkbox"/> ОАО «Уральский электронный завод»; <input type="checkbox"/> ФГУП «Уральский электромеханический завод»; <input type="checkbox"/> ОАО «Средуралмебель»; <input type="checkbox"/> ОАО «Свердловский молочный комбинат»; <input type="checkbox"/> «Медтехника»; <input type="checkbox"/> ЗАО «Уралкомпрессормаш»
Инфраструктура	в районе размещаются крупнейшие образовательные и научные учреждения города. В Кировском районе находятся Уральский федеральный университет имени первого Президента России Б. Н. Ельцина, Гуманитарный университет, Уральский государственный архитектурно-художественный университет, Уральский государственный аграрный университет, Уральский государственный юридический университет, администрация Уральского отделения РАН, Институт математики и механики УрО РАН, Институт химии твердого тела УрО РАН, Институт физики металлов УрО РАН, Институт философии и права УрО РАН, Уральский институт Государственной противопожарной службы МЧС России др.
Транспорт	общественный транспорт представлен в Кировском районе автобусами (муниципальные и частные перевозчики), троллейбусами и трамваями. Строительство второй очереди метро, соединяющей Кировский район с центром города, планируется после окончания строительства первой ветки

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

ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

ОБЪЕКТЫ № 1 И № 2

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

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

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

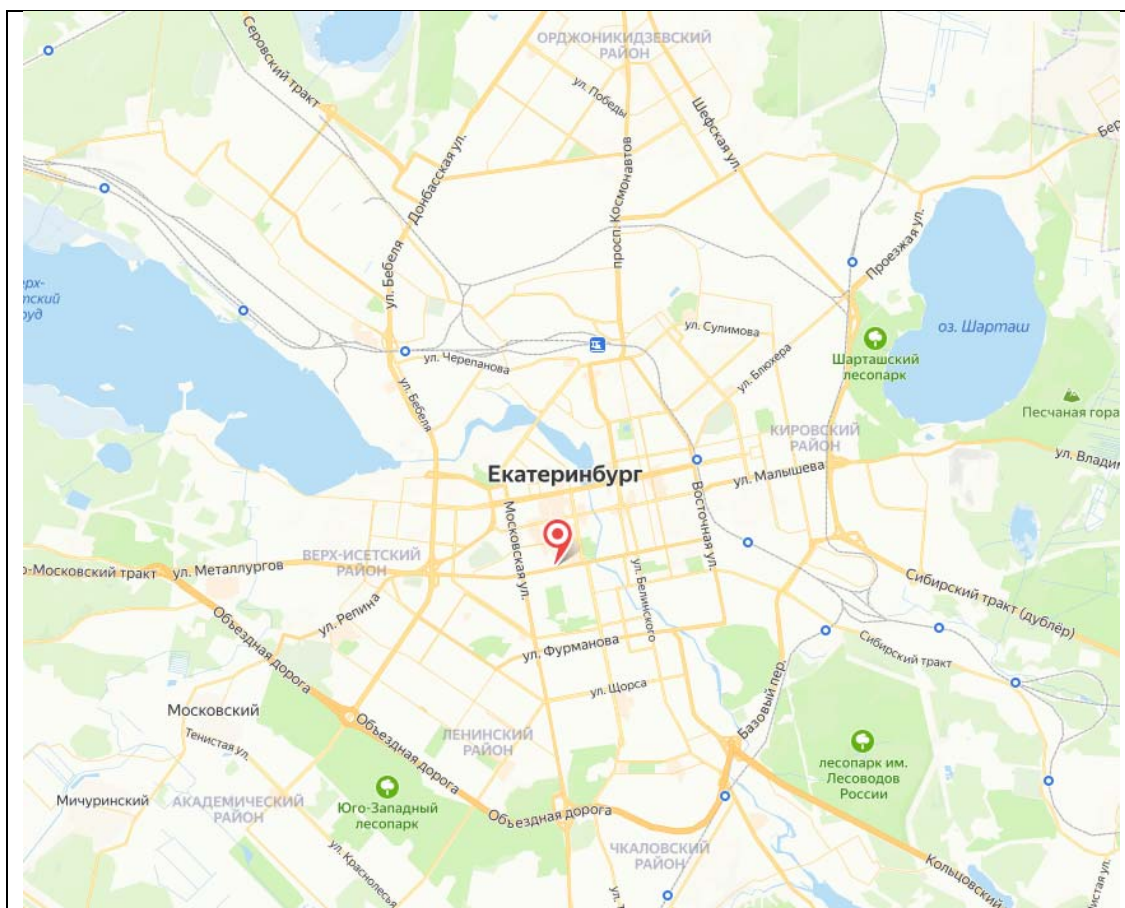


Рис. № 1. Расположение здания, в котором находятся Объекты №№ 1, 2, на карте города Екатеринбурга (Объекты №№ 1, 2 обозначены красной меткой).

Ближайшее окружение

Ближайшее окружение Объектов № 1 и № 2 представлено:

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

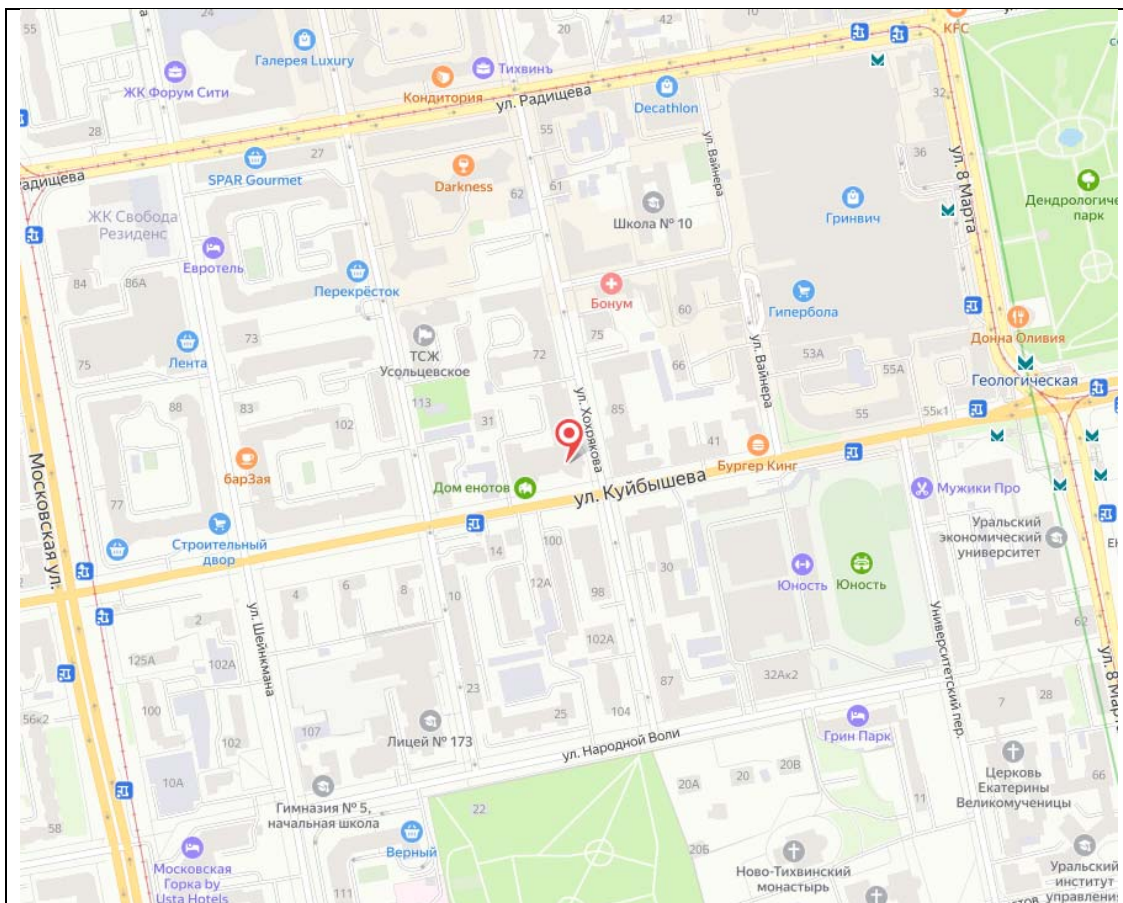


Рис. № 2. Локальное местоположение Объектов №№ 1, 2 (Объекты №№ 1, 2 обозначены красной меткой).

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 0,51 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.

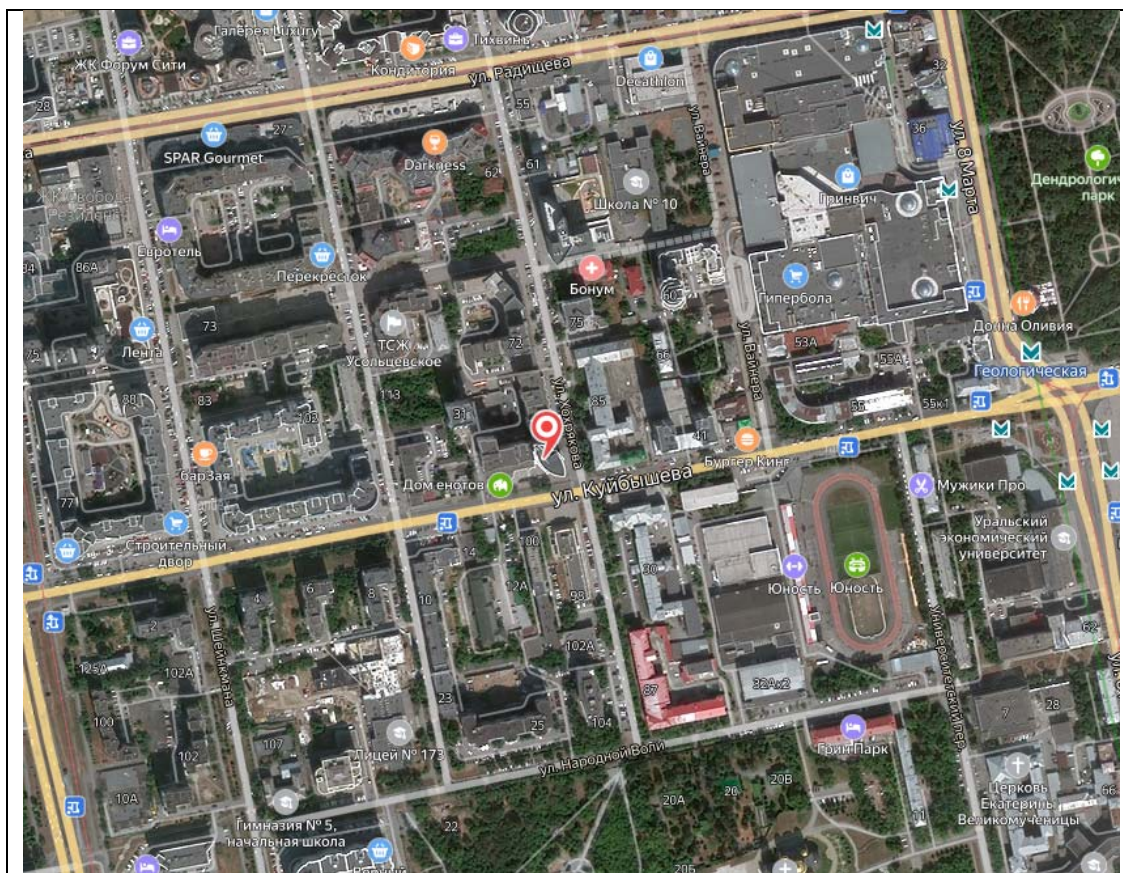


Рис. № 3. Вид со спутника на местоположение Объектов №№ 1, 2 (Объекты №№ 1, 2 обозначены красной меткой).

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.

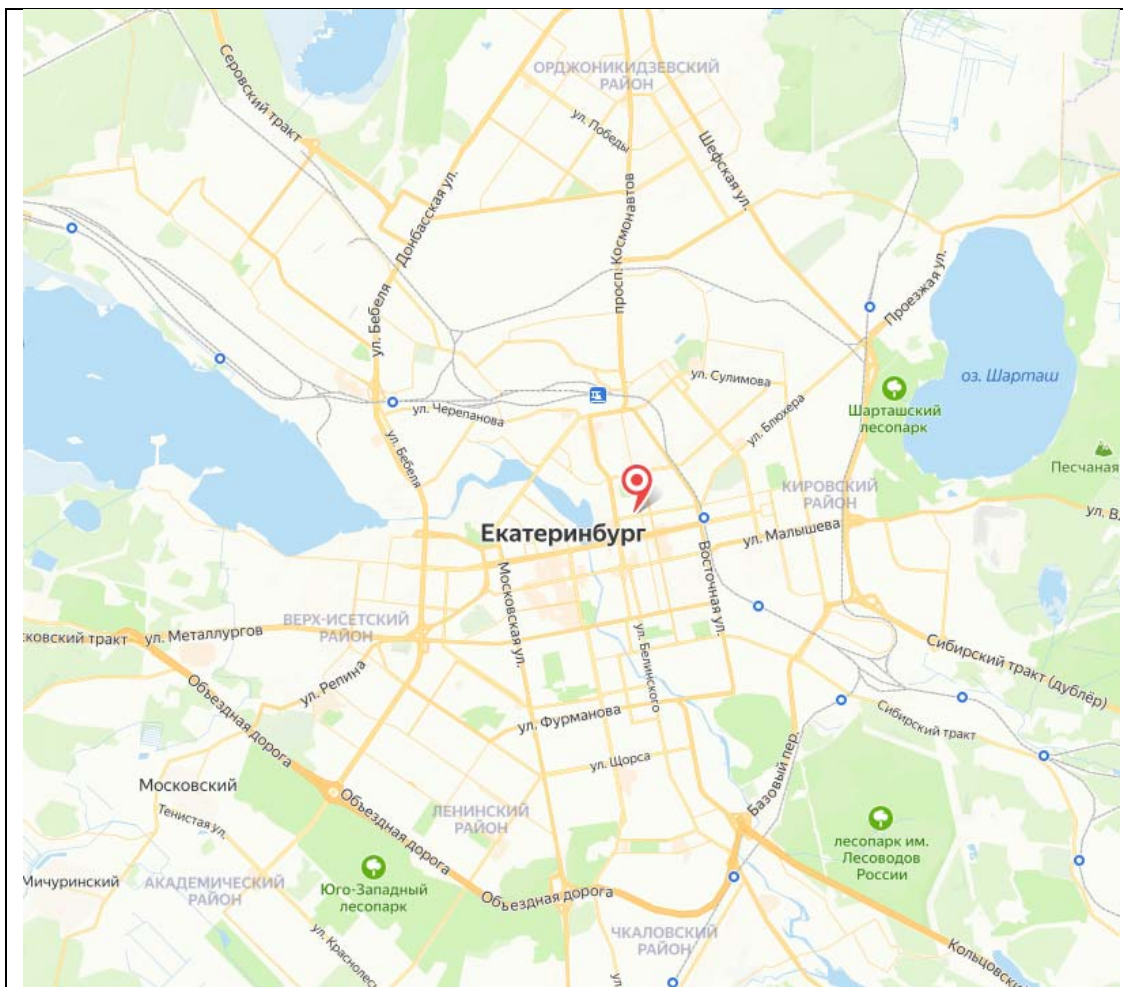


Рис. № 4. Расположение Объектов №№ 3-5 на карте города Екатеринбурга (Объекты №№ 3-5 обозначены красной меткой).

Ближайшее окружение

Ближайшее окружение Объектов №№ 3-5 представлено:

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

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

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

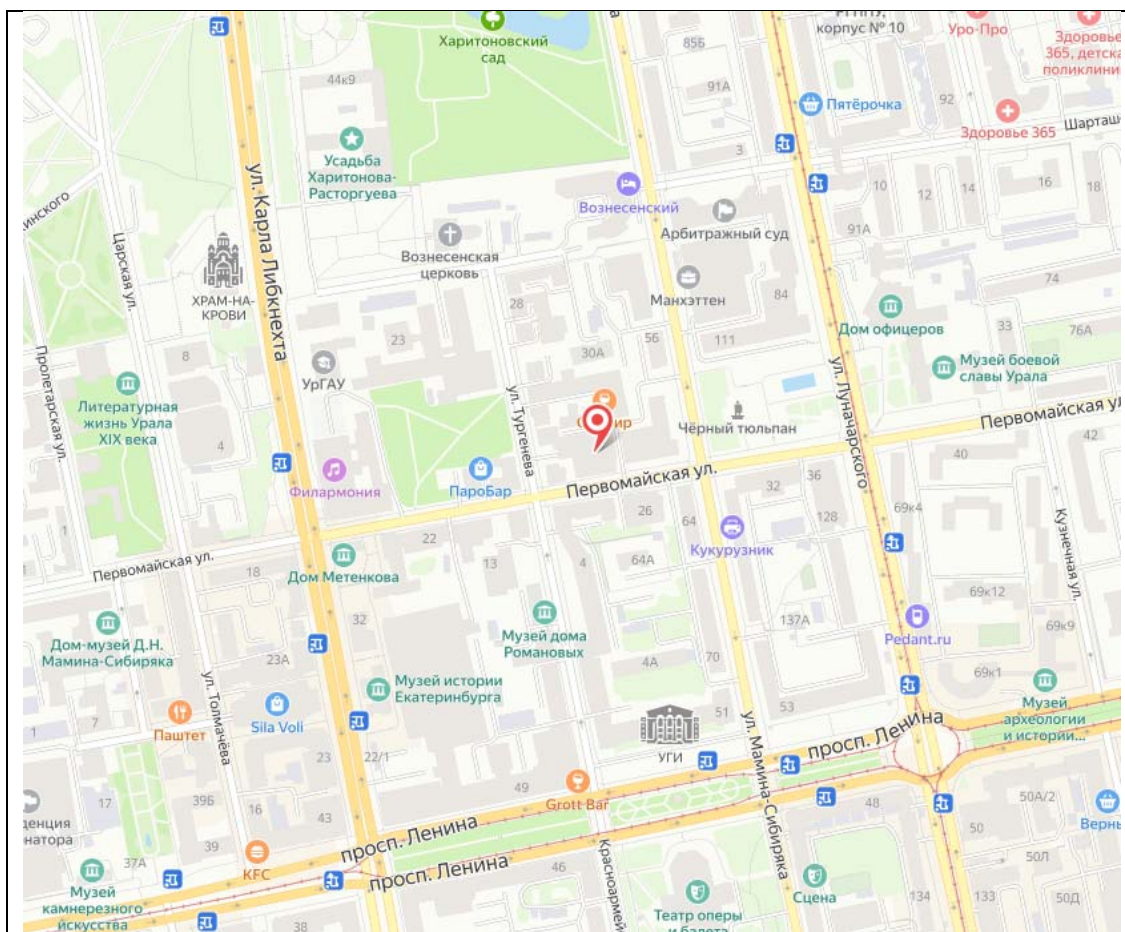


Рис. № 5. Локальное местоположение Объектов №№ 3-5 (Объекты №№ 3-5 обозначены красной меткой).

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 1,4 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.

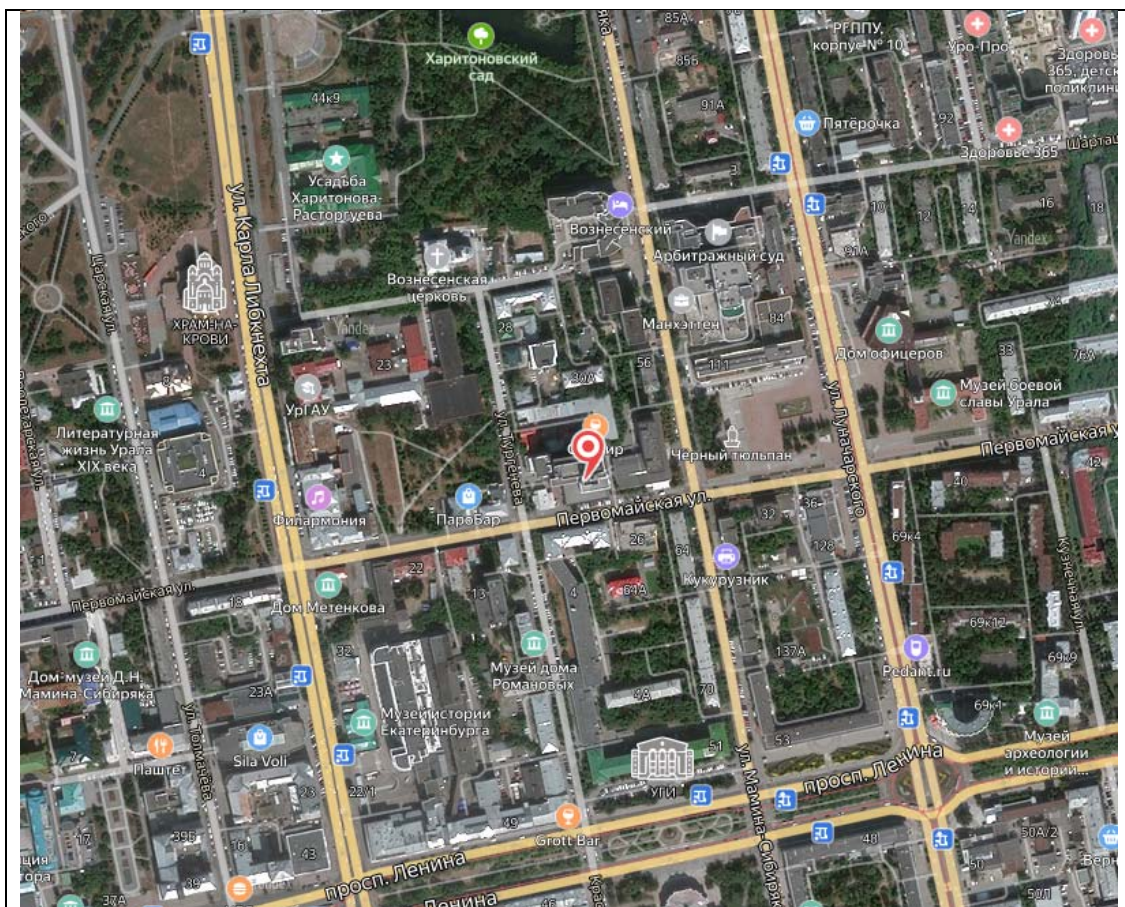


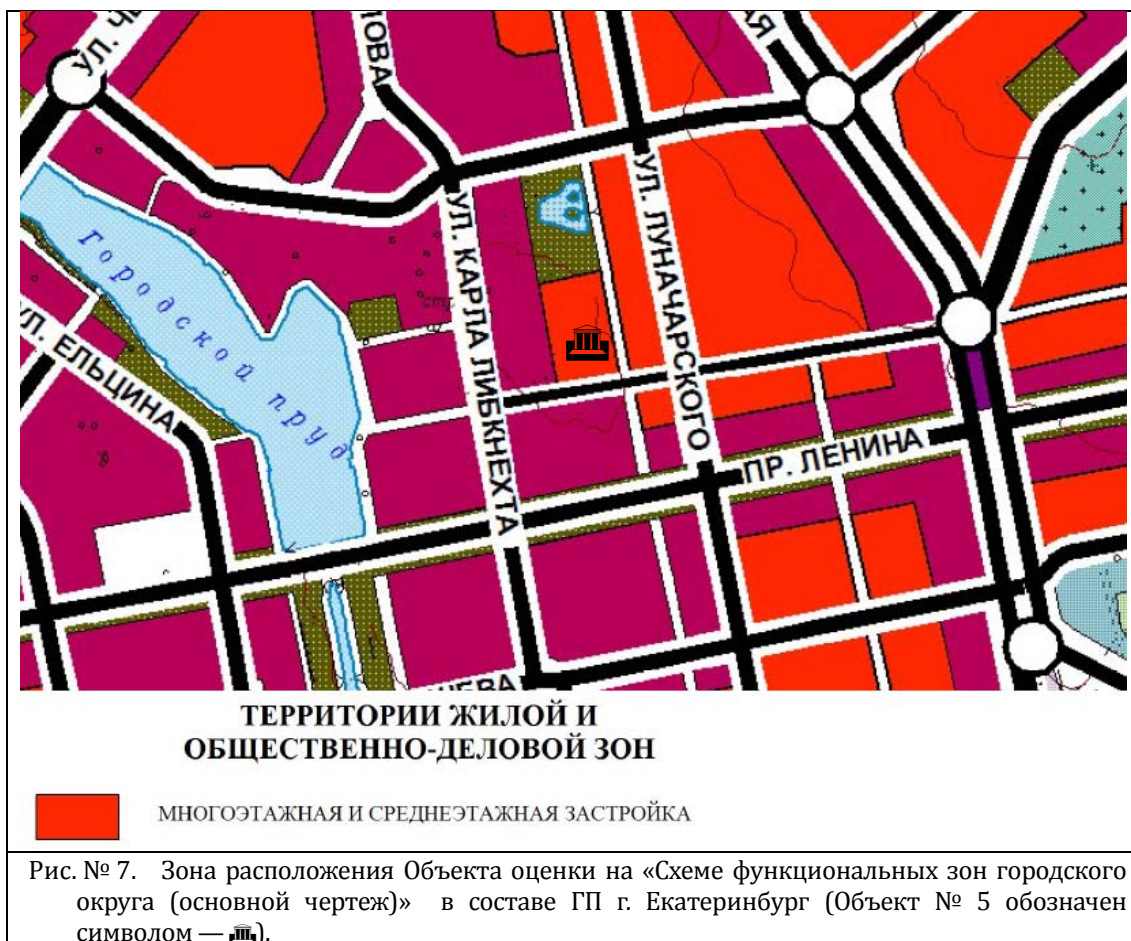
Рис. № 6. Вид со спутника на местоположение Объектов №№ 3-5 (Объекты №№ 3-5 обозначены красной меткой).

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ

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

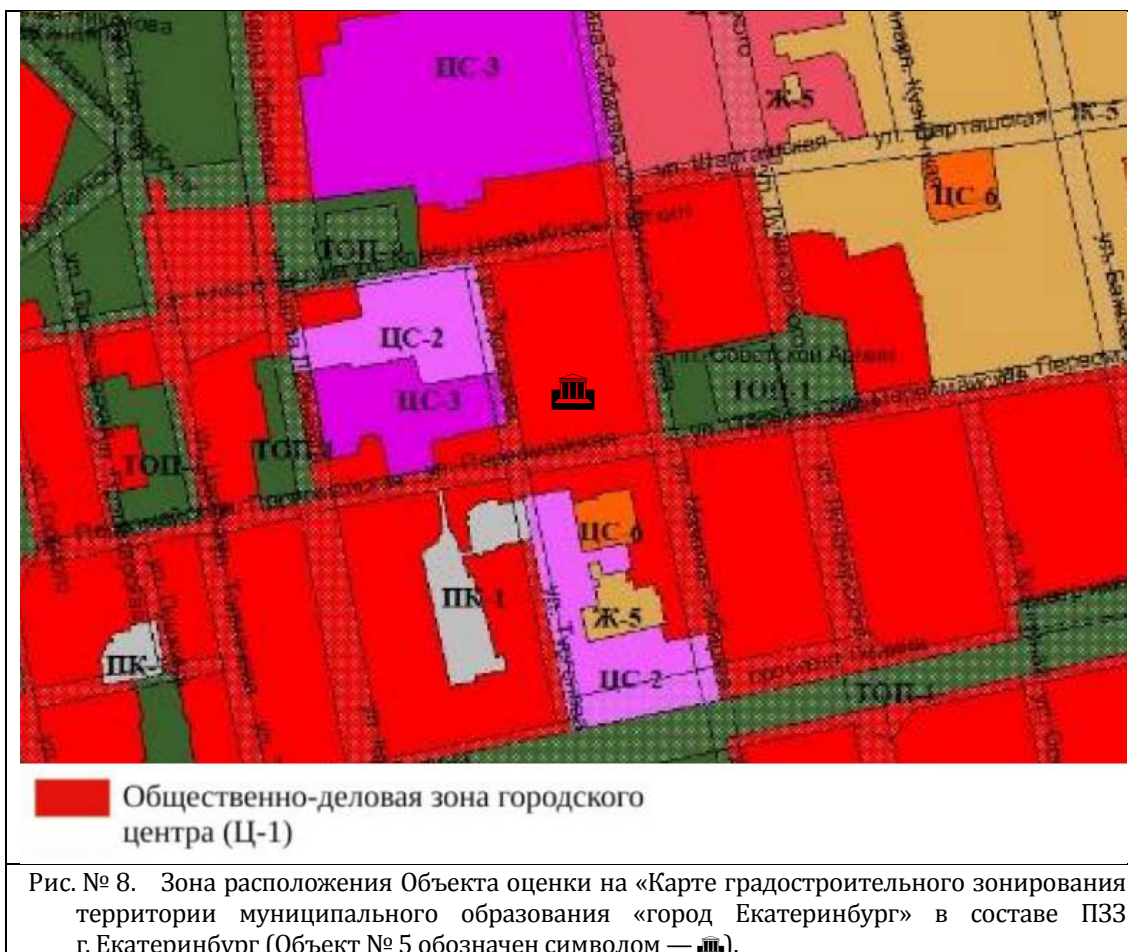
Следует отметить, что для Объектов №№ 1-4 информация о градостроительном зонировании при проведении оценки не требуется.

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



Согласно Правилам землепользования и застройки городского округа — муниципального образования «Город Екатеринбург» (далее — ПЗЗ г. Екатеринбург), утвержденным Приказом Министерства строительства и развития инфраструктуры Свердловской области от 29.06.2017 № 704-П «Об утверждении правил землепользования и застройки городского округа — муниципального образования «Город Екатеринбург» (в ред. от 29.12.2020 № 46/46), и «Карте градостроительного зонирования территории муниципального образования «город Екатеринбург», территория Объекта № 5 расположена в границах зоны Ц-1 — общественно-деловой зоны городского центра (см. рисунок далее).

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



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

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

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

Вспомогательные виды разрешенного использования установлению не подлежат.

Условно разрешенные виды использования:

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

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

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

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

В соответствии с Выписками из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости от 08.05.2021 (копии документа представлены в Приложении 1 настоящего Отчета), по состоянию на дату оценки оцениваемые нежилые помещения принадлежат на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда».

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

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

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

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

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2021/391975423 от 08.05.2021 (копия документа представлена в Приложении 1 настоящего Отчета), земельный участок, в состав которого входит оцениваемый участок, предоставлен в аренду на неопределенный срок арендаторам на основании Договора аренды земельного участка № 7-879 от 16.09.2005 со множественностью лиц. В настоящем Отчете Оценщик рассматривает право аренды на неопределенный срок как право долгосрочной аренды.

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

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

СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРЕМЕНЕНИЯХ И ОГРАНИЧЕНИЯХ

Согласно данным Заказчика, на момент проведения оценки, часть оцениваемого недвижимого имущества сдается Собственником в аренду по краткосрочным договорам, заключенным на срок не более 11 месяцев (копии документов представлены в Приложении 1 настоящего Отчета). Согласно п. 5.2 «Особые допущения» раздела 5 настоящего Отчета, оценка проводится без учета краткосрочных договоров аренды.

Согласно предоставленным Выпискам из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости от 08.05.2021 (копии документов представлены в Приложении 1 настоящего Отчета):

- ❑ на помещение с кадастровым номером 66:41:0401034:1880 зарегистрировано ограничение прав и обременение в виде аренды: Договор аренды нежилых помещений офисного назначения № А-13/09 от 28.10.2009, сроком с 30.11.2009 по 01.11.2022;
- ❑ на помещение с кадастровым номером 66:41:0704024:2028 зарегистрировано ограничение прав и обременение в виде аренды: Договор аренды нежилых помещений офисного назначения № А-05/11 от 01.04.2011, сроком с 01.04.2011 по 01.11.2022.

Указанные договоры аренды в распоряжение Оценщика не предоставлены. Согласно данным Заказчика, по состоянию на дату оценки указанные договоры расторгнуты (копии документов представлены в Приложении 1 настоящего Отчета). Таким образом, в настоящем Отчете данные договоры аренды не учитываются при проведении оценки.

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

ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

В рамках настоящего Отчета оценивается:

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

7.4. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

Таблица 9. Перечень оцениваемых объектов, входящих в состав Объекта оценки

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

Описание оцениваемых объектов, входящих в состав Объекта оценки, выполнено на основании документов, предоставленных Заказчиком и данных публичной кадастровой карты, размещенной на сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии — Росреестр⁶.

НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

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

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

Таблица 10. Описание здания, в котором расположены Объекты №№ 1, 2

Характеристика	Описание
Адрес здания	г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, 74
Кадастровый номер	н/д
Назначение здания	жилой дом с административными помещениями (БЦ «Кристалл»)
Общая площадь бизнес-центра в составе здания, кв.м	11 000
Класс здания ⁷	В
Год постройки	2007
Год последнего капитального ремонта	н/д
Материал стен здания	монолитные
Этажность	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

⁶ <https://pkk.rosreestr.ru/>.

⁷ Согласно классификации офисных зданий (подробнее см. п. 8.4 «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости» раздела 8 настоящего Отчета).

Характеристика	Описание
Лифты	есть

Таблица 11. Описание здания, в котором расположены Объекты №№ 3, 4

Характеристика	Описание
Адрес здания	г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15
Кадастровый номер	н/д
Назначение здания	административное здание (БЦ «Вознесенский»)
Общая площадь, кв.м	19 631,1
Класс здания ⁸	В
Год постройки	2010
Год последнего капитального ремонта	н/д
Материал стен здания	из мелких бетонных блоков
Этажность	19
Общее техническое состояние здания	хорошее
Описание элементов внутреннего инженерного благоустройства	
Водоснабжение	есть
Канализация	есть
Отопление	есть
Электричество	есть
Вентиляция и кондиционирование	есть
Телефон и интернет	есть
Лифты	есть

Описание оцениваемых нежилых помещений представлено в таблицах далее.

Таблица 12. Описание Объектов №№ 1, 2, входящих в состав Объекта оценки

Характеристика	Описание	
	Объект № 1	Объект № 2
Наименование	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 ⁹	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
Этажность	13	15
Наличие отдельного входа	отсутствует	отсутствует
Наличие окон	есть	есть
Состояние/уровень отделки	хорошее/стандарт	хорошее/стандарт
Наличие мебели/оборудования	отсутствует	отсутствует
Инженерная оснащенность	электроснабжение, отопление, газоснабжение, водоснабжение, канализация	
Прочее	кондиционирование – сплит-системы, видеонаблюдение, охрана, сигнализация, наземная парковка, многоканальные телекоммуникации	

Таблица 13. Описание Объектов №№ 3, 4, входящих в состав Объекта оценки

Характеристика	Описание	
	Объект № 3	Объект № 4
Наименование	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
Этажность	8	5
Наличие отдельного входа	отсутствует	отсутствует
Наличие окон	есть	есть
Состояние/уровень отделки	хорошее/стандарт	хорошее/стандарт

⁸ 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).

⁹ Согласно п. 2 Задания на оценку.

Характеристика	Описание	
	Объект № 3	Объект № 4
Наименование		
Наличие мебели/оборудования	отсутствует	отсутствует
Инженерная оснащённость	электроснабжение, отопление, газоснабжение, водоснабжение, канализация	
Прочее	кондиционирование – сплит-системы, видеонаблюдение, охрана, сигнализация, наземная парковка, многоканальные телекоммуникации	

Согласно предоставленным Заказчиком документам, точно идентифицировать Объекты №№ 1-4 на плане зданий не представляется возможным. Площадь оцениваемых помещений принималась согласно данным Задания на оценку и составила 532,6 кв.м, 572,4 кв.м, 169,1 кв.м и 168,5 кв. м соответственно.

На дату проведения оценки, часть оцениваемых нежилых помещений сдаются в аренду и используются 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 недвижимости¹⁰.

Критерии оценки физического состояния приведены в таблице далее.

Таблица 14. Шкала экспертных оценок для определения величины физического износа объектов недвижимости

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

Таким образом, общее состояние зданий, в котором расположены оцениваемые помещения, оценивается как хорошее. Состояние внутренней отделки оцениваемых помещений — хорошее.

Указанное состояние объектов учитывается в дальнейшем при проведении расчетов.

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

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

Результаты фотофиксации оцениваемого недвижимого имущества, предоставленные Заказчиком, представлены в конце текущего раздела.

¹⁰ <http://www.valnet.ru/m7-136.phtml>.

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

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

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

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

Таблица 15. Описание земельного участка

Характеристика	Описание
Адрес	обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Тургенева, / ул. Первомайская, в 50 метрах на северо-восток от ориентира дом № 16 / дом № 13
Кадастровый номер	66:41:0701013:21
Площадь, кв.м	2 484,00
Площадь оцениваемой части земельного участка, кв.м	55,50
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	место размещения административного здания с паркингом
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	38 412 948,60
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м	15 464,15
Текущее использование	на участке расположено нежилое здание (БЦ «Вознесенский»)
Форма	неправильная, многоугольная
План границ земельного участка	
Рельеф земельного участка	ровный
Благоустройство земельного участка	благоустроен
Инженерная оснащенность	все необходимые инженерные коммуникации

На территории земельного участка, в состав которого входит Объект № 5, расположен объект, не вошедший в состав Объекта оценки — нежилое здание (БЦ «Вознесенский»). Согласно п. 5.2 «Особые допущения» раздела 5 Отчета, оцениваемая часть земельного участка рассматривается как незастроенная.

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

СВЕДЕНИЯ О БАЛАНСОВОЙ СТОИМОСТИ

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

Таблица 16. Сведения о балансовой (первоначальной) стоимости Объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта	Балансовая стоимость на 26.10.2021, руб.
1	Нежилые помещения (в строении литер Б), площадь: общая 532,6 кв.м, номера на поэтажном плане: 13 этаж — помещения №№ 311-314, 316-320,324,326-333,602-614, кадастровый номер: 66:41:0401034:1880	22 546 413,15
2	Помещение (в строении литера Б). Площадь: общая 572,4 кв.м. Номера на плане: 15 этаж — помещения №№ 359, 360, 362-366, 370, 371, 373-382. Назначение: нежилое, кадастровый номер: 66:41:0401034:1829	23 533 586,85
3	Помещение (Литера А), назначение: нежилое. Площадь: общая 169,1 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж: 8 — помещения 1-3, кадастровый номер: 66:41:0704024:2029	12 897 396,90
4	Помещение (Литера А), назначение: нежилое. Площадь: общая 168,5 кв. м, номера на поэтажном плане: Этаж: 5 — помещения 24-26, кадастровый номер: 66:41:0704024:2028	12 898 179,46
5	Права аренды земельного участка по договору №7/879 от 16.09.2005, кадастровый номер з/у: 66:41:0701013:21	0,00

7.5. ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

- Объектом оценки является недвижимое имущество, являющееся общей долевой собственностью владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда».
- В состав Объекта оценки входят:
 - ✓ нежилые помещения (в строении литер Б), площадь: общая 532,6 кв. м, номера на поэтажном плане: 13 этаж — помещения №№ 311-314, 316-320,324,326-333,602-614, кадастровый номер: 66:41:0401034:1880. Адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 74 (Объект № 1);
 - ✓ нежилые помещения, помещение (в строении литера Б). Площадь: общая 572,4 кв. м. Номера на плане: 15 этаж — помещения №№ 359, 360, 362-366, 370, 371, 373-382. Назначение: нежилое, кадастровый номер: 66:41:0401034:1829. Адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 74 (Объект № 2);
 - ✓ нежилое помещение, помещение (Литера А), назначение: нежилое. Площадь: общая 169,1 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж: 8 — помещения 1-3, кадастровый номер: 66:41:0704024:2029. Адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15 (Объект № 3);
 - ✓ помещение (Литера А), назначение: нежилое. Площадь: общая 168,5 кв. м, номера на поэтажном плане: Этаж: 5 — помещения 24-26, кадастровый номер: 66:41:0704024:2028. Адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15 (Объект № 4);

- ✓ право аренды на земельный участок площадью 55,5 кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Тургенева, / ул. Первомайская, в 50 метрах на северо-восток от ориентира дом № 16 / дом № 13 (Объект № 5).
- ❑ Ближайшее окружение Объектов №№ 1-5 представлено смешанной застройкой со средней деловой активностью.
- ❑ Транспортная доступность Объектов №№ 1-5 личным автомобильным и общественным транспортом характеризуется как хорошая.
- ❑ Назначение Объектов №№ 1-4, входящих в состав Объекта оценки, — нежилое, текущее использование — по офисному назначению.
- ❑ Объекты №№ 1, 2 расположены на 13 и 15 этажах в административной части 20-этажного жилого дома (БЦ «Кристалл»).
- ❑ Объекты №№ 3, 4 расположены на 5 и 8 этажах 19-этажного административного здания (БЦ «Вознесенский»).
- ❑ Состояние/уровень отделки Объектов №№ 1-4 — хорошее/стандарт.
- ❑ Наличие отдельного входа у Объектов №№ 1-4 — отсутствует.
- ❑ Объекты №№ 1-4 обеспечены всеми необходимыми инженерными коммуникациями.
- ❑ Объект № 5 входит в состав земельного участка площадью 2 484 кв.м с кадастровым номером 66:41:0701013:21, относящегося к землям населенных пунктов и имеет разрешенное использование — место размещения административного здания с паркингом.
- ❑ Согласно данным ГП г. Екатеринбург, территория Объекта № 5 расположена в границах территории жилой и общественно-деловой зон — зоны многоэтажной и среднеэтажной застройки.
- ❑ Согласно ПЗЗ г. Екатеринбург, территория Объекта № 5 расположена в границах зоны Ц-1 — общественно-деловой зоны городского центра.
- ❑ На территории земельного участка, в состав которого входит Объект № 5, расположен объект, не вошедший в состав Объекта оценки — нежилое здание (БЦ «Вознесенский»). Согласно п. 5.2 «Особые допущения» раздела 5 Отчета, оцениваемая часть земельного участка рассматривается как незастроенная.

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

7.6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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



ФОТО № 1. Внешний вид здания.



ФОТО № 2. Внешний вид здания.



ФОТО № 3. Состояние внутренней отделки.

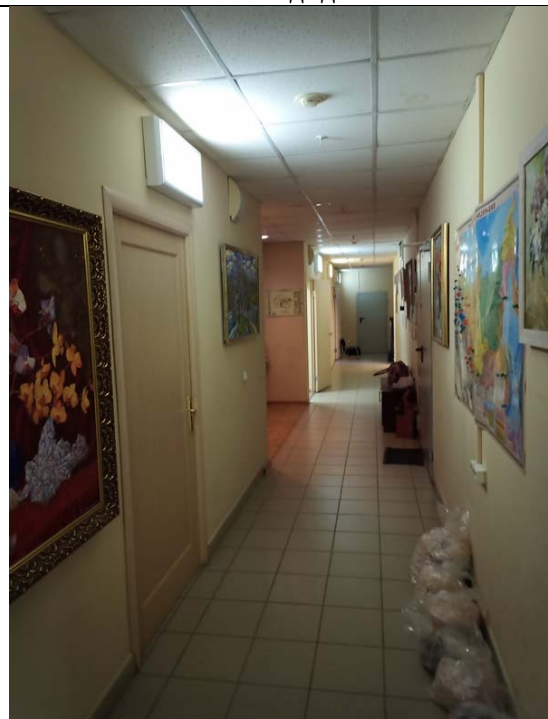


ФОТО № 4. Состояние внутренней отделки.



ФОТО № 5. Состояние внутренней отделки.



ФОТО № 6. Состояние внутренней отделки.

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



ФОТО № 7. Внешний вид здания.



ФОТО № 8. Внешний вид здания.



ФОТО № 9. Состояние внутренней отделки.

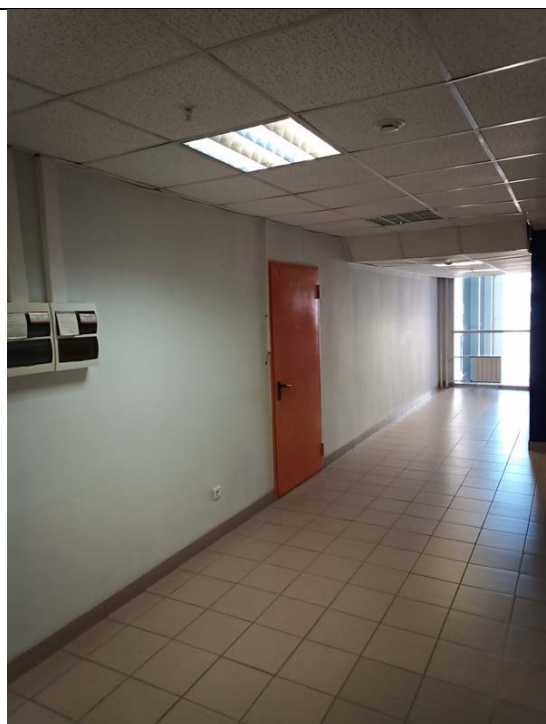


ФОТО № 10. Состояние внутренней отделки.



ФОТО № 11. Состояние внутренней отделки.



ФОТО № 12. Состояние внутренней отделки.

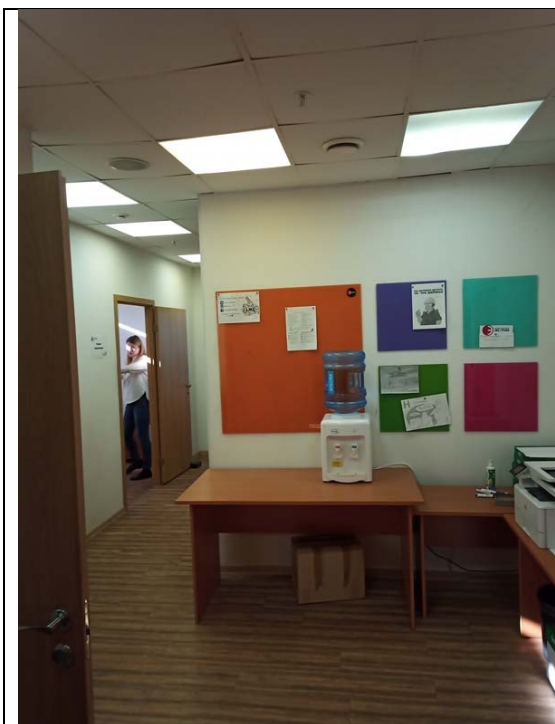


ФОТО № 13. Состояние внутренней отделки.

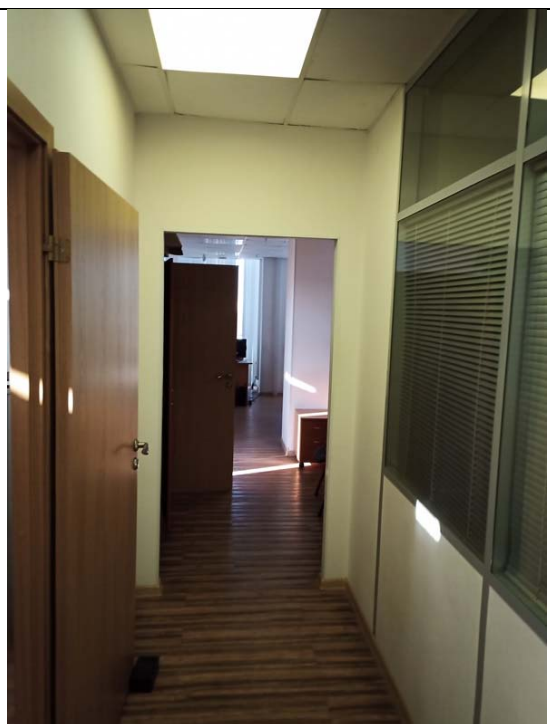


ФОТО № 14. Состояние внутренней отделки.

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

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

АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ЗА ЯНВАРЬ-СЕНТЯБРЬ 2021 ГОДА

Итоговые выводы о социально-экономическом развитии РФ сделаны на основании данных Министерства экономического развития РФ¹¹, которые опубликованы на момент проведения оценки.

Таблица 17. Основные показатели социально-экономического развития РФ

Показатель	Единица измерения	Значение	
<i>Показатели за январь-сентябрь 2021 г.</i>			
Валовой внутренний продукт ¹²	в % к соответствующему периоду предыдущего года	104,8	
Инвестиции в основной капитал ¹²		107,3	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		106,3	
Индекс промышленного производства		104,7	
Оборот розничной торговли		108,4	
Объем платных услуг населению		118,8	
Индекс потребительских цен		106,1	
Индекс цен производителей промышленных товаров		123,2	
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:			
номинальная		109,2	
реальная		103,0	
Реальные располагаемые денежные доходы		104,1	
<i>Показатели на дату оценки:</i>			
Ключевая ставка (с 25.10.2021)		%	7,50

Источники информации: <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801>,
<http://www.cbr.ru/press/keyp/>.

Тенденции, наметившиеся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Достигнув пика в мае, темпы роста ВВП в последующие месяцы неизменно снижались. В сентябре, по оценке МЭР, рост российской экономики составил 3,4% против 3,7% месяцем ранее. При этом, как говорится в отчете МЭР, по сравнению с доковидным сентябрем 2019 года ВВП в сентябре 2021 года вырос на 0,7%. Таким образом, восстановление экономики после пандемического кризиса уже состоялось, но ее укрепление и дальнейшее развитие остается под вопросом, учитывая сложную и полную неопределенностей ситуацию в мире.

Примечательно, что замедление роста ВВП произошло на фоне ускорения роста промышленного производства. В сентябре промышленное производство в России выросло на 6,8% против 4,6% в августе. На региональном уровне лучший результат в промышленности показал Приморский край, где промышленное производство увеличилось по сравнению с сентябрем прошлого года на 88,3%. Худший показатель в Республике Марий Эл — спад на 19,1%.

¹¹ <http://economy.gov.ru>.

¹² I полугодие 2021 г. в % к I полугодю 2020 г.

Улучшение динамики в промышленности обусловлено погодным фактором, вызвавшим увеличение спроса на энергоносители, а также продолжающимся ослаблением ограничений на добычу нефти в рамках соглашения ОПЕК+. В результате, темп роста в добывающем секторе промышленности увеличился в сентябре по сравнению августом на 2,9 п.п. до 9,5%, в энергетике — на 2,3 п.п. до 9,1%. Обрабатывающий сектор также продолжал демонстрировать положительную динамику, но при этом производство легковых автомобилей сократилось в сентябре на четверть.

Также эксперты отмечают небольшое ускорение роста оборота розничной торговли с 5,3% в августе до 5,6% в сентябре. Улучшение динамики стало следствием единовременных выплат некоторым категориям российских граждан, что разогрело покупательский спрос. При этом динамика торговли в регионах была неодинаковой. Так, максимальный результат зафиксирован в Республике Адыгея, где рост оборота розничной торговли составил в сентябре в годовом сравнении 25,1%. Вместе с тем, худший результат в сентябре показала Брянская область, где розничная торговля сократилась на 9,2%.

Тем не менее, ни оживление в промышленности, ни краткосрочный всплеск покупательной способности населения, ни высокие цены на нефть и газ на мировом рынке не смогли сломить тенденцию замедления роста российской экономики.

По мнению экспертов РИА Рейтинг, на замедление роста экономики в сентябре повлияли два фактора.

Первый — это сохраняющаяся отрицательная динамика в сельском хозяйстве. В третьем квартале спад в сельском хозяйстве в годовом сравнении составил 6,2%, в том числе в сентябре — 5,8%. Как говорится в отчете МЭР, на показателях сельского хозяйства отрицательно сказываются более слабые результаты уборочной кампании текущего года по сравнению с прошлогодними показателями. Сбор зерновых и зернобобовых культур по состоянию на 1 октября был на 12,7% ниже аналогичного периода прошлого года, картофеля — на 12,7%, овощей — на 3,5%.

Второй фактор — резкое замедление роста строительных работ. В сентябре темп роста в строительстве почти обнулится и составил всего 0,1% в годовом сравнении. Отчасти это можно объяснить фактором высокой базы. Кроме того, на результаты строительного сектора в последнее время негативное влияние оказывают недостаток трудовых ресурсов и высокая промышленная инфляция, из-за которой существенно увеличились цены на стройматериалы и энергоносители.

Из других результатов сентября эксперты отмечают возобновление роста инфляции, которая по отношению к августу составила 0,6%, что стало самым высоким показателем для данного месяца с 2015 года. В региональном разрезе индекс потребительских цен по отношению к августу изменялся от 99,8% в Республике Алтай и Чукотском АО до 102,6% в Республике Дагестан.

Уже не остается сомнений в том, что по итогам года инфляция будет не менее 7,5% — это самый высокий показатель за последние шесть лет.

Эксперты РИА Рейтинг полагают, что в дальнейшем положительная динамика ВВП сохранится, но темпы роста будут по-прежнему постепенно снижаться. При этом нерабочие дни, введенные в конце октября и начале ноября 2021 года, в меньшей степени повлияют на результаты промышленности и строительного сектора, но могут отрицательно сказаться на динамике платных услуг населению и общепита.

Тем не менее, прогноз по росту ВВП по итогам 2021 года сохранен на уровне 4%.

Источник информации: <https://riarating.ru/macroeconomics/20211102/630211796.html>.

АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ ЗА ЯНВАРЬ-СЕНТЯБРЬ 2021 ГОДА

Таблица 18. Основные показатели социально-экономического развития Свердловской области

Показатель	Единица измерения	Значение
Индекс промышленного производства	в % к соответствующему периоду предыдущего года	99,2
Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «Строительство»		117,7
Введено жилых домов за счет всех источников финансирования		133,0
Оборот розничной торговли		101,0
Оборот общественного питания		121,1
Объем платных услуг населению		117,6
Индекс потребительских цен		106,0
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ¹³		
номинальная		109,4
реальная		103,3

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

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

8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ

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

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

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

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

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

¹³ Январь-август 2021 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года.

- 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.

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 75 431 руб./кв.м до 97 169 руб./кв.м с учетом НДС (см. таблицы 19, 20 далее);
 - ✓ для Объекта № 5 — от 11 111 руб./кв.м до 28 681 руб./кв.м (см. таблицу 21 далее);
- арендная плата за объекты, наиболее сопоставимые с оцениваемыми, находится в диапазоне (без учета скидки на торг):
 - ✓ для Объектов №№ 1, 2 — от 865 руб./кв.м/мес. до 1 100 руб./кв.м/мес. с учетом НДС (см. таблицу 22 далее);
 - ✓ для Объектов №№ 3, 4 — от 800 руб./кв.м/мес. до 1 000 руб./кв.м/мес. с учетом НДС (см. таблицу 23 далее).

Таблица 19. Предложения по продаже объектов, наиболее сопоставимых с Объектами №№ 1, 2

Характеристика	Предложения			
	Предложение № 1	Предложение № 2	Предложение № 3	Предложение № 4
Условия рынка	предложение	предложение	предложение	предложение
	октябрь-ноябрь 2021 г. (до даты оценки)	октябрь-ноябрь 2021 г. (до даты оценки)	октябрь-ноябрь 2021 г. (до даты оценки)	октябрь-ноябрь 2021 г. (до даты оценки)
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность
Адрес	г. Екатеринбург, ул. Гоголя, 57	г. Екатеринбург, ул. Горького, 63	г. Екатеринбург, ул. Вайнера, 19	г. Екатеринбург, ул. Радищева, 33
Район	Ленинский	Ленинский	Ленинский	Ленинский
Ближайшая станция метро/удаленность	Геологическая/8 мин. пешком	Геологическая/8 мин. пешком	Геологическая/6 мин. пешком	Геологическая/11 мин. пешком
Расположение относительно «красной» линии	первая линия	первая линия	первая линия	первая линия
Назначение	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Функциональное использование	офисное	офисное	офисное	офисное
Класс здания, в котором расположен объект	В	В	В	В
Общая площадь, кв.м	473,40	650,00	241,90	944,80
Состояние/уровень отделки	хорошее/стандарт	хорошее/стандарт	хорошее/стандарт	хорошее/стандарт
Этаж расположения	2	2	4	3
Тип входа	общий	общий	общий	общий
Инженерная оснащенность	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Наличие мебели/оборудования	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Парковка	есть, организованная	есть, организованная	есть, организованная	есть, организованная
Цена предложения, руб.	46 000 000	58 500 000	22 000 000	75 584 000
Удельный показатель цены предложения, руб./кв. м	97 169	90 000	90 947	80 000
Источник информации	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/263684523/	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/263633703/	https://realty.yandex.ru/offer/1269862313476077798/	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_9448_kv.m_2002643896

Таблица 20. Предложения по продаже объектов, наиболее сопоставимых с Объектами №№ 3, 4

Характеристика	Предложения			
	Предложение № 1	Предложение № 2	Предложение № 3	Предложение № 4
Условия рынка	предложение	предложение	предложение	предложение
	октябрь-ноябрь 2021 г. (до даты оценки)	октябрь-ноябрь 2021 г. (до даты оценки)	октябрь-ноябрь 2021 г. (до даты оценки)	октябрь-ноябрь 2021 г. (до даты оценки)
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность
Адрес	г. Екатеринбург, ул. Мамина-Сибиряка, 101	г. Екатеринбург, ул. Мамина-Сибиряка, 52	г. Екатеринбург, ул. Вайнера, 19	г. Екатеринбург, ул. Бажова, 70
Район	Кировский	Кировский	Ленинский	Кировский
Ближайшая станция метро/удаленность	Динамо/15 мин. пешком	Динамо/14 мин. пешком	Геологическая/6 мин. пешком	Динамо/22 мин. пешком
Расположение относительно «красной» линии	первая линия	первая линия	первая линия	первая линия
Назначение	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Функциональное использование	офисное	офисное	офисное	офисное
Класс здания, в котором расположен объект	В	В	В	В
Общая площадь, кв.м	418,00	244,90	241,90	232,00
Состояние/уровень отделки	хорошее/стандарт	хорошее/стандарт	хорошее/стандарт	хорошее/стандарт
Этаж расположения	11	4	4	3
Тип входа	общий	общий	общий	общий
Инженерная оснащенность	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Наличие мебели/оборудования	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Парковка	есть, организованная	есть, организованная	есть, организованная	есть, организованная
Цена предложения, руб.	33 440 000	20 817 000	22 000 000	17 500 000
Удельный показатель цены предложения, руб./кв. м	80 000	85 002	90 947	75 431
Источник информации	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/262538866/	https://www.kommercheskaya.ru/ekb/3400356	https://realty.yandex.ru/offer/1269862313476077798/	https://www.kommercheskaya.ru/ekb/3343680

Таблица 21. Предложения по продаже объектов, наиболее сопоставимых с Объектом № 5

Характеристика	Предложение № 1	Предложение № 2	Предложение № 3
Условия рынка	предложение октябрь-ноябрь 2021 г. (до даты оценки)	предложение октябрь-ноябрь 2021 г. (до даты оценки)	предложение октябрь-ноябрь 2021 г. (до даты оценки)
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные
Передаваемые имущественные права	долгосрочная аренда	собственность	собственность
Местоположение	г. Екатеринбург, ул. Краснофлотцев, в 50 метрах на север от ориентира дом 4 корпус Б	г. Екатеринбург, ул. Вайнера, 14	г. Екатеринбург, ул. Левитана, 237
Район	Орджоникидзевский	Ленинский	Ленинский
Расположение в пределах города	многоквартирная жилая застройка	центр города	индивидуальные жилые дома
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Площадь земельного участка, кв. м	2 271,0	523,0	945,0
Назначение земельного участка	под общественно-деловую застройку	под общественно-деловую застройку	под общественно-деловую застройку
Инженерная оснащенность	договоры на подключение мощностей, в объемах, достаточных для проектируемой застройки, не оплачены, возможность подключения есть, коммуникации по границе	договоры на подключение мощностей, в объемах, достаточных для проектируемой застройки, не оплачены, возможность подключения есть, коммуникации по границе	договоры на подключение мощностей, в объемах, достаточных для проектируемой застройки, не оплачены, возможность подключения есть, коммуникации по границе
Наличие строений	свободный	свободный	здание под снос
Наличие ИРД	есть	есть	отсутствует
Цена предложения, руб.	35 000 000	15 000 000	10 500 000
Удельный показатель цены предложения, руб./кв.м	15 412	28 681	11 111
Источник информации	https://ekaterinburg.vsn.ru/sale-land-lot/44318866-22-0-sot-35000000-rub	https://www.avito.ru/ekaterinburg/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot_promnaznacheniya_1758676894	https://onrealt.ru/ekaterinburg/kypit-uchastok/31520912

Таблица 22. Предложения по аренде объектов, наиболее сопоставимых с Объектами №№ 1, 2

Характеристика	Предложения			
	Предложение № 1	Предложение № 2	Предложение № 3	Предложение № 4
Условия рынка	предложение	предложение	предложение	предложение
	октябрь-ноябрь 2021 г. (до даты оценки)	октябрь-ноябрь 2021 г. (до даты оценки)	октябрь-ноябрь 2021 г. (до даты оценки)	октябрь-ноябрь 2021 г. (до даты оценки)
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
Передаваемые имущественные права	право пользования и владения (аренда)	право пользования и владения (аренда)	право пользования и владения (аренда)	право пользования и владения (аренда)
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Местоположение	г. Екатеринбург, пр-кт Ленина, 8	г. Екатеринбург, ул. Радищева, 28	г. Екатеринбург, ул. Гоголя, 57	г. Екатеринбург, ул. Толмачева, 9
Район	Ленинский	Ленинский	Ленинский	Ленинский
Ближайшая станция метро/удаленность	Площадь 1905 года/11 мин. пешком	Геологическая/11 мин. пешком	Геологическая/8 мин. пешком	Площадь 1905 года/11 мин. пешком
Расположение относительно «красной» линии	первая линия	первая линия	первая линия	первая линия
Назначение	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Функциональное использование	офисное	офисное	офисное	офисное
Класс здания, в котором расположен объект	В	В	В	В
Общая площадь, кв.м	800,00	598,30	138,00	531,60
Состояние/уровень отделки	хорошее/стандарт	хорошее/стандарт	хорошее/стандарт	хорошее/стандарт
Этаж расположения	6, 7	17	2	7
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
Арендная плата, руб./кв. м/мес.	1 100	865	980	1 000
Наличие НДС в арендной плате	включены	включены	включены	включены
Наличие коммунальных платежей (КП) в ставке	включены (ЭЭ отдельно)	не включены	не включены	не включены
Арендная плата, без учета НДС и КП, руб./кв. м/мес.	846	721	817	833
Источник информации	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/265983346/	https://www.kommercheskaya.ru/ekb/3371128	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_138_m_1796261728	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_v_bts_ot_531_m_2091899831

Таблица 23. Предложения по аренде объектов, наиболее сопоставимых с Объектами №№ 3, 4

Характеристика	Предложения			
	Предложение № 1	Предложение № 2	Предложение № 3	Предложение № 4
Условия рынка	предложение	предложение	предложение	предложение
	октябрь-ноябрь 2021 г. (до даты оценки)	октябрь-ноябрь 2021 г. (до даты оценки)	октябрь-ноябрь 2021 г. (до даты оценки)	октябрь-ноябрь 2021 г. (до даты оценки)
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
Передаваемые имущественные права	право пользования и владения (аренда)	право пользования и владения (аренда)	право пользования и владения (аренда)	право пользования и владения (аренда)
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Местоположение	г. Екатеринбург, ул. Малышева, 122	г. Екатеринбург, Красный переулок, 5к1	г. Екатеринбург, пр-кт Ленина, 49	г. Екатеринбург, ул. Толмачева, 9
Район	Кировский	Железнодорожный	Кировский	Ленинский
Ближайшая станция метро/удаленность	Площадь 1905 года/32 мин. пешком	Динамо/5 мин. пешком	Площадь 1905 года/14 мин. пешком	Площадь 1905 года/11 мин. пешком
Расположение относительно «красной» линии	первая линия	первая линия	первая линия	первая линия
Назначение	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Функциональное использование	офисное	офисное	офисное	офисное
Класс здания, в котором расположен объект	В	В	В	В
Общая площадь, кв.м	250,00	360,00	514,00	531,60
Состояние/уровень отделки	хорошее/стандарт	хорошее/стандарт	хорошее/стандарт	хорошее/стандарт
Этаж расположения	2	3	2	7
Тип входа	общий	общий	общий	общий
Инженерная оснащенность	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Наличие мебели/оборудования	отсутствует	есть	отсутствует	отсутствует
Парковка	есть, организованная	есть, организованная	есть, организованная	есть, организованная
Арендная плата, руб./кв. м/мес.	850	972	800	1 000
Наличие НДС в арендной плате	включены	включены	включены	включены
Наличие коммунальных платежей (КП) в ставке	включены	не включены	не включены	не включены
Арендная плата, без учета НДС и КП, руб./кв. м/мес.	611	810	667	833
Источник информации	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/263570954/	https://realty.yandex.ru/offer/1313654591142500097/	https://onreal.ru/ekaterinburg/arend-a-ofisa/38027123	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_v_bts_ot_531_m_2091899831

СКИДКА НА ТОРГ

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

Согласно результатам опроса мнений участников рынка недвижимости по итогам III квартала 2021 года, опубликованного на сайте www.statrielt.ru¹⁴, скидки на торг для объектов, расположенных в г. Екатеринбург Свердловской области (группа Б), составляют:

- ❑ при продаже офисных и других общественных помещений и зданий — в среднем 7% (диапазон от 4% до 9%);
- ❑ при аренде офисных и других общественных помещений и зданий — в среднем 7% (диапазон от 4% до 9%);
- ❑ при продаже земельных участков для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) застройки — в среднем 7% (диапазон от 2% до 11%).

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,91	0,96	0,94	0,95	0,93	0,92
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,92	0,88	0,90	0,87	0,84
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,78	0,91	0,86	0,88	0,85	0,82
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,73	0,90	0,83	0,86	0,82	0,78
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,82	0,95	0,90	0,92	0,89	0,87
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,91	0,96	0,94	0,95	0,93	0,92
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,87	0,94	0,91	0,93	0,90	0,88

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
 - нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади;
 - верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.
 2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.
- По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:
- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск, Санкт-Петербург, Сочи, Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий;
 - Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровых зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий;
 - В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Рис. № 9. Значение скидок на торг при продаже и аренде коммерческой недвижимости согласно сайту «СтатРиелт».

¹⁴ В разделе «Статистика рынка недвижимости» информационного портала недвижимости НКО Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (далее — СтатРиелт) представлены более двухсот статей с результатами статистической обработки и расчетов корректировок и поправок. Значения индексов, коэффициентов, поправок и корректировок рассчитаны на основании исследования рыночных цен предложений всей совокупности предлагаемых к продаже и в аренду объектов по соответствующим сегментам рынка баз объявлений недвижимости: <https://realty.yandex.ru>, <http://www.avito.ru>, <http://www.domofond.ru>, <https://statrielt.ru>, <http://realty.dmir.ru>, <http://zдание.info>, <http://www.rosreal.ru> и сайтов всех регионов России. Из результатов исследования исключены данные 5% минимальных и 5% максимальных значений. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2608-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2021-goda>, <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2627-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-10-2021-goda>.

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,89	0,98	0,94	0,95	0,93	0,92
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,93	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,89	0,99	0,94	0,95	0,93	0,92
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,85	0,99	0,92	0,93	0,91	0,90
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,79	0,96	0,88	0,90	0,87	0,84
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,71	0,92	0,82	0,85	0,80	0,77
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,83	0,99	0,91	0,93	0,90	0,88

Примечание:

1. Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства
2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
 - нижняя граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения,
 - верхняя граница - участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (месте), с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой.
3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.
 - По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:
 - А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск, Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.
 - Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра, города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.
 - В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Рис. № 10. Значение скидок на торг при продаже земельных участков согласно сайту «Статриелт».

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

РЫНОК АДМИНИСТРАТИВНО-ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ЕКАТЕРИНБУРГА КЛАССИФИКАЦИЯ ОФИСНЫХ ЗДАНИЙ

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

Класс А

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

охраняются круглосуточно, высокопрофессиональная охрана использует системы видеонаблюдения и контроля доступа, обязательно наличие ресепшн.

Класс В

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

Класс С

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

Класс D

Офисные здания класса D находятся вдали от деловых районов города. Инженерные коммуникации в них, как правило, устарели, автостоянки стихийны, специализированные службы обслуживания зданий сведены к минимуму или вовсе отсутствуют. Достоинство зданий класса D — невысокие ставки арендной платы, привлекающие небольшие компании, которые пока не в состоянии позволить себе более комфортабельные условия работы.

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

СПРОС И ПРЕДЛОЖЕНИЕ

В Екатеринбурге начал расти спрос на коммерческую, в том числе офисную, недвижимость. Этот рынок стал привлекательным как для крупных инвесторов, так и для мелких — тех, кто раньше вкладывался в ценные бумаги, строящееся жилье или драгоценные металлы.

По словам экспертов, возросший интерес к коммерческой недвижимости объясняется надежностью инвестиций в сравнении с другими вариантами: на фондовом и жилищном рынках аналитики говорят о пузыре, который создается за счет резкого притока непрофессиональных игроков и льготной ипотеки. Кроме этого, в случае с жильем есть риск, что дом не достроят.

Эксперты считают ошибочным мнение о том, что из-за перехода в онлайн компании отказываются от офисов и на рынке образовался профицит таких площадей. По их мнению, вся коммерческая недвижимость, за исключением недостроенной или неликвидной, занята. Даже несмотря на пандемию, многие компании не стали сокращать занимаемые площади.

Площади не освобождаются — закрылись единицы, а из-за перехода на удаленную работу мало кто переезжает. Некоторые меняют офис, но это очень рискованное предприятие, потому что вернуться обратно уже не получится — просто не найти другое большое помещение.

По мнению экспертов, арендная ставка в офисах росла в 2019 году, затем почти не менялась, а в первом квартале 2021 года выросла в среднем на 10%.

На самом деле рынок офисной недвижимости — полярный: качественные помещения класса «А» заполнены, а в морально устаревших офисных зданиях 2000-х годов постройки много свободных площадей. Причем качественно рынок не развивается уже

много лет. Те объекты, которые сдали в последнее время, закладывали еще 3–5 лет назад. В настоящее время на стадии активного строительства в Екатеринбурге только около 40 тысяч кв.м офисной недвижимости. То есть в ближайшее время для крупных компаний офисов не будет. Именно поэтому все чаще фирмы строят объекты для себя сами.

В то время как последние из активно строящихся бизнес-центров вводятся в эксплуатацию, новых проектов монофункциональных офисных объектов практически не закладывается. Ни активизация рынка, ни рост доходности от инвестирования в офисную недвижимость в сравнении с банковскими депозитами не могут запустить развитие этого рынка. Причины здесь не только в изменении структуры экономики, но и в том этапе, на который вывел рынок офисов его системный кризис: это этап, когда количественные изменения переходят в качественные.

Понятие бизнес-центра или офисного комплекса размывается. Рынок офисных пространств постепенно перетекает в многофункциональную среду в составе жилых комплексов. Реализовывать проекты коммерческой недвижимости логичнее всего становится для девелоперов, работающих в жилищном секторе: они сами создают продукт и рынок сбыта для него. Строительство объектов исключительно офисного назначения остается для крупных компаний, использующих площади для собственной эксплуатации.

Среди действующих офисных объектов углубляется процесс качественного расслоения. Масса лотов, предлагаемых на рынке, не меняется на протяжении лет: это крупные площади в офисных комплексах класса «В», морально и физически устаревающих. Оставляемые крупными компаниями, они требуют финансовых вложений для возвращения в оборот. Следом за крупными резидентами, а также под влиянием санитарных ограничений уходят из таких зданий объекты инфраструктуры, бытовых услуг, а это уже ударяет по сбалансированности функционального состава резидентов. Качество офисного комплекса как объекта инвестирования снижается, а значит, дальнейшая судьба массы офисных площадей «нижней границы» класса «В» более чем туманна.

ЦЕНОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Рынок купли-продажи

Цены предложения по районам города

Районы	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная цена	Динамика цен к прошлому периоду	Медианное значение
Ленинский	29 545	175 758	65 172	-8,1%	65 559
Октябрьский	19 960	125 000	60 140	-12,0%	60 027
Верх-Исетский	24 713	136 364	58 495	-4,7%	68 589
Кировский	24 082	109 091	54 993	-	56 013
Чкаловский	21 328	136 577	54 005	-9,6%	54 294
Железнодорожный	28 790	123 377	52 714	-13,3%	54 545
Орджоникидзевский	26 224	94 520	50 845	-8,7%	53 636
* Без учета ОСЗ и офисных помещений в классифицированных БЦ.					

Рис. № 11. Цены предложения помещений* офисного назначения по районам Екатеринбурга, 1 кв. 2021 г., руб./кв.м (без НДС).

Цены предложения по классам бизнес-центров

Классы	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная цена	Динамика цен к прошлому периоду	Медианное значение
A	41 160	186 113	111 548	2,6%	101 818
B+	31 450	191 558	60 363	-4,4%	65 836
B-	14 500	94 340	42 032	-3,6%	45 455
C	16 987	85 170	38 829	-1,6%	37 273

Источник: brn.media

Рис. № 12. Цены предложения помещений* офисного назначения по классам. Екатеринбург, 1 кв. 2021 г, руб./кв.м (без НДС).

Диапазоны площадей, кв.м	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная цена	Динамика цен к прошлому периоду	Медианное значение
≤ 50	23 715	175 758	64 552	-4,9%	59 862
> 50 ≤ 100	20 979	156 211	65 515	-1,4%	62 696
> 100 ≤ 200	17 413	191 558	65 509	-4,4%	59 085
> 200 ≤ 300	24 545	163 636	57 273	-9,5%	54 545
> 300 ≤ 500	17 054	154 562	54 003	-11,1%	50 354
> 500 ≤ 1000	14 500	160 453	56 164	-7,5%	49 102
> 1000 ≤ 3000	14 656	121 177	49 910	-0,5%	43 265
> 3000 ≤ 5000	22 727	129 590	53 922	-	46 736
> 5000 ≤ 10 000*	31 818	72 671	48 862	-	45 455

**Единичные предложения.

Источник: brn.media

Рис. № 13. Цены предложения объектов офисного назначения по диапазонам площадей, Екатеринбург, 1 кв. 2021 г, руб./кв.м (без НДС).

Рынок аренды

Ставки аренды по районам города

Районы	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная ставка	Динамика цен к прошлому периоду	Медианное значение
Ленинский	227	1515	614	-3,5%	617
Верх-Исетский	246	1636	614	-0,7%	636
Октябрьский	195	1273	588	-0,2%	567
Чкаловский	217	1273	533	-2,2%	521
Железнодорожный	171	1300	514	6,4% ⁽¹⁾	500
Кировский	201	1196	512	-0,9%	545
Орджоникидзевский	215	909	466	-2,3%	455

*Без учета ОСЗ и офисных помещений в классифицированных БЦ.

Источник: brn.media

Рис. № 14. Ставки аренды на помещения* офисного назначения по районам Екатеринбурга, 1 кв. 2021 г., руб./кв.м/мес. (без НДС).

Ставки аренды по классам бизнес-центров

Классы	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная ставка	Динамика цен к прошлому периоду	Медианное значение
A	227	1721	903	-8,6%	865
B+	227	1455	668	5,9%	608
B-	200	1156	558	-2,0%	545
C	187	1091	531	4,2%	500

*Без учета ОСЗ.

Источник: brn.media

Рис. № 15. Ставки аренды на помещения* офисного назначения по классам. Екатеринбург, 1 кв. 2021 г., руб./кв.м/мес. (без НДС).

Диапазоны площадей, кв.м	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная ставка	Динамика цен к прошлому периоду	Медианное значение
≤ 50	184	1721	599	0,0%	591
> 50 ≤ 100	187	1600	575	-2,3%	545
> 100 ≤ 200	171	1615	570	-3,6%	545
> 200 ≤ 300	227	1636	591	-4,7%	545
> 300 ≤ 500	250	1524	587	-2,5%	545
> 500 ≤ 1000	195	1819	666	0,0%	636
> 1000 ≤ 3000	227	1091	656	5,3%	607
> 3000 ≤ 5000	320	972	614	н/д	500
> 5000 ≤ 10 000	818	818	818	н/д	818

Источник: brn.media

Рис. № 16. Ставки аренды объектов офисного назначения по диапазонам площадей. Екатеринбург, 1 кв. 2021 г., руб./кв.м/мес. (без НДС).

ПОТЕРИ ОТ НЕДОЗАГРУЗКИ

По данным «Справочника оценщика недвижимости — 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Горшкова А.Г., Нижний Новгород, июль 2020 г., процент недозагрузки при сдаче в аренду высококлассных офисов (офисы класса А, В) на активном рынке г. Екатеринбурга (города с численностью более 1 млн чел. (кроме г. Москвы и г. Санкт-Петербурга)) составляет от 7,2% до 14,9%, в среднем — 11,1% (см. рисунок далее).

Таблица 5

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, по мнению оценщиков и сотрудников банков на активном рынке. 1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В*)				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	10,6%	6,3%	14,9%
2	Санкт-Петербург	11,7%	8,4%	14,9%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	11,1%	7,2%	14,9%

Рис. № 17. Процент недозагрузки при сдаче в аренду высококлассных офисов (офисы класса А, В), расположенных в крупных городах.

ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ

Операционные расходы можно разделить на три основные группы:

- постоянные расходы — платежи за земельный участок, налог на имущество, расходы на страхование имущества;
- переменные расходы — расходы на управление, бухгалтерские и юридические услуги, расходы на рекламу и маркетинг;
- отчисления в резерв на замещение.

Коммунальные платежи не входят в состав операционных расходов и потенциального валового дохода.

Согласно «Справочнику оценщика недвижимости — 2019. Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора. Под редакцией Лейфера Л.А.» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2019 г. (табл. 35, стр. 106), операционные расходы для высококлассных офисов (офисы класса А, В) в г. Екатеринбурге (городе с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)) составляют от 15,1% до 23,7%, в среднем — 19,4% от ПВД (см. рисунок далее).

Таблица 35

Доля типовых операционных расходов собственника, % от ПВД				
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	22,8%	18,1%	27,5%
2	Санкт-Петербург	19,3%	14,9%	23,6%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	19,4%	15,1%	23,7%

Рис. № 18. Операционные расходы для высококлассных офисов (офисы класса А, В), расположенных в крупных городах.

СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

По данным результата опроса мнений участников рынка недвижимости по итогам III квартала 2021 года, опубликованного на сайте www.statrielt.ru¹⁵ в разделе «Статистика рынка», «Статистика на 01.10.2021», «Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 15.10.2021 г.)» в теме «Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.10.2021 года», в интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города (см. рисунок далее).

№	Назначение объектов	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А), в отличном или очень хорошем тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение Кк	Объекты недвижимости НИЗКОГО класса качества (С, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,08	0,11	0,13
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,09	0,12	0,15
3	Складские помещения и здания	0,09	0,12	0,14
4	Производственные помещения и здания	0,12	0,18	0,22

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласованно принят в пределах:

2. В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города

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

Рис. № 19. Ставки капитализации для коммерческих объектов.

Учитывая расположение оцениваемых объектов в городе-миллионнике и региональном центре (г. Екатеринбурге), в плотной застройке, ставки капитализации на рынке административно-офисной недвижимости находятся в диапазоне от 9% до 12% (в среднем — 10,5%).

¹⁵ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/2619-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-10-2021-goda>.

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.

ЦЕНОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Цены предложения по ВРИ

Виды разрешенного использования	Минимальные цены	Максимальные цены	Средневзвешенные цены	Динамика цен к прошлому периоду
Ведение садоводства и огородничества	100	3700	788	14,1%
Для индивидуального жилищного строительства	278	11 250	1304	-3,1%
Для ведения личного подсобного хозяйства	214	1625	492	4,0%
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) ^①	7948	7948	7948	0,0%
Для размещения объектов торгового, офисного назначения	1393	30 000	4635	-17,2%
Объекты дорожного сервиса	1000	25 000	4597	25,6%
Для размещения объектов производственно-складского назначения	323	3750	1079	-4,3%

Источник: brn.media

Рис. № 20. Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ. Екатеринбург. 1-е полугодие 2021 г., руб./кв.м.

Цены предложения по районам

Районы	Ведение садоводства и огородничества		Для индивидуального жилищного строительства		Для ведения личного подсобного хозяйства		Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	
	Цена, руб./ кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./ кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./ кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./ кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
Верх-Исетский	840	10%	2014	19%	583	0%	-	-
Железнодорожный	676	14%	1696	10%	-	-	-	-
Кировский	782	-3%	3265	0%	-	-	-	-
Ленинский	743	-18%	2368	-24%	-	-	-	-
Октябрьский	890	2%	803	-27%	-	-	7948	0%
Орджоникидзевский	1363	24%	1498	-6%	710	н/д	-	-
Чкаловский	665	26%	1048	20%	488	3%	-	-

Рис. № 21. Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и районам города. Екатеринбург. 1-е полугодие 2021 г, руб./кв.м.

Районы	Для размещения объектов торгового, офисного назначения		Объекты дорожного сервиса		Для размещения объектов производственно-складского назначения	
	Цена, руб./ кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./ кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./ кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
Верх-Исетский	3846	-1%	25 000	0%	-	-
Кировский	-	-	-	-	640	-5%
Ленинский	6178	-7%	-	-	2771	0%
Октябрьский	6856	-64% ^①	3993	22%	815	-2%
Орджоникидзевский	7986	-20%	1538	0%	1244	25%
Чкаловский	1393	н/д	1000	74% ^②	1306	-10%

Источник: brn.media

Рис. № 22. Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и районам города. Екатеринбург. 1-е полугодие 2021 г, руб./кв.м.

Цены предложения по диапазонам площадей

Диапазоны площадей, сот.	Ведение садоводства и огородничества		Для индивидуального жилищного строительства		Для ведения личного подсобного хозяйства		Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	
	Цена, руб./ кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./ кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./ кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./ кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
≤5	1419	27%	5169	19%	1625	#ЗНАЧ!	-	-
> 5 ≤ 10	713	4%	1641	27%	753	18%	-	-
> 10 ≤ 15	753	26%	1258	1%	567	4%	-	-
> 15 ≤ 30	706	-5%	2095	22%	538	11,7%	-	-
> 30 ≤ 50	740	97% ^①	-	-	-	-	-	-
> 50 ≤ 100	-	-	1615	-19%	524	69% ^②	7 948	0%
> 100 ≤ 300	-	-	691	-25%	214	-46%	-	-
> 300 ≤ 500	-	-	1200	-26%	401	58% ^③	-	-

Источник: brn.media

Рис. № 23. Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и диапазонам площадей. Екатеринбург. 1-е полугодие 2021 г., руб./кв.м.

Диапазоны площадей, сот.	Для размещения объектов торгового, офисного назначения		Объекты дорожного сервиса		Для размещения объектов производственно-складского назначения	
	Цена, руб./ кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./ кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./ кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
> 5 ≤ 10	20 974	-21%	25 000	0%	-	-
> 10 ≤ 15	2308	н/д	1000	0%	433	-28%
> 15 ≤ 30	6140	-73% ^①	3269	88% ^②	-	-
> 30 ≤ 50	6856	-3%	1538	0%	2248	30% ^③
> 50 ≤ 100	-	-	4318	н/д	1181	7%
> 100 ≤ 300	3016	-1%	-	-	1214	-19%
> 300 ≤ 500	-	-	-	-	1081	38% ^④
> 500 ≤ 1000	-	-	-	-	933	9%

Источник: brn.media

Рис. № 24. Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и диапазонам площадей. Екатеринбург. 1-е полугодие 2021 г., руб./кв.м.

ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ

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 транспортной магистрали с высокой интенсивностью движения (расположение на «красной» линии или внутри квартала). Наиболее привлекательны для покупателей объекты, расположенные вдоль крупных автомагистралей, на «красной» линии. Стоимость объектов недвижимости на «красной» линии, как правило, отличается от стоимости объектов, расположенных внутри квартала.
- ❑ Тип объекта (встроенное помещение/отдельно стоящее здание) — как правило, отдельно стоящее здание имеет отдельный земельный участок, на который собственник здания имеет определенные права (собственность, аренда и прочее). Принадлежность участка единственному лицу (либо группе лиц, действующих по согласованию друг с другом) дает преимущество в свободном использовании территории объекта. К тому же собственник менее ограничен в вариантах использования самого здания, в то время как использование встроенного помещения в большинстве случаев ограничено направленностью всего здания в целом.
- ❑ Класс объекта — цена предложения/арендная плата офисных зданий и помещений в таких зданиях зависит от класса качества. Объекты классов А и В стоят дороже объектов классов С и D.
- ❑ Общая площадь — при продаже/аренде объектов большей площади, собственники готовы идти на определенное снижение платежа, являющееся аналогом «скидки на опт», т. е. объекты большей площади, как правило, стоят дешевле в пересчете на один квадратный метр.

- ❑ Занимаемый этаж — цена предложения/удельный показатель арендной платы ниже у помещения, расположенного в подвальном или цокольном этаже здания, чем на первом этаже или выше. Это объясняется тем, что подобным помещениям характерны определенные объемно-планировочные и конструктивные особенности (высота потолков ниже стандартной, небольшие окна и узкие дверные проемы).
- ❑ Тип входа для встроенных помещений имеет особое значение. Наличие отдельного входа с улицы делает встроенное помещение более престижным и, следовательно, более инвестиционно привлекательными, чем помещения с отдельным входом со двора или торца здания. Именно такие объекты пользуются большим спросом среди покупателей и арендаторов.
- ❑ Состояние объекта — состояние объекта оказывает существенное влияние на его стоимость. Очевидно, чем лучше состояние и уровень отделки помещения, тем оно дороже стоит. Удовлетворительное или неудовлетворительное состояние помещений создает необходимость проведения ремонтных работ, т.е. покупатель вынужден будет нести дополнительные расходы, прежде чем начать эксплуатировать объект.
- ❑ Инженерная оснащенность — как правило, объекты офисно-торгового назначения оснащены всеми необходимыми элементами инженерной инфраструктуры. Однако бывают исключения. Наличие всех необходимых элементов инженерной инфраструктуры является преимуществом.
- ❑ Наличие парковки является важным фактором, влияющим на величину цены предложения/арендной платы объектов офисно-торгового назначения. Для многих потенциальных покупателей/арендаторов, наличие парковочного места играет решающую роль при выборе объекта недвижимости.
- ❑ Наличие/отсутствие мебели/оборудования. Наличие дополнительного оснащения (мебели/оборудования) при продаже/аренде объектов увеличивает их стоимость/арендную плату.

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

- ❑ Категория земель — это мощный фактор, который напрямую влияет на ее стоимость. Основных категорий земель всего пять — земли населенных пунктов, земли промышленности, сельскохозяйственные земли, а также земли водного и лесного фондов. Согласно данным экспертов рынка недвижимости, наиболее дорогими в этих категориях являются земли населенных пунктов и земли промышленности. Данный факт объясняется тем, что стоимость земли во многом определяется тем, что можно на этой земле построить или каким другим способом можно ее использовать. Поскольку наиболее доходные способы использования земель — это строительство жилья и строительство зданий для частного бизнеса, то и стоимость земли, относящейся к землям населенных пунктов и землям промышленности, является наибольшей.
- ❑ Правовой статус земельного участка — земля в собственности дороже аналогичного участка в статусе долгосрочной или краткосрочной аренды на условиях инвестиционного проекта, разница в стоимости может определяться затратами на выкуп земельного участка в собственность, а также с помощью результатов анализа рынка, где выявлены данные отличия в процентном эквиваленте.

- ❑ Местоположение — на стоимость типового земельного участка влияет район расположения и его инвестиционный потенциал, инвестиционная направленность района расположения, а также уровень развитости территорий. Помимо этого под местоположением могут подразумеваться и иные отличия, выявленные в ходе анализа рынка земельных участков конкретного населенного пункта.
- ❑ Площадь земельного участка — в результате эффекта «торможения» справедливая (рыночная) стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.
- ❑ Инженерная оснащенность — отсутствие каких-либо инженерных коммуникаций влечет за собой дополнительные финансовые вложения (в зависимости от перечня имеющихся коммуникаций, полученных и оплаченных технических условий и близости коммуникаций к границе участка, стоимость 1 кв. м может существенно изменяться в ту или иную сторону).
- ❑ Наличие/отсутствие дополнительных строений на земельном участке — наличие строений на земельном участке, находящихся в хорошем состоянии, не подлежащих сносу или реконструкции, вносят дополнительный вклад в стоимость земельного участка, что, безусловно, повышает его стоимость. Наличие на участке строений под снос понижает его стоимость.
- ❑ Наличие разработанного, согласованного и утвержденного проекта строительства повышает стоимость земельного участка.

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

- ❑ В Екатеринбурге начал расти спрос на коммерческую, в том числе офисную, недвижимость.
- ❑ Понятие бизнес-центра или офисного комплекса размывается. Рынок офисных пространств постепенно перетекает в многофункциональную среду в составе жилых комплексов.
- ❑ Среди действующих офисных объектов углубляется процесс качественного расслоения.
- ❑ Земельный рынок Екатеринбурга отличается большой неоднородностью. В зависимости от местоположения земельного участка и других важных факторов, его стоимость может существенно отличаться от сопоставимых предложений на рынке.
- ❑ Земельные участки коммерческого назначения, расположенные в развитых районах города Екатеринбург, являются более привлекательными, и, соответственно, более дорогими.
- ❑ Наибольший спрос при покупке земельных участков коммерческого назначения приходится на земельные участки, площадь которых не превышает 1 га, менее востребованными являются земельные участки с площадью от 1 га и более.
- ❑ Цены предложений по продаже объектов, наиболее сопоставимых с оцениваемыми, находятся в диапазоне (без учета скидки на торг):
 - ✓ для Объектов №№ 1-4 — от 75 431 руб./кв.м до 97 169 руб./кв.м с учетом НДС;
 - ✓ для Объекта № 5 — от 11 111 руб./кв.м до 28 681 руб./кв.м.

- ❑ Арендная плата за объекты, наиболее сопоставимые с оцениваемыми, находится в диапазоне (без учета скидки на торг):
 - ✓ для Объектов №№ 1, 2 — от 865 руб./кв.м/мес. до 1 100 руб./кв.м/мес. с учетом НДС;
 - ✓ для Объектов №№ 3, 4 — от 800 руб./кв.м/мес. до 1 000 руб./кв.м/мес. с учетом НДС.
- ❑ Скидки на торг для объектов, расположенных в г. Екатеринбург Свердловской области (группа Б), составляют:
 - ✓ при продаже офисных и других общественных помещений и зданий — в среднем 7% (диапазон от 4% до 9%);
 - ✓ при аренде офисных и других общественных помещений и зданий — в среднем 7% (диапазон от 4% до 9%);
 - ✓ при продаже земельных участков для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) застройки — в среднем 7% (диапазон от 2% до 11%).
- ❑ Процент недозагрузки при сдаче в аренду высококлассных офисов (офисы класса А, В) на активном рынке г. Екатеринбурга (города с численностью более 1 млн чел. (кроме г. Москвы и г. Санкт-Петербурга)) составляет от 7,2% до 14,9%, в среднем — 11,1%.
- ❑ Операционные расходы для высококлассных офисов (офисы класса А, В) в г. Екатеринбурге (городе с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)) составляют от 15,1% до 23,7%, в среднем — 19,4% от ПВД.
- ❑ Ставки капитализации на рынке административно-офисной недвижимости в городе-миллионнике и региональном центре (г. Екатеринбурге), в плотной застройке, находятся в диапазоне от 9% до 12% (в среднем — 10,5%).

Источники информации: <https://66.ru/realty/news/241151/>, <http://urbc.ru/1068101052-konstantin-oktaev-o-situacii-na-rynke-ofisnoy-nedvizhimosti-ekaterinburga.html>,
<https://analytics.brn.media/edition3716/article3717.html>, <https://analytics.brn.media/edition3818/article4417.html> и др.

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

В данном разделе проводится анализ наиболее эффективного использования:

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

Как было сказано ранее, оценке подлежит земельный участок 55,5 кв.м, являющийся частью земельного участка площадью 2 484 кв.м, т.е. изменение его разрешенного использования возможно только с согласия прочих его правообладателей.

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

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

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

9.1. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ КАК УСЛОВНО СВОБОДНЫХ

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

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

9.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ С СУЩЕСТВУЮЩЕЙ ЗАСТРОЙКОЙ

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

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

ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ

Диктуется физическими характеристиками строения (архитектурно-планировочные решения, несущая способность конструкций и так далее). Техническое состояние зданий, в которых расположены рассматриваемые объекты — хорошее. Состояние внутренней отделки Объектов №№ 1-4 — хорошее. Оцениваемые помещения оснащены всеми необходимыми инженерными коммуникациями.

Дальнейший анализ строится исходя из допущения, что препятствий физического характера при реализации соответствующих другим критериям анализа вариантов использования помещений не возникнет.

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

ЮРИДИЧЕСКАЯ РАЗРЕШЕННОСТЬ

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

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

В связи с этим, можно предположить, что законодательно разрешенными являются варианты использования рассматриваемых объектов в качестве объектов недвижимости административно-офисного, торгово-сервисного, социально-бытового и производственно-складского назначений.

ФИНАНСОВАЯ ОПРАВДАНОСТЬ И МАКСИМАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ

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

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

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

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

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

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

назначения, следующие факторы ограничивают эффективность использования Объектов №№ 1-4 по торгово-сервисному назначению:

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

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

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

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТОВ №№ 1-4

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

9.3. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование Объекта оценки:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Последовательность оценки объектов недвижимости в рамках сравнительного подхода:

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

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

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

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

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

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

11.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

ПРАВИЛА ОТБОРА АНАЛОГОВ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ РАСЧЕТОВ

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

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

- ❑ для Объектов №№ 1-4:
 - ✓ тип недвижимости — встроенное помещение;
 - ✓ назначение — нежилое;
 - ✓ функциональное использование — офисное;
 - ✓ местоположение — Ленинский и Кировский районы г. Екатеринбурга и близлежащие районы;
 - ✓ площадь — от 100 кв.м до 1 000 кв.м;
 - ✓ характеристика входа — общий;

- ❑ для Объекта № 5:
 - ✓ тип недвижимости — земельный участок;
 - ✓ назначение — для размещения коммерческой (общественно-деловой) застройки;
 - ✓ местоположение — Кировский район г. Екатеринбурга и близлежащие районы;
 - ✓ площадь — не более 3 000 кв.м;
 - ✓ наличие строений на участке — свободный или со строениями под снос.

ОБЪЕМ ДОСТУПНЫХ ОЦЕНЩИКУ РЫНОЧНЫХ ДАННЫХ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ

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

Оценщиком были отобраны предложения по продаже объектов, наиболее сопоставимых с оцениваемыми по вышеперечисленным критериям. В результате в качестве аналогов для Объектов №№ 1-4 было отобрано по 4 объекта, для Объекта № 5 — 3 объекта. Копии интернет-страниц представлены в Приложении 2 к настоящему Отчету.

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

Таблица 24. Характеристики Объектов №№ 1, 2 и объектов-аналогов

Характеристика	Объект № 1	Объект № 2	Объекты-аналоги			
			ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
Условия рынка	сделка	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
	15.11.2021	15.11.2021	октябрь-ноябрь 2021 г. (до даты оценки)	октябрь-ноябрь 2021 г. (до даты оценки)	октябрь-ноябрь 2021 г. (до даты оценки)	октябрь-ноябрь 2021 г. (до даты оценки)
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Адрес	г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, 74	г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, 74	г. Екатеринбург, ул. Гоголя, 57	г. Екатеринбург, ул. Горького, 63	г. Екатеринбург, ул. Вайнера, 19	г. Екатеринбург, ул. Радищева, 33
Район	Ленинский	Ленинский	Ленинский	Ленинский	Ленинский	Ленинский
Ближайшая станция метро/удаленность	Геологическая/6 мин. пешком	Геологическая/6 мин. пешком	Геологическая/8 мин. пешком	Геологическая/8 мин. пешком	Геологическая/6 мин. пешком	Геологическая/11 мин. пешком
Расположение относительно «красной» линии	первая линия	первая линия	первая линия	первая линия	первая линия	первая линия
Назначение	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Функциональное использование	офисное	офисное	офисное	офисное	офисное	офисное
Класс здания, в котором расположен объект	В	В	В	В	В	В
Общая площадь, кв.м	532,60	572,40	473,40	650,00	241,90	944,80
Состояние/уровень отделки	хорошее/стандарт	хорошее/стандарт	хорошее/стандарт	хорошее/стандарт	хорошее/стандарт	хорошее/стандарт
Этаж расположения	13	15	2	2	4	3
Тип входа	общий	общий	общий	общий	общий	общий
Инженерная оснащённость	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
Цена предложения, руб.	-	-	46 000 000	58 500 000	22 000 000	75 584 000
Удельный показатель цены предложения, руб./кв. м	-	-	97 169	90 000	90 947	80 000
Источник информации	-	-	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/263684523/	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/263633703/	https://realty.yandex.ru/offer/1269862313476077798/	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pr odam_ofisnoe_pomeschenie_9448_kv.m_2002643896

Таблица 25. Характеристики Объектов №№ 3, 4 и объектов-аналогов

Характеристика	Объект № 3	Объект № 4	Объекты-аналоги			
			ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
Условия рынка	сделка	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
	15.11.2021	15.11.2021	октябрь-ноябрь 2021 г. (до даты оценки)	октябрь-ноябрь 2021 г. (до даты оценки)	октябрь-ноябрь 2021 г. (до даты оценки)	октябрь-ноябрь 2021 г. (до даты оценки)
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Адрес	г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15	г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15	г. Екатеринбург, ул. Мамина-Сибиряка, 101	г. Екатеринбург, ул. Мамина-Сибиряка, 52	г. Екатеринбург, ул. Вайнера, 19	г. Екатеринбург, ул. Бажова, 70
Район	Кировский	Кировский	Кировский	Кировский	Ленинский	Кировский
Ближайшая станция метро/удаленность	Динамо/15 мин. пешком	Динамо/15 мин. пешком	Динамо/15 мин. пешком	Динамо/14 мин. пешком	Геологическая/6 мин. пешком	Динамо/22 мин. пешком
Расположение относительно «красной» линии	первая линия	первая линия	первая линия	первая линия	первая линия	первая линия
Назначение	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Функциональное использование	офисное	офисное	офисное	офисное	офисное	офисное
Класс здания, в котором расположен объект	В	В	В	В	В	В
Общая площадь, кв.м	169,10	168,50	418,00	244,90	241,90	232,00
Состояние/уровень отделки	хорошее/стандарт	хорошее/стандарт	хорошее/стандарт	хорошее/стандарт	хорошее/стандарт	хорошее/стандарт
Этаж расположения	8	5	11	4	4	3
Тип входа	общий	общий	общий	общий	общий	общий
Инженерная оснащённость	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
Цена предложения, руб.	-	-	33 440 000	20 817 000	22 000 000	17 500 000
Удельный показатель цены предложения, руб./кв. м	-	-	80 000	85 002	90 947	75 431
Источник информации	-	-	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/262538866/	https://www.kommercheskaya.ru/ekb/3400356	https://realty.yandex.ru/offer/1269862313476077798/	https://www.kommercheskaya.ru/ekb/3343680

Таблица 26. Характеристики Объекта № 5 и объектов-аналогов

Характеристика	Оцениваемый объект, в состав которого входит Объект № 5	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Условия рынка	сделка	предложение	предложение	предложение
	15.11.2021	октябрь-ноябрь 2021 г. (до даты оценки)	октябрь-ноябрь 2021 г. (до даты оценки)	октябрь-ноябрь 2021 г. (до даты оценки)
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Передаваемые имущественные права	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда	собственность	собственность
Местоположение	г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15	г. Екатеринбург, ул. Краснофлотцев, в 50 метрах на север от ориентира дом 4 корпус Б	г. Екатеринбург, ул. Вайнера, 14	г. Екатеринбург, ул. Левитана, 237
Район	Кировский	Орджоникидзевский	Ленинский	Ленинский
Расположение в пределах города	центр деловой активности	многоквартирная жилая застройка	центр города	индивидуальные жилые дома
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Площадь земельного участка, кв. м	2 484,0	2 271,0	523,0	945,0
Назначение земельного участка	под общественно-деловую застройку	под общественно-деловую застройку	под общественно-деловую застройку	под общественно-деловую застройку
Инженерная оснащенность	договоры на подключение мощностей, в объемах, достаточных для проектируемой застройки, не оплачены, возможность подключения есть, коммуникации по границе	договоры на подключение мощностей, в объемах, достаточных для проектируемой застройки, не оплачены, возможность подключения есть, коммуникации по границе	договоры на подключение мощностей, в объемах, достаточных для проектируемой застройки, не оплачены, возможность подключения есть, коммуникации по границе	договоры на подключение мощностей, в объемах, достаточных для проектируемой застройки, не оплачены, возможность подключения есть, коммуникации по границе
Наличие строений	условно свободный	свободный	свободный	здание под снос
Наличие ИРД	отсутствует	есть	есть	отсутствует
Цена предложения, руб.	-	35 000 000	15 000 000	10 500 000
Удельный показатель цены предложения, руб./кв.м	-	15 412	28 681	11 111
Источник информации	-	https://ekaterinburg.vsn.ru/sale-land-lot/44318866-22-0-sot-35000000-rub	https://www.avito.ru/ekaterinburg/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot_promnaznacheniya_1758676894	https://onrealt.ru/ekaterinburg/ky-pit-uchastok/31520912

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

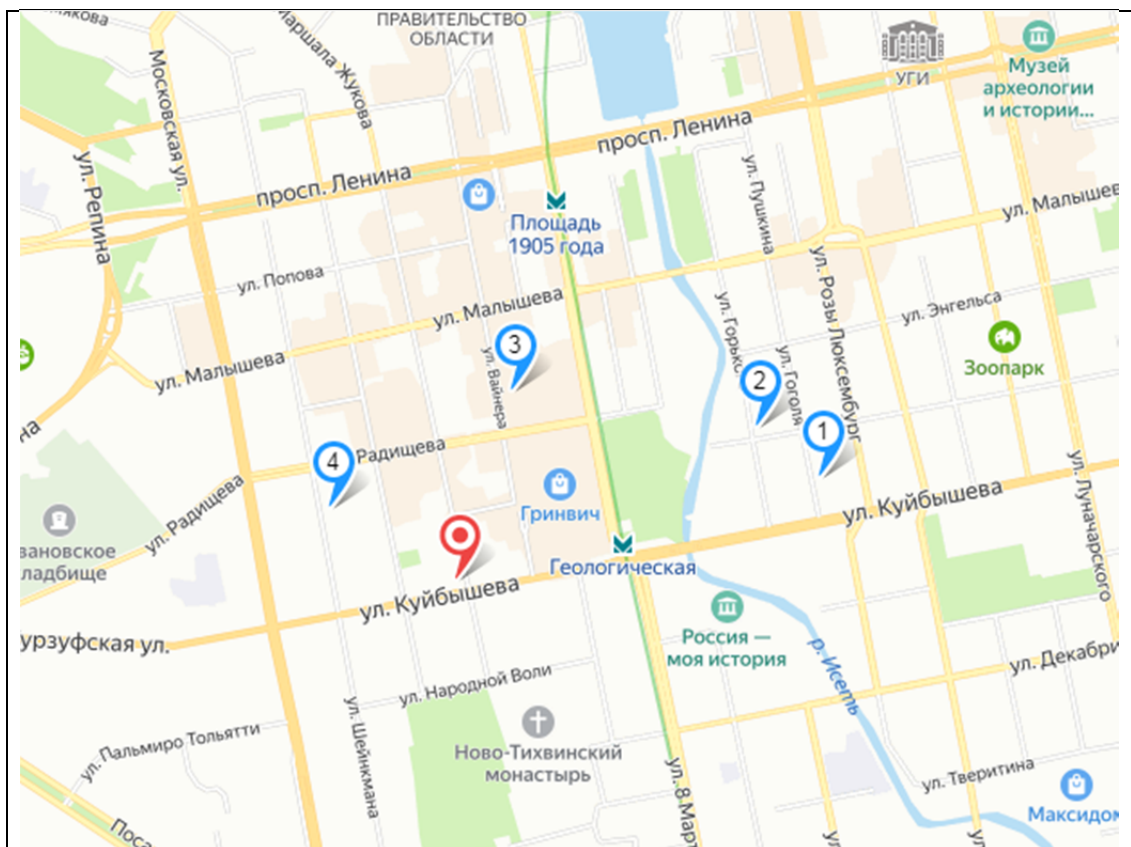


Рис. № 25. Местоположение Объектов №№ 1, 2 (обозначены красной меткой) и объектов-аналогов (обозначены синими метками).

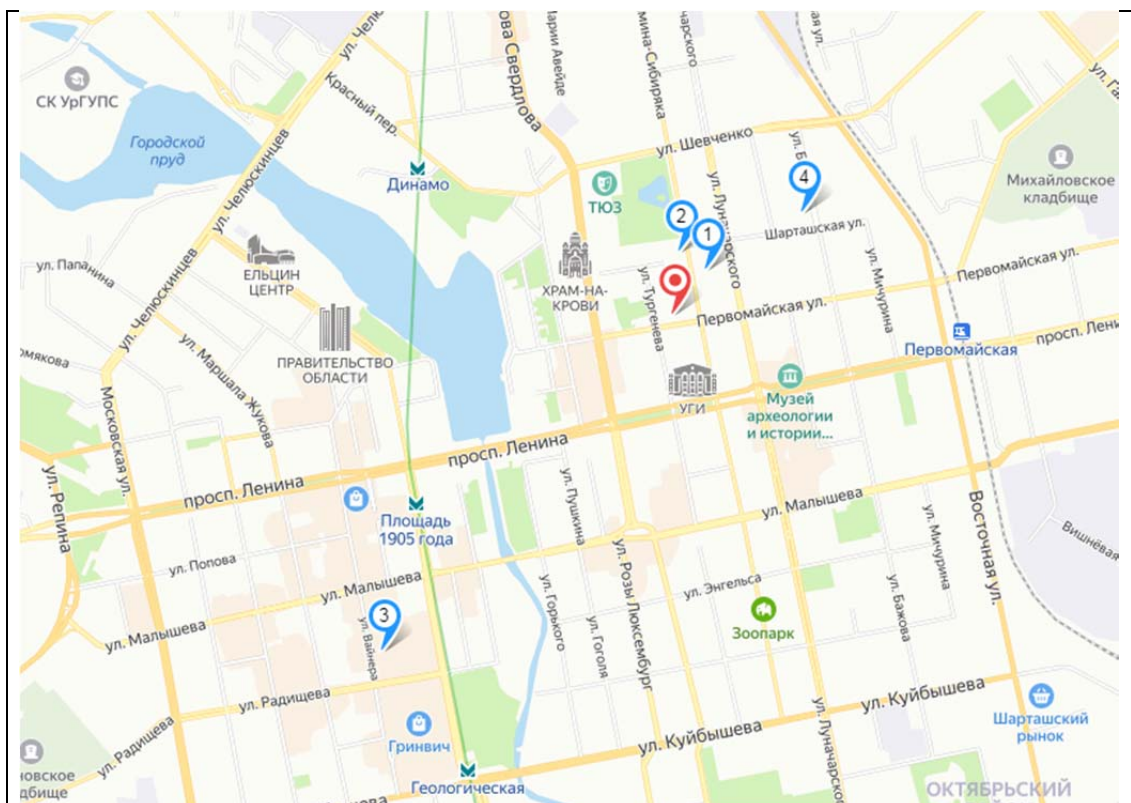


Рис. № 26. Местоположение Объектов №№ 3, 4 (обозначены красной меткой) и объектов-аналогов (обозначены синими метками).

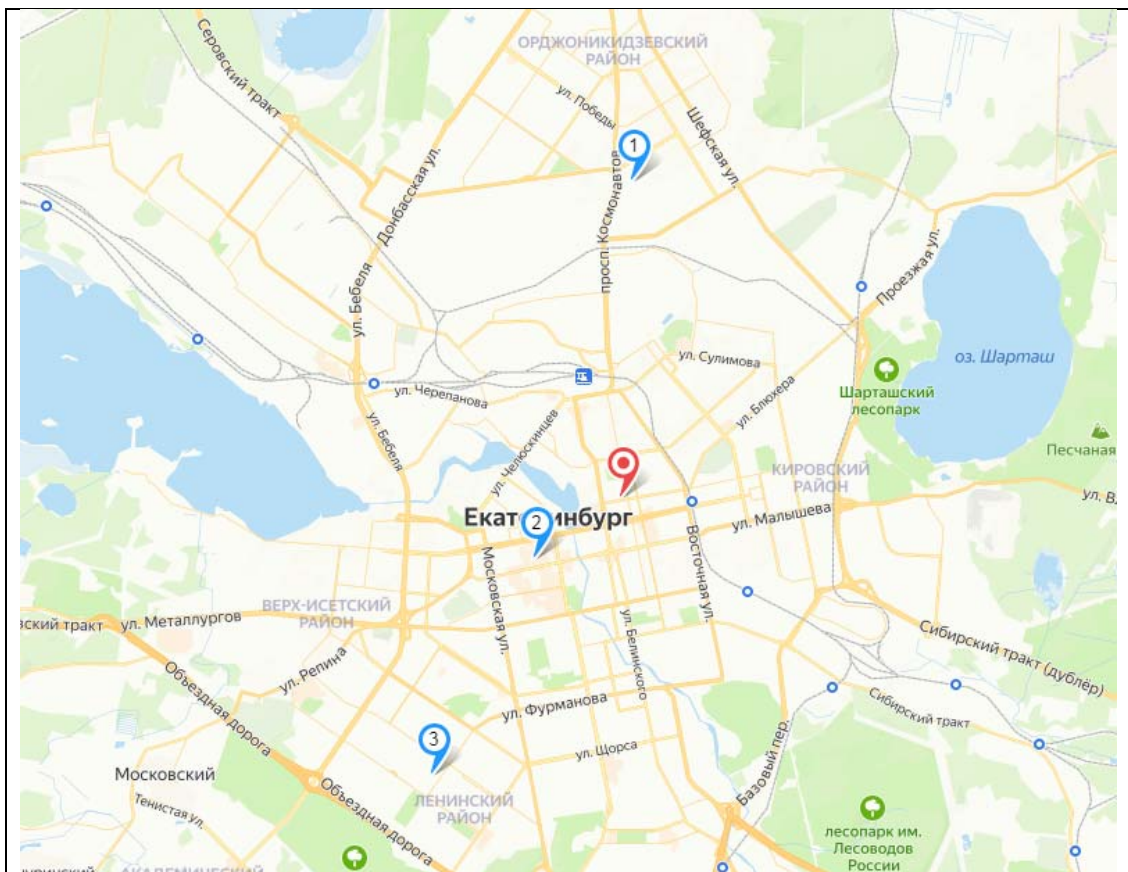


Рис. № 27. Местоположение Объекта № 5 (обозначен красной меткой) и объектов-аналогов (обозначены синими метками).

11.2. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

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

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

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

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

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

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

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

МЕТОД КОРРЕКТИРОВОК

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

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

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

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

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

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

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

По второй группе элементов сравнения определяются корректировочные коэффициенты по формуле:

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

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

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

Суммарный (результатирующий) мультипликативный коэффициент второй группы (K_2) к цене объекта-аналога, скорректированной по первой группе, определяется как произведение корректировочных коэффициентов по второй группе элементов сравнения, а скорректированная стоимость объекта-аналога (C^{OA}_j) — как произведение скорректированной по первой группе элементов сравнения цены объекта-аналога (C_j) и результирующего мультипликативного коэффициента второй группы.

11.3. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ

Согласно п. 22 ФСО № 7, для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

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

11.4. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Элементы сравнения, специфические для сегмента рынка Объекта оценки, определялись по данным обзора рынка (раздел 8.4 Отчета).

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

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

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

- для Объектов №№ 1-4:
 - ✓ условия рынка (скидка на торг);
 - ✓ местоположение;
 - ✓ удаленность от ближайшей станции метро;
 - ✓ общая площадь.

- для Объекта № 5:
 - ✓ передаваемые имущественные права;
 - ✓ условия рынка (скидка на торг);
 - ✓ местоположение;
 - ✓ площадь земельного участка;
 - ✓ наличие исходно-разрешительной документации;
 - ✓ наличие строений под снос.

11.5. КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПЕРВОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

ДЛЯ ОБЪЕКТОВ №№ 1-4

УСЛОВИЯ РЫНКА

Цены на рынке с течением времени изменяются, причиной этого могут быть инфляционные и дефляционные процессы в экономике, принятие новых законов, налоговых норм, а также колебания спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы. Объекты-аналоги, используемые в расчетах, были выставлены на продажу в октябре-ноябре 2021 г. и актуальны на дату оценки — 15.11.2021, корректировка не требуется.

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

Величина скидки на торг при продаже офисных и других общественных помещений и зданий была определена согласно результатам опроса мнений участников рынка недвижимости по итогам III квартала 2021 года, опубликованного на сайте www.statrael.ru¹⁶ в разделе «Статистика рынка», «Статистика на 01.10.2021», «Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений

¹⁶ <https://statrael.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2608-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arendе-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2021-goda>.

(опубликовано 15.10.2021 г.)» в теме «Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.10.2021 года».

Скидка на торг при продаже офисных и других общественных помещений и зданий составляет от 4% до 9% (см. рисунок далее).

При этом, согласно информации, представленной на рисунке далее, по степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- ❑ А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- ❑ Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- ❑ В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Таким образом, г. Екатеринбург можно отнести к группе Б.

Учитывая вышеизложенное, скидка на торг при продаже офисных и других общественных помещений и зданий в г. Екатеринбурге составляет в среднем 7%.

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,91	0,96	0,94	0,95	0,93	0,92
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,92	0,88	0,90	0,87	0,84
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,78	0,91	0,86	0,88	0,85	0,82
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,73	0,90	0,83	0,86	0,82	0,78
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,82	0,95	0,90	0,92	0,89	0,87
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,91	0,96	0,94	0,95	0,93	0,92
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,87	0,94	0,91	0,93	0,90	0,88

Примечание:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
 - нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади,
 - верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.
- Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидки на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- **А-группа:** город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Рис. № 28. Скидки на торг.

Таким образом, скидка на торг была принята в размере среднего значения для группы Б и составила 7% в сторону понижения.

В результате анализа была проведена одна корректировка (скидка на торг) и определены базовые скорректированные цены для каждого из объектов-аналогов, которые являлись основой для проведения дальнейших расчетов.

ДЛЯ ОБЪЕКТА № 5

ПЕРЕДАВАЕМЫЕ ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА

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

У оцениваемого земельного участка рассматривается право аренды на неопределенный срок, у объекта-аналога №№ 1 — право долгосрочной аренды. У объектов-аналогов №№ 2, 3 в результате сделки передается право собственности. Соответственно, требуется проведение корректировки на передаваемые имущественные права.

Корректировочные коэффициенты на передаваемые имущественные права для земельных участков были определены согласно «Справочнику оценщика недвижимости — 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Горшкова А.Г., Акобян А.А., Нижний Новгород, октябрь 2020 г. (см. рисунок далее).

Таблица 22

Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,87	0,83	0,91
2	Санкт-Петербург	—	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,86	0,82	0,91

Рис. № 29. Коэффициенты. Передаваемые имущественные права на земельный участок.

Согласно данным, представленным на рисунке выше, отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности, расположенных в городах с численностью более 1 млн человек (кроме г. Москвы и г. Санкт-Петербурга), составляет в среднем 0,86. Таким образом, коэффициент для оцениваемого земельного участка и объекта-аналога № 1 был принят в размере 0,86, для объектов-аналогов №№ 2, 3 — 0,86.

Корректировочные коэффициенты определялись по формуле путем соотношения показателей выявленных объектов:

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

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

Таким образом, корректировочные коэффициенты для объектов-аналогов №№ 2, 3 составляют 0,86 (= 0,86/1,00).

УСЛОВИЯ РЫНКА

Поскольку у аналогов известны только цены предложения, для определения справедливой (рыночной) стоимости необходимо ввести корректировку на отличие цен предложения от цен сделок (скидка на торг).

Величина скидки на торг при продаже земельных участков для размещения коммерческих (общественно-деловых) объектов была определена согласно результатам опроса мнений участников рынка недвижимости по итогам III квартала 2021 года, опубликованного на сайте www.statrielt.ru¹⁷ в разделе «Статистика рынка», «Статистика на 01.10.2021», «Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 15.10.2021 г.)» в теме «Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.10.2021 года».

Скидка на торг при продаже земель населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисной, торговой, коммунальной, складской и производственной) застройки составляет от 2% до 11% (см. рисунок далее).

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,89	0,98	0,94	0,95	0,93	0,92
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,93	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,89	0,99	0,94	0,95	0,93	0,92
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,85	0,99	0,92	0,93	0,91	0,90
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,79	0,96	0,88	0,90	0,87	0,84
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,71	0,92	0,82	0,85	0,80	0,77
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,83	0,99	0,91	0,93	0,90	0,88

Примечание:

1. Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства
2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
 - нижняя граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения,
 - верхняя граница - участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (месте), с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой.
3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг; сроки ликвидности.
 - По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:
 - А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.
 - Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.
 - В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Рис. № 30. Скидки на торг.

При этом, согласно информации, представленной на рисунке выше, по степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

¹⁷ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2627-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-10-2021-goda>.

- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Таким образом, г. Екатеринбург можно отнести к группе Б.

Учитывая вышеизложенное, скидка на торг для земельного участка, в состав которого входит Объект № 5, была принята в размере среднего значения для группы Б и составила 7% в сторону понижения.

В результате анализа были проведены две последовательные корректировки (передаваемые имущественные права и скидка на торг) и определена базовая скорректированная цена для каждого из объектов-аналогов, которая являлась основой для проведения дальнейших расчетов.

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

11.6. КОРРЕКТИРОВКИ ПО ВТОРОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

ДЛЯ ОБЪЕКТОВ №№1-4

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ (ДЛЯ ОБЪЕКТОВ №№ 3, 4)

Местоположение является одним из основных факторов, влияющих на стоимость/арендную плату за объекты недвижимости. Данная корректировка учитывает такие различия как характер окружающей застройки, инвестиционная направленность района расположения, а также уровень развитости территорий и т.д.

Объекты №№ 3, 4 и объекты-аналоги №№ 1, 2, 4 находятся в Кировском районе г. Екатеринбурга, объект-аналог № 3 — в Ленинском районе. Таким образом, необходимо скорректировать стоимость объекта-аналога № 3.

Учитывая назначение оцениваемых объектов, величина корректировки на местоположение определялась согласно данным анализа рынка о средних ценах предложений помещений офисного назначения по районам Екатеринбурга.

В соответствии с анализом рынка (см. п. 8.4 раздела 8 настоящего Отчета), средние цены предложений помещений офисного назначения по районам Екатеринбурга составляют:

- Кировский район — 54 993 руб./кв.м;
- Ленинский район — 65 172 руб./кв.м.

Таким образом, корректировочный коэффициент для объекта-аналога № 3 составляет 0,844 (= 54 993/65 172).

При определении стоимости Объектов №№ 1, 2 корректировка на местоположение не проводилась, т.к. оцениваемые объекты и все объекты-аналоги расположены в Ленинском районе г. Екатеринбурга, на незначительном удалении друг от друга и сопоставимы по данному фактору.

УДАЛЕННОСТЬ ОТ БЛИЖАЙШЕЙ СТАНЦИИ МЕТРО (ДЛЯ ОБЪЕКТОВ №№ 3, 4)

Объекты №№ 3, 4 и объекты-аналоги имеют различную удаленность от станций метрополитена.

Объекты №№ 3, 4 и объекты-аналоги №№ 1-3 находятся на удалении от станций метро, на расстоянии порядка 5-15 минут пешком. Тогда как объект-аналог № 4 расположен на значительном удалении от станции метро, на расстоянии порядка 22 минут пешком. Таким образом, необходимо проведение корректировки на удаленность от ближайшей станции метро.

Для корректировки по данному фактору использовались коэффициенты, представленные в «Справочнике оценщика недвижимости — 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Горшкова А.Г., Акобян А.А., Нижний Новгород, июнь 2020 г. (см. рисунок далее).

		города-миллионники (цены)				
Расстояние до метро, мин/пешком		аналог				
		до 5	5-15	15-30	30-60	60-90
объект оценки	до 5	1,00	1,05	1,20	1,43	1,45
	5-15	0,95	1,00	1,14	1,36	1,38
	15-30	0,83	0,87	1,00	1,19	1,20
	30-60	0,70	0,74	0,84	1,00	1,01
	60-90	0,69	0,73	0,83	0,99	1,00

Рис. № 31. Коэффициенты. Удаленность от ближайшей станции метро.

Таким образом, корректировочный коэффициент для объекта-аналога № 4 составил 1,140.

При определении стоимости Объектов №№ 1, 2 корректировка на удаленность от ближайшей станции метро не проводилась, т.к. оцениваемые объекты и все объекты-аналоги расположены на расстоянии порядка 5-15 минут пешком от ближайшей станции метро и сопоставимы по данному фактору.

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ

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

Корректировочные коэффициенты на площадь были определены согласно «Справочнику оценщика недвижимости — 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Горшкова А.Г., Акобян А.А., Нижний Новгород, июнь 2020 г.

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

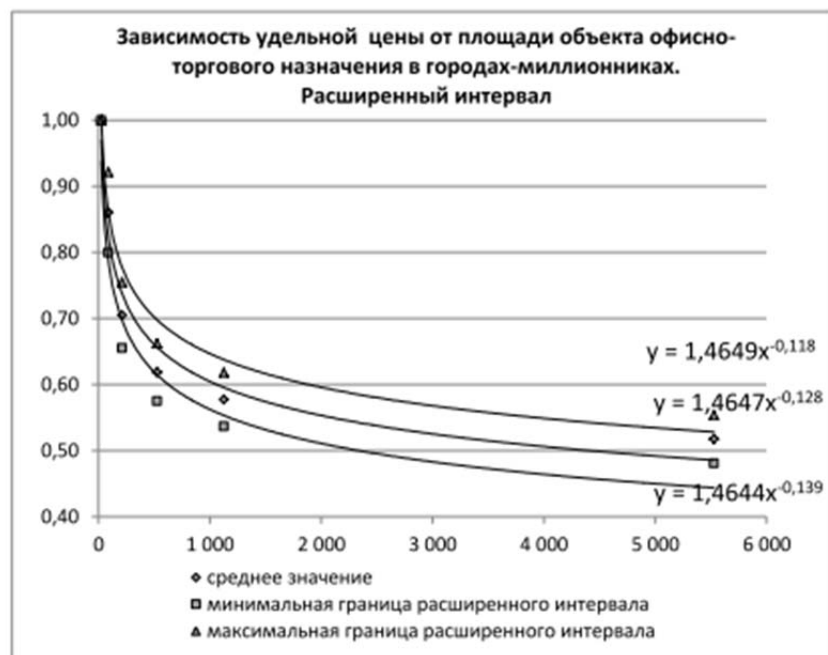


Рис. 75²⁰

Рис. № 32. Зависимость удельной цены от площади объекта офисно-торгового назначения.

Наиболее точно эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_s = 1,4647xS^{-0,128},$$

где: K_s — корректировочный коэффициент;

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

Расчеты корректировочных коэффициентов на площадь приведены далее в таблицах.

Таблица 27. Расчет корректировочных коэффициентов на площадь для Объекта № 1

Наименование	Площадь, кв.м	Коэффициент	Корректировочный коэффициент
Объект № 1	532,6	0,66	-
Объект-аналог № 1	473,4	0,67	0,985 (= 0,66/0,67)
Объект-аналог № 2	650,0	0,64	1,026 (= 0,66/0,64)
Объект-аналог № 3	241,9	0,73	0,904 (= 0,66/0,73)
Объект-аналог № 4	944,8	0,61	1,076 (= 0,66/0,61)

Таблица 28. Расчет корректировочных коэффициентов на площадь для Объекта № 2

Наименование	Площадь, кв.м	Коэффициент	Корректировочный коэффициент
Объект № 2	572,4	0,65	-
Объект-аналог № 1	473,4	0,67	0,976 (= 0,65/0,67)
Объект-аналог № 2	650,0	0,64	1,016 (= 0,65/0,64)
Объект-аналог № 3	241,9	0,73	0,896 (= 0,65/0,73)
Объект-аналог № 4	944,8	0,61	1,066 (= 0,65/0,61)

Таблица 29. Расчет корректировочных коэффициентов на площадь для Объекта № 3

Наименование	Площадь, кв.м	Коэффициент	Корректировочный коэффициент
Объект № 3	169,1	0,76	-
Объект-аналог № 1	418,0	0,68	1,123 (= 0,76/0,68)
Объект-аналог № 2	244,9	0,72	1,049 (= 0,76/0,72)
Объект-аналог № 3	241,9	0,73	1,047 (= 0,76/0,73)
Объект-аналог № 4	232,0	0,73	1,041 (= 0,76/0,73)

Таблица 30. Расчет корректировочных коэффициентов на площадь для Объекта № 4

Наименование	Площадь, кв.м	Коэффициент	Корректировочный коэффициент
Объект № 4	168,5	0,76	-
Объект-аналог № 1	418,0	0,68	1,123 (= 0,76/0,68)
Объект-аналог № 2	244,9	0,72	1,049 (= 0,76/0,72)
Объект-аналог № 3	241,9	0,73	1,047 (= 0,76/0,73)
Объект-аналог № 4	232,0	0,73	1,042 (= 0,76/0,73)

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 оцениваемых объектов 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.

ДЛЯ ОБЪЕКТА № 5

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Местоположение является одним из основных факторов, влияющих на стоимость объектов недвижимости. Данная корректировка учитывает такие различия как характер окружающей застройки, инвестиционная направленность района расположения, а также уровень развитости территорий и т.д.

Объект № 5 расположен в центре деловой активности города. При этом, объект-аналог № 1 находится в зоне многоквартирной жилой застройки, объект-аналог № 2 — в центре города, объект-аналог № 3 — в зоне индивидуальных жилых домов. Таким образом, необходимо скорректировать стоимость всех объектов-аналогов.

Корректировочные коэффициенты на местоположение были определены согласно «Справочнику оценщика недвижимости — 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Горшкова А.Г., Акобян А.А., Нижний Новгород, сентябрь 2020 г. (см. рисунок далее).

Таблица 63			
Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Под офисно-торговую застройку			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,88	0,83	0,93
Зоны автомагистралей	0,77	0,71	0,83
Индивидуальные жилые дома	0,73	0,67	0,79
Многоквартирная жилая застройка	0,77	0,71	0,82
Окраины города, промзоны	0,67	0,60	0,73

Рис. № 33. Коэффициенты. Местоположение.

Корректировочные коэффициенты на местоположение представлены в таблице далее.

Таблица 31. Корректировочные коэффициенты на местоположение

Объект	Местоположение	Коэффициент	Корректирующий коэффициент
Объект № 5	центр деловой активности	0,88	-
Объект-аналог № 1	многоквартирная жилая застройка	0,77	1,143 (= 0,88/0,77)
Объект-аналог № 2	центр города	1,00	0,880 (= 0,88/1,00)
Объект-аналог № 3	индивидуальные жилые дома	0,73	1,205 (= 0,88/0,73)

ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА

На основании анализа земельного рынка, а также в результате интервью со специалистами рынка недвижимости, Оценщик выяснил, что, как правило, по мере увеличения площади земельного участка, покупатели готовы идти на определенное снижение стоимости, являющееся аналогом «скидки на опт». Учитывая вышесказанное, Оценщик провел корректировки стоимости объектов-аналогов.

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

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

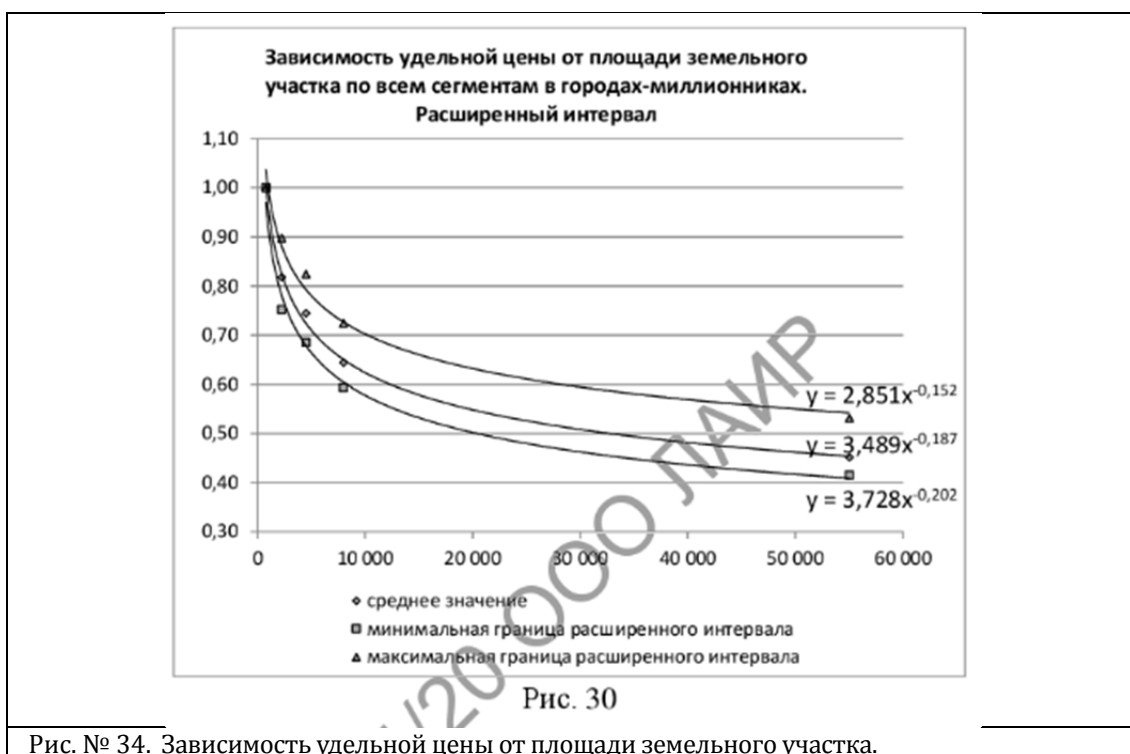


Рис. № 34. Зависимость удельной цены от площади земельного участка.

Наиболее точно эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_s = 3,489 \times S^{-0,187},$$

где: K_s — корректировочный коэффициент;

S — площадь земельного участка, кв.м.

Расчет корректировочных коэффициентов на площадь приведен далее в таблице.

Таблица 32. Расчет корректировочных коэффициентов на площадь для земельного участка, в состав которого входит Объект № 5

Наименование	Площадь, кв.м	Коэффициент	Корректировочный коэффициент
Оцениваемый объект, в состав которого входит Объект № 5	2 484,0	0,81	-
Объект-аналог № 1	2 271,0	0,82	0,983 (= 0,81/0,82)
Объект-аналог № 2	523,0	1,08	0,747 (= 0,81/1,08)
Объект-аналог № 3	945,0	0,97	0,835 (= 0,81/0,97)

НАЛИЧИЕ/ОТСУТСТВИЕ ИСХОДНО-РАЗРЕШИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ (ДАЛЕЕ — ИРД)

У Объекта № 5 и объекта-аналога № 3 отсутствует исходно-разрешительная документация, у объектов-аналогов №№ 1, 2 в наличии полный пакет разрешительной документации.

По данным Сборника рыночных корректировок (СРК-2021) под редакцией канд. техн. наук Е. Е. Яскевича, корректировка на наличие исходно-разрешительной документации составляет от 10% до 19% (см. рисунок далее).

№ п/п	Наименование ЗУ	Условия		Диапазоны корректировок	Местоположение земельных участков
Городские земельные участки					
7	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие ИРД	Без ИРД	10...19%	Москва, С-П., М.О.

Рис. № 35. Корректировка на наличие ИРД.

В связи с тем, что результаты исследования приведены для регионов, имеющих более высокие показатели стоимости недвижимости, Оценщик предполагает, что вес данного фактора в общей стоимости объекта для г. Екатеринбурга будет иметь максимальное значение.

Таким образом, корректировочные коэффициенты для объектов-аналогов №№ 1, 2 составляют 0,890. Для объекта-аналога № 3 проведение корректировки на наличие ИРД не требуется, т.к. указанный объект и оцениваемый земельный участок сопоставимы по данному фактору сравнения.

НАЛИЧИЕ/ОТСУТСТВИЕ СТРОЕНИЙ ПОД СНОС

Наличие строений под снос влечет за собой дополнительные финансовые вложения. В зависимости от объема зданий и сооружений, предназначенных к сносу, стоимость 1 кв.м может существенно изменяться в ту или иную сторону.

Корректировочные коэффициенты на наличие строений были определены согласно результатам опроса мнений участников рынка недвижимости по итогам III квартала 2021 года, опубликованного на сайте www.statrielt.ru¹⁸ в разделе «Статистика рынка», «Статистика на 01.10.2021», «Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 15.10.2021 г.)» в теме «на Снос ветхих зданий, строений и сооружений – корректировки на 01.10.2021 года» (см. рисунок далее).

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,76	0,98	0,88

Рис. № 36. Коэффициенты. Снос ветхих зданий, строений и сооружений.

Коэффициенты для оцениваемого объекта и объектов-аналогов определяются Оценщиком в указанном выше диапазоне — 0,76-0,98, в зависимости от материалов, площади постройки и возможности повторного использования материалов.

Учитывая вышеизложенное, коэффициент для оцениваемого объекта и объектов-аналогов №№ 1, 2 составляет 1,00 (так как участки свободны от строений), для объекта-аналога № 3 — 0,88 (среднее значение диапазона).

¹⁸ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2637-na-snos-vetkhikh-zdaniy-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-10-2021-goda>.

Таким образом, корректировочный коэффициент для объекта-аналога № 3 составил 1,136 (= 1,00/0,88).

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 таблице далее.

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

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

Объекта № 1 —

36 770 704 (Тридцать шесть миллионов семьсот семьдесят тысяч семьсот четыре) рубля;

Объекта № 2 —

39 156 167 (Тридцать девять миллионов сто пятьдесят шесть тысяч сто шестьдесят семь) рублей;

Объекта № 3 —

11 429 131 (Одиннадцать миллионов четыреста двадцать девять тысяч сто тридцать один) рубль;

Объекта № 4 —

11 393 633 (Одиннадцать миллионов триста девяносто три тысячи шестьсот тридцать три) рубля;

Объекта № 5 —

546 176 (Пятьсот сорок шесть тысяч сто семьдесят шесть) рублей.

Таблица 33. Определение стоимости Объекта № 1 в рамках сравнительного подхода

Наименование	Объект № 1	Объекты-аналоги			
		ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
Удельный показатель цены предложения, руб./кв. м	-	97 169	90 000	90 947	80 000
<i>Корректировки 1-ой группы</i>					
Условия рынка	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Скидка на торг, %	-	-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%
Скорректированный удельный показатель цены, руб./кв.м	-	90 368	83 700	84 580	74 400
<i>Корректировки 2-ой группы</i>					
Район	Ленинский	Ленинский	Ленинский	Ленинский	Ленинский
Средняя цена предложений помещений офисного назначения, руб./кв.м	65 172	65 172	65 172	65 172	65 172
Корректировочный коэффициент	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Ближайшая станция метро/удаленность	Геологическая/6 мин. пешком	Геологическая/8 мин. пешком	Геологическая/8 мин. пешком	Геологическая/6 мин. пешком	Геологическая/11 мин. пешком
Корректировочный коэффициент	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Общая площадь, кв.м	532,6	473,4	650,0	241,9	944,8
Коэффициент	0,66	0,67	0,64	0,73	0,61
Корректировочный коэффициент	-	0,985	1,026	0,904	1,076
Итоговый мультипликативный коэффициент по корректировкам 2-й группы	-	0,985	1,026	0,904	1,076
Скорректированный удельный показатель цены предложения, без учета НДС, руб./кв.м	-	89 015	85 862	76 453	80 064
Удельный показатель стоимости Объекта № 1, полученной в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб./кв.м	82 848				
Удельный показатель стоимости Объекта № 1, полученной в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, руб./кв.м	69 040				
Стоимость Объекта № 1, полученная в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, руб.	36 770 704				

Таблица 34. Определение стоимости Объекта № 2 в рамках сравнительного подхода

Наименование	Объект № 2	Объекты-аналоги			
		ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
Удельный показатель цены предложения, руб./кв. м	-	97 169	90 000	90 947	80 000
<i>Корректировки 1-ой группы</i>					
Условия рынка	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Скидка на торг, %	-	-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%
Скорректированный удельный показатель цены, руб./кв.м	-	90 368	83 700	84 580	74 400
<i>Корректировки 2-ой группы</i>					
Район	Ленинский	Ленинский	Ленинский	Ленинский	Ленинский
Средняя цена предложений помещений офисного назначения, руб./кв.м	65 172	65 172	65 172	65 172	65 172
Корректировочный коэффициент	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Ближайшая станция метро/удаленность	Геологическая/6 мин. пешком	Геологическая/8 мин. пешком	Геологическая/8 мин. пешком	Геологическая/6 мин. пешком	Геологическая/11 мин. пешком
Корректировочный коэффициент	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Общая площадь, кв.м	572,4	473,4	650,0	241,9	944,8
Коэффициент	0,65	0,67	0,64	0,73	0,61
Корректировочный коэффициент	-	0,976	1,016	0,896	1,066
Итоговый мультипликативный коэффициент по корректировкам 2-й группы	-	0,976	1,016	0,896	1,066
Скорректированный удельный показатель цены предложения, без учета НДС, руб./кв.м	-	88 197	85 073	75 751	79 329
Удельный показатель стоимости Объекта № 2, полученной в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб./кв.м	82 088				
Удельный показатель стоимости Объекта № 2, полученной в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, руб./кв.м	68 407				
Стоимость Объекта № 2, полученная в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, руб.	39 156 167				

Таблица 35. Определение стоимости Объекта № 3 в рамках сравнительного подхода

Наименование	Объект № 3	Объекты-аналоги			
		ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
Удельный показатель цены предложения, руб./кв. м	-	80 000	85 002	90 947	75 431
<i>Корректировки 1-ой группы</i>					
Условия рынка	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Скидка на торг, %	-	-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%
Скорректированный удельный показатель цены, руб./кв.м	-	74 400	79 052	84 580	70 151
<i>Корректировки 2-ой группы</i>					
Район	Кировский	Кировский	Кировский	Ленинский	Кировский
Средняя цена предложений помещений офисного назначения, руб./кв.м	54 993	54 993	54 993	65 172	54 993
Корректировочный коэффициент	-	1,000	1,000	0,844	1,000
Ближайшая станция метро/удаленность	Динамо/15 мин. пешком	Динамо/15 мин. пешком	Динамо/14 мин. пешком	Геологическая/6 мин. пешком	Динамо/22 мин. пешком
Корректировочный коэффициент	-	1,000	1,000	1,000	1,140
Общая площадь, кв.м	169,1	418,0	244,9	241,9	232,0
Коэффициент	0,76	0,68	0,72	0,73	0,73
Корректировочный коэффициент	-	1,123	1,049	1,047	1,041
Итоговый мультипликативный коэффициент по корректировкам 2-й группы	-	1,123	1,049	0,883	1,187
Скорректированный удельный показатель цены предложения, без учета НДС, руб./кв.м	-	83 537	82 890	74 717	83 276
Удельный показатель стоимости Объекта № 3, полученной в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб./кв.м	81 105				
Удельный показатель стоимости Объекта № 3, полученной в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, руб./кв.м	67 588				
Стоимость Объекта № 3, полученная в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, руб.	11 429 131				

Таблица 36. Определение стоимости Объекта № 4 в рамках сравнительного подхода

Наименование	Объект № 4	Объекты-аналоги			
		ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
Удельный показатель цены предложения, руб./кв. м	-	80 000	85 002	90 947	75 431
<i>Корректировки 1-ой группы</i>					
Условия рынка	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Скидка на торг, %	-	-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%
Скорректированный удельный показатель цены, руб./кв.м	-	74 400	79 052	84 580	70 151
<i>Корректировки 2-ой группы</i>					
Район	Кировский	Кировский	Кировский	Ленинский	Кировский
Средняя цена предложений помещений офисного назначения, руб./кв.м	54 993	54 993	54 993	65 172	54 993
Корректировочный коэффициент	-	1,000	1,000	0,844	1,000
Ближайшая станция метро/удаленность	Динамо/15 мин. пешком	Динамо/15 мин. пешком	Динамо/14 мин. пешком	Геологическая/6 мин. пешком	Динамо/22 мин. пешком
Корректировочный коэффициент	-	1,000	1,000	1,000	1,140
Общая площадь, кв.м	168,5	418,0	244,9	241,9	232,0
Коэффициент	0,76	0,68	0,72	0,73	0,73
Корректировочный коэффициент	-	1,123	1,049	1,047	1,042
Итоговый мультипликативный коэффициент по корректировкам 2-й группы	-	1,123	1,049	0,884	1,188
Скорректированный удельный показатель цены предложения, без учета НДС, руб./кв.м	-	83 575	82 927	74 751	83 314
Удельный показатель стоимости Объекта № 4, полученной в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб./кв.м	81 142				
Удельный показатель стоимости Объекта № 4, полученной в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, руб./кв.м	67 618				
Стоимость Объекта № 4, полученная в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, руб.	11 393 633				

Таблица 37. Определение стоимости Объекта № 5 в рамках сравнительного подхода

Наименование	Оцениваемый объект, в состав которого входит Объект № 5	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Удельный показатель цены предложения, руб./кв.м	-	15 412	28 681	11 111
<i>Корректировки по первой группе элементов</i>				
Передаваемые имущественные права	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда	собственность	собственность
Коэффициент	0,860	0,860	1,000	1,000
Величина корректировки, %	-	1,000	0,860	0,860
Условия рынка	сделка	предложение	предложение	предложение
Скидка на торг, %	-	-7,0%	-7,0%	-7,0%
Скорректированный удельный показатель стоимости руб./кв. м	-	14 333	22 939	8 887
<i>Корректировки по второй группе элементов</i>				
Расположение в пределах города	центр деловой активности	многоквартирная жилая застройка	центр города	индивидуальные жилые дома
Коэффициент	0,88	0,77	1,00	0,73
Корректировочный коэффициент	-	1,143	0,880	1,205
Площадь земельного участка, кв. м	2 484,0	2 271,0	523,0	945,0
Коэффициент	0,81	0,82	1,08	0,97
Корректировочный коэффициент	-	0,983	0,747	0,835
Наличие ИРД	отсутствует	есть	есть	отсутствует
Корректировочный коэффициент	-	0,810	0,810	1,000
Наличие строений	условно свободный	свободный	свободный	здание под снос
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	0,88
Корректировочный коэффициент	-	1,000	1,000	1,136
Итоговый мультипликативный коэффициент по корректировкам 2-й группы	-	0,910	0,533	1,143
Скорректированный удельный показатель цены предложения, руб./кв.м	-	13 048	12 218	10 161
Удельный показатель стоимости оцениваемого объекта, с учетом НДС, руб./кв.м	11 809			
Удельный показатель стоимости оцениваемого объекта, без учета НДС, руб./кв.м	9 841			
Стоимость Объекта № 5 площадью 55,5 кв.м, определенная в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, руб.	546 176			

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

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщику следует:

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

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

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

В соответствии с Распоряжением Минимущества РФ от 06.03.2002 № 568-р при определении справедливой (рыночной) стоимости права собственности на земельные участки в рамках доходного подхода возможно использование трех методов:

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

Реализация методов доходного подхода основывается на прогнозировании будущих доходов и расходов собственника, соответственно, обладает одним серьезным недостатком, который способен нивелировать его преимущества — он по определению не может быть абстрагирован от влияния субъективного взгляда Оценщика. Нужно учитывать также, что в сложившихся условиях в экономике крайне сложно осуществлять прогнозирование динамики изменения доходов и расходов, связанных с реализацией проекта.

Любые сделанные Оценщиком предположения будут носить крайне субъективный характер, а полученная расчетная модель может быть многовариантной и весьма чувствительной к основным формирующим ее параметрам.

Таким образом, в сложившейся ситуации определение материальных и временных затрат на реализацию предполагаемого проекта будет основано на допущениях, которые приведут к большой погрешности результата. Стоимость, рассчитанная в рамках доходного подхода, будет носить субъективный характер.

Кроме того, рынок купли-продажи земельных участков в Свердловской области достаточно развит, и справедливая (рыночная) стоимость, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, позволяет получить достаточно надежный результат. На основании всего вышесказанного, Оценщик счел возможным отказаться от применения доходного подхода к определению справедливой (рыночной) стоимости Объекта № 5.

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

12.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

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

Согласно п. 23в ФСО № 7, *метод прямой капитализации* применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

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

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

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

В ходе проведения анализа рынка продажи и аренды административно-офисной недвижимости г. Екатеринбурга Оценщику удалось найти информацию о соотношении дохода к стоимости подобных объектов. Таким образом, в рамках текущего раздела Оценщик считает наиболее целесообразным применение метода прямой капитализации.

МЕТОД ПРЯМОЙ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Данный метод предполагает следующую последовательность аналитических и расчетных процедур:

- расчет величины потенциального валового дохода от недвижимости за первый год эксплуатации;
- определение типичной для рассматриваемого сегмента рынка величины потерь доходов из-за неполной загрузки площадей и неплатежей, расчет величины действительного валового дохода, приносимого недвижимостью за год;
- определение величины операционных расходов;

- ❑ расчет чистого операционного дохода, приносимого недвижимостью за год;
- ❑ определение ставки капитализации на основе анализа рыночных данных;
- ❑ капитализация чистого операционного дохода путем деления его на ставку капитализации и получение, таким образом, справедливой (рыночной) стоимости недвижимости в рамках доходного подхода.

12.2. ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД

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

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

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

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

Часть оцениваемого недвижимого имущества сдается Собственником в аренду по краткосрочным договорам, заключенным на срок не более 11 месяцев (копии документов представлены в Приложении 1 настоящего Отчета). Согласно п. 5.2 «Особые допущения» раздела 5 настоящего Отчета, оценка проводится без учета краткосрочных договоров аренды.

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

ОПРЕДЕЛЕНИЕ АРЕНДОПРИГОДНОЙ ПЛОЩАДИ

Согласно анализу рынка недвижимости, а также исходя из конструктивных и объемно-планировочных особенностей объектов, Оценщик пришел к выводу о целесообразности сдачи в аренду Объектов №№ 1-4 целиком.

Таким образом, коэффициент перехода к арендопригодной площади для оцениваемых объектов недвижимости составил 1,00. Исходя из вышесказанного, арендопригодная площадь оцениваемых объектов составляет:

- ❑ Объекта № 1 — 532,6 кв.м;
- ❑ Объекта № 2 — 572,4 кв.м;
- ❑ Объекта № 3 — 169,1 кв.м;
- ❑ Объекта № 4 — 168,5 кв.м.

РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

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

Оценщиком был проведен отбор объектов-аналогов, сопоставимых по назначению с оцениваемыми объектами, предлагаемых в аренду.

Критериями выбора аналогов послужили:

- тип недвижимости — встроенное помещение;
- назначение — нежилое;
- функциональное использование — офисное;
- местоположение — Ленинский и Кировский районы г. Екатеринбурга и близлежащие районы;
- площадь помещений — от 100 кв.м до 800 кв.м;
- этаж расположения — 2 и выше;
- состояние/уровень отделки помещений — хорошее/стандарт;
- характеристика входа — общий.

На рынке представлены как завышенные ожидания потенциальных арендодателей, так и заниженные. Оценщик при определении справедливой (рыночной) стоимости арендной платы ориентируется на середину. Таким образом, в качестве аналогов было отобрано по 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 38. Характеристики Объектов № 1, 2 и объектов-аналогов

Характеристика	Объект № 1	Объект № 2	Объекты-аналоги			
			ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
Условия рынка	сделка	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
	15.11.2021	15.11.2021	октябрь-ноябрь 2021 г. (до даты оценки)	октябрь-ноябрь 2021 г. (до даты оценки)	октябрь-ноябрь 2021 г. (до даты оценки)	октябрь-ноябрь 2021 г. (до даты оценки)
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Передаваемые имущественные права	право пользования и владения (аренда)	право пользования и владения (аренда)	право пользования и владения (аренда)	право пользования и владения (аренда)	право пользования и владения (аренда)	право пользования и владения (аренда)
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Местоположение	г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, 74	г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, 74	г. Екатеринбург, пр-кт Ленина, 8	г. Екатеринбург, ул. Радищева, 28	г. Екатеринбург, ул. Гоголя, 57	г. Екатеринбург, ул. Толмачева, 9
Район	Ленинский	Ленинский	Ленинский	Ленинский	Ленинский	Ленинский
Ближайшая станция метро/удаленность	Геологическая/6 мин. пешком	Геологическая/6 мин. пешком	Площадь 1905 года/ 11 мин. пешком	Геологическая/ 11 мин. пешком	Геологическая/8 мин. пешком	Площадь 1905 года/ 11 мин. пешком
Расположение относительно «красной» линии	первая линия	первая линия	первая линия	первая линия	первая линия	первая линия
Назначение	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Функциональное использование	офисное	офисное	офисное	офисное	офисное	офисное
Класс здания, в котором расположен объект	В	В	В	В	В	В
Общая площадь, кв.м	532,60	572,40	800,00	598,30	138,00	531,60
Состояние/уровень отделки	хорошее/стандарт	хорошее/стандарт	хорошее/стандарт	хорошее/стандарт	хорошее/стандарт	хорошее/стандарт
Этаж расположения	13	15	6, 7	17	2	7
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.	-	-	1 100	865	980	1 000

Характеристика	Объект № 1	Объект № 2	Объекты-аналоги			
			ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
Наличие НДС в арендной плате	не включены	не включены	включены	включены	включены	включены
Наличие коммунальных платежей (КП) в ставке	не включены	не включены	включены (ЭЭ отдельно)	не включены	не включены	не включены
Арендная плата, без учета НДС и КП, руб./кв. м/мес.	-	-	846	721	817	833
Источник информации	-	-	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/265983346/	https://www.kommercheskaya.ru/ekb/3371128	https://www.avito.ru/katerinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_138_m_1796261728	https://www.avito.ru/katerinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_v_bts_ot_531_m_2091899831

Таблица 39. Характеристики Объектов № 3, 4 и объектов-аналогов

Характеристика	Объект № 3	Объект № 4	Объекты-аналоги			
			ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
Условия рынка	сделка	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
	15.11.2021	15.11.2021	октябрь-ноябрь 2021 г. (до даты оценки)	октябрь-ноябрь 2021 г. (до даты оценки)	октябрь-ноябрь 2021 г. (до даты оценки)	октябрь-ноябрь 2021 г. (до даты оценки)
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Передаваемые имущественные права	право пользования и владения (аренда)	право пользования и владения (аренда)	право пользования и владения (аренда)	право пользования и владения (аренда)	право пользования и владения (аренда)	право пользования и владения (аренда)
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Местоположение	г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15	г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15	г. Екатеринбург, ул. Малышева, 122	г. Екатеринбург, Красный переулок, 5к1	г. Екатеринбург, пр-кт Ленина, 49	г. Екатеринбург, ул. Толмачева, 9
Район	Кировский	Кировский	Кировский	Железнодорожный	Кировский	Ленинский
Ближайшая станция метро/удаленность	Динамо/15 мин. пешком	Динамо/15 мин. пешком	Площадь 1905 года/ 32 мин. пешком	Динамо/5 мин. пешком	Площадь 1905 года/ 14 мин. пешком	Площадь 1905 года/ 11 мин. пешком
Расположение относительно «красной» линии	первая линия	первая линия	первая линия	первая линия	первая линия	первая линия
Назначение	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Функциональное использование	офисное	офисное	офисное	офисное	офисное	офисное
Класс здания, в котором расположен объект	В	В	В	В	В	В
Общая площадь, кв.м	169,10	168,50	250,00	360,00	514,00	531,60
Состояние/уровень отделки	хорошее/стандарт	хорошее/стандарт	хорошее/стандарт	хорошее/стандарт	хорошее/стандарт	хорошее/стандарт
Этаж расположения	8	5	2	3	2	7
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	есть	отсутствует	отсутствует
Парковка	есть, организованная	есть, организованная	есть, организованная	есть, организованная	есть, организованная	есть, организованная
Арендная плата, руб./кв. м/мес.	-	-	850	972	800	1 000

Характеристика	Объект № 3	Объект № 4	Объекты-аналоги			
			ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
Наличие НДС в арендной плате	не включены	не включены	включены	включены	включены	включены
Наличие коммунальных платежей (КП) в ставке	не включены	не включены	включены	не включены	не включены	не включены
Арендная плата, без учета НДС и КП, руб./кв. м/мес.	-	-	611	810	667	833
Источник информации	-	-	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/263570954/	https://realty.yandex.ru/offer/1313654591142500097/	https://onreal.ru/ekaterinburg/arenda-ofisa/38027123	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_v_bts_ot_531_m_2091899831

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

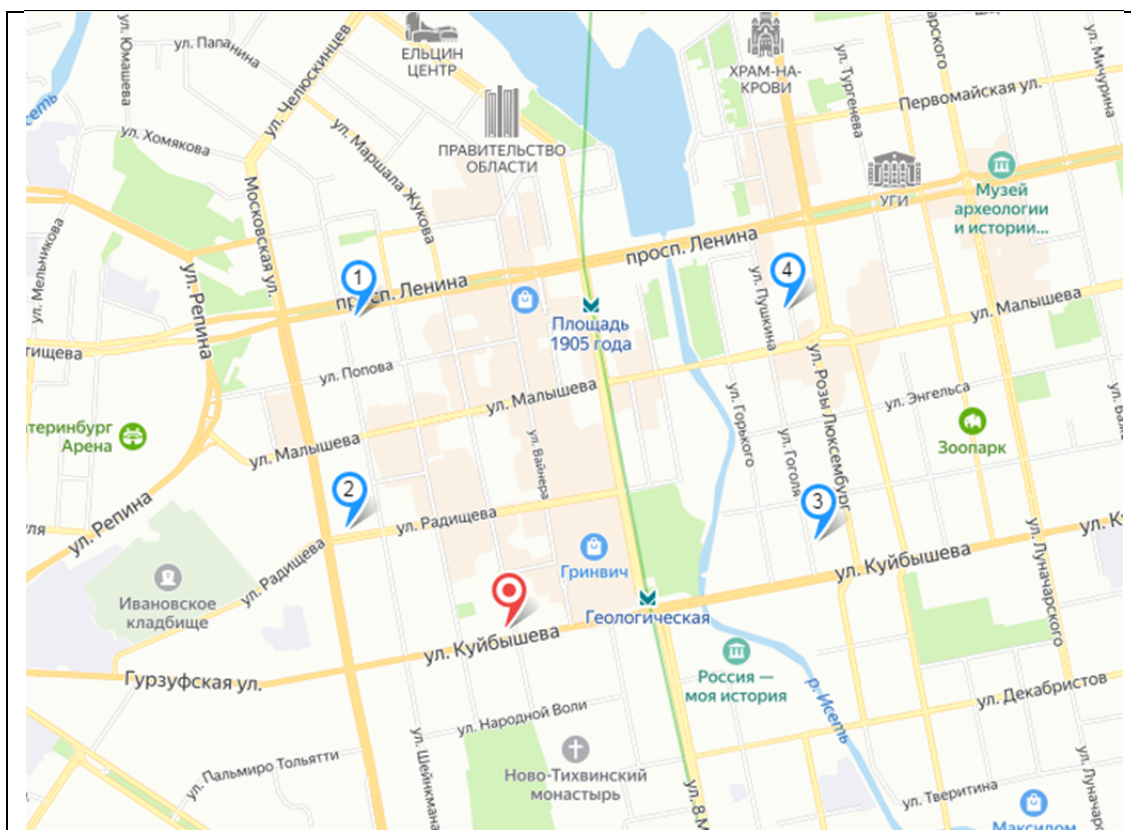


Рис. № 37. Местоположение Объектов №№ 1, 2 (обозначены красной меткой) и объектов-аналогов (обозначены синими метками).

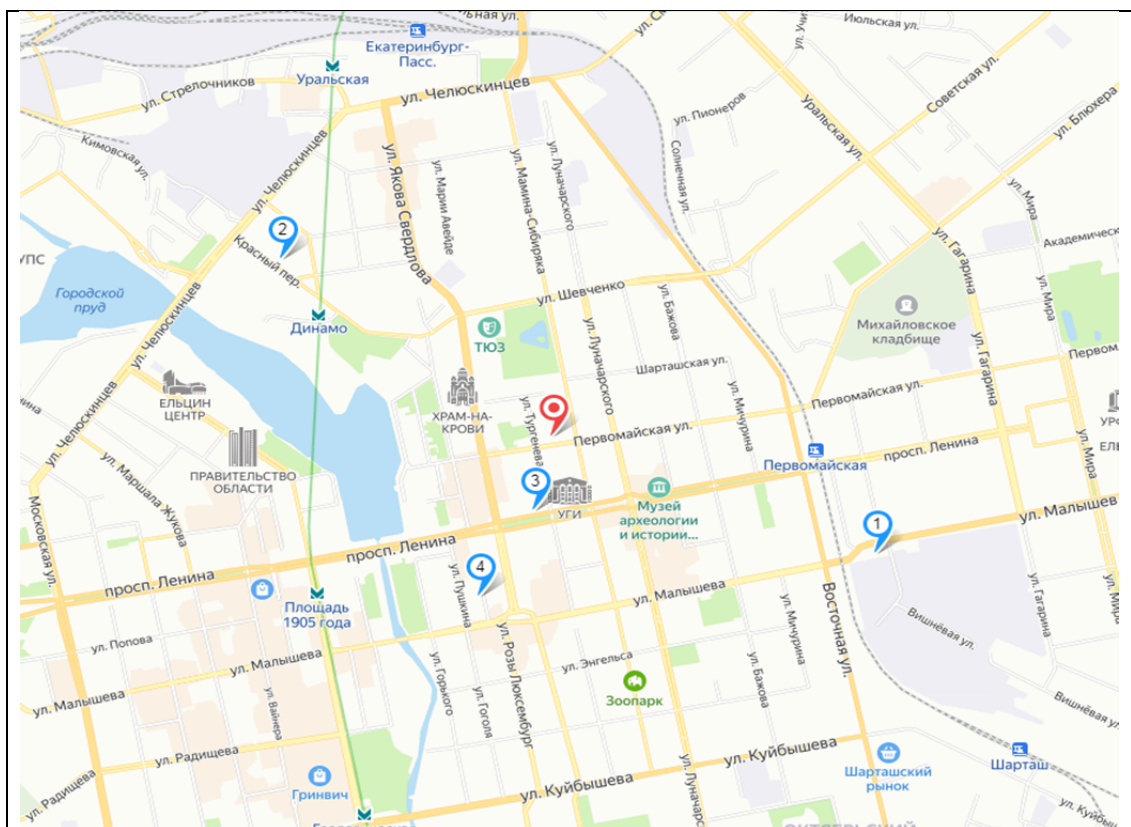


Рис. № 38. Местоположение Объектов №№ 3, 4 (обозначены красной меткой) и объектов-аналогов (обозначены синими метками).

ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ

Согласно п. 22 ФСО № 7, для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

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

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);
- местоположение;
- удаленность от ближайшей станции метро;
- общая площадь;
- наличие мебели/оборудования.

Корректировка на этаж расположения не проводилась. Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости — 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Горшкова А.Г., Акобян А.А., Нижний Новгород, июнь 2020 г., Объекты №№ 1-4 и объекты-аналоги находятся на 2 и выше этажах зданий и сопоставимы по данному фактору (см. рисунок далее).

Таблица 116			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,80	0,93
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,78	0,70	0,84
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,69	0,59	0,77

Рис. № 39. Коэффициенты. Этаж расположения.

Далее приводится описание проведенных корректировок.

КОРРЕКТИРОВКА НА НАЛИЧИЕ КОММУНАЛЬНЫХ РАСХОДОВ В АРЕНДНОЙ ПЛАТЕ

Поскольку в качестве базы для дальнейших расчетов выступает арендная плата с учетом эксплуатационных расходов, но без учета коммунальных платежей, в случае если в состав арендной платы объектов-аналогов входят коммунальные платежи, необходимо вычесть их из общей арендной платы.

По данным таблиц 8-10, стр. 64-66 «Справочника оценщика недвижимости — 2019. Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора. Под редакцией Лейфера Л.А.» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2019 г., доля коммунальных платежей в арендной ставке офисных объектов г. Екатеринбурга (города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москвы и г. Санкт-Петербурга)) составляет в среднем 13,8% (см. рисунок далее).

Таблица 8

Доля "типовых операционных расходов арендатора" в величине удельной валовой арендной ставки, %. Коммунальные платежи. Электричество.				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	4,7%	3,5%	6,0%
2	Санкт-Петербург	5,3%	3,7%	6,9%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	6,1%	4,3%	7,8%
4	города с населением 1 млн. чел. и уровнем жизни выше среднего	5,2%	3,9%	6,5%
5	города с населением 1 млн. чел. и уровнем жизни ниже среднего	5,2%	3,6%	6,8%
6	Дальневосточные и курортные города	4,9%	3,3%	6,5%

Таблица 9

Доля "типовых операционных расходов арендатора" в величине удельной валовой арендной ставки, %. Коммунальные платежи. Водоснабжение и канализация.				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	2,3%	1,3%	3,3%
2	Санкт-Петербург	2,4%	2,4%	2,5%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	2,7%	1,7%	3,7%
4	города с населением 1 млн. чел. и уровнем жизни выше среднего	2,9%	1,9%	3,9%
5	города с населением 1 млн. чел. и уровнем жизни ниже среднего	2,6%	1,6%	3,6%
6	Дальневосточные и курортные города	2,5%	1,4%	3,5%

Таблица 10

Доля "типовых операционных расходов арендатора" в величине удельной валовой арендной ставки, %. Коммунальные платежи. Отопление.				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	4,6%	3,1%	6,1%
2	Санкт-Петербург	4,6%	4,4%	4,7%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	5,0%	3,4%	6,6%
4	города с населением 1 млн. чел. и уровнем жизни выше среднего	5,3%	3,7%	6,9%
5	города с населением 1 млн. чел. и уровнем жизни ниже среднего	5,3%	3,7%	6,9%
6	Дальневосточные и курортные города	4,7%	3,8%	5,6%

Рис. № 40. Доля коммунальных платежей в арендной ставке за объекты офисного назначения, расположенные в крупных городах.

Учитывая вышеизложенное, далее представлен расчет корректировок на наличие в арендной плате коммунальных платежей.

Таблица 40. Данные о величине коммунальных платежей административно-офисных объектов

Наименование	Значение
Коммунальные платежи, в том числе:	13,8%
электричество	6,1%
водоснабжение и канализация	2,7%
отопление	5,0%

Таким образом, объекты-аналоги были скорректированы на указанные величины, если это необходимо.

КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПЕРВОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

Условия рынка

Величины скидки на торг при аренде недвижимости были определены согласно результатам опроса мнений участников рынка недвижимости по итогам III квартала 2021 года, опубликованного на сайте www.statirelt.ru¹⁹ в разделе «Статистика рынка», «Статистика на 01.10.2021», «Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 15.10.2021 г.)» в теме «Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.10.2021 года».

Согласно информации, представленной на рисунке далее, по степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Таким образом, г. Екатеринбург можно отнести к группе Б.

Учитывая вышеизложенное, скидка на торг в г. Екатеринбург при аренде офисной недвижимости составляет в среднем 7% (см. рисунок далее).

¹⁹ <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2608-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arendе-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2021-goda>.

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,91	0,96	0,94	0,95	0,93	0,92
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,92	0,88	0,90	0,87	0,84
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,78	0,91	0,86	0,88	0,85	0,82
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,73	0,90	0,83	0,86	0,82	0,78
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,82	0,95	0,90	0,92	0,89	0,87
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,91	0,96	0,94	0,95	0,93	0,92
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,87	0,94	0,91	0,93	0,90	0,88

Примечание:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
 - нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади;
 - верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.
- Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.
 - По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:
 - **А-группа:** город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий;
 - **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра: города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий;
 - **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Рис. № 41. Скидки на торг.

Таким образом, скидка на торг для всех объектов-аналогов административно-офисного назначения была принята в размере 7% в сторону понижения.

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

КОРРЕКТИРОВКИ ПО ВТОРОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

Местоположение (для Объектов №№ 3, 4)

Объекты №№ 3, 4 и объекты-аналоги №№ 1, 3 находятся в Кировском районе г. Екатеринбурга, объект-аналог № 2 — в Железнодорожном районе, объект-аналог № 4 — в Ленинском районе. Таким образом, необходимо скорректировать арендную плату за объекты-аналоги №№ 2, 4.

Учитывая назначение оцениваемых объектов, величина корректировки на местоположение определялась согласно данным анализа рынка о средней арендной плате за помещения офисного назначения по районам Екатеринбурга.

В соответствии с анализом рынка (см. п. 8.4 раздела 8 настоящего Отчета), средняя арендная плата за помещения офисного назначения по районам Екатеринбурга составляет:

- ❑ Кировский район — 512 руб./кв.м/мес.;
- ❑ Ленинский район — 614 руб./кв.м/мес.;
- ❑ Железнодорожный район — 514 руб./кв.м/мес.

Таким образом, корректировочный коэффициент для объекта-аналога № 2 составляет 0,996 (= 512/514), для объекта-аналога № 4 — 0,834 (= 512/614).

При определении арендной платы за Объекты №№ 1, 2 корректировка на местоположение не проводилась, т.к. оцениваемые объекты и все объекты-

аналоги расположены в Ленинском районе г. Екатеринбурга, на незначительном удалении друг от друга и сопоставимы по данному фактору.

Удаленность от ближайшей станции метро (для Объектов №№ 3, 4)

Объекты №№ 3, 4 и объекты-аналоги имеют различную удаленность от станций метрополитена.

Объекты №№ 3, 4 и объекты-аналоги №№ 2-4 находятся на удалении от станций метро, на расстоянии порядка 5-15 минут пешком. Тогда как объект-аналог № 1 расположен на значительном удалении от станции метро, на расстоянии порядка 32 минут пешком. Таким образом, необходимо проведение корректировки на удаленность от ближайшей станции метро.

Для корректировки по данному фактору использовались коэффициенты, представленные в «Справочнике оценщика недвижимости — 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Горшкова А.Г., Акобян А.А., Нижний Новгород, июнь 2020 г. (см. рисунок далее).

Таблица 81

		города-миллионники (арендные ставки)				
Расстояние до метро, мин/пешком		аналог				
		до 5	5-15	15-30	30-60	60-90
объект оценки	до 5	1,00	1,20	1,23	1,39	1,43
	5-15	0,83	1,00	1,02	1,15	1,19
	15-30	0,81	0,98	1,00	1,13	1,16
	30-60	0,72	0,87	0,89	1,00	1,03
	60-90	0,70	0,84	0,86	0,97	1,00

Рис. № 42. Коэффициенты. Удаленность от ближайшей станции метро.

Таким образом, корректировочный коэффициент для объекта-аналога № 1 составил 1,150.

При определении арендной платы за Объекты №№ 1, 2 корректировка на удаленность от ближайшей станции метро не проводилась, т.к. оцениваемые объекты и все объекты-аналоги расположены на расстоянии порядка 5-15 минут пешком от ближайшей станции метро и сопоставимы по данному фактору.

Общая площадь

Корректировочные коэффициенты на площадь были определены согласно «Справочнику оценщика недвижимости — 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Горшкова А.Г., Акобян А.А., Нижний Новгород, июнь 2020 г.

Корректировочные коэффициенты на площадь определялись согласно зависимости удельной арендной ставки от площади объекта офисно-торгового назначения, отраженной на графике, представленном далее.

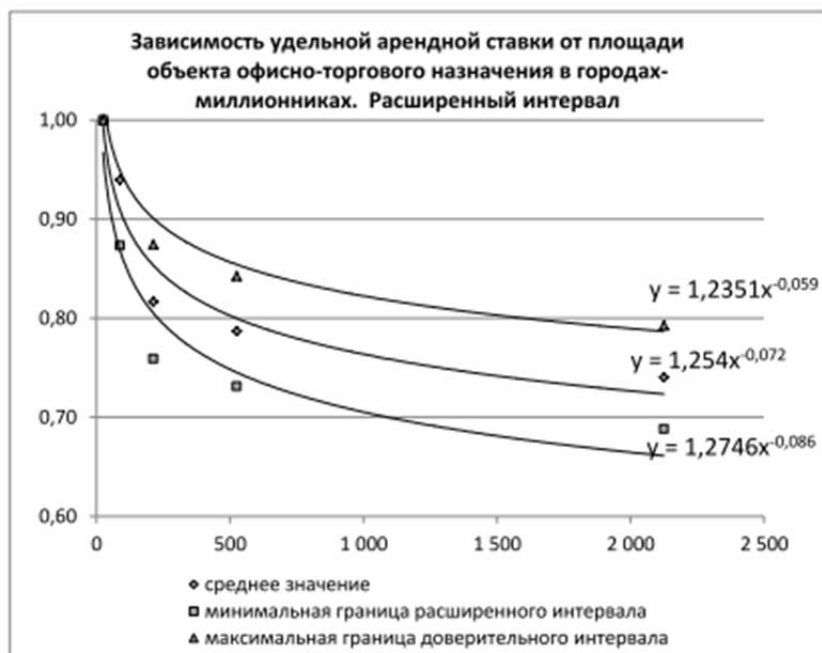


Рис. 81²⁶

Рис. № 43. Зависимость удельной арендной ставки от площади объекта офисно-торгового назначения.

Наиболее точно эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_s = 1,254xS^{-0,072},$$

где: K_s — корректировочный коэффициент;

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

Расчеты корректировочных коэффициентов на площадь приведены далее в таблицах.

Таблица 41. Расчет корректировочных коэффициентов на площадь для Объекта № 1

Наименование	Площадь, кв.м	Коэффициент	Корректировочный коэффициент
Объект № 1	532,60	0,80	-
Объект-аналог № 1	800,00	0,77	1,030 (= 0,80/0,77)
Объект-аналог № 2	598,30	0,79	1,008 (= 0,80/0,79)
Объект-аналог № 3	138,00	0,88	0,907 (= 0,80/0,88)
Объект-аналог № 4	531,60	0,80	1,000 (= 0,80/0,80)

Таблица 42. Расчет корректировочных коэффициентов на площадь для Объекта № 2

Наименование	Площадь, кв.м	Коэффициент	Корректировочный коэффициент
Объект № 2	572,40	0,79	-
Объект-аналог № 1	800,00	0,77	1,024 (= 0,79/0,77)
Объект-аналог № 2	598,30	0,79	1,003 (= 0,79/0,79)
Объект-аналог № 3	138,00	0,88	0,903 (= 0,79/0,88)
Объект-аналог № 4	531,60	0,80	0,995 (= 0,79/0,80)

Таблица 43. Расчет корректировочных коэффициентов на площадь для Объекта № 3

Наименование	Площадь, кв.м	Коэффициент	Корректировочный коэффициент
Объект № 3	169,10	0,87	-
Объект-аналог № 1	250,00	0,84	1,029 (= 0,87/0,84)
Объект-аналог № 2	360,00	0,82	1,056 (= 0,87/0,82)
Объект-аналог № 3	514,00	0,80	1,083 (= 0,87/0,80)
Объект-аналог № 4	531,60	0,80	1,086 (= 0,87/0,80)

Таблица 44. Расчет корректировочных коэффициентов на площадь для Объекта № 4

Наименование	Площадь, кв.м	Коэффициент	Корректировочный коэффициент
Объект № 4	168,50	0,87	
Объект-аналог № 1	250,00	0,84	1,029 (= 0,87/0,84)
Объект-аналог № 2	360,00	0,82	1,056 (= 0,87/0,82)
Объект-аналог № 3	514,00	0,80	1,084 (= 0,87/0,80)
Объект-аналог № 4	531,60	0,80	1,086 (= 0,87/0,80)

Наличие мебели/оборудования (для Объектов №№ 3, 4)

Объекты №№ 3, 4, также как и объекты-аналоги №№ 1, 3, 4, не оснащены дополнительной мебелью и оборудованием. Объект-аналог № 2 оборудован мебелью. В связи с этим необходимо проведение корректировки для объекта-аналога № 2.

Корректировочные коэффициенты на наличие мебели/оборудования были определены согласно результатам опроса мнений участников рынка недвижимости по итогам III квартала 2021 года, опубликованного на сайте www.statrielt.ru²⁰ в разделе «Статистика рынка», «Статистика на 01.10.2021», «Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 15.10.2021 г.)» в теме «на Оборудование, мебель и технику — наличие / отсутствие — корректировки — поправки на 01.10.2021 года» (см. рисунок далее).

№	Объекты коммерческой недвижимости (наличие оборудования, мебели и техники в работоспособном состоянии и вполне современного) / отсутствие оборудования, мебели и техники)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Производственные здания и помещения с офисной техникой, мебелью, грузоподъемным и компрессорным оборудованием	1,07	1,14	1,10
2	Складские здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами	1,02	1,12	1,07
3	Сельскохозяйственные здания - коровники, телятники, свинарники, птичники со специальным оборудованием (холодильное и доильное оборудование и молокопроводы, транспортеры навозоудаления, поилки, ограждения, клеточное оборудование)	1,20	1,37	1,28
4	Котельные с котельным оборудованием	2,18	2,49	2,32
5	Генераторные с генераторным оборудованием	2,00	2,60	2,27
6	Торговые здания и помещения розничной продажи продовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием, включая холодильное	1,02	1,22	1,11
7	Торговые здания и помещения розничной продажи непродовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием	1,01	1,08	1,04
8	Здания и помещения ресторанов с техникой, мебелью и оборудованием	1,04	1,11	1,07
9	Здания и помещения столовых, кафе и баров с техникой, мебелью и оборудованием	1,02	1,09	1,05
10	Офисные (административные) здания и помещения с офисной техникой, мебелью и оборудованием не старше 2 лет	1,02	1,10	1,05
11	Автосалоны (фирменные престижных брендов) с встроенными офисными помещениями, с зоной технического обслуживания автомобилей, с офисным и автосервисным оборудованием (капитальные здания люкс- и премиум-класса, все коммуникации)	1,18	1,35	1,25
12	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения универсального назначения (в том числе гаражи) с офисным и автосервисным оборудованием (капитальные здания стандарт-класса, все коммуникации)	1,11	1,26	1,18

Рис. № 44. Коэффициенты. Наличие мебели/оборудования.

²⁰ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2306-na-oborudovanie-mebel-i-tekhniku-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-popravki-na-01-10-2020-goda>.

Согласно информации, представленной на рисунке далее, коэффициент для Объектов №№ 3, 4 и объектов-аналогов №№ 1, 3, 4 составит 1,00, для объекта-аналога № 2 — 1,02 (т.к. мебель б/у и находится в удовлетворительном состоянии).

Таким образом, корректировочный коэффициент для объекта-аналога № 2 составляет 0,980 (= 1,00/1,02).

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

Итоговое значение удельной арендной платы за 1 кв.м оцениваемых объектов было принято как среднее значение полученных в результате произведенных корректировок величин арендной платы за 1 кв.м объектов-аналогов.

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

Таким образом, справедливая (рыночная) арендная плата за административно-офисные помещения согласно проведенным расчетам составила за:

- ❑ Объект № 1 — 738 руб./кв.м/мес., без учета НДС и КП;
- ❑ Объект № 2 — 734 руб./кв.м/мес., без учета НДС и КП;
- ❑ Объекты №№ 3, 4 — 706 руб./кв.м/мес., без учета НДС и КП.

Таблица 45. Расчет справедливой (рыночной) арендной платы за Объект № 1

Наименование	Объект № 1	Объекты-аналоги			
		ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
Арендная плата, без учета НДС и КП, руб./кв. м/мес.	-	846	721	817	833
<i>Корректировки 1-ой группы элементов сравнения</i>					
Условия рынка	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Скидка на торг, %	-	-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%
Скорректированная арендная плата, без учета НДС и КП, руб./кв.м/мес.	-	787	670	760	775
<i>Корректировки 2-й группы элементов сравнения</i>					
Район	Ленинский	Ленинский	Ленинский	Ленинский	Ленинский
Средняя арендная плата за помещения офисного назначения, руб./кв.м/мес.	614	614	614	614	614
Корректировочный коэффициент	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Ближайшая станция метро/удаленность	Геологическая/6 мин. пешком	Площадь 1905 года/11 мин. пешком	Геологическая/11 мин. пешком	Геологическая/8 мин. пешком	Площадь 1905 года/11 мин. пешком
Корректировочный коэффициент	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Общая площадь, кв.м	532,60	800,00	598,30	138,00	531,60
Коэффициент	0,80	0,77	0,79	0,88	0,80
Корректировочный коэффициент	-	1,030	1,008	0,907	1,000
Итоговый мультипликативный коэффициент по корректировкам 2-й группы	-	1,030	1,008	0,907	1,000
Скорректированная арендная плата, без учета НДС и КП, руб./кв.м/мес.	-	810	676	689	775
Справедливая (рыночная) арендная плата за Объект № 1, без учета НДС и КП, руб./кв.м/мес.	738				

Таблица 46. Расчет справедливой (рыночной) арендной платы за Объект № 2

Наименование	Объект № 2	Объекты-аналоги			
		ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
Арендная плата, без учета НДС и КП, руб./кв. м/мес.	-	846	721	817	833
<i>Корректировки 1-ой группы элементов сравнения</i>					
Условия рынка	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Скидка на торг, %	-	-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%
Скорректированная арендная плата, без учета НДС и КП, руб./кв.м/мес.	-	787	670	760	775
<i>Корректировки 2-й группы элементов сравнения</i>					
Район	Ленинский	Ленинский	Ленинский	Ленинский	Ленинский
Средняя арендная плата за помещения офисного назначения, руб./кв.м/мес.	614	614	614	614	614
Корректировочный коэффициент	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Ближайшая станция метро/удаленность	Геологическая/6 мин. пешком	Площадь 1905 года/11 мин. пешком	Геологическая/11 мин. пешком	Геологическая/8 мин. пешком	Площадь 1905 года/11 мин. пешком
Корректировочный коэффициент	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Общая площадь, кв.м	572,40	800,00	598,30	138,00	531,60
Коэффициент	0,79	0,77	0,79	0,88	0,80
Корректировочный коэффициент	-	1,024	1,003	0,903	0,995
Итоговый мультипликативный коэффициент по корректировкам 2-й группы	-	1,024	1,003	0,903	0,995
Скорректированная арендная плата, без учета НДС и КП, руб./кв.м/мес.	-	806	673	686	771
Справедливая (рыночная) арендная плата за Объект № 2, без учета НДС и КП, руб./кв.м/мес.	734				

Таблица 47. Расчет справедливой (рыночной) арендной платы за Объект № 3

Наименование	Объект № 3	Объекты-аналоги			
		ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
Арендная плата, без учета НДС и КП, руб./кв. м/мес.	-	611	810	667	833
<i>Корректировки 1-ой группы элементов сравнения</i>					
Условия рынка	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Скидка на торг, %	-	-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%
Скорректированная арендная плата, без учета НДС и КП, руб./кв.м/мес.	-	568	753	620	775
<i>Корректировки 2-й группы элементов сравнения</i>					
Район	Кировский	Кировский	Железнодорожный	Кировский	Ленинский
Средняя арендная плата за помещения офисного назначения, руб./кв.м/мес.	512	512	514	512	614
Корректировочный коэффициент	-	1,000	0,996	1,000	0,834
Ближайшая станция метро/удаленность	Динамо/15 мин. пешком	Площадь 1905 года/ 32 мин. пешком	Динамо/5 мин. пешком	Площадь 1905 года/ 14 мин. пешком	Площадь 1905 года/ 11 мин. пешком
Корректировочный коэффициент	-	1,150	1,000	1,000	1,000
Общая площадь, кв.м	169,10	250,00	360,00	514,00	531,60
Коэффициент	0,87	0,84	0,82	0,80	0,80
Корректировочный коэффициент	-	1,029	1,056	1,083	1,086
Наличие мебели/оборудования	отсутствует	отсутствует	есть	отсутствует	отсутствует
Коэффициент	1,00	1,00	1,02	1,00	1,00
Корректировочный коэффициент	-	1,000	0,980	1,000	1,000
Итоговый мультипликативный коэффициент по корректировкам 2-й группы	-	1,183	1,031	1,083	0,906
Скорректированная арендная плата, без учета НДС и КП, руб./кв.м/мес.	-	672	777	672	702
Справедливая (рыночная) арендная плата за Объект № 3, без учета НДС и КП, руб./кв.м/мес.	706				

Таблица 48. Расчет справедливой (рыночной) арендной платы за Объект № 4

Наименование	Объект № 4	Объекты-аналоги			
		ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
Арендная плата, без учета НДС и КП, руб./кв. м/мес.	-	611	810	667	833
<i>Корректировки 1-ой группы элементов сравнения</i>					
Условия рынка	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Скидка на торг, %	-	-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%
Скорректированная арендная плата, без учета НДС и КП, руб./кв.м/мес.	-	568	753	620	775
<i>Корректировки 2-й группы элементов сравнения</i>					
Район	Кировский	Кировский	Железнодорожный	Кировский	Ленинский
Средняя арендная плата за помещения офисного назначения, руб./кв.м/мес.	512	512	514	512	614
Корректировочный коэффициент	-	1,000	0,996	1,000	0,834
Ближайшая станция метро/удаленность	Динамо/15 мин. пешком	Площадь 1905 года/ 32 мин. пешком	Динамо/5 мин. пешком	Площадь 1905 года/ 14 мин. пешком	Площадь 1905 года/ 11 мин. пешком
Корректировочный коэффициент	-	1,150	1,000	1,000	1,000
Общая площадь, кв.м	168,50	250,00	360,00	514,00	531,60
Коэффициент	0,87	0,84	0,82	0,80	0,80
Корректировочный коэффициент	-	1,029	1,056	1,084	1,086
Наличие мебели/оборудования	отсутствует	отсутствует	есть	отсутствует	отсутствует
Коэффициент	1,00	1,00	1,02	1,00	1,00
Корректировочный коэффициент	-	1,000	0,980	1,000	1,000
Итоговый мультипликативный коэффициент по корректировкам 2-й группы	-	1,183	1,031	1,084	0,906
Скорректированная арендная плата, без учета НДС и КП, руб./кв.м/мес.	-	672	777	672	702
Справедливая (рыночная) арендная плата за Объект № 4, без учета НДС и КП, руб./кв.м/мес.	706				

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА

Таким образом, потенциальный валовый доход от сдачи в аренду Объектов №№ 1-4 составляет:

- ❑ Объекта № 1: $532,6 * 738 * 12 = 4\,716\,706$ руб./год;
- ❑ Объекта № 2: $572,4 * 734 * 12 = 5\,041\,699$ руб./год;
- ❑ Объекта № 3: $169,1 * 706 * 12 = 1\,432\,615$ руб./год;
- ❑ Объекта № 4: $168,5 * 706 * 12 = 1\,427\,532$ руб./год.

12.3. ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД

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

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

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

ПОТЕРИ ОТ НЕДОЗАГРУЗКИ

По данным «Справочника оценщика недвижимости — 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Горшкова А.Г., Нижний Новгород, июль 2020 г., процент недозагрузки при сдаче в аренду высококлассных офисов (офисы классов А, В) на активном рынке г. Екатеринбурга (города с численностью более 1 млн чел. (кроме г. Москвы и г. Санкт-Петербурга)) составляет в среднем 11,1% (см. рисунок далее).

Таблица 5

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, по мнению оценщиков и сотрудников банков на активном рынке.			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В*)			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	10,6%	6,3% 14,9%
2	Санкт-Петербург	11,7%	8,4% 14,9%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	11,1%	7,2% 14,9%

Рис. № 45. Процент недозагрузки при сдаче в аренду высококлассных офисов (офисы классов А, В).

Таким образом, потери от недозагрузки при сдаче в аренду для Объектов №№ 1-4 составят 11,1% от ПВД.

ПОТЕРИ ОТ НЕПЛАТЕЖЕЙ

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

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

12.4. ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ

Операционные расходы (Operation Expense — 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.

Операционные расходы можно разделить на три основные группы:

- ❑ постоянные расходы — платежи за земельный участок, налог на имущество, расходы на страхование имущества;
- ❑ переменные расходы — расходы на управление, бухгалтерские и юридические услуги, расходы на рекламу и маркетинг;
- ❑ отчисления в резерв на замещение.

Коммунальные платежи не входят в состав операционных расходов и потенциального валового дохода.

Согласно «Справочнику оценщика недвижимости — 2019. Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора. Под редакцией Лейфера Л.А.» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2019 г. (табл. 35, стр. 106), операционные расходы для высококлассных офисов (офисы классов А, В) в г. Екатеринбурге (городе с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москвы и г. Санкт-Петербурга)) составляют в среднем 19,4% от ПВД (см. рисунок далее).

Таблица 35

Доля типовых операционных расходов собственника, % от ПВД				
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	22,8%	18,1%	27,5%
2	Санкт-Петербург	19,3%	14,9%	23,6%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	19,4%	15,1%	23,7%

Рис. № 46. Операционные расходы для высококлассных офисов (офисы классов А, В), расположенных в крупных городах.

Таким образом, операционные расходы для Объектов №№ 1-4 составляют 19,4% от ПВД. Расчет операционных расходов представлен в таблицах в конце текущего раздела.

12.5. ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД

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

$$NOI = EGI - OE$$

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

12.6. СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

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

По данным результата опроса мнений участников рынка недвижимости по итогам III квартала 2021 года, опубликованного на сайте www.statrielt.ru²¹ в разделе «Статистика рынка», «Статистика на 01.10.2021», «Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 15.10.2021 г.)» в теме «Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.10.2021 года», в интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города (см. рисунок далее).

№	Назначение объектов	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А), в отличном или очень хорошем тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение Кк	Объекты недвижимости НИЗКОГО класса качества (С, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,08	0,11	0,13
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,09	0,12	0,15
3	Складские помещения и здания	0,09	0,12	0,14
4	Производственные помещения и здания	0,12	0,18	0,22

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласованно принят в пределах:

2. В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города

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

Рис. № 47. Ставки капитализации для коммерческой недвижимости.

Учитывая расположение оцениваемого объекта в городе-миллионнике и региональном центре (г. Екатеринбурге), в плотной застройке, ставки капитализации на рынке административно-офисной недвижимости были приняты в диапазоне от 9% до 12%.

Учитывая характеристики Объектов №№ 1-4 (техническое состояние здания, в котором расположены объекты (хорошее), состояние помещений (хорошее), местоположение и класс качества (класс В)), ставка капитализации для Объектов №№ 1-4 была принята в размере нижнего значения диапазона и составляет 9%.

12.7. КАПИТАЛИЗАЦИЯ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА

Капитализация чистого операционного дохода осуществляется по формуле:

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

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

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

²¹ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/2619-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-10-2021-goda>.

Таблица 49. 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	1,00	1,00	1,00	1,00
АРЕНДОПРИГОДНАЯ ПЛОЩАДЬ, кв.м	532,6	572,4	169,1	168,5
Справедливая (рыночная) арендная плата, руб./кв.м/год	8 856	8 808	8 472	8 472
Потенциальный валовой доход от сдачи в аренду помещений, руб./год	4 716 706	5 041 699	1 432 615	1 427 532
Потери от недозагрузки, %	11,10%	11,10%	11,10%	11,10%
Действительный валовой доход, руб./год	4 193 151	4 482 071	1 273 595	1 269 076
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ, руб./год	915 041	978 090	277 927	276 941
ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД, руб./год	3 278 110	3 503 981	995 668	992 135
Ставка капитализации, %	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%
СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА, ПОЛУЧЕННАЯ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ, руб.	36 423 449	38 933 122	11 062 973	11 023 719

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

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

Объекта № 1 —

36 423 449 (Тридцать шесть миллионов четыреста двадцать три тысячи четыреста сорок девять) рублей;

Объекта № 2 —

38 933 122 (Тридцать восемь миллионов девятьсот тридцать три тысячи сто двадцать два) рубля;

Объекта № 3 —

11 062 973 (Одиннадцать миллионов шестьдесят две тысячи девятьсот семьдесят три) рубля;

Объекта № 4 —

11 023 719 (Одиннадцать миллионов двадцать три тысячи семьсот девятнадцать) рублей.

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

**13.1. ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ
ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ**

Промежуточные результаты оценки, полученные с применением различных подходов, использованных в настоящем Отчете, представлены в таблице далее.

Таблица 50. Результаты оценки, полученные различными подходами

Наименование	Результат оценки полученный с применением подхода, без учета НДС, руб.:		
	затратного	сравнительного	доходного
Объект № 1	обоснован отказ	36 770 704	36 423 449
Объект № 2	обоснован отказ	39 156 167	38 933 122
Объект № 3	обоснован отказ	11 429 131	11 062 973
Объект № 4	обоснован отказ	11 393 633	11 023 719
Объект № 5	обоснован отказ	546 176	обоснован отказ

Согласно п. 25 ФСО № 1, существенным признается такое отличие стоимостей по подходам, при котором результат, полученный при применении одного подхода, находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода.

Диапазон расхождения стоимостей по подходам, определенный Оценщиком на основе имеющегося опыта проведения оценки с учетом таких факторов, как полнота исходных данных, использование при проведении расчетов прогнозов и допущений, а также степень развития рынка недвижимости и уровень ликвидности активов, составляет до 15%.

Таблица 51. Расчет диапазонов стоимостей, полученных с применением различных подходов

Наименование	Подходы к оценке:	
	сравнительный	доходный
Объект №1		
Промежуточный результат оценки, полученный с применением подхода	36 770 704	36 423 449
Диапазон стоимости	±15%	±15%
Нижняя граница диапазона стоимости	31 255 098	30 959 931
Верхняя граница диапазона стоимости	42 286 310	41 886 966
Объект №2		
Промежуточный результат оценки, полученный с применением подхода	39 156 167	38 933 122
Диапазон стоимости	±15%	±15%
Нижняя граница диапазона стоимости	33 282 742	33 093 153
Верхняя граница диапазона стоимости	45 029 592	44 773 090
Объект №3		
Промежуточный результат оценки, полученный с применением подхода	11 429 131	11 062 973
Диапазон стоимости	±15%	±15%
Нижняя граница диапазона стоимости	9 714 761	9 403 527
Верхняя граница диапазона стоимости	13 143 500	12 722 419
Объект №4		
Промежуточный результат оценки, полученный с применением подхода	11 393 633	11 023 719
Диапазон стоимости	±15%	±15%
Нижняя граница диапазона стоимости	9 684 588	9 370 161
Верхняя граница диапазона стоимости	13 102 678	12 677 277

Таким образом, можно сделать вывод о несущественном расхождении промежуточных результатов оценки для Объектов №№ 1-4, которое может быть объяснено различными принципами оценки, заложенными в основу каждого из подходов.

13.2. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

где V — итоговая величина стоимости Объекта оценки,
 i — порядковый номер подхода к оценке,
 n — количество использованных подходов к оценке,
 V_i и w_i — результат оценки, полученный с применением каждого из подходов, и вес подхода, соответственно.

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

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

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

АНАЛИЗ ДОСТОИНСТВ И НЕДОСТАТКОВ ПРИМЕНЕННЫХ ПОДХОДОВ

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

В основу сравнительного подхода положены анализ и обработка рыночных данных о купле-продаже объектов-аналогов. Поскольку не существует двух абсолютно одинаковых объектов недвижимости по всем рассматриваемым параметрам, то возникает необходимость их корректировки в сравнении с оцениваемым недвижимым имуществом. Основной задачей здесь является подбор рыночных аналогов, максимально приближенных к оцениваемым объектам по всем параметрам. Оценщику удалось собрать полную 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 №№ 1-7. Кроме того, полученная величина стоимости отражает зависимость ожидаемого дохода от местоположения объектов, типа недвижимости, текущего состояния, величины операционных расходов, связанных с эксплуатацией, уровня доходности инвестиций. Доходный подход в большей степени отражает действительные намерения типичного покупателя и продавца на рассматриваемом рынке недвижимости, Оценщику удалось собрать аналитическую информацию о ставках аренды конкретно в рассматриваемом сегменте. Учитывая вышеизложенное, Оценщик считает целесообразным установить подходу весовой коэффициент в размере среднего значения — 0,5.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ИТОГОВОЙ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ

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

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

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

Таблица 52. Согласование промежуточных результатов оценки

Наименование	Сравнительный подход		Доходный подход		Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости, без учета НДС, с учетом округления, руб.
	Квес.	Результат оценки, полученный с применением подхода, без учета НДС, руб.	Квес.	Результат оценки, полученный с применением подхода, без учета НДС, руб.	
Объект 1	0,5	36 770 704	0,5	36 423 449	36 600 000
Объект 2	0,5	39 156 167	0,5	38 933 122	39 000 000
Объект 3	0,5	11 429 131	0,5	11 062 973	11 200 000
Объект 4	0,5	11 393 633	0,5	11 023 719	11 200 000
Объект 5	1,0	546 176	-	-	500 000

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

Таким образом, итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки по позициям по состоянию на 15.11.2021 составляет:

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Справедливая стоимость, без учета НДС, с учетом округления, руб.
1	Нежилые помещения (в строении литер Б), площадь: общая 532,6 кв.м, номера на поэтажном плане: 13 этаж — помещения №№ 311-314, 316-320,324,326-333,602-614, кадастровый номер: 66:41:0401034:1880	Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 74	36 600 000
2	Нежилые помещения, помещение (в строении литеры Б). Площадь: общая 572,4 кв.м. Номера на плане: 15 этаж — помещения №№ 359, 360, 362-366, 370, 371, 373-382. Назначение: нежилое, кадастровый номер: 66:41:0401034:1829		39 000 000

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Справедливая стоимость, без учета НДС, с учетом округления, руб.
3	Нежилое помещение, помещение (Литера А), назначение: нежилое. Площадь: общая 169,1 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж: 8 — помещения 1-3, кадастровый номер: 66:41:0704024:2029	Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15	11 200 000
4	Помещение (Литера А), назначение: нежилое. Площадь: общая 168,5 кв. м, номера на поэтажном плане: Этаж: 5 — помещения 24-26, кадастровый номер: 66:41:0704024:2028	Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15	11 200 000
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	500 000

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

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

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

14. СЕРТИФИКАТ СТОИМОСТИ

Мы, нижеподписавшиеся, настоящим подтверждаем:

- содержащееся в Отчете мнение Оценщика и полученные результаты представляют собой основанное на собранной информации и проведенных расчетах непредвзятое профессиональное суждение, ограниченное только пределами оговоренных в настоящем Отчете допущений и ограничительных условий;
- вознаграждение Исполнителя, Оценщика и прочих специалистов, принимавших участие в проведении оценки, ни в коей степени не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки;
- оценка проведена и Отчет составлен в полном соответствии с действующим на дату оценки законодательством Российской Федерации, федеральными стандартами оценки, а также стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщика;
- в результате проведенного анализа и расчетов Оценщик установил, что справедливая стоимость Объекта оценки по позициям по состоянию на 15.11.2021 составляет:

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Справедливая стоимость, без учета НДС, с учетом округления, руб.
1	Нежилые помещения (в строении литер Б), площадь: общая 532,6 кв.м, номера на поэтажном плане: 13 этаж — помещения №№ 311-314, 316-320,324,326-333,602-614, кадастровый номер: 66:41:0401034:1880	Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 74	36 600 000
2	Нежилые помещения, помещение (в строении литер Б). Площадь: общая 572,4 кв.м. Номера на плане: 15 этаж — помещения №№ 359, 360, 362-366, 370, 371, 373-382. Назначение: нежилое, кадастровый номер: 66:41:0401034:1829		39 000 000
3	Нежилое помещение, помещение (Литера А), назначение: нежилое. Площадь: общая 169,1 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж: 8 — помещения 1-3, кадастровый номер: 66:41:0704024:2029	Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15	11 200 000
4	Помещение (Литера А), назначение: нежилое. Площадь: общая 168,5 кв. м, номера на поэтажном плане: Этаж: 5 — помещения 24-26, кадастровый номер: 66:41:0704024:2028	Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15	11 200 000
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	500 000

Руководитель проекта:

Шалдина
Юлия Михайловна




Оценщик:

Матвеева
Ольга Дмитриевна



Специалист:

Мордовина
Анна Александровна



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

15.1. НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ.
2. Гражданский кодекс РФ (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ.
3. Налоговый кодекс РФ (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ.
4. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
5. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
6. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
7. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
8. Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
9. Приказ Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации» (с изм. от 11.07.2016).
10. Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (в действующей редакции).

15.2. МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

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

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

15.3. ИСТОЧНИКИ РЫНОЧНОЙ И ОБЩЕЙ ИНФОРМАЦИИ

1. Интернет-источники:

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

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

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 07.05.2021 г., поступившего на рассмотрение 08.05.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____
Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423	
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
Адрес:	обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Тургенева, / ул. Первомайская, в 50 метрах на северо-восток от ориентира дом № 16 / дом № 13
Площадь:	2484 +/- 17кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	38412948.6
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	66:41:0701013:3, 66:41:0701013:4
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Государственный регистратор	
полное наименование должности	подпись
	ФГИС ЕГРН
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____
Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423	
Кадастровый номер:	66:41:0701013:21
Категория земель:	Земли населённых 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 или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	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
Государственный регистратор	
полное наименование должности	подпись
	ФГИС ЕГРН
	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок		
<small>(вид объекта недвижимости)</small>		
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423		
Кадастровый номер:		66-41-0701013-21
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.	
Получатель выписки:	Общество с ограниченной ответственностью "Бизнес Лайтхаус" ИНН 7728506589	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок		
<small>(вид объекта недвижимости)</small>		
Лист № _____ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____	Всего разделов: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423		
Кадастровый номер:		66-41-0701013-21
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. не зарегистрировано	
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1.1. вид:	Аренда (в том числе, субаренда)	
дата государственной регистрации:	23.11.2005	
номер государственной регистрации:	66-66-01/317/2005-096	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 16.09.2005	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Ланских Сергей Александрович; Сапожникова Ранса Дмитриевна; Общество с ограниченной ответственностью "АстраСтройКомплекс", ИНН: 6658385287, Общество с ограниченной ответственностью "Инвест-Консалтинг", ИНН: 6658033359, Беспалова Елена Сергеевна; Панифилова Марина Владимировна; Общество с ограниченной ответственностью "Страховая медицинская компания "УТМК-Медицина", ИНН: 6661087851; Черникова Ранса Андреевна; Общество с ограниченной ответственностью "Недвижимость пенсионного фонда", ИНН: 6658196868, Общество с ограниченной ответственностью "Никита Корпорейши", ИНН: 6658434400, Закрытое акционерное общество "УралМедьСтрой", ИНН: 6658169857, Закрытое акционерное общество "КЛААС-СТРОЙ", ИНН: 6663063246; Общество с ограниченной ответственностью "Предприятие "НПФ ЭКО-ПРОЕКТ", ИНН: 6674139144, Забарчук Иван Федорович, Сосновских Наталья Григорьевна, Общество с ограниченной ответственностью "Группа Высота", ИНН: 6670346862; Олонин Виктор Николаевич; Сургучева Яна Вячеславовна; Малова Ирина Владимировна; Сулов Валдим Валерьевич; Кузнецова Наталья Юрьевна; Общество с ограниченной ответственностью "НПО "Промек", ИНН:	

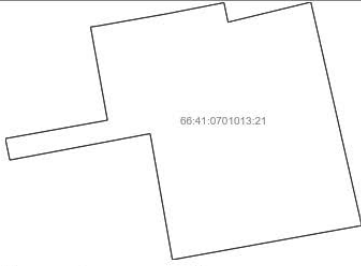
		6674319387, Савиных Сергей Владимирович, Васильева Валентина Георгиевна, Детярев Антон Сергеевич, Саложников Дмитрий Сергеевич, Балаганский Александр Викторович, Баталова Инна Леонидовна, Общество с ограниченной ответственностью "Ресурс Плюс", ИНН: 6672241287, Общество с ограниченной ответственностью "Дельта", ИНН: 6670193091, Общество с ограниченной ответственностью "МАНХЭТТЕН", ИНН: 6670416686, Чечвий Надежда Михайловна
	основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение от 13.11.2018 г. к договору аренды земельного участка' №7-879 от 16.09.2005; Дополнительное соглашение от 04.10.2017 к договору аренды земельного участка' №№7-879 от 16.09.2005; Дополнительное соглашение от 31.03.2016г. к договору аренды земельного участка' №7-879 от 16.09.2005; Договор аренды земельного участка' №7-879 от 16.09.2005
	вид:	Залог в силу закона
	дата государственной регистрации:	14.07.2006
	номер государственной регистрации:	66-66-01/233/2006-107
3.1.2.	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	основание государственной регистрации:	Договор долевого участия в строительстве объекта недвижимости N T1 от 22.05.2006 г' от 22.05.2006
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	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:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия
		подпись

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Раздел 3

Земельный участок			
<small>(лицо объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела 3	Всего листов раздела 3 : _____	Всего разделов: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	

План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Раздел 3.2


Земельный участок			
<small>(лицо объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 : _____	Всего разделов: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК 88 14:27 Чычымак				
Зона № _____				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	391545.31	1534589.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	391537.73	1534547.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	391537.97	1534547.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	391565.68	1534542.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	391568.65	1534533.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	391590.38	1534559.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия


М.П.

Земельный участок			
<small>(лицо: объект недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4	Всего листов раздела 4 : _____	Всего разделов: _____
08.05.2021		№ 99/2021/391975423	
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 66:41:0701013:21/3
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия
М.П.	

Земельный участок			
<small>(лицо: объект недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4	Всего листов раздела 4 : _____	Всего разделов: _____
08.05.2021		№ 99/2021/391975423	
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	

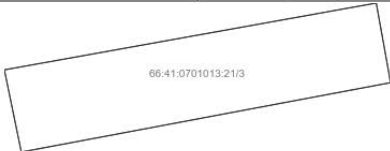
План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 66:41:0701013:21/3
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия
М.П.	

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

Раздел 4

Земельный участок			
<small>(лицевой лист выписки)</small>			
Лист № _____ Раздела 4	Всего листов раздела 4 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423			
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 66:41:0701013:21/3
 <p>66:41:0701013:21/3</p>	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

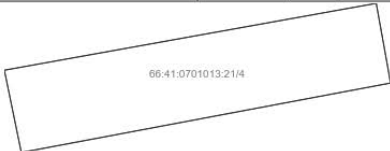
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Раздел 4

Земельный участок			
<small>(лицевой лист выписки)</small>			
Лист № _____ Раздела 4	Всего листов раздела 4 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423			
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 66:41:0701013:21/4
 <p>66:41:0701013:21/4</p>	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

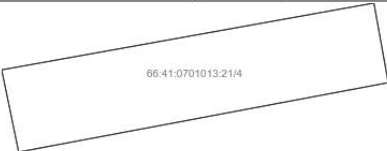
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Раздел 4

Земельный участок				
<small>(лицо-объект недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
08.05.2021	№ 99/2021/391975423			
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21		

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 66:41:0701013:21/4
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

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

Раздел 4

Земельный участок				
<small>(лицо-объект недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
08.05.2021	№ 99/2021/391975423			
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21		


План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 66:41:0701013:21/4
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

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

Раздел 4

Земельный участок			
<small>(лицо/объект недвижимости)</small>			
Лист № <u> </u> Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
08.05.2021 № 99/2021/391975423			
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 66:41:0701013:21/5
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:


Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Раздел 4

Земельный участок			
<small>(лицо/объект недвижимости)</small>			
Лист № <u> </u> Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
08.05.2021 № 99/2021/391975423			
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 66:41:0701013:21/5
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

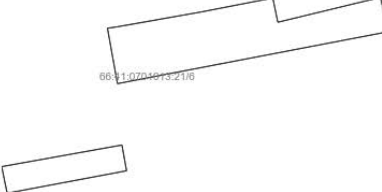
М.П.

Земельный участок				
<small>(лицо-объект недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
08.05.2021	№ 99/2021/391975423			
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21		

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 66:41:0701013:21/5		
				
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

Земельный участок				
<small>(лицо-объект недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
08.05.2021	№ 99/2021/391975423			
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21		

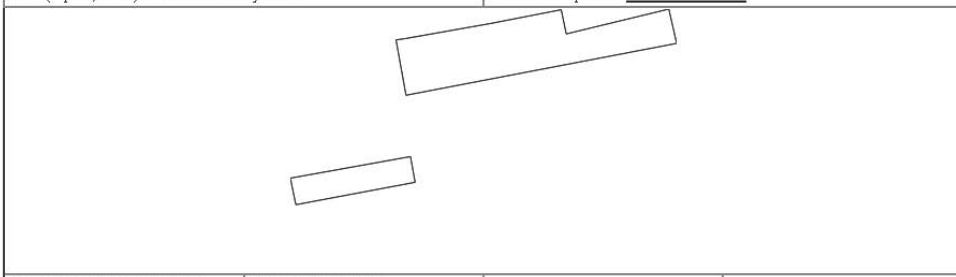
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 66:41:0701013:21/6		
				
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

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

Раздел 4

Земельный участок			
<small>(лицевой лист выписки)</small>			
Лист № <u> </u> Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
08.05.2021 № 99/2021/391975423			
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 66:41:0701013:21.6
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

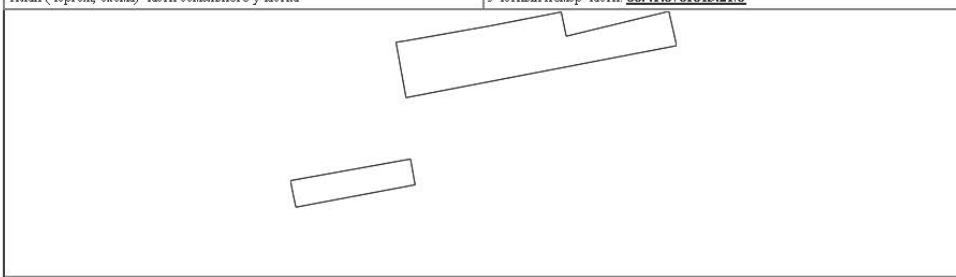
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Раздел 4

Земельный участок			
<small>(лицевой лист выписки)</small>			
Лист № <u> </u> Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
08.05.2021 № 99/2021/391975423			
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 66:41:0701013:21.6
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

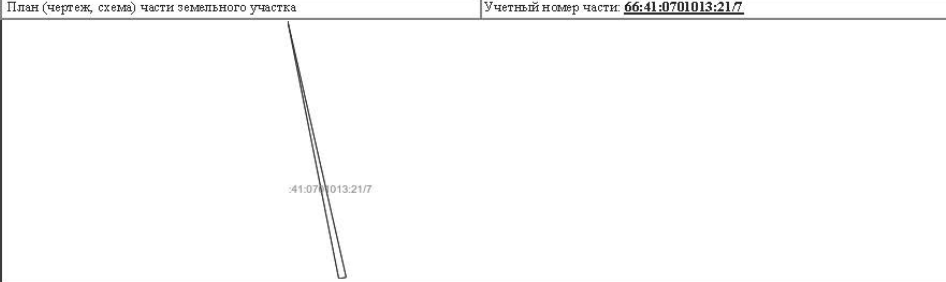
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Раздел 4

Земельный участок				
<small>(лицо-владелец недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела 4	Всего листов раздела 4 ;	Всего разделов:	Всего листов выписки:
08.05.2021	№ 99/2021/391975423			
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21		

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 66:41:0701013:21/7		
				
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:		

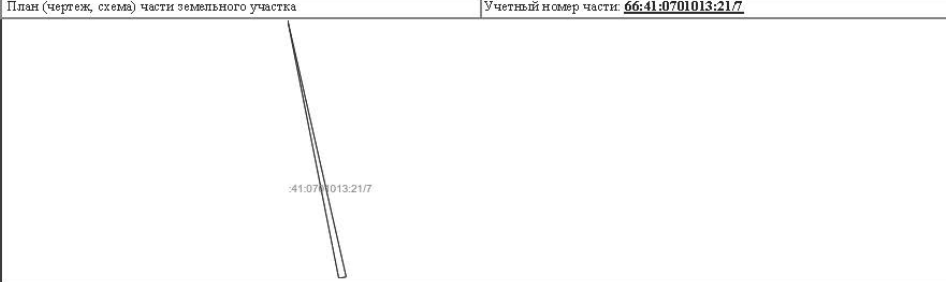
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

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

Раздел 4

Земельный участок				
<small>(лицо-владелец недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела 4	Всего листов раздела 4 ;	Всего разделов:	Всего листов выписки:
08.05.2021	№ 99/2021/391975423			
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21		

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 66:41:0701013:21/7		
				
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:		


Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

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

Раздел 4

Земельный участок			
<small>(лицевой лист выписки)</small>			
Лист № <u> </u> Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
08.05.2021 № 99/2021/391975423			
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: <u>66:41:0701013:21.7</u>
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

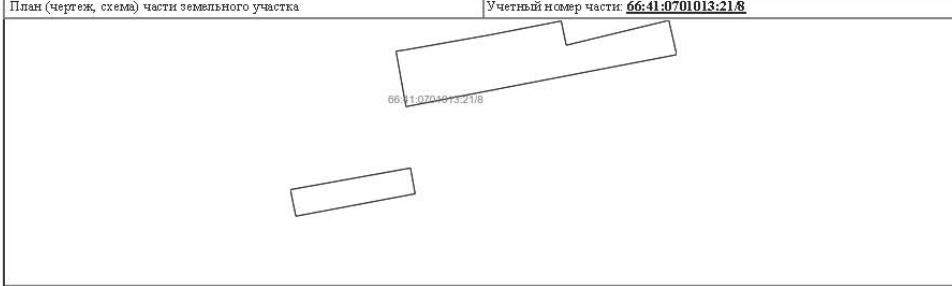
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Раздел 4

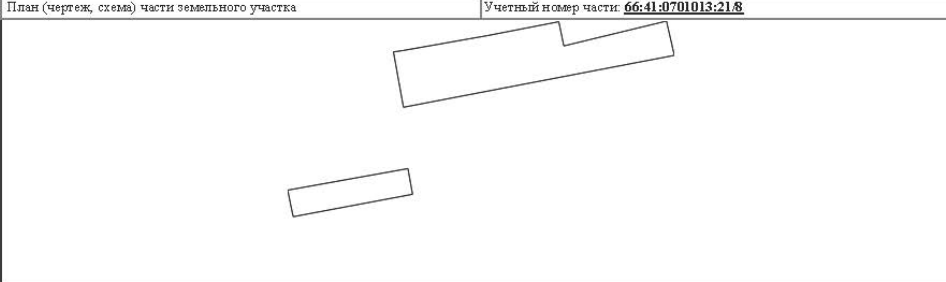
Земельный участок			
<small>(лицевой лист выписки)</small>			
Лист № <u> </u> Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
08.05.2021 № 99/2021/391975423			
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: <u>66:41:0701013:21.8</u>
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

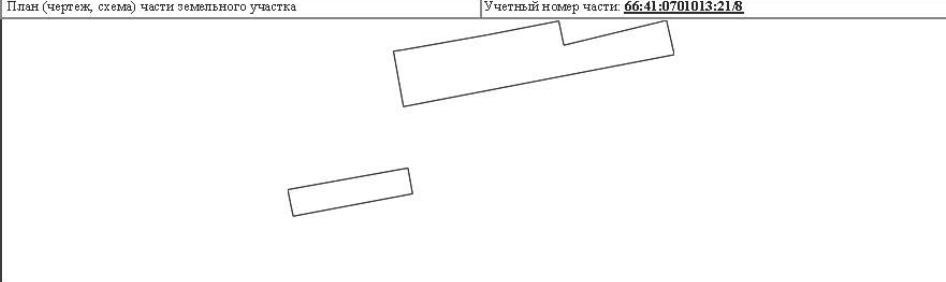
М.П.

Земельный участок				
<small>(лицо-объект недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
08.05.2021	№ 99/2021/391975423			
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21		

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 66:41:0701013:21.8		
				
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

Земельный участок				
<small>(лицо-объект недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
08.05.2021	№ 99/2021/391975423			
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21		

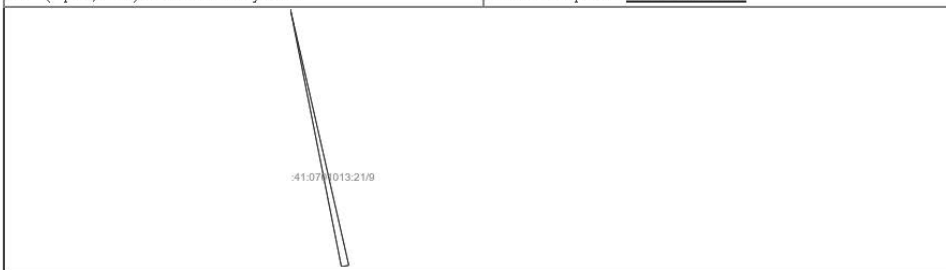
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 66:41:0701013:21.8		
				
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

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

Раздел 4

Земельный участок			
<small>(лицо/объект недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела 4	Всего листов раздела 4 : _____	Всего разделов: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 66:41:0701013:21.9
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Раздел 4.1

Земельный участок			
<small>(лицо/объект недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1 : _____	Всего разделов: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	

Учетный номер части	Площадь (м ²)	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
3	104	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 66.41.0.195, Приказ "Об утверждении границ территорий объектов культурного наследия регионального значения и режимов использования данных территорий" № 339 от 10.09.2018
3	104	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 66.41-8.182, Приказ "Об утверждении границ территорий объектов культурного наследия регионального значения и режимов использования данных территорий" № 339 от 10.09.2018, срок действия: 23.10.2018
3	104	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 66.41.0.195, Приказ "Об утверждении границ территорий объектов культурного наследия регионального значения и режимов использования данных территорий" № 339 от 10.09.2018, срок действия: 23.10.2018
4	104	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 66.41.2.7162, 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 № 510 от 27.05.2020
4	104	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 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" № 510 от 27.05.2020, срок действия: 03.06.2020
4	104	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 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" № 510 от 27.05.2020, срок действия: 03.06.2020
5	415	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 66.41.2.7163, 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 утверждения требований к градостроительным регламентам в гр № 511 от 27.05.2020
5	415	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 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 утверждения требований к градостроительным регламентам в границах данных зон" № 511 от 27.05.2020, срок действия: 03.06.2020

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Раздел 4.1

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1 : _____	Всего разделов: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	

Учетный номер части	Площадь (м ²)	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
5	415	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 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 утверждения требований к градостроительным регламентам в границах данных зон" № 511 от 27.05.2020, срок действия: 03.06.2020
6	511	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 66.41.2.7262, 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. Т № 575 от 11.06.2020
6	511	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 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 утверждения требований к градостроительным регламентам в границах данных зон" № 575 от 11.06.2020, срок действия: 29.06.2020
6	511	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 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 утверждения требований к градостроительным регламентам в границах данных зон" № 575 от 11.06.2020, срок действия: 29.06.2020
7	28	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 66.41.2.7264, 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. Т № 575 от 11.06.2020
7	28	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 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 утверждения требований к градостроительным регламентам в границах данных зон" № 575 от 11.06.2020, срок действия: 29.06.2020
7	28	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 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 утверждения требований к градостроительным регламентам в границах данных зон" № 575 от 11.06.2020, срок действия: 29.06.2020
8	511	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 66.41.2.7265, 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, № 574 от 11.06.2020

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП.

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

Раздел 4.1

Земельный участок			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1 : _____	Всего разделов: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	

Учетный номер части	Площадь (м ²)	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
8	511	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 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 утверждения требований к градостроительным регламентам в границах данных зон" № 574 от 11.06.2020, срок действия: 29.06.2020
8	511	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Приказ "Об утверждении графического описания местоположения границ защитной зоны объекта культурного наследия федерального значения «Дом Харитонова», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Карла Либкнехта, д. 44, с перечнем координат характерных точек этих границ в системе координат, установленной для ведения Единого государственного реестра недвижимости, и режима использования земель в границах данной защитной зоны" № 749 от 31.08.2020, срок действия: 15.09.2020
9	28	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 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 утверждения требований к градостроительным регламентам в границах данных зон" № 575 от 11.06.2020, срок действия: 21.10.2020

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП.

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423				
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 3				
Система координат: МСК - 66, зона 1				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	0.1
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	0.1
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	0.1
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	0.1
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	0.1
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423				
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 3				
Система координат: МСК - 66, зона 1				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	0.1
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	0.1
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	0.1
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	0.1
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	0.1
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423			
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	0.1
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	0.1
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	0.1
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	0.1
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	0.1
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	0.1
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423			
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	0.3
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	0.3
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	0.3
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	0.1
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	0.1
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок				
<small>(вид объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423				
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21		

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	391545.32	1534588.09	данные отсутствуют	0.25
21	391545.32	1534588.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	391545.32	1534588.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	391545.32	1534588.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	391545.55	1534589.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	391545.55	1534589.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	391545.55	1534589.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	391545.55	1534589.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок				
<small>(вид объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423				
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21		

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 3				
Система координат: МСК 88 14:27 Чычымак				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	0.1
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	0.1
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	0.1
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	0.1
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	0.1
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423			
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	0.1
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	0.1
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	0.1
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	0.1
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	0.1
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423			
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	0.1
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	0.1
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	0.1
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	0.1
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	0.1
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	0.1
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	0.1
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423			
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	0.3
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	0.3
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	0.3
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	0.1
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	0.1
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423			
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	0.1
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	0.1
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	0.1
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	0.1
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	391590.38	1534559.75	данные отсутствуют	0.1
14	391590.38	1534559.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	391590.38	1534559.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	391590.38	1534559.75	данные отсутствуют	0.1
14	391590.38	1534559.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	391590.38	1534559.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423			
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
14	391590.38	1534559.75	данные отсутствуют	0.1
14	391590.38	1534559.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	391590.38	1534559.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	391563.84	1534532.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	391563.84	1534532.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	391563.84	1534532.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	391563.84	1534532.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	391563.84	1534532.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	391563.84	1534532.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	391563.84	1534532.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	391563.84	1534532.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	391563.84	1534532.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	391563.84	1534532.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	391563.84	1534532.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	391563.84	1534532.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	391563.84	1534532.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	391563.84	1534532.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	391563.84	1534532.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423			
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок				
<small>(вид объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423				
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21		

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	391588.41	1534579.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	391588.41	1534579.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	391588.41	1534579.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	0.25
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	0.25
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок				
<small>(вид объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423				
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21		

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	391545.32	1534588.09	данные отсутствуют	0.25
21	391545.32	1534588.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	391545.32	1534588.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	391545.32	1534588.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	391545.55	1534589.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	391545.55	1534589.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	391545.55	1534589.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	391545.55	1534589.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	391545.55	1534589.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423			
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	0.1
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	0.1
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	0.1
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	0.1
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	0.1
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	0.1
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423			
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	0.3
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	0.3
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	0.3
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	0.1
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	0.1
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок				
<small>(вид объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423				
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21		

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок				
<small>(вид объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423				
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21		

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	391588.41	1534579.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	391588.41	1534579.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	391588.41	1534579.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	391588.41	1534579.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	0.25
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	0.25
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
<small>(из объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	391545.32	1534588.09	данные отсутствуют	0.25
21	391545.32	1534588.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	391545.32	1534588.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	391545.32	1534588.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	391545.55	1534589.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	391545.55	1534589.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	391545.55	1534589.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	391545.55	1534589.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
<small>(из объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 4				
Система координат: МСК - 66, зона 1				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	0.1
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	0.1
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	0.1
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	0.1
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	0.1
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок				
<small>(вид объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423				
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21		

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	0.1
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	0.1
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	0.1
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	0.1
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	0.1
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок				
<small>(вид объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423				
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21		

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	0.1
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	0.1
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	0.1
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	0.1
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	0.1
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	0.1
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	0.1
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
<small>(из объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 :	Всего разделов: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	0.3
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	0.3
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	0.3
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	0.1
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	0.1
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	0.1
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
<small>(из объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 :	Всего разделов: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	0.1
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	0.1
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	0.1
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	0.1
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	391590.38	1534559.75	данные отсутствуют	0.1
14	391590.38	1534559.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	391590.38	1534559.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	391590.38	1534559.75	данные отсутствуют	0.1
14	391590.38	1534559.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	391590.38	1534559.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	391590.38	1534559.75	данные отсутствуют	0.1
14	391590.38	1534559.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423			
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	391588.41	1534579.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	391588.41	1534579.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	391588.41	1534579.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	0.25
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	0.25
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423			
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	391545.32	1534588.09	данные отсутствуют	0.25
21	391545.32	1534588.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	391545.32	1534588.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	391545.32	1534588.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	391545.55	1534589.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	391545.55	1534589.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	391545.55	1534589.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	391545.55	1534589.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	391545.55	1534589.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423				
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 4				
Система координат: МСК 88 14:27 Чычымак				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	0.1
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	0.1
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	0.1
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	0.1
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	0.1
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423				
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 4				
Система координат: МСК 88 14:27 Чычымак				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	0.1
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	0.1
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	0.1
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	0.1
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	0.1
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423			
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	0.1
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	0.1
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	0.1
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	0.1
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	0.1
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	0.1
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423			
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	0.3
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	0.3
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	0.3
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	0.1
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	0.1
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок				
<small>(вид объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423				
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21		

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	391545.32	1534588.09	данные отсутствуют	0.25
21	391545.32	1534588.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	391545.32	1534588.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	391545.32	1534588.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	391545.55	1534589.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	391545.55	1534589.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	391545.55	1534589.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	391545.55	1534589.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок				
<small>(вид объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423				
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21		

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 4				
Система координат: МСК 88 14:27 Чычымак				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	0.1
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	0.1
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	0.1
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	0.1
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	0.1
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423			
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	0.1
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	0.1
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	0.1
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	0.1
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	0.1
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423			
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	0.1
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	0.1
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	0.1
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	0.1
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	0.1
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	0.1
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	0.1
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423			
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	0.3
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	0.3
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	0.3
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	0.1
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	0.1
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423			
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	0.1
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	0.1
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	0.1
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	0.1
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	391590.38	1534559.75	данные отсутствуют	0.1
14	391590.38	1534559.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	391590.38	1534559.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	391590.38	1534559.75	данные отсутствуют	0.1
14	391590.38	1534559.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	391590.38	1534559.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423			
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	391588.41	1534579.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	391588.41	1534579.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	391588.41	1534579.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	0.25
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	0.25
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423			
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	391545.32	1534588.09	данные отсутствуют	0.25
21	391545.32	1534588.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	391545.32	1534588.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	391545.32	1534588.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	391545.55	1534589.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	391545.55	1534589.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	391545.55	1534589.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	391545.55	1534589.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	391545.55	1534589.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок				
<small>(код объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423		Всего листов выписки: _____		
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 5				
Система координат: МСК - 66, зона I				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	0.1
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	0.1
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	0.1
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	0.1
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	0.1
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок				
<small>(код объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423		Всего листов выписки: _____		
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 5				
Система координат: МСК - 66, зона I				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	0.1
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	0.1
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	0.1
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	0.1
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	0.1
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок				
<small>(вид объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423				
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21		

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	0.1
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	0.1
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	0.1
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	0.1
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	0.1
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	0.1
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок				
<small>(вид объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423				
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21		

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	0.3
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	0.3
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	0.3
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	0.1
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	0.1
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок				
<small>(вид объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423				
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21		

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок				
<small>(вид объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423				
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21		

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	391588.41	1534579.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	391588.41	1534579.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	391588.41	1534579.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	391588.41	1534579.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	0.25
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	0.25
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
<small>(из объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	391545.32	1534588.09	данные отсутствуют	0.25
21	391545.32	1534588.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	391545.32	1534588.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	391545.32	1534588.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	391545.55	1534589.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	391545.55	1534589.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	391545.55	1534589.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	391545.55	1534589.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
<small>(из объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 5				
Система координат: МСК 88 14:27 Чычымак				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	0.1
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	0.1
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	0.1
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	0.1
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	0.1
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок				
<small>(вид объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423				
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21		

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	0.1
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	0.1
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	0.1
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	0.1
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	0.1
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок				
<small>(вид объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423				
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21		

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	0.1
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	0.1
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	0.1
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	0.1
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	0.1
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	0.1
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	0.1
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423			
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	0.3
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	0.3
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	0.3
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	0.1
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	0.1
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423			
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	0.1
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	0.1
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	0.1
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	391590.38	1534559.75	данные отсутствуют	0.1
14	391590.38	1534559.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	391590.38	1534559.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	391590.38	1534559.75	данные отсутствуют	0.1
14	391590.38	1534559.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	391590.38	1534559.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423			
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
14	391590.38	1534559.75	данные отсутствуют	0.1
14	391590.38	1534559.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	391590.38	1534559.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	391563.84	1534532.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	391563.84	1534532.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	391563.84	1534532.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	391563.84	1534532.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	391563.84	1534532.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	391563.84	1534532.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	391563.84	1534532.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	391563.84	1534532.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	391563.84	1534532.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	391563.84	1534532.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	391563.84	1534532.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	391563.84	1534532.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	391563.84	1534532.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	391563.84	1534532.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	391563.84	1534532.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	391563.84	1534532.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423			
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423			
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	391588.41	1534579.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	391588.41	1534579.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	391588.41	1534579.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	0.25
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	0.25
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423			
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	391545.32	1534588.09	данные отсутствуют	0.25
21	391545.32	1534588.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	391545.32	1534588.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	391545.32	1534588.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	391545.55	1534589.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	391545.55	1534589.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	391545.55	1534589.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	391545.55	1534589.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	391545.55	1534589.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423				
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 5				
Система координат: МСК 88 14:27 Чычымак				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	0.1
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	0.1
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	0.1
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	0.1
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	0.1
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423				
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 5				
Система координат: МСК 88 14:27 Чычымак				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	0.1
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	0.1
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	0.1
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	0.1
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	0.1
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423			
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	0.1
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	0.1
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	0.1
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	0.1
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	0.1
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	0.1
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423			
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	0.3
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	0.3
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	0.3
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	0.1
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	0.1
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423			
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	0.1
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	0.1
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	0.1
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	0.1
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	391590.38	1534559.75	данные отсутствуют	0.1
14	391590.38	1534559.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	391590.38	1534559.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	391590.38	1534559.75	данные отсутствуют	0.1
14	391590.38	1534559.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	391590.38	1534559.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423			
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
14	391590.38	1534559.75	данные отсутствуют	0.1
14	391590.38	1534559.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	391590.38	1534559.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	391563.84	1534532.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	391563.84	1534532.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	391563.84	1534532.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	391563.84	1534532.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	391563.84	1534532.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	391563.84	1534532.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	391563.84	1534532.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	391563.84	1534532.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	391563.84	1534532.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	391563.84	1534532.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	391563.84	1534532.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	391563.84	1534532.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	391563.84	1534532.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	391563.84	1534532.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	391563.84	1534532.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	391563.84	1534532.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	391563.84	1534532.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	391563.84	1534532.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	391563.84	1534532.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	391563.84	1534532.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423			
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423			
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	391588.41	1534579.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	391588.41	1534579.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	391588.41	1534579.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	391588.41	1534579.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	0.25
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	0.25
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок				
<small>(вид объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423				
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21		

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	391545.32	1534588.09	данные отсутствуют	0.25
21	391545.32	1534588.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	391545.32	1534588.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	391545.32	1534588.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	391545.55	1534589.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	391545.55	1534589.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	391545.55	1534589.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	391545.55	1534589.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок				
<small>(вид объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423				
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21		

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 6				
Система координат: МСК - 66, зона 1				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	0.1
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	0.1
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	0.1
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	0.1
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	0.1
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423			
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	0.1
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	0.1
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	0.1
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	0.1
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	0.1
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	0.1
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности				инициалы, фамилия

М.П.

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423			
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	0.1
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	0.1
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	0.1
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	0.1
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	0.1
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	0.1
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	0.1
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	0.1
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности				инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423			
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	0.3
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	0.3
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	0.3
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	0.1
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	0.1
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423			
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	0.1
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	0.1
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	0.1
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	0.1
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	391590.38	1534559.75	данные отсутствуют	0.1
14	391590.38	1534559.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	391590.38	1534559.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	391590.38	1534559.75	данные отсутствуют	0.1
14	391590.38	1534559.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	391590.38	1534559.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423			
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	391588.41	1534579.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	391588.41	1534579.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	391588.41	1534579.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	0.25
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	0.25
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423			
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	391545.32	1534588.09	данные отсутствуют	0.25
21	391545.32	1534588.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	391545.32	1534588.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	391545.32	1534588.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	391545.55	1534589.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	391545.55	1534589.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	391545.55	1534589.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	391545.55	1534589.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	391545.55	1534589.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423			
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	0.1
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	0.1
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	0.1
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	0.1
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	0.1
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	0.1
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423			
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	0.3
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	0.3
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	0.3
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	0.1
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	0.1
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423			
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423			
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	391588.41	1534579.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	391588.41	1534579.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	391588.41	1534579.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	391588.41	1534579.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	0.25
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	0.25
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
<small>(из объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	391545.32	1534588.09	данные отсутствуют	0.25
21	391545.32	1534588.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	391545.32	1534588.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	391545.32	1534588.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	391545.55	1534589.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	391545.55	1534589.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	391545.55	1534589.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	391545.55	1534589.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
<small>(из объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 6				
Система координат: МСК 88 14:27 Чычымак				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	0.1
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	0.1
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	0.1
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	0.1
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	0.1
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок				
<small>(вид объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423				
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21		

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	0.1
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	0.1
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	0.1
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	0.1
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	0.1
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок				
<small>(вид объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423				
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21		

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	0.1
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	0.1
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	0.1
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	0.1
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	0.1
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	0.1
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	0.1
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423			
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	0.3
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	0.3
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	0.3
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	0.1
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	0.1
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423			
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	0.1
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	0.1
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	0.1
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	391590.38	1534559.75	данные отсутствуют	0.1
14	391590.38	1534559.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	391590.38	1534559.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	391590.38	1534559.75	данные отсутствуют	0.1
14	391590.38	1534559.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	391590.38	1534559.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок				
<small>(вид объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
08.05.2021 № 99/2021/391975423				
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21		

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
14	391590.38	1534559.75	данные отсутствуют	0.1
14	391590.38	1534559.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	391590.38	1534559.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	391563.84	1534532.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	391563.84	1534532.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	391563.84	1534532.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	391563.84	1534532.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	391563.84	1534532.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	391563.84	1534532.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	391563.84	1534532.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	391563.84	1534532.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	391563.84	1534532.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	391563.84	1534532.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	391563.84	1534532.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	391563.84	1534532.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	391563.84	1534532.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	391563.84	1534532.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	391563.84	1534532.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок				
<small>(вид объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
08.05.2021 № 99/2021/391975423				
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21		

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423			
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	391588.41	1534579.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	391588.41	1534579.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	391588.41	1534579.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	0.25
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	0.25
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423			
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	391545.32	1534588.09	данные отсутствуют	0.25
21	391545.32	1534588.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	391545.32	1534588.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	391545.32	1534588.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	391545.55	1534589.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	391545.55	1534589.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	391545.55	1534589.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	391545.55	1534589.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	391545.55	1534589.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423				
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 7				
Система координат: МСК - 66, зона 1				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	0.1
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	0.1
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	0.1
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	0.1
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	0.1
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423				
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 7				
Система координат: МСК - 66, зона 1				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	0.1
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	0.1
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	0.1
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	0.1
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	0.1
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423			
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	0.1
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	0.1
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	0.1
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	0.1
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	0.1
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	0.1
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423			
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	0.3
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	0.3
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	0.3
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	0.1
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	0.1
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок				
<small>(вид объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423				
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21		

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	0.1
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	0.1
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	0.1
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	0.1
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	391590.38	1534559.75	данные отсутствуют	0.1
14	391590.38	1534559.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	391590.38	1534559.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	391590.38	1534559.75	данные отсутствуют	0.1
14	391590.38	1534559.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	391590.38	1534559.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок				
<small>(вид объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423				
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21		

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
14	391590.38	1534559.75	данные отсутствуют	0.1
14	391590.38	1534559.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	391590.38	1534559.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	391563.84	1534532.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	391563.84	1534532.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	391563.84	1534532.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	391563.84	1534532.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	391563.84	1534532.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	391563.84	1534532.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	391563.84	1534532.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	391563.84	1534532.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	391563.84	1534532.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	391563.84	1534532.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	391563.84	1534532.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	391563.84	1534532.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	391563.84	1534532.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	391563.84	1534532.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	391563.84	1534532.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	391563.84	1534532.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	391563.84	1534532.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	391563.84	1534532.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	391563.84	1534532.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423			
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423			
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	391588.41	1534579.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	391588.41	1534579.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	391588.41	1534579.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	391588.41	1534579.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	0.25
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	0.25
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок				
<small>(вид объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423				
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21		

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	391545.32	1534588.09	данные отсутствуют	0.25
21	391545.32	1534588.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	391545.32	1534588.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	391545.32	1534588.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	391545.55	1534589.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	391545.55	1534589.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	391545.55	1534589.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	391545.55	1534589.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок				
<small>(вид объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423				
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21		

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 7				
Система координат: МСК 88 14:27 Чычымак				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	0.1
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	0.1
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	0.1
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	0.1
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	0.1
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423			
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	0.1
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	0.1
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	0.1
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	0.1
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	0.1
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423			
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	0.1
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	0.1
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	0.1
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	0.1
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	0.1
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	0.1
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	0.1
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423			
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	0.3
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	0.3
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	0.3
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	0.1
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	0.1
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423			
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	0.1
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	0.1
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	0.1
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	0.1
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	391590.38	1534559.75	данные отсутствуют	0.1
14	391590.38	1534559.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	391590.38	1534559.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	391590.38	1534559.75	данные отсутствуют	0.1
14	391590.38	1534559.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	391590.38	1534559.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423			
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	391588.41	1534579.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	391588.41	1534579.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	391588.41	1534579.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	0.25
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	0.25
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423			
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	391545.32	1534588.09	данные отсутствуют	0.25
21	391545.32	1534588.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	391545.32	1534588.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	391545.32	1534588.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	391545.55	1534589.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	391545.55	1534589.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	391545.55	1534589.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	391545.55	1534589.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	391545.55	1534589.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок				
<small>(код объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
08.05.2021 № 99/2021/391975423				
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 7				
Система координат: МСК 88 14:27 Чычымак				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	0.1
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	0.1
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	0.1
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	0.1
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	0.1
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок				
<small>(код объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
08.05.2021 № 99/2021/391975423				
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21		
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	0.1
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	0.1
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	0.1
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	0.1
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	0.1
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423			
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	0.1
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	0.1
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	0.1
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	0.1
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	0.1
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	0.1
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423			
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	0.3
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	0.3
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	0.3
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	0.1
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	0.1
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок				
<small>(вид объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423				
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21		

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок				
<small>(вид объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423				
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21		

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	391588.41	1534579.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	391588.41	1534579.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	391588.41	1534579.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	391588.41	1534579.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	0.25
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	0.25
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
<small>(из объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423			
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	391545.32	1534588.09	данные отсутствуют	0.25
21	391545.32	1534588.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	391545.32	1534588.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	391545.32	1534588.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	391545.55	1534589.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	391545.55	1534589.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	391545.55	1534589.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	391545.55	1534589.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
<small>(из объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423			
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 8				
Система координат: МСК - 66, зона 1				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	0.1
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	0.1
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	0.1
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	0.1
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	0.1
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок				
<small>(вид объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423				
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21		

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	0.1
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	0.1
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	0.1
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	0.1
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	0.1
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок				
<small>(вид объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423				
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21		

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	0.1
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	0.1
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	0.1
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	0.1
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	0.1
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	0.1
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	0.1
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
<small>(из объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423			
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	0.3
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	0.3
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	0.3
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	0.1
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	0.1
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
<small>(из объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423			
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	0.1
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	0.1
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	0.1
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	0.1
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	391590.38	1534559.75	данные отсутствуют	0.1
14	391590.38	1534559.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	391590.38	1534559.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	391590.38	1534559.75	данные отсутствуют	0.1
14	391590.38	1534559.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	391590.38	1534559.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок				
<small>(вид объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423				
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21		

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
14	391590.38	1534559.75	данные отсутствуют	0.1
14	391590.38	1534559.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	391590.38	1534559.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	391563.84	1534532.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	391563.84	1534532.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	391563.84	1534532.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	391563.84	1534532.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	391563.84	1534532.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	391563.84	1534532.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	391563.84	1534532.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	391563.84	1534532.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	391563.84	1534532.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	391563.84	1534532.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	391563.84	1534532.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	391563.84	1534532.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	391563.84	1534532.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	391563.84	1534532.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок				
<small>(вид объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423				
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21		

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
<small>(из объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423			
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	391588.41	1534579.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	391588.41	1534579.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	391588.41	1534579.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	0.25
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	0.25
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
<small>(из объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423			
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	391545.32	1534588.09	данные отсутствуют	0.25
21	391545.32	1534588.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	391545.32	1534588.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	391545.32	1534588.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	391545.55	1534589.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	391545.55	1534589.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	391545.55	1534589.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	391545.55	1534589.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	391545.55	1534589.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423				
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 8				
Система координат: МСК 88 14:27 Чычымак				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	0.1
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	0.1
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	0.1
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	0.1
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	0.1
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423				
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 8				
Система координат: МСК 88 14:27 Чычымак				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	0.1
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	0.1
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	0.1
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	0.1
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	0.1
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423			
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	0.1
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	0.1
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	0.1
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	0.1
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	0.1
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	0.1
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423			
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	0.3
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	0.3
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	0.3
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	0.1
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	0.1
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423			
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423			
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	391588.41	1534579.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	391588.41	1534579.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	391588.41	1534579.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	391588.41	1534579.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	0.25
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	0.25
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок				
<small>(инд. объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423				
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21		

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	391545.32	1534588.09	данные отсутствуют	0.25
21	391545.32	1534588.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	391545.32	1534588.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	391545.32	1534588.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	391545.55	1534589.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	391545.55	1534589.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	391545.55	1534589.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	391545.55	1534589.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок				
<small>(инд. объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423				
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21		

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 8				
Система координат: МСК 88 14:27 Чычымак				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	0.1
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	0.1
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	0.1
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	0.1
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	0.1
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423			
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	0.1
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	0.1
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	0.1
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	0.1
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	0.1
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423			
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	0.1
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	0.1
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	0.1
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	0.1
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	0.1
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	0.1
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	0.1
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423			
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	0.3
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	0.3
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	0.3
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	0.1
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	0.1
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423			
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	0.1
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	0.1
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	0.1
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	0.1
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	391594.71	1534558.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	391590.38	1534559.75	данные отсутствуют	0.1
14	391590.38	1534559.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	391590.38	1534559.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	391590.38	1534559.75	данные отсутствуют	0.1
14	391590.38	1534559.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	391590.38	1534559.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок				
<small>(вид объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423				
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21		

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	391588.41	1534579.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	391588.41	1534579.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	391588.41	1534579.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	0.25
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	0.25
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок				
<small>(вид объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423				
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21		

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	391545.32	1534588.09	данные отсутствуют	0.25
21	391545.32	1534588.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	391545.32	1534588.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	391545.32	1534588.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	391545.55	1534589.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	391545.55	1534589.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	391545.55	1534589.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	391545.55	1534589.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	391545.55	1534589.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок					
<small>(вид объекта недвижимости)</small>					
Лист №	Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423					
Кадастровый номер:			66:41:0701013:21		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка					
Учетный номер части: 9					
Система координат: МСК 88 14:27 Чычымак					
Зона №					
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	0.1	
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	0.1	
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	0.1	
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
1	391594.83	1534578.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	0.1	
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	0.1	
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	0.1	
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности			подпись		инициалы, фамилия
МП.					

Земельный участок					
<small>(вид объекта недвижимости)</small>					
Лист №	Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423					
Кадастровый номер:			66:41:0701013:21		
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	0.1	
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
6	391559.83	1534511.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	0.1	
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	0.1	
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	0.1	
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	0.1	
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
7	391564.58	1534510.37	данные отсутствуют	0.1	
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности			подпись		инициалы, фамилия
МП.					

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423			
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	0.1
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	0.1
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	0.1
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391589.31	1534529.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	0.1
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	0.1
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	0.1
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423			
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
10	391589.55	1534530.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	0.3
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	0.3
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	0.3
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	391591.63	1534542.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	0.1
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	0.1
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	391592.25	1534546.23	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок				
<small>(вид объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423				
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21		

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391568.44	1534531.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок				
<small>(вид объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423				
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21		

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391579.41	1534531.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	391588.41	1534579.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	391588.41	1534579.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	391588.41	1534579.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	391588.41	1534579.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	0.25
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	0.25
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	391588.69	1534579.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
<small>(из объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
08.05.2021 № 99/2021/391975423		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391589.03	1534579.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	391545.32	1534588.09	данные отсутствуют	0.25
21	391545.32	1534588.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	391545.32	1534588.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	391545.32	1534588.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	391545.55	1534589.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	391545.55	1534589.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	391545.55	1534589.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	391545.55	1534589.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 07.05.2021 г., поступившего на рассмотрение 08.05.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
08.05.2021 № 99/2021/391972623	
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
Адрес:	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 74
Площадь:	572.4
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 15
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	29222301.77

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____
08.05.2021 № 99/2021/391972623		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		66:41:0401034:1829	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	66:41:0401034:213		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
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		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
М.П.			

Помещение			
<small>(вид объекта и единицы измерения)</small>			
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____
08.05.2021 № 99/2021/391972623		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		66:41:0401034:1829	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.
Получатель выписки:	Общество с ограниченной ответственностью "Бизнес Лайтхаус" ИНН 7728506589

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение		(вид объекта недвижимости)	
Лист № ____	Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ____	Всего разделов: ____
08.05.2021 № 99/2021/391972623		Всего листов выписки: ____	
Кадастровый номер:		66:41:0401034:1829	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 66-66-01/049/2009-656 от 24.04.2009
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	11.02.2020	
	номер государственной регистрации:	66:41:0401034:1829-66/001/2020-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 04.03.2011 по 01.11.2022	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.	3.1.1.	<p>основание государственной регистрации</p> <p>"Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-6 от 20.09.2012; "Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда"&#x0d; "№1084-58229782-12 от 05.02.2019; "Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-11 от 26.10.2017; "Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-10 от 12.04.2016; "Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-9 от 27.12.2013; "Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-8 от 11.12.2013; "Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-7 от 21.11.2013; "Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-6 от 20.09.2012; "Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-5 от 19.07.2011; "Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-4 от 09.06.2011; "Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-13 от 26.10.2019; "Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-2 от 05.05.2009; "Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-3 от 23.07.2009; "Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-1 от 07.08.2008; "Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782 от 20.11.2007</p>	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	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:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

Государственный регистратор		ФГИС ЕИРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 07.05.2021 г., поступившего на рассмотрение 08.05.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____
08.05.2021 № 99/2021/391971558		Всего листов выписки: _____	
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
Адрес:	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 74
Площадь:	532.6
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 13
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	27280882.79

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____
08.05.2021 № 99/2021/391971558		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		66:41:0401034:1880	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	66:41:0401034:213		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
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		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
М.П.			

Помещение			
<small>(вид объекта и единицы учета)</small>			
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____
08.05.2021 № 99/2021/391971558		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		66:41:0401034:1880	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.
Получатель выписки:	Общество с ограниченной ответственностью "Бизнес Лайтхаус" ИНН 7728506589

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение		(вид объекта недвижимости)
Лист № _____	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
08.05.2021 № 99/2021/391971558		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		66:41:0401034:1880
1. Правообладатель (правообладатели):		Владельцы инвестиционных паев ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, ИНН: 5407018473
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 66-66-01/765/2009-021 от 16.10.2009
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1.1.	вид:	Аренда (в том числе, субаренда)
	дата государственной регистрации:	30.11.2009
	номер государственной регистрации:	66-66-01/818/2009-335
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 30.11.2009 по 01.11.2022
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	"Мэйз ризлти", ИНН: 6659171538
	основание государственной регистрации:	"Договор аренды нежилых помещений офисного назначения" №А-13/09 от 28.10.2009
3.	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	11.02.2020
	номер государственной регистрации:	66:41:0401034:1880-66/001/2020-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 04.03.2011 по 01.11.2022
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.1.2.	основание государственной регистрации:	"Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-6 от 20.09.2012; "Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-12 от 05.02.2019; "Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-11 от 26.10.2017; "Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-10 от 12.04.2016; "Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-9 от 27.12.2013; "Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-8 от 11.12.2013; "Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-7 от 21.11.2013; "Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-6 от 20.09.2012; "Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-5 от 19.07.2011; "Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-4 от 09.06.2011; "Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-13 от 26.10.2019; "Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-3 от 23.07.2009; "Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-2 от 05.05.2009; "Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-1 от 07.08.2008; Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782 от 20.11.2007
5. Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия		

	правообладателя или его законного представителя:	
9.	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:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 07.05.2021 г., поступившего на рассмотрение 08.05.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u> </u> Раздела <u> </u>	Всего листов раздела <u> </u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
08.05.2021 № 99/2021/391973967			
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
Адрес:	Свердловская область, г Екатеринбург, ул Первомайская, д 15
Площадь:	168.5
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 5
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	8505577.26

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
<small>(вид объекта и единицы измерения)</small>			
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____
08.05.2021 № 99/2021/391973967		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		66:41:0704024:2028	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	66:41:0704024:106		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
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		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
М.П.			

Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____
08.05.2021 № 99/2021/391973967		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		66:41:0704024:2028	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Общество с ограниченной ответственностью "Бизнес Лайтхаус" ИНН 7728506589		
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
М.П.			

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение		(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____	Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____	Всего разделов: _____
08.05.2021 № 99/2021/391973967		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		66:41:0704024:2028	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 66-66-01/055/2011-039 от 04.03.2011, доля в праве 1/1
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:		аренда, весь объект	
дата государственной регистрации:		31.05.2011	
номер государственной регистрации:		66-66-01/333/2011-075	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 01.04.2011 по 01.11.2022	
3.1.1.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	"Мэйв ризлти", ИНН: 6659171538	
основание государственной регистрации:		Договор аренды нежилых помещений офисного назначения №А-05/11 от 01.04.2011 г.; Дополнительное соглашение №1 от 01.04.2016 г. к договору аренды нежилых помещений офисного назначения №А-05/11 от 01.04.2011 г.	
вид:		доверительное управление, Доверительное управление	
дата государственной регистрации:		11.02.2020	
номер государственной регистрации:		66:41:0704024:2028-66/001/2020-2	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 04.03.2011 по 01.11.2022	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Акционерное общество Управляющая компания "Брокеркредитсервис", ИНН: 5407191291	
3.	основание государственной регистрации:	Соглашение о передаче управляющей компанией своих прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании от 25.10.2019 г.; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-8 от 11.12.2013 г.; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-7 от 21.11.2013 г.; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-12 от 05.02.2019 г.; Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782 от 20.11.2007 г.; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-6 от 20.09.2012 г.; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-3 от 23.07.2009 г.; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-4 от 09.06.2011 г.; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-5 от 19.07.2011 г.; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-9 от 27.12.2013 г.; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-13 от 26.10.2019 г. Номер в реестре нотариуса: 77/735-н/77-2020-2-2; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-6 от 20.09.2012 г.; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-1 от 07.08.2008 г.; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-10 от 12.04.2016 г.; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-2 от 05.05.2009 г.; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда" №1084-58229782-11 от 26.10.2017 г.	

5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	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:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 07.05.2021 г., поступившего на рассмотрение 08.05.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
08.05.2021 № 99/2021/391973254	Всего разделов: _____
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
Адрес:	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15
Площадь:	169.1
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 8
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	8535864.17

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____
08.05.2021 № 99/2021/391973254		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		66:41:0704024:2029	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	66:41:0704024:106		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
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		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
М.П.			

Помещение			
<small>(вид объекта и единицы учета)</small>			
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____
08.05.2021 № 99/2021/391973254		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		66:41:0704024:2029	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.
Получатель выписки:	Общество с ограниченной ответственностью "Бизнес Лайтхаус" ИНН 7728506589

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2

Помещение	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u> </u> Раздела <u> 2 </u>	Всего листов раздела <u> 2 </u> : <u> </u>
Всего разделов: <u> </u>	
Всего листов выписки: <u> </u>	
08.05.2021 № 99/2021/391973254	
Кадастровый номер: 66:41:0704024:2029	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 66-66-01/030/2011-036 от 04.03.2011
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Правопризывания 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:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Э.М. ЗК.

ДУБЛИКАТ

ДОГОВОР
АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
№ 7 - 879

город Екатеринбург

16 сентября 2005 года

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

1. Предмет договора

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

2. Условия договора

2.1. Объект договора.

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

2.1.2. Общая площадь Участка – 2484 кв.м.

2.1.3. Категория земель - земли поселений.

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

2.1.5. Участок предоставляется для строительства административного здания с паркингом.

2.1.6. Участок передается в аренду Арендатору по Акту приема-передачи Участка (Приложение № 2), подписываемому Сторонами и являющемуся неотъемлемой частью настоящего договора

2.2. Арендная плата.

2.2.1. Определение размера арендной платы.

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

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

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

2.2.2. Направление расчета арендной платы.

Расчет арендной платы направляется Арендатору не позднее 15 февраля каждого года по почтовому адресу, указанному в настоящем договоре.

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

По желанию Арендатора расчет арендной платы может быть выдан ему или уполномоченному им лицу (представителю) при наличии надлежащим образом оформленной доверенности

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

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

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

2.2.3. Перерасчет арендной платы.

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

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

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

2.2.4. Уплата арендной платы.

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

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

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

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

2.3. Контроль Арендодателя.

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

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

2.4. Содержание и использование Участка.

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

Арендатор обязуется использовать Участок в соответствии с условиями его предоставления:

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

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

2.5. Оборот Участка.

Арендатор имеет право передать Участок в субаренду, а также вправе передать свои права и обязанности по настоящему договору третьим лицам, в том числе внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока действия настоящего договора при условии письменного уведомления об этом Арендодателя.

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

2.6. Возврат Участка.

2.6.1. При расторжении настоящего договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии (не худшем, чем то, в котором он был передан Арендатору) десятидневный срок с момента расторжения настоящего договора.

2.6.2. Участок возвращается Арендодателю по Акту приема-передачи Участка, подписанному сторонами по настоящему договору.

В случае отказа Арендатора от подписания Акта приема-передачи Участка данный Акт подписывается Арендодателем с указанием в нем об отказе Арендатора от подписания данной Акта.

3. Ответственность Сторон

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

Зачисление платежа в счет уплаты пени осуществляется в порядке, предусмотренном пунктом 2.2.4. настоящего договора.

3.2. В случае невыполнения или ненадлежащего выполнения условий Договора (за исключением обязанностей по внесению арендной платы), Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 10 (десяти) процентов от размера годовой арендной платы за каждый факт невыполнения или ненадлежащего выполнения условий настоящего договора, за исключением случая, предусмотренного пунктом 3.4. настоящего договора.

3.3. В случае выявления Арендодателем факта изменения Арендатором разрешенного использования Участка, предусмотренного пунктом 2.1.5. настоящего договора, Арендодатель обязан произвести перерасчет арендной платы с применением БРАП, предусмотренного для соответствующего вида использования Участка, а Арендатор обязан уплачивать измененную арендную плату, что не освобождает его от уплаты штрафа в размере, предусмотренном пунктом 3.2. настоящего договора.

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

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

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

4. Изменение настоящего договора

Все изменения к настоящему договору действительны при условии, что они оформлены в письменном виде и подписаны сторонами по настоящему договору в форме дополнительного соглашения, которое является неотъемлемой частью настоящего договора.

5. Расторжение настоящего договора

5.1. Настоящий договор может быть расторгнут по письменному соглашению сторон, также по требованию одной из сторон в судебном порядке в случаях, предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации, статьей 46 Земельного кодекса Российской Федерации настоящим договором.

5.2. Досрочно настоящий договор расторгается в случаях:

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

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

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

4) при нарушении Арендатором других условий настоящего договора.

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

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

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

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

6. Срок действия настоящего договора

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

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

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

7. Особые условия Договора

7.1. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в Главном управлении Федеральной регистрационной службы по Свердловской области. Обязанность по государственной регистрации настоящего договора и изменений к нему, а также расходы по государственной регистрации возлагаются на Арендатора.

7.2. Арендатор обязуется передать настоящий договор на государственную регистрацию в течение десяти дней с момента его получения, а также письменно уведомить Арендодателя о государственной регистрации настоящего договора в течение пяти дней после ее проведения.

8. Заключительные положения и реквизиты сторон

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

13

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

Приложения, являющиеся неотъемлемой частью Договора:

- 1) расчет арендной платы на 2005 год (Приложение № 1);
- 2) акт приема-передачи Участка (Приложение № 2);
- 3) план земельного участка (Приложение № 3).

Арендодатель:

Администрация города Екатеринбурга
Адрес: 620014, Свердловская область, г. Екатеринбург, пр. Ленина, д. 24

Заместитель Главы города

М.П.

Крицкий В.П.



Арендатор:

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

Генеральный директор

Задорожный И.В.



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

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

АРЕНДНАЯ ПЛАТА НА 2005 год

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

2. Исходные данные для расчёта

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

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

3. Расчёт арендной платы

Квартал	Начислено	Уплатить не позднее	Формула расчёта
III кв.2005г.	3175,94	15.12.2005	$(0.20 * 2484.00 * 75.27 = 37394.14) / 365 * 31 = 3175.94$
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. (Двадцать тысяч шестьсот один рубль 31 копейка)

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

5. Данный расчёт является неотъемлемой частью договора аренды.

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

от АРЕНДОДАТЕЛЯ:

Председатель Земельного комитета Администрации города Екатеринбурга

Жабреев Михаил Владимирович

(подпись)

Исполнитель:

(подпись)

Н.В. Волкова
(Ф.И.О.)



Телефон: 371-07-64

Дата составления: 6 Октября 2005г.

Страница 1 из 1.

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

А К Т
приема - передачи Участка

16 сентября 2005 года

г. Екатеринбург

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

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

Арендодатель:

Администрация города Екатеринбурга
в лице заместителя Главы города Крицкого Владимира Павловича

Арендатор:

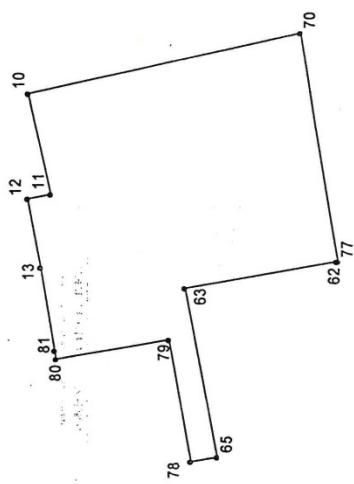
ЗАО «УралМедьСтрой»
в лице генерального директора Задорожного Игоря Васильевича



КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра) В.2

1 Кадастровый номер 66:41:07 01 013:0021 2 Лист № 2

3 План (чертеж, схема) границ земельного участка



4 Масштаб 1:1000
Начальник отдела обеспечения ведения кадастра объектов недвижимости по г. Екатеринбург *Кисель* 19.05.2005 г. Попкова Н.А./

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

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

г. Екатеринбург

08.07.20

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

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

1. На основании Разрешения на строительство № RU 66302000-132/08 от 02.04.2008 в пункте 2.4 Договора слова «до 31.12.2007» заменить словами «до 31.12.2008».

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

3. Дополнить Договор пунктом 7.3 следующего содержания:

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

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

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

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

АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Арендодатель:

Администрация города Екатеринбурга в лице заместителя Главы Екатеринбурга Крицкого Владимира Павловича



(подпись) М

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

Арендатор:

ЗАО «УралМедьСтрой»
в лице директора Лукьянченко Александра Альбертовича



(подпись) М

ИНН 6658169857, КПП 665801001, ОГРН 1036602675306
Юридический (почтовый) адрес: 620102, г. Екатеринбург, ул. Московская, 58-37
Телефон руководителя: 359-41-34, телефон гл. бухгалтера: 344-28-40

*Мен: Никола
Пав. Лукьянченко - Р. Никола*

54 11/003
Дополнительное соглашение № 2
к договору аренды земельного участка № 7-879 от 16.09.2005
(регистрационная запись от 23.11.2005 № 66-66-01/317/2005-096)
с дополнительным соглашением № 1 от 08.07.2008

г. Екатеринбург

26 октября 2009 г.

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

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

1. Пункт 2.2 Договора изложить в следующей редакции:
« 2.2. Арендная плата.
- 2.2.1. Определение размера арендной платы.

Размер арендной платы определяется Арендодателем в соответствии с нормативн
правовыми актами Российской Федерации, Свердловской области и Муниципальн
образования «город Екатеринбург» и указывается в расчете арендной платы, котор
составляется ежегодно и является неотъемлемой частью настоящего договора (Приложение
1).

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

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

2.2.2. Направление расчета арендной платы.

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

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

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

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

При получении расчета арендной платы на очередной год позднее 10 февраля этого год
и уплате арендной платы в размере, указанном в расчете (перерасчете) арендной платы з
прошлый год, Арендатор в случае увеличения размера арендной платы при осуществлении

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

2.2.3. Перерасчет арендной платы.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Арендатор обязуется передать настоящее дополнительное соглашение на государственную регистрацию в Управление Федеральной регистрационной службы по Свердловской области в течение десяти дней с момента подписания его сторонами, а также письменно уведомить Арендодателя о государственной регистрации настоящего дополнительного соглашения в течение пяти дней после ее проведения.

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

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

Приложение, являющееся неотъемлемой частью настоящего дополнительного соглашения:

1) расчет арендной платы.

АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Арендодатель:

Администрация города Екатеринбурга в лице
заместителя Главы Екатеринбурга
Крицкого Владимира Павловича



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

Арендатор:

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



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

*исполнитель: Делехова С.В.
получено: компания в 10*

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

г. Екатеринбург

13 мая 2010

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

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

1. В пункте 2.4 Договора слова «до 31.12.2009 года» заменить словами «до 30.04.2010 года» (в соответствии с разрешением на строительство № RU 66302000-174/08 от 23.04.2009).
2. Настоящее дополнительное соглашение подлежит государственной регистрации. Обязанность по государственной регистрации настоящего дополнительного соглашения, а также расходы по государственной регистрации возлагаются на Арендатора.

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

Приложение, являющееся неотъемлемой частью настоящего дополнительного соглашения:

- 1) расчет арендной платы.

АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Арендодатель:

Администрация города Екатеринбурга в лице
заместителя Главы Екатеринбурга
Крицкого Владимира Павловича



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

Арендатор:

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



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

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

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

г. Екатеринбург

20 декабря 2010 года

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

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

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

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

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

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

3. Подпункт 2.1.5 Договора изложить в следующей редакции:

«2.1.5. Участок предоставляется:

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

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

4. Подпункт 2.2.1 Договора изложить в следующей редакции:

«2.2.1. Определение размера арендной платы.

Размер арендной платы определяется Арендодателем в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, Свердловской области и Муниципального образования «город Екатеринбург» и указывается в расчете арендной платы, который 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 № 2 к договору аренды № 7-879 от 16.09.2005
г. Екатеринбург, ул. Гурьевская, ул. Первомайская

2) для ООО «НПФ»

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

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

5. Дополнить Договор пунктом 7.4 следующего содержания:

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

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

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

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

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

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

Настоящее дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора подписано в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из них: два для Арендаторов, один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, один для Арендодателя.

Приложение, являющееся неотъемлемой частью настоящего дополнительного соглашения:

1) расчет арендной платы.

АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Арендодатель:

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

(подпись) М.П.

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

Арендатор:

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

(подпись) М. П.

ИНН 6658169857, КПП 665801001, ОГРН 1036602675306.

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

Арендатор:

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

(подпись)



ИНН 6658196868, КПП 665801001, ОГРН 1046602689748.

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

М.П.

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

09 ноября 2011 года

г. Екатеринбург

Арендодатель - Администрация города Екатеринбурга в лице заместителя главы Администрации города Екатеринбурга Крицкого Владимира Павловича, действующего на основании доверенности от 20.01.2011 № 66, с одной стороны, и Арендаторы:

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

В связи с государственной регистрацией права собственности ООО «Полигон - Принт» на нежилое помещение (литер А) площадью 132,9 кв.м (регистрационная запись от 24.06.2011 № 66-66-01/370/2011-128), государственной регистрацией права собственности Сулова В.В. на нежилое 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 нежилое 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),

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

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

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

внести в договор аренды земельного участка № 7-879 от 16.09.2005, далее - «Договор», следующие изменения.

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

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

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

3. Подпункт 2.1.5 Договора дополнить абзацами следующего содержания:

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

4. В подпункте 2.2.1 Договора абзац:

«1) для ЗАО «УралМедьСтрой» в размере 19289,2/19631,1 от 2484 кв.м с 13.10.2010 по 01.11.2010; в размере 18903,6/19631,1 от 2484 кв.м с 02.11.2010»

заменить абзацем следующего содержания:

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

т

Дополнительное соглашение № 5 к договору аренды № 7-8/9 от 16.09.2002
г. Екатеринбург, ул. Тургенева – ул. Первомайская

(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;

т.т.

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

«2) для ООО «НПФ»
в размере 341,9/15109,1 от 2484 кв.м с 13.10.2010;
в размере 727,5/15109,1 от 2484 кв.м с 02.11.2010».

6. Дополнить подпункт 2.2.1 Договора абзацами следующего содержания:

«- для ООО «Полигон – Принт»
в размере 132,9 /15109,1 от 2484 кв.м с 24.06.2011;
- для Сулова В.В.
в размере 191,6/15109,1 от 2484 кв.м с 21.03.2011;
- для Беспаловой Е.С.
в размере 43,4/15109,1 от 2484 кв.м с 25.01.2011;
- для Олюнина В.Н.
в размере 131,8/15109,1 от 2484 кв.м с 21.06.2010, в размере 1499/71533 от
1513,8/15109,1 от 2484 кв.м с 12.08.2010;
- для Ланских С.А.
в размере 44,8/15109,1 от 2484 кв.м с 30.09.2010;
- для Гарипова Р.М.
в размере 1143,2/15109,1 от 2484 кв.м с 21.04.2011;
- для ООО «НПО «Промэк»
в размере 100,8/15109,1 от 2484 кв.м с 18.10.2010;
- для Сургучевой Я.В.
в размере 43,2/15109,1 от 2484 кв.м с 18.10.2010;
- для Сапожниковой Р.Д.
в размере 101,2/15109,1 от 2484 кв.м с 03.12.2010;
в размере 203,5/15109,1 от 2484 кв.м с 31.03.2011;
в размере 463,9/15109,1 от 2484 кв.м с 18.07.2011;
- для Сосновских Н.Г.
в размере 258,5/15109,1 от 2484 кв.м с 29.06.2011;
в размере 373,5/15109,1 от 2484 кв.м с 23.09.2011».

7. Права и обязанности ООО «Полигон – Принт» по Договору возникают с 24.06.2011
года.

8. Права и обязанности Сулова В.В. по Договору возникают с 21.03.2011 года.
9. Права и обязанности Беспаловой Е.С. по Договору возникают с 25.01.2011 года.
10. Права и обязанности Олюнина В.Н. по Договору возникают с 21.06.2010 года.
11. Права и обязанности Ланских С.А. по Договору возникают с 30.09.2010 года.
12. Права и обязанности Гарипова Р.М. по Договору возникают с 21.04.2011 года.
13. Права и обязанности ООО «НПО «Промэк» по Договору возникают с 18.10.2010

года.

14. Права и обязанности Сургучевой Я.В. по Договору возникают с 18.10.2010 года.
15. Права и обязанности Сапожниковой Р.Д. по Договору возникают с 03.12.2010 года.
16. Права и обязанности Сосновских Н.Г. по Договору возникают с 29.06.2011 года.
17. Расчеты для ЗАО «УралМедьСтрой» на 2010 год от 23.06.2010 и от 15.01.2011, на
2011 год от 15.01.2001 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:

IV 

Дополнительное соглашение № 5 к договору аренды № 7-879 от 16.09.2005
г. Екатеринбург, ул. Тургенева – ул. Первомайская

двенадцать для Арендаторов, один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, один для Арендодателя.

Приложение, являющееся неотъемлемой частью настоящего дополнительного соглашения:

1) расчет арендной платы (Приложение № 1).

АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Арендодатель:

Администрация города Екатеринбурга
в лице заместителя главы
Администрации города Екатеринбурга
Крицкого Владимира Павловича



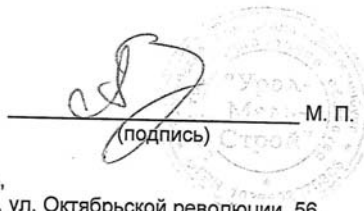
М.П.

(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

Вх/нк-0051-03-МС-2021 от 04.02.2021

АО УК "БКС" Д.У. ЗПИФ "Недвижимость пенсионного фонда"
ИНН: 5407191291
г.Екатеринбург, Кировский район
Адрес з/у: ул. Тургенева - Первомайская
Адрес арендатора: ул. Советская, 37,
г. Новосибирск, 630099
Лицевой счет: 90287

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

АРЕНДНАЯ ПЛАТА НА 2021 год

1. Расчет выполнен на основании постановления Правительства Свердловской области от 20.02.2020 № 82-ПП, Приказа МУГИСО от 08.10.2020 № 3333, Приказа МУГИСО от 16.12.2020 № 4165, Приказа МУГИСО от 22.12.2020 № 4263, Приказа МУГИСО от 26.12.2020 № 4365, Приказа МУГИСО от 29.12.2020 № 4406

2. Исходные данные для расчета:

Кадастровый номер земельного участка: 66:41:0701013:0021
Кадастровая стоимость 1 кв. м земельного участка руб.: 15 464,15
Кoeffициент увеличения на 2021 г.: 1.0370

Площадь земельного участка, м2	Разрешенное использование	Ставка арендной платы	Примечание
55,50	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	6,110	

3. Расчет арендной платы

Месяц	Начислено	Уплатить не позднее	Формула расчета
Январь 2021 г.	4 618,57	10.01.2021	$15464.15 \cdot 0.0611 \cdot 1.0370 \cdot 55.50 \cdot 31 / 365 = 4618.57$
Февраль 2021 г.	4 171,61	10.02.2021	$15464.15 \cdot 0.0611 \cdot 1.0370 \cdot 55.50 \cdot 29 / 365 = 4171.61$
Март 2021 г.	4 618,57	10.03.2021	$15464.15 \cdot 0.0611 \cdot 1.0370 \cdot 55.50 \cdot 31 / 365 = 4618.57$
Апрель 2021 г.	4 469,59	10.04.2021	$15464.15 \cdot 0.0611 \cdot 1.0370 \cdot 55.50 \cdot 30 / 365 = 4469.59$
Май 2021 г.	4 618,57	10.05.2021	$15464.15 \cdot 0.0611 \cdot 1.0370 \cdot 55.50 \cdot 31 / 365 = 4618.57$
Июнь 2021 г.	4 469,59	10.06.2021	$15464.15 \cdot 0.0611 \cdot 1.0370 \cdot 55.50 \cdot 30 / 365 = 4469.59$
Июль 2021 г.	4 618,57	10.07.2021	$15464.15 \cdot 0.0611 \cdot 1.0370 \cdot 55.50 \cdot 31 / 365 = 4618.57$
Август 2021 г.	4 618,57	10.08.2021	$15464.15 \cdot 0.0611 \cdot 1.0370 \cdot 55.50 \cdot 31 / 365 = 4618.57$
Сентябрь 2021 г.	4 469,59	10.09.2021	$15464.15 \cdot 0.0611 \cdot 1.0370 \cdot 55.50 \cdot 30 / 365 = 4469.59$
Октябрь 2021 г.	4 618,57	10.10.2021	$15464.15 \cdot 0.0611 \cdot 1.0370 \cdot 55.50 \cdot 31 / 365 = 4618.57$
Ноябрь 2021 г.	4 469,59	10.11.2021	$15464.15 \cdot 0.0611 \cdot 1.0370 \cdot 55.50 \cdot 30 / 365 = 4469.59$
Декабрь 2021 г.	4 618,57	10.12.2021	$15464.15 \cdot 0.0611 \cdot 1.0370 \cdot 55.50 \cdot 31 / 365 = 4618.57$
ИТОГО	54 379,96		

Размер арендной платы за земельный участок составляет 54379,96 руб.

(Пятьдесят четыре тысячи триста семьдесят девять рублей 96 копеек)

4. Арендная плата за землю перечисляется Арендатором платежным поручением по коду 901 1 11 05 012 04 0000 120 на счет банка № 40102810645370000054 УФК по Свердловской области (Администрация города Екатеринбурга), казначейский счет получателя 03100643000000016200. Банк получателя: Уральское ГУ Банка России/УФК по Свердловской области г.Екатеринбург, БИК ТОФК 016577551, ИНН 6661004661, КПП 667101001, код ОКТМО 65701000, УИН 031792931800000054301419

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

от АРЕНДОДАТЕЛЯ

Заместитель председателя комитета

Исполнитель

Тел.: 304-34-72

Л.А.Луканина



Н.В.Волкова

М.П.

**Договор аренды нежилых помещений
офисного назначения № А-13/21-1**

г. Екатеринбург

15 мая 2021 г.

Акционерное общество Управляющая компания «Брокеркредитсервис» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда», в лице Генерального директора Соловьева Владимира Наумовича, действующего на основании Устава и Правил доверительного управления, именуемое в дальнейшем **Арендодатель**, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Европейский медицинский центр «УТМК-Здоровье», в лице Генерального директора Скляра Михаила Семеновича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Арендатор**, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые Стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие условия

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору во временное владение и пользование за плату для использования под офис помещения, назначение: нежилое. Площадь: общая 158,9 кв. м. Номера на поэтажном плане: 13 этаж – помещения №№ 311(1/2), 312-314, 317-320, 326(1/2), 329, 330, 333. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 74. (далее – «Помещения»).

Кадастровый (или условный) номер: № 66:41:0401034:1880.

Передаваемые в аренду Помещения принадлежат на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда».

Право собственности на Помещения зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области, существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 16.10.2009 г. сделана запись регистрации № 66-66-01/765/2009-021, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права от 16.10.2009 г., серии 66 АГ № 846488.

В Помещениях выполнена чистовая отделка. Помещения находятся в технически исправном состоянии, укомплектованы необходимым оборудованием, допускающим его использование для размещения офиса (электроснабжение, освещение, вентиляция, отопление/охлаждение, система пожарной сигнализации и пожаротушения, телекоммуникационный кабель).

1.2. Договор аренды заключается *на срок с 15 мая 2021 г. по 30 апреля 2022г.*

1.3. Неотделимые улучшения Помещений могут производиться Арендатором только с письменного разрешения Арендодателя. После прекращения договора аренды Арендатор не имеет права на возмещение стоимости неотделимых улучшений, произведённых им с согласия Арендодателя.

1.4. Арендатор не вправе сдавать Помещения (часть Помещений) в субаренду (поднаём), передавать свои права и обязанности по настоящему Договору другому лицу (перенаём), предоставлять Помещения в безвозмездное пользование третьих лиц (физических и юридических); вносить право аренды Помещений в качестве вклада (взноса) в уставный капитал хозяйственных обществ, товариществ и иных юридических лиц; передавать права и обязанности по настоящему Договору в залог, обременять их иным способом.

1.5. При условии надлежащего исполнения Договора Арендатор после окончания срока действия Договора аренды обладает преимущественным правом на заключение Договора на новый срок. О желании заключить Договор на новый срок Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя не позднее 60 (Шестидесяти) календарных дней до окончания срока действия Договора.

1.6. Сдаваемые в аренду помещения передаются Арендодателем по акту приема-передачи Арендатору. После окончания срока действия настоящего Договора, а также при его досрочном расторжении Арендатор возвращает Помещения Арендодателю по акту приема-передачи, который подписывается Арендатором и Арендодателем.

1.7. С момента подписания настоящего Договора все ранее имевшие место относительно арендуемых Помещений предварительные переговоры, переписка, предварительные соглашения, договоры и протоколы о намерениях теряют силу.

2. Права и обязанности Сторон

2.1 Арендодатель имеет право:

2.1.1. давать письменное разрешение Арендатору на производство неотделимых улучшений Помещений.

2.1.2. запрашивать, в случае необходимости у Арендатора платежные документы, подтверждающие своевременность перечисления арендой платы.

2.1.3. в рабочее время, предварительно письменно уведомив Арендатора о дате и времени, проводить проверки использования Помещений, не нарушая при этом хозяйственной деятельности Арендатора.

2.1.4. давать обязательные для исполнения Арендатором требования об устранении выявленных им нарушений условий настоящего Договора и/или условий эксплуатации арендуемых Помещений.

2.1.5. досрочно расторгать Договор и/или отказываться от исполнения Договора по основаниям и в порядке, предусмотренным Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

2.2 Арендатор имеет право:

2.2.1. самостоятельно определять интерьер арендуемых помещений.

2.2.2. досрочно расторгать Договор по основаниям и в порядке, предусмотренным Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

2.2.3. при выявлении нарушений условий Договора со стороны Арендодателя направить последнему письменное уведомление с требованием устранить выявленные нарушения.

2.2.4. Арендатор вправе устанавливать в Помещениях оборудование, средства связи, компьютеры и прочую технику, необходимую для работы Арендатора, устанавливать системы охраны, организовать собственный локальный (в пределах Помещений) пропускной режим.

2.2.5. Арендатор вправе за свой счет с предварительного письменного согласия Арендодателя производить перепланировку (переоборудование, реконструкцию и т.д.) Помещений или изменения внешнего вида Помещений, производить другие неотделимые улучшения.

При согласии Арендодателя на перепланировку, переустройство и переоборудование Помещений Арендатор обязан перед началом работ по перепланировке (переоборудованию, реконструкции и т.д.) за свой счёт согласовать все предстоящие изменения в соответствующих организациях, с последующим внесением измененных данных в документы и узаконением в соответствующих инстанциях.

Вся техническая документация (обновленная Выписка из технического паспорта с экспликацией Помещений, обновленный Кадастровый паспорт помещения, обновленное Описание объекта аренды, согласование и разрешения соответствующих органов, заключение организации, имеющей лицензию, оригинал проекта (эскиз и соответствующие разделы), документы по узаконению изменений и т.д.) передается Арендодателю в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента окончания работ.

Перед началом работ по перепланировке Арендатор обязан согласовать с Арендодателем все разделы разработанного проекта по перепланировке Помещения

По окончании работ Арендатор обязуется за свой счёт произвести вывоз мусора и генеральную уборку Помещений.

Стоимость неотделимых улучшений Помещений, произведенных Арендатором, возмещению не подлежит. Произведенные Арендатором отдельные улучшения являются его собственностью.

2.3 Арендодатель обязан:

2.3.1. предоставить Арендатору Помещения по Акту приема-передачи. Акт приема-передачи подписывается уполномоченными представителями Сторон Договора.

2.3.2. в случае расторжения Договора по любым основаниям принять от Арендатора Помещения по Акту приема-передачи в течение 3 (Трёх) рабочих дней с момента получения уведомления о готовности к передаче при отсутствии замечаний к состоянию Помещений. В случае наличия у Арендодателя замечаний к состоянию возвращаемых Помещений Арендатору устанавливается разумный срок для приведения Помещений в надлежащее состояние и последующей передачи Арендодателю.

2.3.3. рассматривать предложения Арендатора по переустройству, перепланировке и переоборудованию Помещений в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента его получения.

2.4. Арендатор обязан:

2.4.1. своевременно и в полном объеме вносить арендную плату. По письменному запросу Арендодателя представлять копии платежных документов, подтверждающих перечисление указанных платежей.

2.4.2. использовать Помещения строго по целевому назначению – для размещения офиса.

2.4.3. при прекращении Договора вернуть Арендодателю Помещения в чистом надлежащем состоянии, с учётом нормального износа. Добросовестно вести коммерческую деятельность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и не предпринимать никаких действий, способных нанести ущерб деловой репутации Арендодателя.

2.4.4. в случае необходимости производить за свой счёт текущий ремонт Помещений, с предварительным письменным уведомлением Арендодателя и в согласованные с ним сроки. При проведении текущего ремонта Арендатор за свой счет осуществляет вывоз строительного мусора и уборку Помещений.

2.4.5. обеспечивать сохранность инженерных сетей, коммуникаций, оборудования, расположенных в Помещениях.

2.4.6. в случае порчи по вине Арендатора арендуемых Помещений (части Помещений), а также иных помещений в здании, где расположены арендуемые Помещения, все ремонтные и восстановительные работы производить за свой счет в срок, установленный Арендодателем. А кроме того самостоятельно возмещать убытки, понесенные третьими лицами вследствие действий (бездействий) Арендатора.

2.4.7. не производить как в арендуемых Помещениях, так и в других местах здания прокладку скрытых и открытых проводов, инженерных коммуникаций, за исключением случаев предварительного письменного согласования подобных действий с Арендодателем, управляющими и эксплуатационными организациями.

2.4.8. соблюдать требования санитарно-эпидемиологических станций, Госпожарнадзора, Гражданской обороны, содержать в исправности пожарную сигнализацию, вентиляцию и т.п., оборудование в соответствии со всеми отраслевыми правилами и нормами, действующими в отношении видов деятельности Арендатора и занимаемых Помещений, а также принимать меры противопожарной безопасности, ликвидации ситуаций, ставящих под угрозу сохранность арендуемых помещений, их экологическое, санитарное и инженерно-техническое состояние.

Нести полную ответственность перед контролирующими организациями за соблюдение персоналом Арендатора санитарных норм, правил технической и противопожарной безопасности. Назначить приказом лицо, ответственное за работу электроустановок и обеспечение соблюдение правил противопожарной безопасности, и получить соответствующую группу допуска.

2.4.9. немедленно извещать Арендодателя в случае повреждений, аварии или иного события, происшедшем в Помещении, и за его пределами, нанесшем (или грозящем нанести) зданию или арендуемому Помещению ущерб и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы против дальнейшего разрушения или повреждения.

2.4.10. обеспечивать уполномоченным представителям Арендодателя, а также эксплуатационных организаций беспрепятственный допуск в рабочее время (с 09.00 до 18.00 местного времени) во все Помещения для хозяйственно-технического осмотра и контроля соблюдения условий Договора. Обязывать своих ответственных представителей и работников участвовать в составлении и подписании актов проверок состояния Помещений.

2.4.11. письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 1 (Один) месяц о предстоящем освобождении помещений при досрочном их освобождении, сдать Помещения Арендодателю по Акту приема-передачи в надлежащем состоянии, с учётом нормального износа, в чистом виде, после генеральной уборки.

2.4.12. за свой счет выполнять все необходимые регистрационные, лицензионные, технические, санитарно-гигиенические и другие требования, предъявляемые к собственной деятельности в занимаемых Помещениях.

2.4.13. в целях обеспечения оперативного доступа в Помещения (при возникновении аварийных ситуаций и форс-мажорных обстоятельств) сдать комплект ключей (в опечатанном конверте) по акту Арендодателю и сообщить (в письменном виде за подписью руководителя, скрепленной печатью Арендатора) Арендодателю и эксплуатационной организации фамилию, имя, отчество и телефон ответственных лиц, обязанных обеспечить незамедлительный круглосуточный доступ в арендуемые Помещения.

2.4.14. надлежащим образом и в установленный срок выполнять письменные поручения Арендодателя об устранении выявленных нарушений условий Договора и/или условий эксплуатации арендуемых Помещений.

2.4.15. при подписании Договора аренды передать Арендодателю копии учредительных документов, Свидетельства о государственной регистрации, Свидетельства о постановке на налоговый учёт, а также документы, подтверждающие полномочия лица, подписавшего Договор.

2.4.16. Арендатор обязуется не вносить в Помещения и не хранить в Помещениях и здании предметы, имущество и вещества, которые являются или могут стать опасными, агрессивными, воспламеняемыми, пожароопасными, радиоактивными, взрывоопасными, вредными для здоровья или загрязняющими окружающую среду или запрещенные действующим законодательством Российской Федерации, не используемые в производственной деятельности Арендатора. Риск случайной гибели или порчи помещения, или принятие необходимых мер лежит на Арендаторе, который отвечает перед Арендодателем в т.ч. за действия (бездействия) сотрудников и посетителей, приведшие к ущербу в случае, если эти действия произведены в помещении, при этом Арендатор восстанавливает своими силами, за свой счет или возмещает ущерб, нанесенный Арендодателю, на основании счетов, направленных им в течение 3 (трех) дней с момента их выставления. Риск случайной гибели, порчи, или кражи имущества Арендатора в арендуемых помещениях несет Арендатор, если данные события возникли не по вине Арендодателя.

2.4.17. Уборка Помещений осуществляется Арендатором самостоятельно или силами привлечённых им третьих лиц.

3. Платежи и порядок расчётов

3.1. При подписании настоящего Договора Сторонами устанавливается следующая ставка ежемесячной арендной платы в размере: 648,82 (шестьсот сорок восемь) рублей 82 копейки в месяц за один квадратный метр, в т.ч. НДС, по ставке установленной п.3 ст.164 НК РФ в месяц.

Арендная плата вносится Арендатором независимо от фактического пользования Помещениями, с момента подписания Акта приёма-передачи Помещений до момента возврата Помещений Арендодателю по Акту приёма-передачи.

Арендная плата за первый и последний месяцы срока аренды уплачивается Арендатором за календарные дни, начиная с момента (день, месяц, год) получения объекта аренды и до даты возврата объекта аренды по Акту приёма-передачи (включительно).

3.2. Арендная плата за текущий оплачиваемый месяц вносится Арендатором ежемесячно в течение 5 (Пяти) банковских дней с момента получения выставленного Арендодателем счета, но не позднее 20 (двадцатого) числа месяца.

Арендная плата перечисляется на счёт Арендодателя, указанный в настоящем Договоре. Арендодатель вправе изменить реквизиты счёта, на который перечисляется арендная плата, уведомив об этом Арендатора в письменном виде в срок не менее, чем за 3 (Три) рабочих дня до даты предполагаемого платежа.

3.3. Размер арендной платы, указанной в п. 3.1 настоящего Договора, изменяется Арендодателем в сторону увеличения не чаще, чем один раз в год с обязательным уведомлением Арендатора не менее, чем за 1 (Один) календарный месяц до даты введения новой арендной ставки.

3.4. В арендную плату включена стоимость эксплуатационных затрат по техническому обслуживанию и эксплуатации имущества общего пользования, стоимость охраны Здания, коммунальных услуг, в т.ч. потреблённой электрической энергии, определяемой исходя из показаний индивидуальных приборов учета, тепловой энергии, холодной и горячей воды, канализации, затраты на вывоз твердых бытовых отходов и прочие затраты, связанные с содержанием Помещений. Услуги по уборке Помещений, а также услуги связи, телекоммуникационные и другие услуги, оплачиваются Арендатором самостоятельно.

4. Государственная регистрация договора

4.1. Настоящий Договор в соответствии с нормами действующего гражданского законодательства не подлежит государственной регистрации.

5. Ответственность Сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение (в том числе несвоевременное исполнение) условий настоящего Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

5.2. В случае невнесения Арендатором платежей, предусмотренных пунктом 3.1 Договора, в срок, установленный пунктом 3.2. настоящего Договора, либо внесения платежей в меньшем размере Арендатор уплачивает пени в размере 0,1% (Ноль целых одна десятая процента) от суммы задолженности в день за каждый день просрочки до момента фактического погашения задолженности, но не более 10% от суммы задолженности.

Стороны Договора признают, что нарушение Арендатором условий об оплате платежей, предусмотренных пунктом 3.1 настоящего Договора, в полном размере более чем на 30 (тридцать) календарных дней, является существенным нарушением условий Договора.

Арендодатель имеет право, при возникновении со стороны Арендатора просрочек внесения платежей, предусмотренных пунктом 3.1 настоящего Договора (внесения указанных платежей более одного раза подряд позже установленного срока), применить в отношении Арендатора любую из приведенных в настоящем пункте мер, либо любую их совокупность:

- начислить неустойку и требовать ее уплаты в полном объеме, одновременно с погашением задолженности по арендной плате;

- потребовать от Арендатора досрочного внесения арендной платы в течение 30 (тридцать) календарных дней, но не более чем за два срока плановых платежей подряд посредством направления уведомления в адрес Арендатора заказным письмом либо вручения уведомления нарочным;

- расторгнуть Договор аренды, в одностороннем порядке, предупредив Арендатора за 30 (тридцать) календарных дней;

- отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке с обязательным оформлением и направлением за 30 (тридцать) календарных дней претензии Арендатору по адресу, указанному в договоре с указанием даты прекращения договора.

5.3. За неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по настоящему Договору, указанных в п.п. 1.4, 2.2.5, 2.4.6, Арендатор за каждый факт нарушения условий Договора уплачивает штраф в размере Арендной платы за 1 (Один) месяц по ставке, действующей в момент нарушения.

5.4. В случае неисполнения, несвоевременного исполнения Арендодателем обязательств, предусмотренных настоящим Договором, АО УК «БКС» из собственных средств уплачивает пени в размере 0,1 % (Ноль целых одна десятая процента) от суммы задолженности за каждый день просрочки до момента фактического погашения задолженности, но не более 10% от суммы задолженности.

5.5. Уплата штрафных санкций, установленных настоящим Договором, не освобождает Арендатора от исполнения лежащих на нем обязательств или устранения нарушений, а также возмещения реального ущерба. Прекращение настоящего Договора не освобождает Арендатора от уплаты задолженности по арендной плате и уплате соответствующих штрафных санкций.

5.6. За повреждение арендуемых Помещений по вине Арендатора, за исключением нормального износа или амортизации их в процессе эксплуатации в соответствии с условиями настоящего Договора, Арендатор уплачивает стоимость работ по восстановлению указанных Помещений на основании документов, предоставляемых Арендодателем.

5.7. Риск случайной гибели или порчи арендуемых Помещений лежит на Арендаторе, если Арендатор не докажет, что вред возник не по его вине.

5.8. Арендодатель не несет ответственности за сохранность имущества Арендатора и третьих лиц, находящегося в арендованных Помещениях.

5.9. Ответственность Сторон за нарушения обязательств, вызванные действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируются законодательством РФ и настоящим Договором.

5.10. Стороны освобождаются от ответственности за ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору, если докажут, что такое неисполнение явилось результатом воздействия на Сторону обстоятельств непреодолимой силы, т.е. таких обстоятельств, которые Стороны не могли предвидеть в момент заключения настоящего Договора, и, устранить которые они разумными средствами не могут (форс-мажор). К подобным обстоятельствам, в частности, относятся: военные действия, забастовки, массовые беспорядки, эпидемии, запретительные меры властей, изменение законодательства РФ, аварии инженерных сетей и коммуникаций, произошедшие не по вине Стороны и др., если эти обстоятельства влияют на надлежащее исполнение Стороной, находящейся под воздействием этих обстоятельств, условий настоящего Договора.

5.11. Сторона, находящаяся под воздействием форс-мажорных обстоятельств, обязана немедленно, но не позднее двух суток с момента воздействия на нее этих обстоятельств, письменно уведомить об этом другую Сторону. При не уведомлении или несвоевременном уведомлении другой Стороны о форс-мажорных обстоятельствах, Сторона, находящаяся под воздействием этих обстоятельств теряет право ссылаться на них как на основания освобождения от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих договорных обязательств.

5.12. Если обязательства непреодолимой силы длятся более 1 (Одного) месяца, любая из Сторон может расторгнуть настоящий Договор, направив об этом письменное уведомление об этом второй Стороне. Такое расторжение вступает в силу немедленно.

6. Изменение, расторжение, прекращение или продление Договора

6.1. Любые изменения и (или) дополнения условий настоящего Договора оформляются в письменной форме в виде дополнительного соглашения.

6.2. Изменение условий настоящего Договора, его расторжение и прекращение осуществляется по соглашению Сторон. Вносимые в Договор изменения и дополнения рассматриваются Сторонами не более, чем в месячный срок, и оформляются дополнительным соглашением.

6.2.1. Сторона, инициирующая изменение (дополнение) настоящего Договора, направляет другой Стороне проект дополнительного соглашения.

Сторона, получившая проект дополнительного соглашения, в течение 20 (Двадцати) календарных дней с момента его получения обязана направить подписанное дополнительное соглашение либо в случае несогласия - письменный ответ.

Возникшие разногласия разрешаются путем переговоров. В случае недостижения согласия обеими Сторонами дополнительное соглашение считается не подписанным.

6.2.2. Подписанное обеими Сторонами дополнительное соглашение является неотъемлемой частью настоящего Договора.

6.3. Действие настоящего Договора прекращается:

- по письменному соглашению Сторон;

- в одностороннем порядке в предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством РФ случаях;

- по истечении срока, указанного в п.1.2. настоящего Договора.

6.4. Арендодатель имеет безусловное право в одностороннем порядке отказаться от дальнейшего исполнения настоящего Договора на основании п. 4 ст. 450, ст. 450.1 Гражданского кодекса РФ в порядке, предусмотренном Договором, в следующих случаях:

6.4.1. однократное нарушение Арендатором п.п. 1.4, 2.2.5, 2.4.2, 2.4.5, 2.4.7, 2.4.8, 2.4.16 настоящего Договора, и не устранение нарушения в течение 30 (тридцати) календарных дней после получения от Арендодателя письменного требования об устранении нарушения;

6.4.2. однократная просрочка внесения арендной платы, на срок более 30 (тридцати) календарных дней.

6.5. Арендодатель имеет право в судебном порядке расторгнуть настоящий Договор на основании п. 2 ст. 450 Гражданского кодекса РФ в случаях неустранения Арендатором иных нарушений условий Договора в течение 2 (двух) месяцев после направления письменных требований Арендодателя, предусмотренных п. 2.1.4. Договора.

6.6. При наличии оснований для одностороннего отказа от дальнейшего исполнения Договора, предусмотренных настоящим Договором и/или законом, Арендодатель направляет Арендатору (нарочным курьером или заказным письмом с уведомлением) письменное предупреждение о возможном одностороннем отказе от дальнейшего исполнения Договора, и необходимости устранения допущенных нарушений.

6.7. В случае, если в течение 30 (тридцати) календарных дней после получения Предупреждения Арендатор не устранит допущенные нарушения, Арендодатель направляет Арендатору (нарочным курьером или заказным письмом с уведомлением о вручении) письменное уведомление о расторжении Договора аренды с указанием причин, предусмотренных Договором и/или законом. Настоящий Договор считается расторгнутым по истечении 30 (тридцати) календарных дней с даты получения Арендатором письменного уведомления Арендодателя. Дата получения Арендатором уведомления о расторжении Договора подтверждается почтовым уведомлением с отметкой о вручении.

При направлении письменного уведомления о расторжении Договора заказным письмом с уведомлением о вручении, и отсутствии у Арендодателя почтового уведомления с отметкой о вручении Арендатору, Договор считается расторгнутым по истечении 30 (Тридцати) календарных дней с момента направления письменного сообщения Арендатору.

6.8. Арендатор имеет безусловное право в одностороннем порядке отказаться от дальнейшего исполнения настоящего Договора на основании ст. 450.1 Гражданского кодекса РФ в порядке, предусмотренном Договором, в случае неоднократного (два и более раз) нарушения Арендодателем существенных условий Договора, а также в случае невозможности использования арендуемых Помещений по целевому назначению. Настоящий Договор считается расторгнутым по истечении 30 (тридцати) календарных дней с даты получения Арендодателем письменного уведомления Арендатора. Дата получения Арендодателем уведомления о расторжении Договора подтверждается почтовым уведомлением с отметкой о вручении. При этом, срок, обозначенный в п. 2.4.11 настоящего Договора не применяется.

включая упрощение процедур, обеспечение преимуществ, получение выгод и иных форм незаконного приобретения выгод и преимуществ;

8.1.6. гарантируют, что при исполнении Договора не будут нарушены авторские, патентные и любые иные права третьих лиц;

8.1.7. Сторона, предоставляющая информацию, имеет законное право на ее предоставление.

9. Заключительные положения

9.1. Настоящий Договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его подписания.

9.2. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

9.3. Возникшие споры и разногласия разрешаются путем переговоров Сторон с обязательным направлением претензии.

Сторона, получившая претензию, должна дать мотивированный письменный ответ в течение 20 (Двадцати) календарных дней с момента ее получения. В случае отсутствия ответа в указанный срок либо невозможности урегулирования разногласий любая из Сторон вправе обратиться в Арбитражный суд Свердловской области.

9.4. Настоящий Договор составлен в 2 (Двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

9.5. При изменении наименования, места нахождения, банковских реквизитов или реорганизации одной из Сторон, она обязана письменно в срок не более чем за 3 (Три) рабочих дня после произошедших изменений уведомить об этом другую Сторону.

9.6. Реорганизация Арендодателя, а также перемена собственника арендуемых Помещений не влечет за собой прекращение или расторжение Договора.

К договору прилагаются:

1. Копия плана Помещения. (Приложение №1)

Адреса и банковские реквизиты Сторон

Арендодатель: Акционерное общество Управляющая компания «Брокеркредитсервис» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда» 630099, Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Советская, 37
ОГРН: 1025403200020, ИНН: 5407191291, КПП: 540701001
р/с 40701810500000006741 в АО «БКС Банк», г. Москва
к/с 30101810145250000631 БИК 044525631

Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью «Европейский медицинский центр «УГМК-Здоровье»
620144, Свердловская область, город Екатеринбург, ул. Шейнкмана стр. 113, офис 521,
ОГРН: 1086671019335, ИНН: 6671276329, КПП: 667101001
Р/с 40702810200000001866 в ООО КБ «Кольцо Урала» г. Екатеринбург
К/с 30101810500000000768 БИК 046577768

Подписи Сторон

от Арендодателя:
Генеральный директор
АО УК «БКС»
Д.У. ЗПИФ недвижимости
«Недвижимость пенсионного фонда»


В. Н. Соловьев


от Арендатора:
Генеральный директор
ООО «УГМК-Здоровье»


М. С. Скляр


6.9. В иных, не указанных в настоящем Договоре случаях, Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон либо, при наличии соответствующих оснований, в судебном порядке.

6.10. В случае ликвидации Арендатора настоящий Договор считается расторгнутым с момента внесения в Единый государственный реестр юридических лиц записи о государственной регистрации ликвидации Арендатора.

6.11. Арендатор не освобождается от исполнения своих обязательств по Договору до момента фактического расторжения и/или прекращения действия настоящего Договора.

7. Обеспечение конфиденциальности

7.1. Стороны обязуются использовать взаимно предоставленную или ставшую известной в ходе сотрудничества информацию конфиденциального характера только и исключительно в целях исполнения обязательств по настоящему Договору.

7.2. Сторона, получающая информацию, обязуется в течение пяти лет с момента заключения настоящего Договора не разглашать ее третьей Стороне и не использовать для собственной выгоды, за исключением цели настоящего Договора.

7.3. Во избежание разглашения информации конфиденциального характера раскрывающей Стороны третьим лицам получающая Сторона обязуется соблюдать в отношении полученной информации режим коммерческой тайны в рамках требований Федерального закона от 29.07.2004 № 98-ФЗ «О коммерческой тайне».

7.4. Информация конфиденциального характера может быть раскрыта третьим лицам только исключительно по обоюдному согласию Сторон, выраженному в письменной форме. В случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ, конфиденциальная информация может быть предоставлена любой Стороной уполномоченным на то органам только по их письменному требованию, при условии его законности и обоснованности.

7.5. Получающая Сторона не будет иметь никаких обязательств в отношении информации, если эта информация:

- получена из общеизвестного либо официального источника;
- опубликована в средствах массовой информации и/или стала доступна третьим лицам в результате неправильного, небрежного или намеренного действия раскрывающей Стороны;
- правомерно получена от третьей Стороны без ограничения и без нарушения настоящего Договора;
- представлена третьей Стороне раскрывающей Стороной без аналогичного ограничения на права третьей Стороны;
- получена с письменного разрешения раскрывающей Стороны;
- обоснованно раскрыта надзорными органами государственной или муниципальной власти.

7.6. В случае разглашения информации конфиденциального характера получившая такую информацию Сторона обязана возместить причиненные вследствие своих действий или бездействия убытки передающей Стороне.

8. Заверения об обстоятельствах

8.1. Стороны гарантируют и заверяют друг друга, что:

8.1.1. являются надлежащим образом учрежденными и зарегистрированными юридическими лицами, осуществляющими деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации;

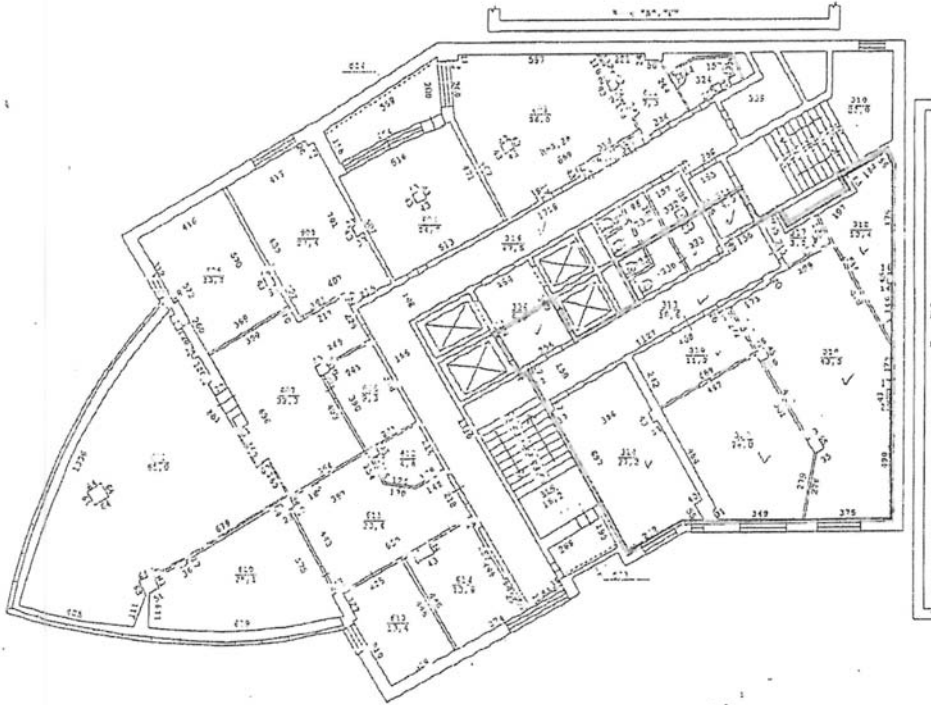
8.1.2. для заключения и исполнения настоящего Договора получили все необходимые согласия, одобрения и разрешения, получение которых необходимо в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, учредительными и локальными документами Стороны;

8.1.3. не существует законодательных, подзаконных нормативных и индивидуальных актов, локальных документов Сторон, а также решений органов управления Сторон, запрещающих или ограничивающих их в заключении и исполнении настоящего Договора;

8.1.4. лицо, подписывающее (заключающее) настоящий Договор от имени и по поручению Стороны на день подписания (заключения) имеет все необходимые для такого подписания полномочия;

8.1.5. гарантируют соблюдение в рамках исполнения заключенного Договора, в том числе при установлении, изменении, расторжении договорных отношений, неприемлемость любых коррупционных действий, совершенных прямо или косвенно, лично или через посредничество третьих лиц, в любой форме (передача денег, ценностей, иного имущества, оказание услуг имущественного характера, предоставление иных имущественных прав), независимо от цели,

Приложение № 1



Подписи сторон

В.Н. Соловьев
В.Н. Соловьев

М.С. Скляр
"УГМК-Здоровье"
М.С. Скляр

**Акт
приема-передачи помещений
к договору № А-13/21-1 от 15.05.21 г.
аренды нежилых помещений
офисного назначения**

г. Екатеринбург

15.05.21 2021 г.

Акционерное общество Управляющая компания «Брокеркредитсервис» ДУ. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда», в лице Генерального директора Соловьева Владимира Наумовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Европейский медицинский центр «УТМК-Здоровье» в лице Генерального директора Скляр Михаила Семеновича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, составили настоящий акт о нижеследующем:

в связи с заключением 15.05.21 года договора аренды нежилых помещений офисного назначения № А-13/21-1 от 15.05.21 года (далее – Договор) Арендодатель передал, а Арендатор принял помещения, назначение: нежилое, площадь общая 158,9 кв. м. Номера на поэтажном плане: 13 этаж – помещения №№ 311(1/2), 312-314, 317-320, 326(1/2), 329, 330, 333. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 74.

Кадастровый (или условный) номер: № 66:41:0401034:1880.

На момент подписания настоящего акта претензии к состоянию помещений, а также к состоянию внутренней отделки передаваемых помещений у Сторон отсутствуют.

Подписи Сторон

от Арендодателя:
Генеральный директор
АО УК «БКС»
ДУ. ЗПИФ недвижимости
«Недвижимость пенсионного фонда»



В. Н. Соловьев



от Арендатора:
Генеральный директор
ООО «УТМК-Здоровье»



М. С. Скляр



**Договор аренды нежилых помещений
офисного назначения № А-15/21-2**

г. Екатеринбург

21 апреля 2021 г.

Акционерное общество Управляющая компания «Брокеркредитсервис» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда», в лице Генерального директора Соловьева Владимира Наумовича, действующего на основании Устава и Правил доверительного управления № 1084-58229782 от 20.11.2007, именуемое в дальнейшем **Арендодатель**, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Ювелир-опт», в лице Управляющей ИП Новоселовой Людмилы Геннадьевны, действующей на основании договора управления б/н от 16.07.2014 г., именуемое в дальнейшем **Арендатор**, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые **Стороны**, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие условия

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору во временное владение и пользование за плату для использования под офис помещения, назначение: нежилое. Площадь: общая 27,2 кв. м. Номера на поэтажном плане: 15 этаж – помещения № 360. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 74 (далее – «Помещения»).

Кадастровый (или условный) номер: № 66-66-01/049/2009-656.

Место расположения Помещений обозначено выделенной линией на копии кадастрового паспорта (Приложение 1 к Договору).

Передаваемые в аренду Помещения принадлежат на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паяв Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда».

Право собственности на Помещения зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области, существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 24.04.2009 г. сделана запись регистрации № 66-66-01/049/2009-656, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права от 24.04.2009 г., серии 66 АГ № 667509.

В Помещениях выполнена чистовая отделка. Помещения находятся в технически исправном состоянии, укомплектованы необходимым оборудованием, допускающим его использование для размещения офиса (электроснабжение, освещение, вентиляция, отопление/охлаждение, система пожарной сигнализации и пожаротушения, телекоммуникационный кабель).

1.2. Договор аренды заключается на срок с 21.04.2021 по 31 марта 2022 г.

1.3. Неотделимые улучшения Помещений могут производиться Арендатором только с письменного разрешения Арендодателя. После прекращения договора аренды Арендатор не имеет права на возмещение стоимости неотделимых улучшений, произведенных им с согласия Арендодателя.

1.4. Арендатор не вправе сдавать Помещения (часть Помещений) в субаренду (поднаём), передавать свои права и обязанности по настоящему Договору другому лицу (перенаём), предоставлять Помещения в безвозмездное пользование третьих лиц (физических и юридических); вносить право аренды Помещений в качестве вклада (взноса) в уставный капитал хозяйственных обществ, товариществ и иных юридических лиц; передавать права и обязанности по настоящему Договору в залог, обременять их иным способом.

1.5. При условии надлежащего исполнения Договора Арендатор после окончания срока действия Договора аренды обладает преимущественным правом на заключение Договора на новый срок. О желании заключить Договор на новый срок Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя не позднее 60 (Шестидесяти) календарных дней до окончания срока действия Договора.

1.6. Сдаваемые в аренду помещения передаются Арендодателем по акту приема-передачи Арендатору. После окончания срока действия настоящего Договора, а также при его досрочном расторжении Арендатор возвращает Помещения Арендодателю по акту приема-передачи, который подписывается Арендатором и Арендодателем.

Договор аренды нежилых помещений офисного назначения № А-15/21-2 от 21.04.2021

1.7. С момента подписания настоящего Договора все ранее имевшие место относительно арендуемых Помещений предварительные переговоры, переписка, предварительные соглашения, договоры и протоколы о намерениях теряют силу.

2. Права и обязанности Сторон

2.1 Арендодатель имеет право:

2.1.1. давать письменное разрешение Арендатору на производство неотделимых улучшений Помещений.

2.1.2. запрашивать, в случае необходимости у Арендатора платежные документы, подтверждающие своевременность перечисления арендой платы.

2.1.3. в рабочее время, предварительно письменно уведомив Арендатора о дате и времени, проводить проверки использования Помещений, не нарушая при этом хозяйственной деятельности Арендатора.

2.1.4. давать обязательные для исполнения Арендатором требования об устранении выявленных им нарушений условий настоящего Договора и/или условий эксплуатации арендуемых Помещений.

2.1.5. досрочно расторгать Договор и/или отказываться от исполнения Договора по основаниям и в порядке, предусмотренным Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

2.2 Арендатор имеет право:

2.2.1. самостоятельно определять интерьер арендуемых помещений.

2.2.2. досрочно расторгать Договор по основаниям и в порядке, предусмотренным Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

2.2.3. при выявлении нарушений условий Договора со стороны Арендодателя направить последнему письменное уведомление с требованием устранить выявленные нарушения.

2.2.4. Арендатор вправе устанавливать в Помещениях оборудование, средства связи, компьютеры и прочую технику, необходимую для работы Арендатора, устанавливать системы охраны, организовать собственный локальный (в пределах Помещений) пропускной режим.

2.2.5. Арендатор вправе за свой счет с предварительного письменного согласия Арендодателя производить перепланировку (переоборудование, реконструкцию и т.д.) Помещений или изменения внешнего вида Помещений, производить другие неотделимые улучшения.

При согласии Арендодателя на перепланировку, переустройство и переоборудование Помещений Арендатор обязан перед началом работ по перепланировке (переоборудованию, реконструкции и т.д.) за свой счёт согласовать все предстоящие изменения в соответствующих организациях, с последующим внесением измененных данных в документы и узаконением в соответствующих организациях.

Вся техническая документация (обновленная Выписка из технического паспорта с экспликацией Помещений, обновленный Кадастровый паспорт помещения, обновленное Описание объекта аренды, согласование и разрешения соответствующих органов, заключение организации, имеющей лицензию, оригинал проекта (эскиз и соответствующие разделы), документы по узаконению изменений и т.д.) передается Арендодателю в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента окончания работ.

Перед началом работ по перепланировке Помещения Арендатор обязан согласовать с Арендодателем все разделы разработанного проекта по перепланировке Помещения.

По окончании работ Арендатор обязуется за свой счёт произвести вывоз мусора и генеральную уборку Помещений.

Стоимость неотделимых улучшений Помещений, произведенных Арендатором, возмещению не подлежит. Произведенные Арендатором отдельные улучшения являются его собственностью.

2.3 Арендодатель обязан:

2.3.1. предоставить Арендатору Помещения по Акту приема-передачи. Акт приема-передачи подписывается уполномоченными представителями Сторон Договора.

2.3.2. в случае расторжения Договора по любым основаниям принять от Арендатора Помещения по Акту приема-передачи в течение 3 (Трёх) рабочих дней с момента получения уведомления о готовности к передаче при отсутствии замечаний к состоянию Помещений. В случае наличия у Арендодателя замечаний к состоянию возвращаемых Помещений Арендатору устанавливается разумный срок для приведения Помещений в надлежащее состояние и последующей передачи Арендодателю.

2.3.3. рассматривать предложения Арендатора по переустройству, перепланировке и переоборудованию Помещений в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента его получения.

2.4 Арендатор обязан:

Договор аренды нежилых помещений офисного назначения № 1/15/14-20 от 21.06.2014

2.4.1. своевременно и в полном объеме вносить арендную плату. По письменному запросу Арендодателя представлять копии платежных документов, подтверждающих перечисление указанных платежей.

2.4.2. использовать Помещения строго по целевому назначению – для размещения офиса.

2.4.3. при прекращении Договора вернуть Арендодателю Помещения в чистом надлежащем состоянии, с учётом нормального износа. Добросовестно вести коммерческую деятельность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и не предпринимать никаких действий способных нанести ущерб деловой репутации Арендодателя.

2.4.4. в случае необходимости производить за свой счёт текущий ремонт Помещений, с предварительным письменным уведомлением Арендодателя и в согласованные с ним сроки. При проведении текущего ремонта Арендатор за свой счет осуществляет вывоз строительного мусора и уборку Помещений.

2.4.5. обеспечивать сохранность инженерных сетей, коммуникаций, оборудования, расположенных в Помещениях.

2.4.6. в случае порчи по вине Арендатора арендуемых Помещений (части Помещений), а также иных помещений в здании, где расположены арендуемые Помещения, все ремонтные и восстановительные работы производить за свой счет в срок, установленный Арендодателем. А кроме того самостоятельно возмещать убытки, понесенные третьими лицами вследствие действий (бездействий) Арендатора.

2.4.7. не производить как в арендуемых Помещениях, так и в других местах здания прокладки скрытых и открытых проводов, инженерных коммуникаций, за исключением случаев предварительного письменного согласования подобных действий с Арендодателем, управляющими и эксплуатационными организациями.

2.4.8. соблюдать требования санитарно-эпидемиологических станций, Госпожнадзора, Гражданской обороны, содержать в исправности пожарную сигнализацию, вентиляцию и т.п., оборудование соответствующее со всеми отраслевыми правилами и нормами, действующими в отношении видов деятельности Арендатора и занимаемых Помещений, а также принимать меры противопожарной безопасности ликвидации ситуаций, ставящих под угрозу сохранность арендуемых помещений, их экологическое, санитарное и инженерно-техническое состояние.

Нести полную ответственность перед контролирующими организациями за соблюдение переносом Арендатора санитарных норм, правил технической и противопожарной безопасности. Назначить приказом лицо, ответственное за работу электроустановок и обеспечение соблюдения правил противопожарной безопасности, и получить соответствующую группу допуска.

2.4.9. немедленно извещать Арендодателя в случае повреждений, аварии или иного события происшедшем в Помещении, и за его пределами, нанесшем (или грозящем нанести) зданию или арендому Помещению ущерб и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы против дальнейшего разрушения или повреждения.

2.4.10. обеспечивать уполномоченным представителям Арендодателя, а также эксплуатационных организаций беспрепятственный допуск в рабочее время (с 09.00 до 18.00 местного времени) во все Помещения для хозяйственно-технического осмотра и контроля соблюдения условий Договора. Обязывать своих ответственных представителей и работников участвовать в составлении и подписании актов проверки состояния Помещений.

2.4.12. письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 1 (Один) месяц о предстоящем освобождении помещений при досрочном их освобождении, сдать Помещения Арендодателю по Акту приема-передачи в надлежащем состоянии, с учётом нормального износа, в чистом виде, после генеральной уборки.

2.4.13. за свой счет выполнять все необходимые регистрационные, лицензионные, технические санитарно-гигиенические и другие требования, предъявляемые к собственной деятельности в занимаемых Помещениях.

2.4.14. в целях обеспечения оперативного доступа в Помещения (при возникновении аварийных ситуаций и форс-мажорных обстоятельств) сдать комплект ключей (в опечатанном конверте) по Акту Арендодателю и сообщить (в письменном виде за подписью руководителя, скреплённой печатью Арендатора) Арендодателю и эксплуатационной организации фамилию, имя, отчество и телефон ответственных лиц, обязанных обеспечить незамедлительный круглосуточный доступ в арендуемые Помещения.

2.4.15. надлежащим образом и в установленный срок выполнять письменные поручения Арендодателя об устранении выявленных нарушений условий Договора и/или условий эксплуатации арендуемых Помещений.

Договор аренды нежилых помещений офисного назначения № А-15/21-26 от 21.04.2021

2.4.16. при подписании Договора аренды передать Арендодателю копии учредительных документов, Свидетельства о государственной регистрации, Свидетельства о постановке на налоговый учёт, а также документы, подтверждающие полномочия лица, подписавшего Договор.

2.4.17. Арендатор обязуется не вносить в Помещения и не хранить в Помещениях и здании предметы, имущество и вещества, которые являются или могут стать опасными для здоровья или загрязняемыми, пожароопасными, радиоактивными, взрывоопасными, вредными для окружающей среды или запрещенные действующим законодательством Российской Федерации помещения, или непринятие необходимых мер лежит на Арендаторе, который отвечает перед Арендодателем в т.ч. за действия (бездействия) сотрудников и посетителей, приведшие к ущербу в случае, если эти действия произведены в помещении, при этом Арендатор восстанавливает своими силами, за свой счет или возмещает ущерб, нанесенный Арендодателю, на основании счетов, направленных им в течение 3 (трех) дней с момента их выставления. Риск случайной гибели, порчи, или кражи имущества Арендатора в арендуемых помещениях несет Арендатор, если данные события возникли не по вине Арендодателя.

2.4.29. Уборка Помещений осуществляется Арендатором самостоятельно или силами привлечённых им третьих лиц.

3. Платежи и порядок расчётов

3.1. При подписании настоящего Договора Сторонами устанавливается следующая ставка ежемесячной арендной платы в размере: 840 (восемьсот сорок) рублей 00 копеек в месяц за один квадратный метр, в т.ч. НДС, по ставке установленной п.3 ст.164 НК РФ.

Арендная плата вносится Арендатором независимо от фактического пользования Помещениями, с момента подписания Акта приёма-передачи Помещений до момента возврата Помещений Арендодателю по Акту приёма-передачи.

Арендная плата за первый и последний месяцы срока аренды уплачивается Арендатором за календарные дни, начиная с момента (день, месяц, год) получения объекта аренды и до даты возврата объекта аренды по Акту приёма-передачи (включительно).

3.2. Арендная плата за текущий оплачиваемый месяц вносится Арендатором ежемесячно в течение 5 (Пяти) банковских дней с момента получения выставленного Арендодателем счета, но не позднее 20 (двадцатого) числа месяца.

Арендная плата перечисляется на счёт Арендодателя, указанный в настоящем Договоре. Арендодатель вправе изменить реквизиты счёта, на который перечисляется арендная плата, уведомив об этом Арендатора в письменном виде в срок не менее, чем за 3 (Три) рабочих дня до даты предполагаемого платежа.

3.3. Размер арендной платы, указанной в п. 3.1 настоящего Договора, изменяется Арендодателем в сторону увеличения не чаще, чем один раз в год с обязательным уведомлением Арендатора не менее, чем за 1 (Один) календарный месяц до даты введения новой арендной ставки.

3.4. В арендную плату включена стоимость эксплуатационных затрат по техническому обслуживанию и эксплуатации имущества общего пользования, стоимость охраны Здания, коммунальных услуг; в т.ч. потреблённой электрической энергии, определяемой исходя из показаний индивидуальных приборов учета, тепловой энергии, холодной и горячей воды, канализации, затраты на вывоз твердых бытовых отходов и прочие затраты, связанные с содержанием Помещений. Услуги по уборке Помещений, а также услуги связи, телекоммуникационные и другие услуги, оплачиваются Арендатором самостоятельно.

4. Государственная регистрация договора

4.1. Настоящий Договор в соответствии с нормами действующего гражданского законодательства не подлежит государственной регистрации.

5. Ответственность Сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение (в том числе несвоевременное исполнение) условий настоящего Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

Договор аренды нежилых помещений офисного назначения № А-15/11-201 от д.1.04.2011

5.2. В случае невнесения Арендатором платежей, предусмотренных пунктом 3.1 Договора, в срок, установленный пунктом 3.2. настоящего Договора, либо внесения платежей в меньшем размере Арендатор уплачивает пени в размере 0,1% (Ноль целых одна десятая процента) от суммы задолженности в день за каждый день просрочки до момента фактического погашения задолженности, но не более 10% от суммы задолженности.

Стороны Договора признают, что нарушение Арендатором условий об оплате платежей, предусмотренных пунктом 3.1 настоящего Договора, в полном размере более чем на 30 (тридцать) календарных дней, является существенным нарушением условий Договора.

Арендодатель имеет право, при возникновении со стороны Арендатора просрочек внесения платежей, предусмотренных пунктом 3.1 настоящего Договора (внесения указанных платежей более одного раза подряд позже установленного срока), применить в отношении Арендатора любую из приведенных в настоящем пункте мер, либо любую их совокупность:

- начислить неустойку и требовать ее уплаты в полном объеме, одновременно с погашением задолженности по арендной плате;
- потребовать от Арендатора досрочного внесения арендной платы в течение 30 (тридцать) календарных дней, но не более чем за два срока плановых платежей подряд посредством направления уведомления в адрес Арендатора заказным письмом либо вручения уведомления нарочным;
- расторгнуть Договор аренды, в одностороннем порядке, предупредив Арендатора за 30 (тридцать) календарных дней;
- отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке с обязательным оформлением и направлением за 30 (тридцать) календарных дней претензии Арендатору по адресу, указанному в договоре с указанием даты прекращения договора.

5.3. За неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по настоящему Договору, указанных в п.п. 1.4, 2.2.5, 2.4.6, Арендатор за каждый факт нарушения условий Договора уплачивает штраф в размере Арендной платы за 1 (Один) месяц по ставке, действующей в момент нарушения.

5.4. В случае неисполнения, несвоевременного исполнения Арендодателем обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Арендодатель уплачивает пени в размере 0,1 % (Ноль целых одна десятая процента) от суммы задолженности за каждый день просрочки до момента фактического погашения задолженности, но не более 10% от суммы задолженности.

5.5. Уплата штрафных санкций, установленных настоящим Договором, не освобождает Арендатора от исполнения лежащих на нем обязательств или устранения нарушений, а также возмещения реального ущерба. Прекращение настоящего Договора не освобождает Арендатора от уплаты задолженности по арендной плате и уплате соответствующих штрафных санкций.

5.6. За повреждение арендуемых Помещений по вине Арендатора, за исключением нормального износа или амортизации их в процессе эксплуатации в соответствии с условиями настоящего Договора, Арендатор уплачивает стоимость работ по восстановлению указанных Помещений на основании документов, предоставляемых Арендодателем.

5.7. Риск случайной гибели или порчи арендуемых Помещений лежит на Арендаторе, если Арендатор не докажет, что вред возник не по его вине.

5.8. Арендодатель не несет ответственности за сохранность имущества Арендатора и третьих лиц, находящегося в арендованных Помещениях.

5.9. Ответственность Сторон за нарушения обязательств, вызванные действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируются законодательством РФ и настоящим Договором.

5.10. Стороны освобождаются от ответственности за ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору, если докажут, что такое неисполнение явилось результатом воздействия на Сторону обстоятельств непреодолимой силы, т.е. таких обстоятельств, которые Стороны не могли предвидеть в момент заключения настоящего Договора, и, устранить которые они разумными средствами не могут (форс-мажор). К подобным обстоятельствам, в частности, относятся: военные действия, забастовки, массовые беспорядки, эпидемии, запретительные меры властей, изменение законодательства РФ, аварии инженерных сетей и коммуникаций, произошедшие не по вине Стороны и др., если эти обстоятельства влияют на надлежащее исполнение Стороной, находящейся под воздействием этих обстоятельств, условий настоящего Договора.

5.11. Сторона, находящаяся под воздействием форс-мажорных обстоятельств, обязана немедленно, но не позднее двух суток с момента воздействия на нее этих обстоятельств, письменно уведомить об этом другую Сторону. При не уведомлении или несвоевременном уведомлении другой Стороны о форс-мажорных обстоятельствах, Сторона, находящаяся под воздействием этих

обстоятельств теряет право ссылаться на них как на основания освобождения от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих договорных обязательств.

5.12. Если обязательства непреодолимой силы длятся более 1 (Одного) месяца, любая из Сторон может расторгнуть настоящий Договор, направив об этом письменное уведомление об этом второй Стороне. Такое расторжение вступает в силу немедленно.

6. Изменение, расторжение, прекращение или продление Договора

6.1. Любые изменения и (или) дополнения условий настоящего Договора оформляются в письменной форме в виде дополнительного соглашения.

6.2. Изменение условий настоящего Договора, его расторжение и прекращение осуществляется по соглашению Сторон. Вносимые в Договор изменения и дополнения рассматриваются Сторонами не более, чем в месячный срок, и оформляются дополнительным соглашением.

6.2.1. Сторона, инициирующая изменение (дополнение) настоящего Договора, направляет другой Стороне проект дополнительного соглашения.

Сторона, получившая проект дополнительного соглашения, в течение 20 (Двадцати) календарных дней с момента его получения обязана направить подписанное дополнительное соглашение либо в случае несогласия - письменный ответ.

Возникшие разногласия разрешаются путем переговоров. В случае недостижения согласия обеими Сторонами дополнительное соглашение считается не подписанным.

6.2.2. Подписанное обеими Сторонами дополнительное соглашение является неотъемлемой частью настоящего Договора.

6.3. Действие настоящего Договора прекращается:

- по письменному соглашению Сторон;
- в одностороннем порядке в предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством РФ случаях;
- по истечении срока, указанного в п.1.2. настоящего Договора.

6.4. Арендодатель имеет безусловное право в одностороннем порядке отказаться от дальнейшего исполнения настоящего Договора на основании п. 4 ст. 450, ст. 450.1 Гражданского кодекса РФ в порядке, предусмотренном Договором, в следующих случаях:

6.4.1. однократное нарушение Арендатором п.п. 1.4, 2.2.5, 2.4.2, 2.4.5, 2.4.7, 2.4.8, 2.4.17 настоящего Договора, и не устранение нарушения в течение 30 (тридцати) календарных дней после получения от Арендодателя письменного требования об устранении нарушения;

6.4.2. однократная просрочка внесения арендной платы, на срок более 30 (тридцати) календарных дней.

6.5. Арендодатель имеет право в судебном порядке расторгнуть настоящий Договор на основании п. 2 ст. 450 Гражданского кодекса РФ в случаях неустранения Арендатором иных нарушений условий Договора в течение 2 (двух) месяцев после направления письменных требований Арендодателя, предусмотренных п. 2.1.4. Договора.

6.6. При наличии оснований для одностороннего отказа от дальнейшего исполнения Договора, предусмотренных настоящим Договором и/или законом, Арендодатель направляет Арендатору (нарочным курьером или заказным письмом с уведомлением) письменное предупреждение о возможном одностороннем отказе от дальнейшего исполнения Договора, и необходимости устранения допущенных нарушений.

6.7. В случае, если в течение 30 (тридцати) календарных дней после получения Предупреждения Арендатор не устранил допущенные нарушения, Арендодатель направляет Арендатору (нарочным курьером или заказным письмом с уведомлением о вручении) письменное уведомление о расторжении Договора аренды с указанием причин, предусмотренных Договором и/или законом. Настоящий Договор считается расторгнутым по истечении 30 (тридцати) календарных дней с даты получения Арендатором письменного уведомления Арендодателя. Дата получения Арендатором уведомления о расторжении Договора подтверждается почтовым уведомлением с отметкой о вручении.

При направлении письменного уведомления о расторжении Договора заказным письмом с уведомлением о вручении, и отсутствии у Арендодателя почтового уведомления с отметкой о вручении Арендатору, Договор считается расторгнутым по истечении 30 (Тридцати) календарных дней с момента направления письменного сообщения Арендатору.

6.8. Арендатор имеет безусловное право в одностороннем порядке отказаться от дальнейшего исполнения настоящего Договора на основании ст. 450.1 Гражданского кодекса РФ в порядке, преду-

Договор аренды нежилых помещений офисного назначения № А-15/21-2т от 21.04.2021

смотренном Договором, в случае неоднократного (два и более раз) нарушения Арендодателем существенных условий Договора, а также в случае невозможности использования арендуемых Помещений по целевому назначению. Настоящий Договор считается расторгнутым по истечении 30 (тридцати) календарных дней с даты получения Арендодателем письменного уведомления Арендатора. Дата получения Арендодателем уведомления о расторжении Договора подтверждается почтовым уведомлением с отметкой о вручении. При этом, срок, обозначенный в п. 2.4.12 настоящего Договора не применяется.

6.9. В иных, не указанных в настоящем Договоре случаях, Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон либо, при наличии соответствующих оснований, в судебном порядке.

6.10. В случае ликвидации Арендатора настоящий Договор считается расторгнутым с момента внесения в Единый государственный реестр юридических лиц записи о государственной регистрации ликвидации Арендатора.

6.11. Арендатор не освобождается от исполнения своих обязательств по Договору до момента фактического расторжения и/или прекращения действия настоящего Договора.

7. Дополнительные условия

7.1. В обеспечение своих обязательств по Договору Арендатор не позднее 5 (Пяти) банковских дней с момента подписания настоящего Договора обязуется перечислить Арендодателю Гарантийный депозит в размере 22 848 (двадцать две тысячи восемьсот сорок восемь) рублей 00 копеек (далее «Гарантийный депозит»), в т.ч. НДС по ставке, установленной п. 3 ст.164 НК РФ. На сумму Гарантийного депозита проценты не начисляются.

7.2. При прекращении настоящего Договора денежные средства, указанные в п.7.1 Договора, будут засчитаны в счёт уплаты арендной платы за последний месяц аренды, с учётом денежных средств, удержанных Арендодателем по основаниям и в порядке, предусмотренным настоящим Договором.

В случае заключения сторонами Договора аренды на новый срок, Гарантийный депозит может быть засчитан Сторонами в качестве оплаты Гарантийного депозита по новому Договору аренды.

7.3. В случае неисполнения (ненадлежащего исполнения) Арендатором условий настоящего Договора Арендатор вправе удерживать пени и штрафы, предусмотренные Договором из суммы Гарантийного депозита. Сумма удержанных денежных средств указывается Арендодателем в счёте, выставленном не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента удержания, с указанием основания удержания, суммы удержанных денежных средств, и остатка Гарантийного депозита.

Если когда-либо в течение срока аренды Арендодатель использует средства из Гарантийного депозита в соответствии с настоящим пунктом, Арендатор в течение 5 (пяти) банковских дней после получения письменного требования от Арендодателя должен будет уплатить Арендодателю сумму, необходимую для восстановления Гарантийного депозита до его первоначального размера.

7.4. При досрочном расторжении настоящего Договора по инициативе Арендатора, в случае несвоевременного уведомления Арендодателя в соответствии с п. 2.4.12 Договора, Гарантийный депозит удерживается Арендодателем в качестве штрафа за несвоевременное уведомление о расторжении Договора.

7.5. В случае досрочного расторжения Договора по инициативе Арендатора в соответствии с п. 6.8 настоящего Договора, Гарантийный депозит возвращается Арендатору в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента расторжения Договора, с учётом денежных средств, удержанных Арендодателем по основаниям и в порядке, предусмотренным настоящим Договором.

8. Обеспечение конфиденциальности

8.1. Стороны обязуются использовать взаимно предоставленную или ставшую известной в ходе сотрудничества информацию конфиденциального характера только и исключительно в целях исполнения обязательств по настоящему Договору.

8.2. Сторона, получающая информацию, обязуется в течение пяти лет с момента заключения настоящего Договора не разглашать ее третьей Стороне и не использовать для собственной выгоды, за исключением цели настоящего Договора.

8.3. Во избежание разглашения информации конфиденциального характера раскрывающей Стороны третьим лицам получающая Сторона обязуется соблюдать в отношении полученной информации режим коммерческой тайны в рамках требований Федерального закона от 29.07.2004 № 98-ФЗ «О коммерческой тайне».

Договор аренды нежилых помещений офисного назначения № А15/24-2 от 21.04.2011

8.4. Информация конфиденциального характера может быть раскрыта третьим лицам только исключительно по обоюдному согласию Сторон, выраженному в письменной форме. В случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ, конфиденциальная информация может быть представлена любой Стороной уполномоченным на то органам только по их письменному требованию, при условии его законности и обоснованности.

8.5. Получающая Сторона не будет иметь никаких обязательств в отношении информации, если эта информация:

- получена из общеизвестного либо официального источника;
- опубликована в средствах массовой информации и/или стала доступна третьим лицам в результате неправильного, небрежного или намеренного действия раскрывающей Стороны;
- правомерно получена от третьей Стороны без ограничения и без нарушения настоящего Договора;
- представлена третьей Стороне раскрывающей Стороной без аналогичного ограничения на права третьей Стороны;
- получена с письменного разрешения раскрывающей Стороны;
- обоснованно раскрыта надзорными органами государственной или муниципальной власти.

8.6. В случае разглашения информации конфиденциального характера получившая такую информацию Сторона обязана возместить причиненные вследствие своих действий или бездействия убытки передающей Стороне.

9. Заверения об обстоятельствах

9.1. Стороны гарантируют и заверяют друг друга, что:

- 9.1.1. являются надлежащим образом учрежденными и зарегистрированными юридическими лицами, осуществляющими деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- 9.1.2. для заключения и исполнения настоящего Договора получили все необходимые согласия, одобрения и разрешения, получение которых необходимо в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, учредительными и локальными документами Стороны;
- 9.1.3. не существует законодательных, подзаконных нормативных и индивидуальных актов, локальных документов Сторон, а также решений органов управления Сторон, запрещающих или ограничивающих их в заключении и исполнении настоящего Договора;
- 9.1.4. лицо, подписывающее (заключающее) настоящий Договор от имени и по поручению Стороны на день подписания (заключения) имеет все необходимые для такого подписания полномочия;
- 9.1.5. гарантируют соблюдение в рамках исполнения заключенного Договора, в том числе при установлении, изменении, расторжении договорных отношений, неприемлемость любых коррупционных действий, совершенных прямо или косвенно, лично или через посредничество третьих лиц, в любой форме (передача денег, ценностей, иного имущества, оказание услуг имущественного характера, предоставление иных имущественных прав), независимо от цели, включая упрощение процедур, обеспечение преимуществ, получение выгод и иных форм незаконного приобретения выгод и преимуществ;
- 9.1.6. гарантируют, что при исполнении Договора не будут нарушены авторские, патентные и любые иные права третьих лиц;
- 9.1.7. Сторона, предоставляющая информацию, имеет законное право на ее предоставление.

10. Заключительные положения

10.1. Настоящий Договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его подписания.

10.2. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

10.3. Возникшие споры и разногласия разрешаются путем переговоров Сторон с обязательным направлением претензии.

Сторона, получившая претензию, должна дать мотивированный письменный ответ в течение 20 (Двадцати) календарных дней с момента ее получения. В случае отсутствия ответа в указанный срок либо невозможности урегулирования разногласий любая из Сторон вправе обратиться в Арбитражный суд Свердловской области.

10.4. Настоящий Договор составлен в 2 (Двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

Договор аренды нежилых помещений офисного назначения №2-15/21-2017 от 21.04.2017

10.5. При изменении наименования, места нахождения, банковских реквизитов или реорганизации одной из Сторон, она обязана письменно в срок не более чем за 3 (Три) рабочих дня после происшедших изменений уведомить об этом другую Сторону.

10.6. Реорганизация Арендодателя, а также перемена собственника арендуемых Помещений не влечет за собой прекращение или расторжение Договора.

К договору прилагаются:

- 1. Копия плана Помещения. (Приложение №1)

Адреса и банковские реквизиты Сторон

Арендодатель: Акционерное общество Управляющая компания «Брокеркредитсервис» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда»
 630099, Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Советская, 37
 ОГРН: 1025403200020, ИНН: 5407191291, КПП: 540701001
 р/с 40701810500000006741 в АО «БКС Банк», г. Москва
 к/с 30101810145250000631 БИК 044525631

Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью «Ювелир-опт»
 620014, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, 74-359,
 ОГРН: 1146685028379, ИНН: 6671457759, КПП: 667101001
 Р/с 40702810116540009753 в Уральском Банке ПАО Сбербанк России
 К/с 30101810500000000674 БИК 046577674

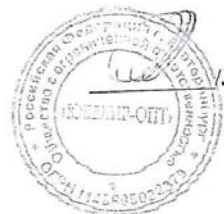
Подписи Сторон

от Арендодателя:
 Генеральный директор
 АО УК «БКС»
 Д.У. ЗПИФ недвижимости
 «Недвижимость пенсионного фонда»



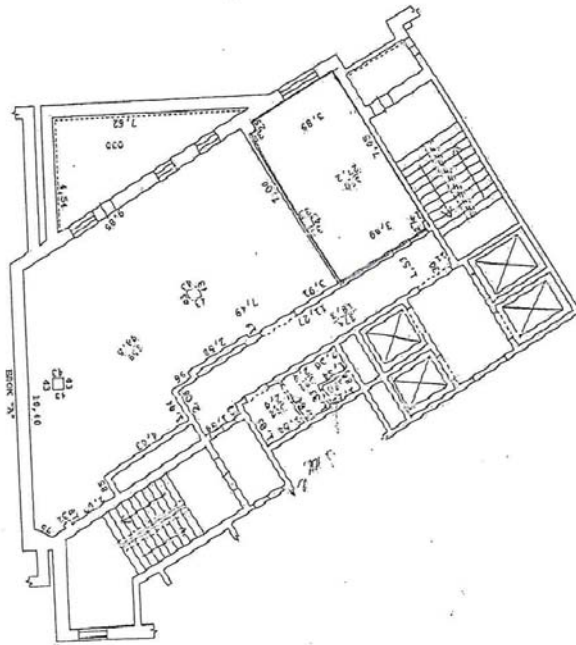
В. Н. Соловьев

от Арендатора:
 Управляющий
 ООО «Ювелир-опт»



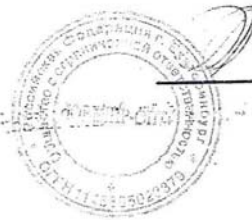
Л. Г. Новоселова

Договор аренды нежилых помещений офисного назначения № А-15/21-8 от 21.04.2021



Подписи сторон

И.В. Соколов



Л.Т. Небесна

**Акт
приема-передачи помещений
к договору № А-15/21-2 от 21.04.21
аренды нежилых помещений
офисного назначения**

г. Екатеринбург

21 апреля 2021 г.

Акционерное общество Управляющая компания «Брокеркредитсервис» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда», в лице Генерального директора Соловьева Владимира Наумовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Ювелир-опт», в лице Управляющей ИП Новоселовой Людмилы Геннадьевны, действующей на основании договора управления б/н от 16.07.2014 г., именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, составили настоящий акт о нижеследующем:

Арендодатель передал, а Арендатор принял в аренду для использования под офис помещения, назначение: нежилое. Площадь: общая 27,2 кв. м. Номера на поэтажном плане: 15 этаж – помещения № 360. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 74 (далее – «помещения»).

Кадастровый (или условный) номер: № 66-66-01/049/2009-656.

На момент подписания настоящего акта претензии к состоянию помещений, а также к состоянию внутренней отделки передаваемых помещений у Сторон отсутствуют.

Подписи сторон

от Арендодателя:
Генеральный директор
АО УК «БКС» Д.У. ЗПИФ недвижимости
«Недвижимость пенсионного фонда»

от Арендатора:
Управляющий
ООО «Ювелир-опт»

124 / В. Н. Соловьев


 / Л. Г. Новоселова

Договор аренды нежилых помещений
офисного назначения № А-15/21-3

г. Екатеринбург

21 апреля 2021 г

Акционерное общество Управляющая компания «Брокеркредитсервис» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда», в лице Генерального директора Соловьева Владимира Наумовича, действующего на основании Устава и Правил доверительного управления № 1084-58229782 от 20.11.2007, именуемое в дальнейшем Арендодатель, одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «РусПерлс», в лице Директора Маловой Ирины Владимировны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем Арендатор, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые Стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие условия

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору во временное владение и пользование за плату для использования под офис помещения, назначение: нежилое. Площадь: общая 411,6 кв. м. Номер на поэтажном плане: 15 этаж – помещения №№ 362-366, 370, 371, 376-379. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 74 (далее – «Помещения»).

Кадастровый (или условный) номер: № 66-66-01/049/2009-656.

Место расположения Помещений обозначено выделенной линией на копии кадастрового паспорта (Приложение 1 к Договору).

Передаваемые в аренду Помещения принадлежат на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда».

Право собственности на Помещения зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области, существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление, о чем в Едином государственном реестре прав и недвижимое имущество и сделок с ним 24.04.2009 г. сделана запись регистрации № 66-66-01/049/2009-656, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права от 24.04.2009 г., серии 66 АГ № 667509.

В Помещениях выполнена чистовая отделка. Помещения находятся в технически исправном состоянии, укомплектованы необходимым оборудованием, допускающим его использование для размещения офиса (электроснабжение, освещение, вентиляция, отопление/охлаждение, система пожарной сигнализации и пожаротушения, телекоммуникационный кабель).

1.2. Договор аренды заключается на срок с 21.04.2021 по 31.03.2022 г.

1.3. Неотделимые улучшения Помещений могут производиться Арендатором только с письменного разрешения Арендодателя. После прекращения договора аренды Арендатор не имеет права на возмещение стоимости неотделимых улучшений, произведенных им с согласия Арендодателя.

1.4. Арендатор не вправе сдавать Помещения (часть Помещений) в субаренду (поднаём), передавать свои права и обязанности по настоящему Договору другому лицу (перенаём), предоставлять Помещения в безвозмездное пользование третьих лиц (физических и юридических); вносить право аренды Помещений в качестве вклада (взноса) в уставный капитал хозяйственных обществ, товариществ и иных юридических лиц; передавать права и обязанности по настоящему Договору в залог, обременять и иным способом.

1.5. При условии надлежащего исполнения Договора Арендатор после окончания срока действия Договора аренды обладает преимущественным правом на заключение Договора на новый срок. О желании заключить Договор на новый срок Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя не позднее 60 (Шестидесяти) календарных дней до окончания срока действия Договора.

1.6. Передаваемые в аренду помещения передаются Арендодателем по акту приема-передачи Арендатору. После окончания срока действия настоящего Договора, а также при его досрочном расторжении Арендатор возвращает Помещения Арендодателю по акту приема-передачи, который подписывается Арендатором и Арендодателем.

Договор аренды нежилых помещений офисного назначения № А-15/21-3 от 21.04.2021

1.7. С момента подписания настоящего Договора все ранее имевшие место относительно арендуемых Помещений предварительные переговоры, переписка, предварительные соглашения, договоры и протоколы о намерениях теряют силу.

2. Права и обязанности Сторон

2.1 Арендодатель имеет право:

- 2.1.1. давать письменное разрешение Арендатору на производство неотделимых улучшений Помещений.
- 2.1.2. запрашивать, в случае необходимости у Арендатора платежные документы, подтверждающие своевременность перечисления арендой платы.
- 2.1.3. в рабочее время, предварительно письменно уведомив Арендатора о дате и времени, проводить проверки использования Помещений, не нарушая при этом хозяйственной деятельности Арендатора.
- 2.1.4. давать обязательные для исполнения Арендатором требования об устранении выявленных им нарушений условий настоящего Договора и/или условий эксплуатации арендуемых Помещений.
- 2.1.5. досрочно расторгать Договор и/или отказываться от исполнения Договора по основаниям в порядке, предусмотренным Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

2.2 Арендатор имеет право:

- 2.2.1. самостоятельно определять интерьер арендуемых помещений.
- 2.2.2. досрочно расторгать Договор по основаниям и в порядке, предусмотренным Договором и действующим законодательством Российской Федерации.
- 2.2.3. при выявлении нарушений условий Договора со стороны Арендодателя направить последнему письменное уведомление с требованием устранить выявленные нарушения.
- 2.2.4. Арендатор вправе устанавливать в Помещениях оборудование, средства связи, компьютеры и прочую технику, необходимую для работы Арендатора, устанавливать системы охраны, организовать собственный локальный (в пределах Помещений) пропускной режим.
- 2.2.5. Арендатор вправе за свой счет с предварительного письменного согласия Арендодателя производить перепланировку (перееборудование, реконструкцию и т.д.) Помещений или изменения внешнего вида Помещений, производить другие неотделимые улучшения.

При согласии Арендодателя на перепланировку, переустройство и переоборудование Помещений Арендатор обязан перед началом работ по перепланировке (переоборудованию, реконструкции и т.д.) за свой счет согласовать все предстоящие изменения в соответствующих организациях, с последующим внесением измененных данных в документы и узаконением в соответствующих инстанциях.

Вся техническая документация (обновленная Выписка из технического паспорта с экспликацией Помещений, обновленный Кадастровый паспорт помещения, обновленное Описание объекта аренды, согласование и разрешения соответствующих органов, заключение организации, имеющей лицензию, оригинал проекта (эскиз и соответствующие разделы), документы по узаконению изменений и т.д.) передается Арендодателю в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента окончания работ.

Перед началом работ по перепланировке Арендатор обязан согласовать с Арендодателем все разделы разработанного проекта по перепланировке Помещения

По окончании работ Арендатор обязуется за свой счет произвести вывоз мусора и генеральную уборку Помещений.

Стоимость неотделимых улучшений Помещений, произведенных Арендатором, возмещению не подлежит. Произведенные Арендатором отдельные улучшения являются его собственностью.

2.3 Арендодатель обязан:

2.3.1. предоставить Арендатору Помещения по Акту приема-передачи. Акт приема-передачи подписывается уполномоченными представителями Сторон Договора.

2.3.2. в случае расторжения Договора по любым основаниям принять от Арендатора Помещения по Акту приема-передачи в течение 3 (Трёх) рабочих дней с момента получения уведомления о готовности к передаче при отсутствии замечаний к состоянию Помещений. В случае наличия у Арендодателя замечаний к состоянию возвращаемых Помещений Арендатору устанавливается разумный срок для приведения Помещений в надлежащее состояние и последующей передачи Арендодателю.

2.3.3. рассматривать предложения Арендатора по переустройству, перепланировке и переоборудованию Помещений в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента его получения.

2.4 Арендатор обязан:

Договор аренды нежилых помещений офисного назначения № 8-10/14-201 от 21.04.2014

2.4.1. своевременно и в полном объеме вносить арендную плату. По письменному запросу Арендодателя представлять копии платежных документов, подтверждающих перечисление указанных платежей.

2.4.2. использовать Помещения строго по целевому назначению – для размещения офиса.

2.4.3. при прекращении Договора вернуть Арендодателю Помещения в чистом надлежащем состоянии, с учётом нормального износа. Добросовестно вести коммерческую деятельность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и не предпринимать никаких действий, способных нанести ущерб деловой репутации Арендодателя.

2.4.4. в случае необходимости производить за свой счёт текущий ремонт Помещений, с предварительным письменным уведомлением Арендодателя и в согласованные с ним сроки. При проведении текущего ремонта Арендатор за свой счет осуществляет вывоз строительного мусора и уборку Помещений.

2.4.5. обеспечивать сохранность инженерных сетей, коммуникаций, оборудования, расположенных в Помещениях.

2.4.6. в случае порчи по вине Арендатора арендуемых Помещений (части Помещений), а также иных помещений в здании, где расположены арендуемые Помещения, все ремонтные и восстановительные работы производить за свой счет в срок, установленный Арендодателем. А кроме того самостоятельно возмещать убытки, понесенные третьими лицами вследствие действий (бездействий) Арендатора.

2.4.7. не производить как в арендуемых Помещениях, так и в других местах здания прокладку скрытых и открытых проводок, инженерных коммуникаций, за исключением случаев предварительного письменного согласования подобных действий с Арендодателем, управляющими и эксплуатационными организациями.

2.4.8. соблюдать требования санитарно-эпидемиологических станций, Госпожнадзора, Гражданской обороны, содержать в исправности пожарную сигнализацию, вентиляцию и т.п., оборудование в соответствии со всеми отраслевыми правилами и нормами, действующими в отношении видов деятельности Арендатора и занимаемых Помещений, а также принимать меры противопожарной безопасности, ликвидации ситуаций, ставящих под угрозу сохранность арендуемых помещений, их экологическое, санитарное и инженерно-техническое состояние.

Нести полную ответственность перед контролирующими организациями за соблюдение персоналом Арендатора санитарных норм, правил технической и противопожарной безопасности. Назначить приказом лицо, ответственное за работу электроустановок и обеспечение соблюдения правил противопожарной безопасности, и получить соответствующую группу допуска.

2.4.9. немедленно извещать Арендодателя в случае повреждений, аварии или иного события, происшедшем в Помещении, и за его пределами, нанесшем (или грозящем нанести) зданию или арендуемому Помещению ущерб и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы против дальнейшего разрушения или повреждения.

2.4.10. обеспечивать уполномоченным представителям Арендодателя, а также эксплуатационных организаций беспрепятственный допуск в рабочее время (с 09.00 до 18.00 местного времени) во все Помещения для хозяйственно-технического осмотра и контроля соблюдения условий Договора. Обязывать своих ответственных представителей и работников участвовать в составлении и подписании актов проверок состояния Помещений.

2.4.12. письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 1 (Один) месяц о предстоящем освобождении помещений при досрочном их освобождении, сдать Помещения Арендодателю по Акту приема-передачи в надлежащем состоянии, с учётом нормального износа, в чистом виде, после генеральной уборки.

2.4.13. за свой счет выполнять все необходимые регистрационные, лицензионные, технические, санитарно-гигиенические и другие требования, предъявляемые к собственной деятельности в занимаемых Помещениях.

2.4.14. в целях обеспечения оперативного доступа в Помещения (при возникновении аварийных ситуаций и форс-мажорных обстоятельствах) сдать комплект ключей (в опечатанном конверте) по акту Арендодателю и сообщить (в письменном виде за подписью руководителя, скреплённой печатью Арендатора) Арендодателю и эксплуатационной организации фамилию, имя, отчество и телефон ответственных лиц, обязанных обеспечить незамедлительный круглосуточный доступ в арендуемые Помещения.

2.4.15. надлежащим образом и в установленный срок выполнять письменные поручения Арендодателя об устранении выявленных нарушений условий Договора и/или условий эксплуатации арендуемых Помещений.

Договор аренды нежилых помещений офисного назначения № 1-15/4-3 от 01.04.2021

2.4.16. при подписании Договора аренды передать Арендодателю копии учредительных документов, Свидетельства о государственной регистрации, Свидетельства о постановке на налоговый учет, а также документы, подтверждающие полномочия лица, подписавшего Договор.

2.4.17. Арендатор обязуется не вносить в Помещения и не хранить в Помещениях и здании предметы, имущество и вещества, которые являются или могут стать опасными, агрессивными, воспламеняемыми, пожароопасными, радиоактивными, взрывоопасными, вредными для здоровья или загрязняющими окружающую среду или запрещенные действующим законодательством Российской Федерации, не используемые в производственной деятельности Арендатора. Риск случайной гибели или порчи помещения, или непринятие необходимых мер лежит на Арендаторе, который отвечает перед Арендодателем в т.ч. за действия (бездействия) сотрудников и посетителей, приведшие к ущербу в случае, если эти действия произведены в помещении, при этом Арендатор восстанавливает своими силами, за свой счет или возмещает ущерб, нанесенный Арендодателю, на основании счетов, направленных им в течение 3 (трех) дней с момента их выставления. Риск случайной гибели, порчи, или кражи имущества Арендатора в арендуемых помещениях несет Арендатор, если данные события возникли не по вине Арендодателя.

2.4.29. Уборка Помещений осуществляется Арендатором самостоятельно или силами привлеченных им третьих лиц.

3. Платежи и порядок расчётов

3.1. При подписании настоящего Договора Сторонами устанавливается следующая ставка ежемесячной арендной платы в размере: 766 (семьсот шестьдесят шесть) рублей 14 копеек в месяц за один квадратный метр, в т.ч. НДС, по ставке установленной п.3 ст.164 НК РФ.

Арендная плата вносится Арендатором независимо от фактического пользования Помещениями, с момента подписания Акта приёма-передачи Помещений до момента возврата Помещений Арендодателю по Акту приёма-передачи.

Арендная плата за первый и последний месяцы срока аренды уплачивается Арендатором за календарные дни, начиная с момента (день, месяц, год) получения объекта аренды и до даты возврата объекта аренды по Акту приёма-передачи (включительно).

3.2. Арендная плата за текущий оплачиваемый месяц вносится Арендатором ежемесячно в течение 5 (Пяти) банковских дней с момента получения выставленного Арендодателем счета, но не позднее 20 (двадцатого) числа месяца.

Арендная плата перечисляется на счёт Арендодателя, указанный в настоящем Договоре. Арендодатель вправе изменить реквизиты счёта, на который перечисляется арендная плата, уведомив об этом Арендатора в письменном виде в срок не менее, чем за 3 (Три) рабочих дня до даты предполагаемого платежа.

3.3. Размер арендной платы, указанной в п. 3.1 настоящего Договора, изменяется Арендодателем в сторону увеличения не чаще, чем один раз в год с обязательным уведомлением Арендатора не менее чем за 1 (Один) календарный месяц до даты введения новой арендной ставки.

3.4. В арендную плату включена стоимость эксплуатационных затрат по техническому обслуживанию и эксплуатации имущества общего пользования, стоимость охраны Здания, коммунальных услуг в т.ч. потреблённой электрической энергии, определяемой исходя из показаний индивидуальных приборов учета, тепловой энергии, холодной и горячей воды, канализации, затраты на вывоз твердых бытовых отходов и прочие затраты, связанные с содержанием Помещений. Услуги по уборке Помещений, а также услуги связи, телекоммуникационные и другие услуги, оплачиваются Арендатором самостоятельно.

4. Государственная регистрация договора

4.1. Настоящий Договор в соответствии с нормами действующего гражданского законодательства не подлежит государственной регистрации.

5. Ответственность Сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение (в том числе невовременное исполнение) условий настоящего Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

Договор аренды нежилых помещений офисного назначения № 1-15/43 от 21.09.2021

5.2. В случае невнесения Арендатором платежей, предусмотренных пунктом 3.1 Договора, в срок, установленный пунктом 3.2. настоящего Договора, либо внесения платежей в меньшем размере Арендатор уплачивает пени в размере 0,1% (Ноль целых одна десятая процента) от суммы задолженности в день за каждый день просрочки до момента фактического погашения задолженности, но не более 10% от суммы задолженности.

Стороны Договора признают, что нарушение Арендатором условий об оплате платежей, предусмотренных пунктом 3.1 настоящего Договора, в полном размере более чем на 30 (тридцать) календарных дней, является существенным нарушением условий Договора.

Арендодатель имеет право, при возникновении со стороны Арендатора просрочек внесения платежей, предусмотренных пунктом 3.1 настоящего Договора (внесения указанных платежей более одного раза подряд позже установленного срока), применить в отношении Арендатора любую из приведенных в настоящем пункте мер, либо любую их совокупность:

- начислить неустойку и требовать ее уплаты в полном объеме, одновременно с погашением задолженности по арендной плате;
- потребовать от Арендатора досрочного внесения арендной платы в течение 30 (тридцать) календарных дней, но не более чем за два срока плановых платежей подряд посредством направления уведомления в адрес Арендатора заказным письмом либо вручения уведомления нарочным;
- расторгнуть Договор аренды, в одностороннем порядке, предупредив Арендатора за 30 (тридцать) календарных дней;
- отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке с обязательным оформлением и направлением за 30 (тридцать) календарных дней претензии Арендатору по адресу, указанному в договоре с указанием даты прекращения договора.

5.3. За неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по настоящему Договору, указанных в п.п. 1.4, 2.2.5, 2.4.6, Арендатор за каждый факт нарушения условий Договора уплачивает штраф в размере Арендной платы за 1 (Один) месяц по ставке, действующей в момент нарушения.

5.4. В случае неисполнения, несвоевременного исполнения Арендодателем обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Арендодатель уплачивает пени в размере 0,1 % (Ноль целых одна десятая процента) от суммы задолженности за каждый день просрочки до момента фактического погашения задолженности, но не более 10% от суммы задолженности.

5.5. Уплата штрафных санкций, установленных настоящим Договором, не освобождает Арендатора от исполнения лежащих на нем обязательств или устранения нарушений, а также возмещения реального ущерба. Прекращение настоящего Договора не освобождает Арендатора от уплаты задолженности по арендной плате и уплате соответствующих штрафных санкций.

5.6. За повреждение арендуемых Помещений по вине Арендатора, за исключением нормального износа или амортизации их в процессе эксплуатации в соответствии с условиями настоящего Договора, Арендатор уплачивает стоимость работ по восстановлению указанных Помещений на основании документов, предоставляемых Арендодателем.

5.7. Риск случайной гибели или порчи арендуемых Помещений лежит на Арендаторе, если Арендатор не докажет, что вред возник не по его вине.

5.8. Арендодатель не несет ответственности за сохранность имущества Арендатора и третьих лиц, находящегося в арендованных Помещениях.

5.9. Ответственность Сторон за нарушения обязательств, вызванные действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируются законодательством РФ и настоящим Договором.

5.10. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение своих обязательств по настоящему Договору, если докажут, что такое неисполнение явилось результатом воздействия на Сторону обстоятельств непреодолимой силы, т.е. таких обстоятельств, которые Стороны не могли предвидеть в момент заключения настоящего Договора, и, устранить которые они разумными средствами не могут (форс-мажор). К подобным обстоятельствам, в частности, относятся: военные действия, забастовки, массовые беспорядки, эпидемии, запретительные меры властей, изменение законодательства РФ, аварии инженерных сетей и коммуникаций, произошедшие не по вине Стороны и др., если эти обстоятельства влияют на надлежащее исполнение Стороной, находящейся под воздействием этих обстоятельств, условий настоящего Договора.

5.11. Сторона, находящаяся под воздействием форс-мажорных обстоятельств, обязана немедленно, но не позднее двух суток с момента воздействия на нее этих обстоятельств, письменно уведомить об этом другую Сторону. При не уведомлении или несвоевременном уведомлении другой Стороны о форс-мажорных обстоятельствах, Сторона, находящаяся под воздействием этих

Договор аренды нежилых помещений офисного назначения № 415/01 от 21.04.2021

обстоятельств теряет право ссылаться на них как на основания освобождения от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих договорных обязательств.

5.12. Если обязательства непреодолимой силы длются более 1 (Одного) месяца, любая из Сторон может расторгнуть настоящий Договор, направив об этом письменное уведомление об этом второй Стороне. Такое расторжение вступает в силу немедленно.

6. Изменение, расторжение, прекращение или продление Договора

6.1. Любые изменения и (или) дополнения условий настоящего Договора оформляются в письменной форме в виде дополнительного соглашения.

6.2. Изменение условий настоящего Договора, его расторжение и прекращение осуществляется по соглашению Сторон. Вносимые в Договор изменения и дополнения рассматриваются Сторонами не более, чем в месячный срок, и оформляются дополнительным соглашением.

6.2.1. Сторона, инициирующая изменение (дополнение) настоящего Договора, направляет другой Стороне проект дополнительного соглашения.

Сторона, получившая проект дополнительного соглашения, в течение 20 (Двадцати) календарных дней с момента его получения обязана направить подписанное дополнительное соглашение либо в случае несогласия - письменный ответ.

Возникшие разногласия разрешаются путем переговоров. В случае недостижения согласия обеими Сторонами дополнительное соглашение считается не подписанным.

6.2.2. Подписанное обеими Сторонами дополнительное соглашение является неотъемлемой частью настоящего Договора.

6.3. Действие настоящего Договора прекращается:

- по письменному соглашению Сторон;

- в одностороннем порядке в предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством РФ случаях;

- по истечении срока, указанного в п.1.2. настоящего Договора.

6.4. Арендодатель имеет безусловное право в одностороннем порядке отказаться от дальнейшего исполнения настоящего Договора на основании п. 4 ст. 450, ст. 450.1 Гражданского кодекса РФ в порядке, предусмотренном Договором, в следующих случаях:

6.4.1. однократное нарушение Арендатором п.п. 1.4, 2.2.5, 2.4.2, 2.4.5, 2.4.7, 2.4.8, 2.4.17 настоящего Договора, и не устранение нарушения в течение 30 (тридцати) календарных дней после получения от Арендодателя письменного требования об устранении нарушения;

6.4.2. однократная просрочка внесения арендной платы, на срок более 30 (тридцати) календарных дней.

6.5. Арендодатель имеет право в судебном порядке расторгнуть настоящий Договор на основании п. 2 ст. 450 Гражданского кодекса РФ в случаях неустранения Арендатором иных нарушений условий Договора в течение 2 (двух) месяцев после направления письменных требований Арендодателя предусмотренных п. 2.1.4. Договора.

6.6. При наличии оснований для одностороннего отказа от дальнейшего исполнения Договора предусмотренных настоящим Договором и/или законом, Арендодатель направляет Арендатору (наличным курьером или заказным письмом с уведомлением) письменное предупреждение о возможном одностороннем отказе от дальнейшего исполнения Договора, и необходимости устранения допущенных нарушений.

6.7. В случае, если в течение 30 (тридцати) календарных дней после получения Предупреждения Арендатор не устранил допущенные нарушения, Арендодатель направляет Арендатору (наличным курьером или заказным письмом с уведомлением о вручении) письменное уведомление о расторжении Договора аренды с указанием причин, предусмотренных Договором и/или законом. Настоящий Договор считается расторгнутым по истечении 30 (тридцати) календарных дней с даты получения Арендатором письменного уведомления Арендодателя. Дата получения Арендатором уведомления о расторжении Договора подтверждается почтовым уведомлением с отметкой о вручении.

При направлении письменного уведомления о расторжении Договора заказным письмом с уведомлением о вручении, и отсутствии у Арендодателя почтового уведомления с отметкой о вручении Арендатору, Договор считается расторгнутым по истечении 30 (Тридцати) календарных дней с момента направления письменного сообщения Арендатору.

6.8. Арендатор имеет безусловное право в одностороннем порядке отказаться от дальнейшего исполнения настоящего Договора на основании ст. 450.1 Гражданского кодекса РФ в порядке, пред

Договор аренды нежилых помещений офисного назначения № 15/18 от 01.04.2017

смотренном Договором, в случае неоднократного (два и более раз) нарушения Арендодателем существенных условий Договора, а также в случае невозможности использования арендуемых Помещений по целевому назначению. Настоящий Договор считается расторгнутым по истечении 30 (тридцати) календарных дней с даты получения Арендодателем письменного уведомления Арендатора. Дата получения Арендодателем уведомления о расторжении Договора подтверждается почтовым уведомлением с отметкой о вручении. При этом, срок, обозначенный в п. 2.4.12 настоящего Договора не применяется.

6.9. В иных, не указанных в настоящем Договоре случаях, Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон либо, при наличии соответствующих оснований, в судебном порядке.

6.10. В случае ликвидации Арендатора настоящий Договор считается расторгнутым с момента внесения в Единый государственный реестр юридических лиц записи о государственной регистрации ликвидации Арендатора.

6.11. Арендатор не освобождается от исполнения своих обязательств по Договору до момента фактического расторжения и/или прекращения действия настоящего Договора.

7. Дополнительные условия

7.1. В обеспечение своих обязательств по Договору Арендатор не позднее 5 (Пяти) банковских дней с момента подписания настоящего Договора обязуется перечислить Арендодателю Гарантийный депозит в размере 315 343 (триста пятнадцать тысяч триста сорок три) рубля 22 копейки (далее «Гарантийный депозит»), в т.ч. НДС по ставке, установленной п.3 ст.164 НК РФ. На сумму Гарантийного депозита проценты не начисляются.

7.2. При прекращении настоящего Договора денежные средства, указанные в п.7.1 Договора, будут засчитаны в счёт уплаты арендной платы за последний месяц аренды, с учётом денежных средств, удержанных Арендодателем по основаниям и в порядке, предусмотренным настоящим Договором.

В случае заключения сторонами Договора аренды на новый срок, Гарантийный депозит может быть засчитан Сторонами в качестве оплаты Гарантийного депозита по новому Договору аренды.

7.3. В случае неисполнения (ненадлежащего исполнения) Арендатором условий настоящего Договора Арендатор вправе удерживать пени и штрафы, предусмотренные Договором из суммы Гарантийного депозита. Сумма удержанных денежных средств указывается Арендодателем в счёте, выставленном не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента удержания, с указанием основания удержания, суммы удержанных денежных средств, и остатка Гарантийного депозита.

Если когда-либо в течение срока аренды Арендодатель использует средства из Гарантийного депозита в соответствии с настоящим пунктом, Арендатор в течение 5 (пяти) банковских дней после получения письменного требования от Арендодателя должен будет уплатить Арендодателю сумму, необходимую для восстановления Гарантийного депозита до его первоначального размера.

7.4. При досрочном расторжении настоящего Договора по инициативе Арендатора, в случае несвоевременного уведомления Арендодателя в соответствии с п. 2.4.12 Договора, Гарантийный депозит удерживается Арендодателем в качестве штрафа за несвоевременное уведомление о расторжении Договора.

7.5. В случае досрочного расторжения Договора по инициативе Арендатора в соответствии с п. 6.8 настоящего Договора, Гарантийный депозит возвращается Арендатору в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента расторжения Договора, с учётом денежных средств, удержанных Арендодателем по основаниям и в порядке, предусмотренным настоящим Договором.

8. Обеспечение конфиденциальности

8.1. Стороны обязуются использовать взаимно предоставленную или ставшую известной в ходе сотрудничества информацию конфиденциального характера только и исключительно в целях исполнения обязательств по настоящему Договору.

8.2. Сторона, получающая информацию, обязуется в течение пяти лет с момента заключения настоящего Договора не разглашать ее третьей Стороне и не использовать для собственной выгоды, за исключением цели настоящего Договора.

8.3. Во избежание разглашения информации конфиденциального характера раскрывающей Стороны третьим лицам получающая Сторона обязуется соблюдать в отношении полученной информации режим коммерческой тайны в рамках требований Федерального закона от 29.07.2004 № 98-ФЗ «О коммерческой тайне».

Договор аренды нежилых помещений офисного назначения № 1-15/113 от 21.04.2011

8.4. Информация конфиденциального характера может быть раскрыта третьим лицам только исключительно по обоюдному согласию Сторон, выраженному в письменной форме. В случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ, конфиденциальная информация может быть предоставлена любой Стороной уполномоченным на то органам только по их письменному требованию, при условии его законности и обоснованности.

8.5. Получающая Сторона не будет иметь никаких обязательств в отношении информации, если эта информация:

- получена из общеизвестного либо официального источника;
- опубликована в средствах массовой информации и/или стала доступна третьим лицам в результате неправильного, небрежного или намеренного действия раскрывающей Стороны;
- правомерно получена от третьей Стороны без ограничения и без нарушения настоящего Договора;
- представлена третьей Стороне раскрывающей Стороной без аналогичного ограничения на права третьей Стороны;
- получена с письменного разрешения раскрывающей Стороны;
- обоснованно раскрыта надзорными органами государственной или муниципальной власти.

8.6. В случае разглашения информации конфиденциального характера получившая такую информацию Сторона обязана возместить причиненные вследствие своих действий или бездействия убытки передающей Стороне.

9. Заверения об обстоятельствах

9.1. Стороны гарантируют и заверяют друг друга, что:

9.1.1. являются надлежащим образом учрежденными и зарегистрированными юридическими лицами, осуществляющими деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации;

9.1.2. для заключения и исполнения настоящего Договора получили все необходимые согласия, одобрения и разрешения, получение которых необходимо в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, учредительными и локальными документами Стороны;

9.1.3. не существует законодательных, подзаконных нормативных и индивидуальных актов, локальных документов Сторон, а также решений органов управления Сторон, запрещающих или ограничивающих их в заключении и исполнении настоящего Договора;

9.1.4. лицо, подписывающее (заключающее) настоящий Договор от имени и по поручению Стороны на день подписания (заключения) имеет все необходимые для такого подписания полномочия;

9.1.5. гарантируют соблюдение в рамках исполнения заключенного Договора, в том числе при установлении, изменении, расторжении договорных отношений, неприемлемость любых коррупционных действий, совершенных прямо или косвенно, лично или через посредничество третьих лиц, в любой форме (передача денег, ценностей, иного имущества, оказание услуг имущественного характера, предоставление иных имущественных прав), независимо от цели, включая упрощение процедур, обеспечение преимуществ, получение выгод и иных форм незаконного приобретения выгод и преимуществ;

9.1.6. гарантируют, что при исполнении Договора не будут нарушены авторские, патентные и любые иные права третьих лиц;

9.1.7. Сторона, предоставляющая информацию, имеет законное право на ее предоставление.

10. Заключительные положения

10.1. Настоящий Договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его подписания.

10.2. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

10.3. Возникшие споры и разногласия разрешаются путем переговоров Сторон с обязательным направлением претензии.

Сторона, получившая претензию, должна дать мотивированный письменный ответ в течение (Двадцати) календарных дней с момента ее получения. В случае отсутствия ответа в указанный срок либо невозможности урегулирования разногласий любая из Сторон вправе обратиться в Арбитражный суд Свердловской области.

10.4. Настоящий Договор составлен в 2 (Двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

Договор аренды нежилых помещений офисного назначения № А-15/21 от 21.04.2011

10.5. При изменении наименования, места нахождения, банковских реквизитов или реорганизации одной из Сторон, она обязана письменно в срок не более чем за 3 (Три) рабочих дня после произошедших изменений уведомить об этом другую Сторону.

10.6. Реорганизация Арендодателя, а также перемена собственника арендуемых Помещений влечет за собой прекращение или расторжение Договора.

К договору прилагаются:

1. Копия плана Помещения. (Приложение №1)

Адреса и банковские реквизиты Сторон

Арендодатель: Акционерное общество Управляющая компания «Брокеркредитсервис» Д.У. Закрыты пассивным инвестиционным фондом недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда»
630099, Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Советская, 37
ОГРН: 1025403200020, ИНН: 5407191291, КПП: 540701001
р/с 4070181050000006741 в АО «БКС Банк», г. Москва
к/с 30101810145250000631 БИК 044525631

Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью «РусПерлс»
Юридический адрес: 620028, г. Екатеринбург, ул. Мельникова, д. 20, кв. 92
Почтовый адрес: 620014, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 74, офис 1501
ОГРН: 1146658005482, ИНН/КПП 6658453794/665801001
Р/с 40702810695450018476 в Филиале Западно-Сибирский ПАО Банка «ФК Открытие»
К/с 30101810465777100812 БИК 047162812

Подписи Сторон

от Арендодателя:
Генеральный директор
АО УК «БКС»
Д.У. ЗПИФ недвижимости
«Недвижимость пенсионного фонда»

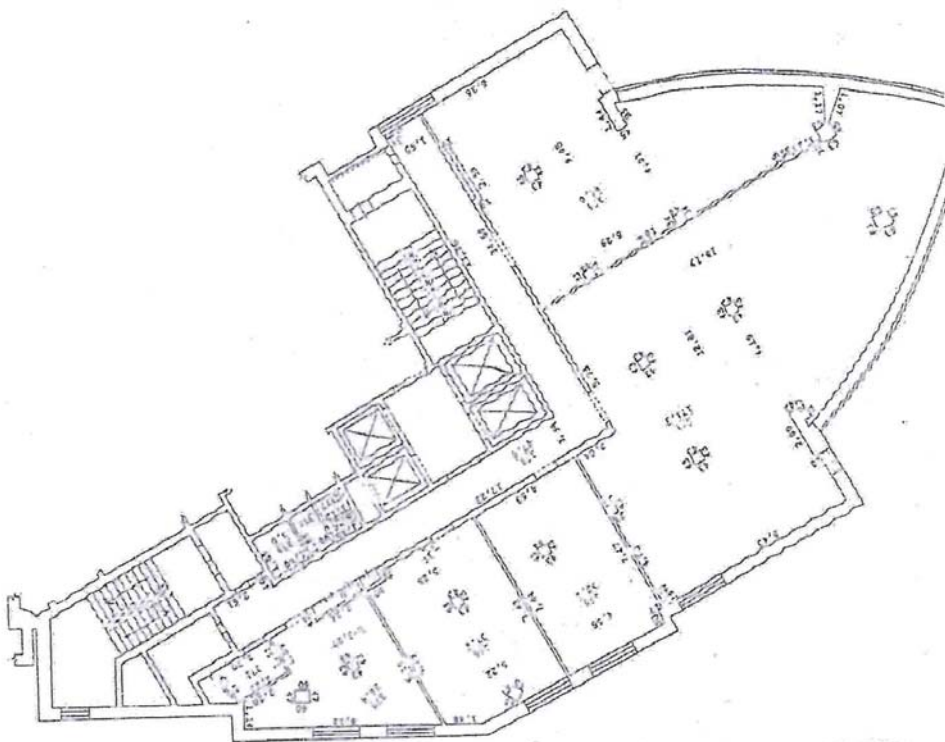


от Арендатора:
Директор
ООО «РусПерлс»



Договор аренды жилых помещений офисного назначения № А-15/1-3 от 21.04.2021

Приложение и



ПОДПИСИ
[Handwritten signature]

СТОРОН



[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

АКТ
приема-передачи помещений
к договору № А-15/21-3 от 21.04.21
аренды нежилых помещений
офисного назначения

г. Екатеринбург

21 апреля 2021 г.

Акционерное общество Управляющая компания «Брокеркредитсервис» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда», в лице Генерального директора Соловьева Владимира Наумовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «РусПерлс», в лице Директора Маловой Ирины Владимировны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, составили настоящий акт о нижеследующем:

Арендодатель передал, а Арендатор принял в аренду для использования под офис помещения, назначение: нежилое. Площадь: общая 411,6 кв. м. Номера на поэтажном плане: 15 этаж – помещения №№ 362-366, 370, 371, 376-379. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 74 (далее – «помещения»).

Кадастровый (или условный) номер: № 66-66-01/049/2009-656.

На момент подписания настоящего акта претензии к состоянию помещений, а также к состоянию внутренней отделки передаваемых помещений у Сторон отсутствуют.

Подписи сторон

от Арендодателя:
Генеральный директор
АО УК «БКС» Д.У. ЗПИФ недвижимости
«Недвижимость пенсионного фонда»

от Арендатора:
Директор
ООО «РусПерлс»

12/11 / В. П. Соловьев



/ И. В. Малова


**Договор аренды нежилых помещений
офисного назначения № А-8/21-1**

г. Екатеринбург

28 апреля 2021 г.

Акционерное общество Управляющая компания «Брокеркредитсервис» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда», в лице Генерального директора Соловьева Владимира Наумовича, действующего на основании Устава и Правил доверительного управления, именуемое в дальнейшем **Арендодатель**, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Аватара», в лице Генерального директора Рягина Михаила Юрьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Арендатор**, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые Стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие условия

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору во временное владение и пользование за плату для использования под офис помещения, назначение: нежилое. Площадь: общая 169,1 кв. м. Номера на поэтажном плане: 8 этаж – помещения №№ 1-3. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15 (далее – «Помещения»).

Кадастровый (или условный) номер: № 66:41:0704024:2029.

Передаваемые в аренду Помещения принадлежат на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда».

Право собственности на Помещения зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области, существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 04.03.2011 г. сделана запись регистрации № 66-66-01/030/2011-036, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права от 16.03.2011 г., серии 66 АД № 700606.

В Помещениях выполнена чистовая отделка. Помещения находятся в технически исправном состоянии, укомплектованы необходимым оборудованием, допускающим его использование для размещения офиса (электроснабжение, освещение, вентиляция, отопление/охлаждение, система пожарной сигнализации и пожаротушения, телекоммуникационный кабель).

1.2. Договор аренды заключается *на срок с 28.04.21 по 31.03.2022*,

1.3. Неотделимые улучшения Помещений могут производиться Арендатором только с письменного разрешения Арендодателя. После прекращения договора аренды Арендатор не имеет права на возмещение стоимости неотделимых улучшений, произведенных им с согласия Арендодателя.

1.4. Арендатор не вправе сдавать Помещения (часть Помещений) в субаренду (поднаём), передавать свои права и обязанности по настоящему Договору другому лицу (перенаём), предоставлять Помещения в безвозмездное пользование третьих лиц (физических и юридических); вносить право аренды Помещений в качестве вклада (взноса) в уставный капитал хозяйственных обществ, товариществ и иных юридических лиц; передавать права и обязанности по настоящему Договору в залог, обременять их иным способом.

1.5. При условии надлежащего исполнения Договора Арендатор после окончания срока действия Договора аренды обладает преимущественным правом на заключение Договора на новый срок. О желании заключить Договор на новый срок Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя не позднее 60 (Шестидесяти) календарных дней до окончания срока действия Договора.

1.6. Сдаваемые в аренду помещения передаются Арендодателем по акту приема-передачи Арендатору. После окончания срока действия настоящего Договора, а также при его досрочном расторжении Арендатор возвращает Помещения Арендодателю по акту приема-передачи, который подписывается Арендатором и Арендодателем.

1.7. С момента подписания настоящего Договора все ранее имевшие место относительно арендуемых Помещений предварительные переговоры, переписка, предварительные соглашения, договоры и протоколы о намерениях теряют силу.

2. Права и обязанности Сторон

2.1 Арендодатель имеет право:

2.1.1. давать письменное разрешение Арендатору на производство неотделимых улучшений Помещений.

2.1.2. запрашивать, в случае необходимости у Арендатора платежные документы, подтверждающие своевременность перечисления арендой платы.

2.1.3. в рабочее время, предварительно письменно уведомив Арендатора о дате и времени, проводить проверки использования Помещений, не нарушая при этом хозяйственной деятельности Арендатора.

2.1.4. давать обязательные для исполнения Арендатором требования об устранении выявленных им нарушений условий настоящего Договора и/или условий эксплуатации арендуемых Помещений.

2.1.5. досрочно расторгать Договор и/или отказываться от исполнения Договора по основаниям и в порядке, предусмотренным Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

2.2 Арендатор имеет право:

2.2.1. самостоятельно определять интерьер арендуемых помещений.

2.2.2. досрочно расторгать Договор по основаниям и в порядке, предусмотренным Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

2.2.3. при выявлении нарушений условий Договора со стороны Арендодателя направить последнему письменное уведомление с требованием устранить выявленные нарушения.

2.2.4. Арендатор вправе устанавливать в Помещениях оборудование, средства связи, компьютеры и прочую технику, необходимую для работы Арендатора, устанавливать системы охраны, организовать собственный локальный (в пределах Помещений) пропускной режим.

2.2.5. Арендатор вправе за свой счет с предварительного письменного согласия Арендодателя производить перепланировку (переоборудование, реконструкцию и т.д.) Помещений или изменения внешнего вида Помещений, производить другие неотделимые улучшения.

При согласии Арендодателя на перепланировку, переустройство и переоборудование Помещений Арендатор обязан перед началом работ по перепланировке (переоборудованию, реконструкции и т.д.) за свой счет согласовать все предстоящие изменения в соответствующих организациях, с последующим внесением измененных данных в документы и узаконением в соответствующих инстанциях.

Вся техническая документация (обновленная Выписка из технического паспорта с экспликацией Помещений, обновленный Кадастровый паспорт помещения, обновленное Описание объекта аренды, согласование и разрешения соответствующих органов, заключение организации, имеющей лицензию, оригинал проекта (эскиз и соответствующие раздель), документы по узаконению изменений и т.д.) передается Арендодателю в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента окончания работ.

Перед началом работ по перепланировке Арендатор обязан согласовать с Арендодателем все разделы разработанного проекта по перепланировке Помещения

По окончании работ Арендатор обязуется за свой счет произвести вывоз мусора и генеральную уборку Помещений.

Стоимость неотделимых улучшений Помещений, произведенных Арендатором, возмещению не подлежит. Произведенные Арендатором отдельные улучшения являются его собственностью.

2.3 Арендодатель обязан:

2.3.1. предоставить Арендатору Помещения по Акту приема-передачи. Акт приема-передачи подписывается уполномоченными представителями Сторон Договора.

2.3.2. в случае расторжения Договора по любым основаниям принять от Арендатора Помещения по Акту приема-передачи в течение 3 (Трёх) рабочих дней с момента получения уведомления о готовности к передаче при отсутствии замечаний к состоянию Помещений. В случае наличия у Арендодателя замечаний к состоянию возвращаемых Помещений Арендатору устанавливается разумный срок для приведения Помещений в надлежащее состояние и последующей передачи Арендодателю.

2.3.3. рассматривать предложения Арендатора по переустройству, перепланировке и переоборудованию Помещений в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента его получения.

2.4. Арендатор обязан:

2.4.1. своевременно и в полном объеме вносить арендную плату. По письменному запросу Арендодателя представлять копии платежных документов, подтверждающих перечисление указанных платежей.

2.4.2. использовать Помещения строго по целевому назначению – для размещения офиса.

2.4.3. при прекращении Договора вернуть Арендодателю Помещения в чистом надлежащем состоянии, с учётом нормального износа. Добросовестно вести коммерческую деятельность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и не предпринимать никаких действий, способных нанести ущерб деловой репутации Арендодателя.

2.4.4. в случае необходимости производить за свой счёт текущий ремонт Помещений, с предварительным письменным уведомлением Арендодателя и в согласованные с ним сроки. При проведении текущего ремонта Арендатор за свой счет осуществляет вывоз строительного мусора и уборку Помещений.

2.4.5. обеспечивать сохранность инженерных сетей, коммуникаций, оборудования, расположенных в Помещениях.

2.4.6. в случае порчи по вине Арендатора арендуемых Помещений (части Помещений), а также иных помещений в здании, где расположены арендуемые Помещения, все ремонтные и восстановительные работы производить за свой счет в срок, установленный Арендодателем. А кроме того самостоятельно возмещать убытки, понесенные третьими лицами вследствие действий (бездействий) Арендатора.

2.4.7. не производить как в арендуемых Помещениях, так и в других местах здания прокладку скрытых и открытых проводок, инженерных коммуникаций, за исключением случаев предварительного письменного согласования подобных действий с Арендодателем, управляющими и эксплуатационными организациями.

2.4.8. соблюдать требования санитарно-эпидемиологических станций, Госпожнадзора, Гражданской обороны, содержать в исправности пожарную сигнализацию, вентиляцию и т.п., оборудование в соответствии со всеми отраслевыми правилами и нормами, действующими в отношении видов деятельности Арендатора и занимаемых Помещений, а также принимать меры противопожарной безопасности, ликвидации ситуаций, ставящих под угрозу сохранность арендуемых помещений, их экологическое, санитарное и инженерно-техническое состояние.

Нести полную ответственность перед контролирующими организациями за соблюдение персоналом Арендатора санитарных норм, правил технической и противопожарной безопасности. Назначить приказом лицо, ответственное за работу электроустановок и обеспечение соблюдение правил противопожарной безопасности, и получить соответствующую группу допуска.

2.4.9. немедленно извещать Арендодателя в случае повреждений, аварии или иного события, произошедшем в Помещении, и за его пределами, нанесшем (или грозящем нанести) зданию или арендуемому Помещению ущерб и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы против дальнейшего разрушения или повреждения.

2.4.10. обеспечивать уполномоченным представителям Арендодателя, а также эксплуатационных организаций беспрепятственный допуск в рабочее время (с 09.00 до 18.00 местного времени) во все Помещения для хозяйственно-технического осмотра и контроля соблюдения условий Договора. Обязывать своих ответственных представителей и работников участвовать в составлении и подписании актов проверок состояния Помещений.

2.4.11. письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 1 (Один) месяц о предстоящем освобождении помещений при досрочном их освобождении, сдать Помещения Арендодателю по Акту приема-передачи в надлежащем состоянии, с учётом нормального износа, в чистом виде, после генеральной уборки.

2.4.12. за свой счет выполнять все необходимые регистрационные, лицензионные, технические, санитарно-гигиенические и другие требования, предъявляемые к собственной деятельности в занимаемых Помещениях.

2.4.13. в целях обеспечения оперативного доступа в Помещения (при возникновении аварийных ситуаций и форс-мажорных обстоятельств) сдать комплект ключей (в опечатанном конверте) по акту Арендодателю и сообщить (в письменном виде за подписью руководителя, скреплённой печатью Арендатора) Арендодателю и эксплуатационной организации фамилию, имя, отчество и телефон ответственных лиц, обязанных обеспечить незамедлительный круглосуточный доступ в арендуемые Помещения.

2.4.14. надлежащим образом и в установленный срок выполнять письменные поручения Арендодателя об устранении выявленных нарушений условий Договора и/или условий эксплуатации арендуемых Помещений.

2.4.15. при подписании Договора аренды передать Арендодателю копии учредительных документов, Свидетельства о государственной регистрации, Свидетельства о постановке на налоговый учёт, а также документы, подтверждающие полномочия лица, подписавшего Договор.

2.4.16. Арендатор обязуется не вносить в Помещения и не хранить в Помещениях и здании предметы, имущество и вещества, которые являются или могут стать опасными, агрессивными, воспламеняемыми, пожароопасными, радиоактивными, взрывоопасными, вредными для здоровья или загрязняющими окружающую среду или запрещенные действующим законодательством Российской Федерации, не используемые в производственной деятельности Арендатора. Риск случайной гибели или порчи помещения, или непринятие необходимых мер лежит на Арендаторе, который отвечает перед Арендодателем в т.ч. за действия (бездействия) сотрудников и посетителей, приведшие к ущербу в случае, если эти действия произведены в помещении, при этом Арендатор восстанавливает своими силами, за свой счет или возмещает ущерб, нанесенный Арендодателю, на основании счетов, направленных им в течение 3 (трех) дней с момента их выставления. Риск случайной гибели, порчи, или кражи имущества Арендатора в арендуемых помещениях несет Арендатор, если данные события возникли не по вине Арендодателя.

2.4.17. Уборка Помещений осуществляется Арендатором самостоятельно или силами привлеченных им третьих лиц.

3. Платежи и порядок расчётов

3.1. При подписании настоящего Договора Сторонами устанавливается следующая ставка ежемесячной арендной платы в размере: 813,56 (восемьсот тринадцать) рублей 56 копеек в месяц за один квадратный метр, в т.ч. НДС, по ставке установленной п.3 ст.164 НК РФ в месяц.

Арендная плата вносится Арендатором независимо от фактического пользования Помещениями, с момента подписания Акта приёма-передачи Помещений до момента возврата Помещений Арендодателю по Акту приёма-передачи.

Арендная плата за первый и последний месяцы срока аренды уплачивается Арендатором за календарные дни, начиная с момента (день, месяц, год) получения объекта аренды и до даты возврата объекта аренды по Акту приёма-передачи (включительно).

3.2. Арендная плата за текущий *оплачиваемый* месяц вносится Арендатором ежемесячно в течение 5 (Пяти) банковских дней с момента *получения выставленного Арендодателем счета*, но не позднее 20 (двадцатого) числа месяца.

Арендная плата перечисляется на счёт Арендодателя, указанный в настоящем Договоре. Арендодатель вправе изменить реквизиты счёта, на который перечисляется арендная плата, уведомив об этом Арендатора в письменном виде в срок не менее, чем за 3 (Три) рабочих дня до даты предполагаемого платежа.

3.3. Размер арендной платы, указанной в п. 3.1 настоящего Договора, изменяется Арендодателем в сторону увеличения не чаще, чем один раз в год с обязательным уведомлением Арендатора не менее, чем за 1 (Один) календарный месяц до даты введения новой арендной ставки.

3.4. В арендную плату включена стоимость эксплуатационных затрат по техническому обслуживанию и эксплуатации имущества общего пользования, стоимость охраны Здания, коммунальных услуг, в т.ч. потреблённой электрической энергии, определяемой исходя из показаний индивидуальных приборов учета, тепловой энергии, холодной и горячей воды, канализации, затраты на вывоз твердых бытовых отходов и прочие затраты, связанные с содержанием Помещений. Услуги по уборке Помещений, а также услуги связи, телекоммуникационные и другие услуги, оплачиваются Арендатором самостоятельно.

4. Государственная регистрация договора

4.1. Настоящий Договор в соответствии с нормами действующего гражданского законодательства не подлежит государственной регистрации.

5. Ответственность Сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение (в том числе несвоевременное исполнение) условий настоящего Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

5.2. В случае невнесения Арендатором платежей, предусмотренных пунктом 3.1 Договора, в срок, установленный пунктом 3.2. настоящего Договора, либо внесения платежей в меньшем размере Арендатор уплачивает пени в размере 0,1% (Ноль целых одна десятая процента) от суммы задолженности в день за каждый день просрочки до момента фактического погашения задолженности, но не более 10% от суммы задолженности.

Стороны Договора признают, что нарушение Арендатором условий об оплате платежей, предусмотренных пунктом 3.1 настоящего Договора, в полном размере более чем на 30 (тридцать) календарных дней, является существенным нарушением условий Договора.

Арендодатель имеет право, при возникновении со стороны Арендатора просрочек внесения платежей, предусмотренных пунктом 3.1 настоящего Договора (внесения указанных платежей более одного раза подряд позже установленного срока), применить в отношении Арендатора любую из приведенных в настоящем пункте мер, либо любую их совокупность:

- начислить неустойку и требовать ее уплаты в полном объеме, одновременно с погашением задолженности по арендной плате;
- потребовать от Арендатора досрочного внесения арендной платы в течение 30 (тридцать) календарных дней, но не более чем за два срока плановых платежей подряд посредством направления уведомления в адрес Арендатора заказным письмом либо вручения уведомления нарочным;
- расторгнуть Договор аренды, в одностороннем порядке, предупредив Арендатора за 30 (тридцать) календарных дней;
- отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке с обязательным оформлением и направлением за 30 (тридцать) календарных дней претензии Арендатору по адресу, указанному в договоре с указанием даты прекращения договора.

5.3. За неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по настоящему Договору, указанных в п.п. 1.4, 2.2.5, 2.4.6, Арендатор за каждый факт нарушения условий Договора уплачивает штраф в размере Арендной платы за 1 (Один) месяц по ставке, действующей в момент нарушения.

5.4. В случае неисполнения, несвоевременного исполнения Арендодателем обязательств, предусмотренных настоящим Договором, АО УК «БКС» из собственных средств уплачивает пени в размере 0,1 % (Ноль целых одна десятая процента) от суммы задолженности за каждый день просрочки до момента фактического погашения задолженности, но не более 10% от суммы задолженности.

5.5. Уплата штрафных санкций, установленных настоящим Договором, не освобождает Арендатора от исполнения лежащих на нем обязательств или устранения нарушений, а также возмещения реального ущерба. Прекращение настоящего Договора не освобождает Арендатора от уплаты задолженности по арендной плате и уплате соответствующих штрафных санкций.

5.6. За повреждение арендуемых Помещений по вине Арендатора, за исключением нормального износа или амортизации их в процессе эксплуатации в соответствии с условиями настоящего Договора, Арендатор уплачивает стоимость работ по восстановлению указанных Помещений на основании документов, предоставляемых Арендодателем.

5.7. Риск случайной гибели или порчи арендуемых Помещений лежит на Арендаторе, если Арендатор не докажет, что вред возник не по его вине.

5.8. Арендодатель не несет ответственности за сохранность имущества Арендатора и третьих лиц, находящегося в арендованных Помещениях.

5.9. Ответственность Сторон за нарушения обязательств, вызванные действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируются законодательством РФ и настоящим Договором.

5.10. Стороны освобождаются от ответственности за ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору, если докажут, что такое неисполнение явилось результатом воздействия на Сторону обстоятельств непреодолимой силы, т.е. таких обстоятельств, которые Стороны не могли предвидеть в момент заключения настоящего Договора, и, устранить которые они разумными средствами не могут (форс-мажор). К подобным обстоятельствам, в частности, относятся: военные действия, забастовки, массовые беспорядки, эпидемии, запретительные меры властей, изменение законодательства РФ, аварии инженерных сетей и коммуникаций, произошедшие не по вине Стороны и др., если эти обстоятельства влияют на надлежащее исполнение Стороной, находящейся под воздействием этих обстоятельств, условий настоящего Договора.

5.11. Сторона, находящаяся под воздействием форс-мажорных обстоятельств, обязана немедленно, но не позднее двух суток с момента воздействия на нее этих обстоятельств, письменно уведомить об этом другую Сторону. При не уведомлении или несвоевременном уведомлении другой Стороны о форс-мажорных обстоятельствах, Сторона, находящаяся под воздействием этих обстоятельств теряет право ссылаться на них как на основания освобождения от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих договорных обязательств.

5.12. Если обязательства непреодолимой силы длятся более 1 (Одного) месяца, любая из Сторон может расторгнуть настоящий Договор, направив об этом письменное уведомление об этом второй Стороне. Такое расторжение вступает в силу немедленно.

6. Изменение, расторжение, прекращение или продление Договора

6.1. Любые изменения и (или) дополнения условий настоящего Договора оформляются в письменной форме в виде дополнительного соглашения.

6.2. Изменение условий настоящего Договора, его расторжение и прекращение осуществляется по соглашению Сторон. Вносимые в Договор изменения и дополнения рассматриваются Сторонами не более, чем в месячный срок, и оформляются дополнительным соглашением.

6.2.1. Сторона, иницилирующая изменение (дополнение) настоящего Договора, направляет другой Стороне проект дополнительного соглашения.

Сторона, получившая проект дополнительного соглашения, в течение 20 (Двадцати) календарных дней с момента его получения обязана направить подписанное дополнительное соглашение либо в случае несогласия - письменный ответ.

Возникшие разногласия разрешаются путем переговоров. В случае недостижения согласия обеими Сторонами дополнительное соглашение считается не подписанным.

6.2.2. Подписанное обеими Сторонами дополнительное соглашение является неотъемлемой частью настоящего Договора.

6.3. Действие настоящего Договора прекращается:

- по письменному соглашению Сторон;
- в одностороннем порядке в предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством РФ случаях;

- по истечении срока, указанного в п.1.2. настоящего Договора.

6.4. Арендодатель имеет безусловное право в одностороннем порядке отказаться от дальнейшего исполнения настоящего Договора на основании п. 4 ст. 450, ст. 450.1 Гражданского кодекса РФ в порядке, предусмотренном Договором, в следующих случаях:

6.4.1. однократное нарушение Арендатором п.п. 1.4, 2.2.5, 2.4.2, 2.4.5, 2.4.7, 2.4.8, 2.4.16 настоящего Договора, и не устранение нарушения в течение 30 (тридцати) календарных дней после получения от Арендодателя письменного требования об устранении нарушения;

6.4.2. однократная просрочка внесения арендной платы, на срок более 30 (тридцати) календарных дней.

6.5. Арендодатель имеет право в судебном порядке расторгнуть настоящий Договор на основании п. 2 ст. 450 Гражданского кодекса РФ в случаях неустранения Арендатором иных нарушений условий Договора в течение 2 (двух) месяцев после направления письменных требований Арендодателя, предусмотренных п. 2.1.4. Договора.

6.6. При наличии оснований для одностороннего отказа от дальнейшего исполнения Договора, предусмотренных настоящим Договором и/или законом, Арендодатель направляет Арендатору (нарочным курьером или заказным письмом с уведомлением) письменное предупреждение о возможном одностороннем отказе от дальнейшего исполнения Договора, и необходимости устранения допущенных нарушений.

6.7. В случае, если в течение 30 (тридцати) календарных дней после получения Предупреждения Арендатор не устранил допущенные нарушения, Арендодатель направляет Арендатору (нарочным курьером или заказным письмом с уведомлением о вручении) письменное уведомление о расторжении Договора аренды с указанием причин, предусмотренных Договором и/или законом. Настоящий Договор считается расторгнутым по истечении 30 (тридцати) календарных дней с даты получения Арендатором письменного уведомления Арендодателя. Дата получения Арендатором уведомления о расторжении Договора подтверждается почтовым уведомлением с отметкой о вручении.

При направлении письменного уведомления о расторжении Договора заказным письмом с уведомлением о вручении, и отсутствии у Арендодателя почтового уведомления с отметкой о

вручении Арендатору, Договор считается расторгнутым по истечении 30 (Тридцати) календарных дней с момента направления письменного сообщения Арендатору.

6.8. Арендатор имеет безусловное право в одностороннем порядке отказаться от дальнейшего исполнения настоящего Договора на основании ст. 450.1 Гражданского кодекса РФ в порядке, предусмотренном Договором, в случае неоднократного (два и более раз) нарушения Арендодателем существенных условий Договора, а также в случае невозможности использования арендуемых Помещений по целевому назначению. Настоящий Договор считается расторгнутым по истечении 30 (тридцати) календарных дней с даты получения Арендодателем письменного уведомления Арендатора. Дата получения Арендодателем уведомления о расторжении Договора подтверждается почтовым уведомлением с отметкой о вручении. При этом, срок, обозначенный в п. 2.4.11 настоящего Договора не применяется.

6.9. В иных, не указанных в настоящем Договоре случаях, Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон либо, при наличии соответствующих оснований, в судебном порядке.

6.10. В случае ликвидации Арендатора настоящий Договор считается расторгнутым с момента внесения в Единый государственный реестр юридических лиц записи о государственной регистрации ликвидации Арендатора.

6.11. Арендатор не освобождается от исполнения своих обязательств по Договору до момента фактического расторжения и/или прекращения действия настоящего Договора.

7. Дополнительные условия

7.1. В обеспечение своих обязательств по Договору Арендатор не позднее 5 (Пяти) банковских дней с момента подписания настоящего Договора обязуется перечислить Арендодателю Гарантийный депозит в размере 137 573 (сто тридцать семь тысяч пятьсот семьдесят три) рубля 00 копеек (далее «Гарантийный депозит»), в т.ч. НДС по ставке, установленной п.3 ст.164 НК РФ. На сумму Гарантийного депозита проценты не начисляются.

7.2. При прекращении настоящего Договора денежные средства, указанные в п.7.1 Договора, будут засчитаны в счёт уплаты арендной платы за последний месяц аренды, с учётом денежных средств, удержанных Арендодателем по основаниям и в порядке, предусмотренным настоящим Договором.

В случае заключения сторонами Договора аренды на новый срок, Гарантийный депозит может быть засчитан Сторонами в качестве оплаты Гарантийного депозита по новому Договору аренды.

7.3. В случае неисполнения (ненадлежащего исполнения) Арендатором условий настоящего Договора Арендатор вправе удерживать пени и штрафы, предусмотренные Договором из суммы Гарантийного депозита. Сумма удержанных денежных средств указывается Арендодателем в счёте, выставляемом не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента удержания, с указанием основания удержания, суммы удержанных денежных средств, и остатка Гарантийного депозита.

Если когда-либо в течение срока аренды Арендодатель использует средства из Гарантийного депозита в соответствии с настоящим пунктом, Арендатор в течение 5 (пяти) банковских дней после получения письменного требования от Арендодателя должен будет уплатить Арендодателю сумму, необходимую для восстановления Гарантийного депозита до его первоначального размера.

7.4. При досрочном расторжении настоящего Договора по инициативе Арендатора, в случае несвоевременного уведомления Арендодателя в соответствии с п. 2.4.12 Договора, Гарантийный депозит удерживается Арендодателем в качестве штрафа за несвоевременное уведомление о расторжении Договора.

7.5. В случае досрочного расторжения Договора по инициативе Арендатора в соответствии с п. 6.8 настоящего Договора, Гарантийный депозит возвращается Арендатору в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента расторжения Договора, с учётом денежных средств, удержанных Арендодателем по основаниям и в порядке, предусмотренным настоящим Договором.

8. Обеспечение конфиденциальности

8.1. Стороны обязуются использовать взаимно предоставленную или ставшую известной в ходе сотрудничества информацию конфиденциального характера только и исключительно в целях исполнения обязательств по настоящему Договору.

8.2. Сторона, получающая информацию, обязуется в течение пяти лет с момента заключения настоящего Договора не разглашать ее третьей Стороне и не использовать для собственной выгоды, за исключением цели настоящего Договора.

8.3. Во избежание разглашения информации конфиденциального характера раскрывающей Стороны третьим лицам получающая Сторона обязуется соблюдать в отношении полученной информации режим коммерческой тайны в рамках требований Федерального закона от 29.07.2004 № 98-ФЗ «О коммерческой тайне».

8.4. Информация конфиденциального характера может быть раскрыта третьим лицам только исключительно по обоюдному согласию Сторон, выраженному в письменной форме. В случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ, конфиденциальная информация может быть предоставлена любой Стороной уполномоченным на то органам только по их письменному требованию, при условии его законности и обоснованности.

8.5. Получающая Сторона не будет иметь никаких обязательств в отношении информации, если эта информация:

- получена из общеизвестного либо официального источника;
- опубликована в средствах массовой информации и/или стала доступна третьим лицам в результате неправильного, небрежного или намеренного действия раскрывающей Стороны;
- правомерно получена от третьей Стороны без ограничения и без нарушения настоящего Договора;
- представлена третьей Стороне раскрывающей Стороной без аналогичного ограничения на права третьей Стороны;
- получена с письменного разрешения раскрывающей Стороны;
- обоснованно раскрыта надзорными органами государственной или муниципальной власти.

8.6. В случае разглашения информации конфиденциального характера получившая такую информацию Сторона обязана возместить причиненные вследствие своих действий или бездействия убытки передающей Стороне.

9. Заверения об обстоятельствах

9.1. Стороны гарантируют и заверяют друг друга, что:

9.1.1. являются надлежащим образом учрежденными и зарегистрированными юридическими лицами, осуществляющими деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации;

9.1.2. для заключения и исполнения настоящего Договора получили все необходимые согласия, одобрения и разрешения, получение которых необходимо в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, учредительными и локальными документами Стороны;

9.1.3. не существует законодательных, подзаконных нормативных и индивидуальных актов, локальных документов Сторон, а также решений органов управления Сторон, запрещающих или ограничивающих их в заключении и исполнении настоящего Договора;

9.1.4. лицо, подписывающее (заключающее) настоящий Договор от имени и по поручению Стороны на день подписания (заключения) имеет все необходимые для такого подписания полномочия;

9.1.5. гарантируют соблюдение в рамках исполнения заключенного Договора, в том числе при установлении, изменении, расторжении договорных отношений, неприемлемость любых коррупционных действий, совершенных прямо или косвенно, лично или через посредничество третьих лиц, в любой форме (передача денег, ценностей, иного имущества, оказание услуг имущественного характера, предоставление иных имущественных прав), независимо от цели, включая упрощение процедур, обеспечение преимуществ, получение выгод и иных форм незаконного приобретения выгод и преимуществ;

9.1.6. гарантируют, что при исполнении Договора не будут нарушены авторские, патентные и любые иные права третьих лиц;

9.1.7. Сторона, предоставляющая информацию, имеет законное право на ее предоставление.

10. Заключительные положения

10.1. Настоящий Договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его подписания.

10.2. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

10.3. Возникшие споры и разногласия разрешаются путем переговоров Сторон с обязательным направлением претензии.

Сторона, получившая претензию, должна дать мотивированный письменный ответ в течение 20 (Двадцати) календарных дней с момента ее получения. В случае отсутствия ответа в указанный срок либо невозможности урегулирования разногласий любая из Сторон вправе обратиться в Арбитражный суд Свердловской области.

10.4. Настоящий Договор составлен в 2 (Двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

10.5. При изменении наименования, места нахождения, банковских реквизитов или реорганизации одной из Сторон, она обязана письменно в срок не более чем за 3 (Три) рабочих дня после происшедших изменений уведомить об этом другую Сторону.

10.6. Реорганизация Арендодателя, а также перемена собственника арендуемых Помещений не влечет за собой прекращение или расторжение Договора.

К договору прилагаются:

1. Копия плана Помещения. (Приложение №1)

Адреса и банковские реквизиты Сторон

Арендодатель: Акционерное общество Управляющая компания «Брокеркредитсервис» Д.У. Застытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда» 630099, Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Советская, 37
ОГРН: 1025403200020, ИНН: 5407191291, КПП: 540701001
р/с 4070181050000006741 в АО «БКС Банк», г. Москва
к/с 30101810145250000631 БИК 044525631

Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью «Аватара» 620075, г. Екатеринбург, ул. Мамина-Сибиряка, 85, оф. 621, тел./факс: +7(343) 2222-139
ОГРН: 1086670022845, ИНН: 6670219511, КПП: 667001001
Р/с 40702810400280007380 в Филиале «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) в г. Москве
К/с 30101810145250000411 БИК 044525411

Подписи Сторон

от Арендодателя:
Генеральный директор
АО УК «БКС»
Д.У. ЗПИФ недвижимости
«Недвижимость пенсионного фонда»


/ В. Н. Соловьев

от Арендатора:
Генеральный директор
ООО «Аватара»


/ М. Ю. Рягин

**Акт
присма-передачи помещений
к договору № А-8/21-1 от 28 апреля 2021 г.
аренды нежилых помещений
офисного назначения**

г. Екатеринбург

28 апреля 2021 г.

Акционерное общество Управляющая компания «Брокеркредитсервис» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда», в лице Генерального директора Соловьева Владимира Наумовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Аватара», в лице Генерального директора Рягина Михаила Юрьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, составили настоящий акт о нижеследующем:

Арендодатель передал, а Арендатор принял в аренду для использования под офис помещения, назначение: нежилое. Площадь: общая 169,1 кв. м. Номера на поэтажном плане: 8 этаж – помещения №№ 1-3. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15 (далее – «Помещения»).

Кадастровый (или условный) номер: № 66:41:0704024:2029.

На момент подписания настоящего акта претензии к состоянию помещений, а также к состоянию внутренней отделки передаваемых помещений у Сторон отсутствуют.

Подписи сторон

от Арендодателя:
Генеральный директор
АО УК «БКС» Д.У. ЗПИФ недвижимости
«Недвижимость пенсионного фонда»

от Арендатора:
Генеральный директор
ООО «Аватара»



**Дополнительное соглашение №1
к Договору аренды нежилых помещений
офисного назначения № А-8/21-1 от 28.04.2021**

г. Екатеринбург

«24» августа 2021 г.

Акционерное общество Управляющая компания «Брокеркредитсервис» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда», в лице Генерального директора Соловьева Владимира Наумовича, действующего на основании Устава и Правил доверительного управления, именуемое в дальнейшем **Арендодатель**, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Аватара», в лице Генерального директора Рягина Михаила Юрьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Арендатор**, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые **Стороны**, заключили настоящее Дополнительное соглашение №1 (далее – Дополнительное соглашение) к Договору аренды нежилых помещений офисного назначения № А-8/21-1 от 28.04.2021 (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Стороны договорились дополнить п. 3.1. Договора абзацем следующего содержания:
«На период с 01.09.2021 по 31.12.2021 устанавливается временная ставка ежемесячной арендной платы в размере 759 (Семьсот пятьдесят девять) рублей 76 копеек, в т.ч. НДС по ставке, установленной п.3 ст.164 НК РФ, в месяц.»
2. Стороны договорились дополнить Договор п. 7.6 следующего содержания:
«7.6. В случае досрочного расторжения Договора по инициативе Арендатора, за исключением случая, указанного в п. 6.8 настоящего Договора, предоставленная на период с 01.09.2021 по 31.12.2021 временная ставка арендной платы считается недействительной, и Арендатор обязуется доплатить разницу между постоянной арендной платой и временной арендной ставкой за указанный период одновременно в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента расторжения Договора.»
3. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора.
4. Во всем остальном, что не предусмотрено условиями настоящего Дополнительного соглашения, действуют положения Договора.
5. Настоящее дополнительное соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

Подписи Сторон

от Арендодателя:
Генеральный директор
АО УК «БКС»
Д.У. ЗПИФ недвижимости
«Недвижимость пенсионного фонда»

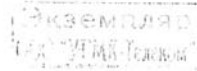


от Арендатора:
Генеральный директор
ООО «Аватара»



Дополнительное соглашение №1 от 24.08.2021 к Договору аренды нежилых помещений офисного назначения №А-8/21-1 от 28.04.2021

**Договор аренды нежилых помещений
офисного назначения №А-05/21-1**



г. Екатеринбург

01.07.2021 г.

Акционерное общество Управляющая компания «Брокеркредитсервис» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда», в лице Генерального директора Соловьева Владимира Наумовича, действующего на основании Устава и Правил доверительного управления, именуемое в дальнейшем **Арендодатель**, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «УГМК-Телеком», в лице Генерального директора Ланских Владимира Сергеевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Арендатор**, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые Стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие условия

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору во временное владение и пользование за плату для использования под офис помещения (литер А), назначение: нежилое. Площадь: общая 168,5 кв. м. Номера на поэтажном плане: 5 этаж – помещения №№ 24-26. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15. (далее – «Помещения»).

Кадастровый (или условный) номер: № 66:41:0704024:2028.

Передаваемые в аренду Помещения принадлежат на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда».

Право собственности на Помещения зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области, существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 04.03.2011 г. сделана запись регистрации № 66-66-01/030/2011-039, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права от 04.03.2011 г., серии 66 АД № 679965.

В Помещениях выполнена чистовая отделка. Помещения находятся в технически исправном состоянии, укомплектованы необходимым оборудованием, допускающим его использование для размещения офиса (электроснабжение, освещение, вентиляция, отопление/охлаждение, система пожарной сигнализации и пожаротушения, телекоммуникационный кабель).

1.2. Договор аренды заключается *на срок с 01.07.2021 по 31.05.2022*

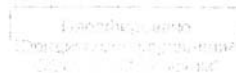
1.3. Неотделимые улучшения Помещений могут производиться Арендатором только с письменного разрешения Арендодателя. После прекращения договора аренды Арендатор не имеет права на возмещение стоимости неотделимых улучшений, произведённых им с согласия Арендодателя.

1.4. Арендатор не вправе сдавать Помещения (часть Помещений) в субаренду (поднаём), передавать свои права и обязанности по настоящему Договору другому лицу (перенаём), предоставлять Помещения в безвозмездное пользование третьих лиц (физических и юридических); вносить право аренды Помещений в качестве вклада (взноса) в уставный капитал хозяйственных обществ, товариществ и иных юридических лиц; передавать права и обязанности по настоящему Договору в залог, обременять их иным способом.

1.5. При условии надлежащего исполнения Договора Арендатор после окончания срока действия Договора аренды обладает преимущественным правом на заключение Договора на новый срок. О желании заключить Договор на новый срок Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя не позднее 60 (Шестидесяти) календарных дней до окончания срока действия Договора.

1.6. Сдаваемые в аренду помещения передаются Арендодателем по акту приема-передачи Арендатору. После окончания срока действия настоящего Договора, а также при его досрочном расторжении Арендатор возвращает Помещения Арендодателю по акту приема-передачи, который подписывается Арендатором и Арендодателем.

1.7. С момента подписания настоящего Договора все ранее имевшие место относительно арендуемых Помещений предварительные переговоры, переписка, предварительные соглашения, договоры и протоколы о намерениях теряют силу.



2. Права и обязанности Сторон

2.1. Арендодатель имеет право:

2.1.1. давать письменное разрешение Арендатору на производство неотделимых улучшений Помещений.

2.1.2. запрашивать, в случае необходимости у Арендатора платежные документы, подтверждающие своевременность перечисления арендой платы.

2.1.3. в рабочее время, предварительно письменно уведомив Арендатора о дате и времени, проводить проверки использования Помещений, не нарушая при этом хозяйственной деятельности Арендатора.

2.1.4. давать обязательные для исполнения Арендатором требования об устранении выявленных им нарушений условий настоящего Договора и/или условий эксплуатации арендуемых Помещений.

2.1.5. досрочно расторгать Договор и/или отказываться от исполнения Договора по основаниям и в порядке, предусмотренным Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

2.2. Арендатор имеет право:

2.2.1. самостоятельно определять интерьер арендуемых помещений.

2.2.2. досрочно расторгать Договор по основаниям и в порядке, предусмотренным Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

2.2.3. при выявлении нарушений условий Договора со стороны Арендодателя направить последнему письменное уведомление с требованием устранить выявленные нарушения.

2.2.4. Арендатор вправе устанавливать в Помещениях оборудование, средства связи, компьютеры и прочую технику, необходимую для работы Арендатора, устанавливать системы охраны, организовать собственный локальный (в пределах Помещений) пропускной режим.

2.2.5. Арендатор вправе за свой счет с предварительного письменного согласия Арендодателя производить перепланировку (переоборудование, реконструкцию и т.д.) Помещений или изменения внешнего вида Помещений, производить другие неотделимые улучшения.

При согласии Арендодателя на перепланировку, переустройство и переоборудование Помещений Арендатор обязан перед началом работ по перепланировке (переоборудованию, реконструкции и т.д.) за свой счёт согласовать все предстоящие изменения в соответствующих организациях, с последующим внесением измененных данных в документы и узаконением в соответствующих инстанциях.

Вся техническая документация (обновленная Выписка из технического паспорта с экспликацией Помещений, обновленный Кадастровый паспорт помещения, обновленное Описание объекта аренды, согласование и разрешения соответствующих органов, заключение организации, имеющей лицензию, оригинал проекта (эскиз и соответствующие разделы), документы по узаконению изменений и т.д.) передается Арендодателю в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента окончания работ.

Перед началом работ по перепланировке Арендатор обязан согласовать с Арендодателем все разделы разработанного проекта по перепланировке Помещения

По окончании работ Арендатор обязуется за свой счёт произвести вывоз мусора и генеральную уборку Помещений.

Стоимость неотделимых улучшений Помещений, произведенных Арендатором, возмещению не подлежит. Произведенные Арендатором отдельные улучшения являются его собственностью.

2.3. Арендодатель обязан:

2.3.1. предоставить Арендатору Помещения по Акту приема-передачи. Акт приема-передачи подписывается уполномоченными представителями Сторон Договора.

2.3.2. в случае расторжения Договора по любым основаниям принять от Арендатора Помещения по Акту приема-передачи в течение 3 (Трёх) рабочих дней с момента получения уведомления о готовности к передаче при отсутствии замечаний к состоянию Помещений. В случае наличия у Арендодателя замечаний к состоянию возвращаемых Помещений Арендатору устанавливается разумный срок для приведения Помещений в надлежащее состояние и последующей передачи Арендодателю.

2.3.3. рассматривать предложения Арендатора по переустройству, перепланировке и переоборудованию Помещений в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента его получения.

2.4. Арендатор обязан:

2.4.1. своевременно и в полном объеме вносить арендную плату. По письменному запросу Арендодателя представлять копии платежных документов, подтверждающих перечисление указанных платежей.

2.4.2. использовать Помещения строго по целевому назначению – для размещения офиса.

2.4.3. при прекращении Договора вернуть Арендодателю Помещения в чистом надлежащем состоянии, с учётом нормального износа. Добросовестно вести коммерческую деятельность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и не предпринимать никаких действий, способных нанести ущерб деловой репутации Арендодателя.

Гарафировано
Юридическое управление
ООО "ГМК-Телеком"

2.4.4. в случае необходимости производить за свой счёт текущий ремонт Помещений, с предварительным письменным уведомлением Арендодателя и в согласованные с ним сроки. При проведении текущего ремонта Арендатор за свой счет осуществляет вывоз строительного мусора и уборку Помещений.

2.4.5. обеспечивать сохранность инженерных сетей, коммуникаций, оборудования, расположенных в Помещениях.

2.4.6. в случае порчи по вине Арендатора арендуемых Помещений (части Помещений), а также иных помещений в здании, где расположены арендуемые Помещения, все ремонтные и восстановительные работы производить за свой счет в срок, установленный Арендодателем. А кроме того самостоятельно возмещать реальный ущерб, понесенный третьими лицами вследствие виновных действий (бездействий) Арендатора.

2.4.7. не производить как в арендуемых Помещениях, так и в других местах здания прокладку скрытых и открытых проводов, инженерных коммуникаций, за исключением случаев предварительного письменного согласования подобных действий с Арендодателем, управляющими и эксплуатационными организациями.

2.4.8. соблюдать требования санитарно-эпидемиологических станций, Госпожарнадзора, Гражданской обороны, содержать в исправности пожарную сигнализацию, вентиляцию и т.п., оборудование в соответствии со всеми отраслевыми правилами и нормами, действующими в отношении видов деятельности Арендатора и занимаемых Помещений, а также принимать меры противопожарной безопасности, ликвидации ситуаций, ставящих под угрозу сохранность арендуемых помещений, их экологическое, санитарное и инженерно-техническое состояние.

Нести полную ответственность перед контролирующими организациями за соблюдение персоналом Арендатора санитарных норм, правил технической и противопожарной безопасности. Назначить приказом лицо, ответственное за работу электроустановок и обеспечение соблюдение правил противопожарной безопасности, и получить соответствующую группу допуска.

2.4.9. немедленно извещать Арендодателя в случае повреждений, аварии или ином событии, происшедшем в Помещении, и за его пределами, нанесшем (или грозящем нанести) зданию или арендуемому Помещению ущерб и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы против дальнейшего разрушения или повреждения.

2.4.10. обеспечивать уполномоченным представителям Арендодателя, а также эксплуатационных организаций беспрепятственный допуск в рабочее время (с 09.00 до 18.00 местного времени) во все Помещения для хозяйственно-технического осмотра и контроля соблюдения условий Договора. Обязывать своих ответственных представителей и работников участвовать в составлении и подписании актов проверок состояния Помещений.

2.4.11. письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 1 (Один) месяц о предстоящем освобождении помещений при досрочном их освобождении, сдать Помещения Арендодателю по Акту приема-передачи в надлежащем состоянии, с учётом нормального износа, в чистом виде, после генеральной уборки.

2.4.12. за свой счет выполнять все необходимые регистрационные, лицензионные, технические, санитарно-гигиенические и другие требования, предъявляемые к собственной деятельности в занимаемых Помещениях.

2.4.13. в целях обеспечения оперативного доступа в Помещения (при возникновении аварийных ситуаций и форс-мажорных обстоятельств) сдать комплект ключей (в опечатанном конверте) по акту Арендодателю и сообщить (в письменном виде за подписью руководителя, скреплённой печатью Арендатора) Арендодателю и эксплуатационной организации фамилию, имя, отчество и телефон ответственных лиц, обязанных обеспечить незамедлительный круглосуточный доступ в арендуемые Помещения.

2.4.14. надлежащим образом и в установленный срок выполнять письменные поручения Арендодателя об устранении выявленных нарушений условий Договора и/или условий эксплуатации арендуемых Помещений.

2.4.15. при подписании Договора аренды передать Арендодателю копии учредительных документов, Свидетельства о государственной регистрации, Свидетельства о постановке на налоговый учёт, а также документы, подтверждающие полномочия лица, подписавшего Договор.

2.4.16. Арендатор обязуется не вносить в Помещения и не хранить в Помещениях и здании предметы, имущество и вещества, которые являются или могут стать опасными, агрессивными, воспламеняемыми, пожароопасными, радиоактивными, взрывоопасными, вредными для здоровья или загрязняющими окружающую среду или запрещенные действующим законодательством Российской Федерации, не используемые в производственной деятельности Арендатора. Риск случайной гибели или порчи помещения, или непринятие необходимых мер лежит на Арендаторе, который отвечает перед

Генеральный директор
Юридическое управление
ООО "УТМК-Телеком"

Арендодателем в т.ч. за действия (бездействия) сотрудников и посетителей, приведшие к ущербу в случае, если эти действия произведены в помещении, при этом Арендатор восстанавливает своими силами, за свой счет или возмещает ущерб, нанесенный Арендодателю, на основании счетов, направленных им в течение 3 (трех) дней с момента их выставления. Риск случайной гибели, порчи, или кражи имущества Арендатора в арендуемых помещениях несет Арендатор, если данные события возникли не по вине Арендодателя.

2.4.17. Уборка Помещений осуществляется Арендатором самостоятельно или силами привлеченных им третьих лиц.

3. Платежи и порядок расчетов

3.1. При подписании настоящего Договора Сторонами устанавливается следующая ставка ежемесячной арендной платы в размере: 800 (восемьсот) рублей 00 копеек за один квадратный метр, в т.ч. НДС, по ставке установленной п.3 ст.164 НК РФ в месяц.

Арендная плата вносится Арендатором независимо от фактического пользования Помещениями, с момента подписания Акта приема-передачи Помещений до момента возврата Помещений Арендодателю по Акту приема-передачи.

Арендная плата за первый и последний месяцы срока аренды уплачивается Арендатором за календарные дни, начиная с момента (день, месяц, год) получения объекта аренды и до даты возврата объекта аренды по Акту приема-передачи (включительно).

3.2. Арендная плата *за текущий оплачиваемый месяц* вносится Арендатором ежемесячно в течение 5 (Пяти) банковских дней с момента *получения выставленного Арендодателем счета*, но не позднее 20 (двадцатого) числа месяца.

Арендная плата перечисляется на счёт Арендодателя, указанный в настоящем Договоре. Арендодатель вправе изменить реквизиты счёта, на который перечисляется арендная плата, уведомив об этом Арендатора в письменном виде в срок не менее, чем за 3 (Три) рабочих дня до даты предполагаемого платежа.

3.3. Размер арендной платы, указанной в п. 3.1 настоящего Договора, изменяется Арендодателем в сторону увеличения не чаще, чем один раз в год с обязательным уведомлением Арендатора не менее, чем за 1 (Один) календарный месяц до даты введения новой арендной ставки.

3.4. В арендную плату включена стоимость эксплуатационных затрат по техническому обслуживанию и эксплуатации имущества общего пользования, стоимость охраны Здания, коммунальных услуг, в т.ч. потреблённой электрической энергии, определяемой исходя из показаний индивидуальных приборов учета, тепловой энергии, холодной и горячей воды, канализации, затраты на вывоз твердых бытовых отходов и прочие затраты, связанные с содержанием Помещений. Услуги по уборке Помещений, а также услуги связи, телекоммуникационные и другие услуги, оплачиваются Арендатором самостоятельно.

4. Государственная регистрация договора

4.1. Настоящий Договор в соответствии с нормами действующего гражданского законодательства не подлежит государственной регистрации.

5. Ответственность Сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение (в том числе несвоевременное исполнение) условий настоящего Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

5.2. В случае невнесения Арендатором платежей, предусмотренных пунктом 3.1 Договора, в срок, установленный пунктом 3.2. настоящего Договора, либо внесения платежей в меньшем размере Арендатор уплачивает пени в размере 0,1% (Ноль целых одна десятая процента) от суммы задолженности з день за каждый день просрочки до момента фактического погашения задолженности, но не более 10% от суммы задолженности.

Стороны Договора признают, что нарушение Арендатором условий об оплате платежей, предусмотренных пунктом 3.1 настоящего Договора, в полном размере более чем на 30 (тридцать) календарных дней, является существенным нарушением условий Договора.

Арендодатель имеет право, при возникновении со стороны Арендатора просрочек внесения платежей, предусмотренных пунктом 3.1 настоящего Договора (внесения указанных платежей более одного раза подряд позже установленного срока), применить в отношении Арендатора любую из приведенных в настоящем пункте мер, либо любую их совокупность:

Генерально
Юридическое управление
ООО "УГМК-Телеком"

- начислить неустойку и требовать ее уплаты в полном объеме, одновременно с погашением задолженности по арендной плате;
- потребовать от Арендатора досрочного внесения арендной платы в течение 30 (тридцать) календарных дней, но не более чем за два срока плановых платежей подряд посредством направления уведомления в адрес Арендатора заказным письмом либо вручения уведомления нарочным;
- расторгнуть Договор аренды, в одностороннем порядке, предупредив Арендатора за 30 (тридцать) календарных дней;
- отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке с обязательным оформлением и направлением за 30 (тридцать) календарных дней претензии Арендатору по адресу, указанному в договоре с указанием даты прекращения договора.

5.3. За неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по настоящему Договору, указанных в п.п. 1.4, 2.2.5, 2.4.6, Арендатор за каждый факт нарушения условий Договора уплачивает штраф в размере 5000 рублей.

5.4. В случае неисполнения, несвоевременного исполнения Арендодателем обязательств, предусмотренных настоящим Договором, АО УК «БКС» из собственных средств уплачивает пени в размере 0,1 % (Ноль целых одна десятая процента) от суммы задолженности за каждый день просрочки до момента фактического погашения задолженности, но не более 10% от суммы задолженности.

5.5. Уплата штрафных санкций, установленных настоящим Договором, не освобождает Арендатора от исполнения лежащих на нем обязательств или устранения нарушений, а также возмещения реального ущерба. Прекращение настоящего Договора не освобождает Арендатора от уплаты задолженности по арендной плате и уплате соответствующих штрафных санкций.

5.6. За повреждение арендуемых Помещений по вине Арендатора, за исключением нормального износа или амортизации их в процессе эксплуатации в соответствии с условиями настоящего Договора, Арендатор уплачивает стоимость работ по восстановлению указанных Помещений на основании документов, предоставляемых Арендодателем.

5.7. Риск случайной гибели или порчи арендуемых Помещений лежит на Арендодателе, если не будет доказана вина Арендатора.

5.8. Арендодатель не несет ответственности за сохранность имущества Арендатора и третьих лиц, находящегося в арендованных Помещениях.

5.9. Ответственность Сторон за нарушения обязательств, вызванные действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируются законодательством РФ и настоящим Договором.

5.10. Стороны освобождаются от ответственности за ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору, если докажут, что такое неисполнение явилось результатом воздействия на Сторону обстоятельств непреодолимой силы, т.е. таких обстоятельств, которые Стороны не могли предвидеть в момент заключения настоящего Договора, и, устранить которые они разумными средствами не могут (форс-мажор). К подобным обстоятельствам, в частности, относятся: военные действия, забастовки, массовые беспорядки, эпидемии, запретительные меры властей, изменение законодательства РФ, аварии инженерных сетей и коммуникаций, произошедшие не по вине Стороны и др., если эти обстоятельства влияют на надлежащее исполнение Стороной, находящейся под воздействием этих обстоятельств, условий настоящего Договора.

5.11. Сторона, находящаяся под воздействием форс-мажорных обстоятельств, обязана немедленно, но не позднее двух суток с момента воздействия на нее этих обстоятельств, письменно уведомить об этом другую Сторону. При не уведомлении или несвоевременном уведомлении другой Стороны о форс-мажорных обстоятельствах, Сторона, находящаяся под воздействием этих обстоятельств теряет право ссылаться на них как на основания освобождения от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих договорных обязательств.

5.12. Если обязательства непреодолимой силы длются более 1 (Одного) месяца, любая из Сторон может расторгнуть настоящий Договор, направив об этом письменное уведомление об этом второй Стороне. Такое расторжение вступает в силу немедленно.

6. Изменение, расторжение, прекращение или продление Договора

6.1. Любые изменения и (или) дополнения условий настоящего Договора оформляются в письменной форме в виде дополнительного соглашения.

6.2. Изменение условий настоящего Договора, его расторжение и прекращение осуществляется по соглашению Сторон. Вносимые в Договор изменения и дополнения рассматриваются Сторонами не более, чем в месячный срок, и оформляются дополнительным соглашением.

6.2.1. Сторона, иницилирующая изменение (дополнение) настоящего Договора, направляет другой Стороне проект дополнительного соглашения.

Парафировано
Юридическое управление
ООО "УГМК-Телеком"

Сторона, получившая проект дополнительного соглашения, в течение 20 (Двадцати) календарных дней с момента его получения обязана направить подписанное дополнительное соглашение либо в случае несогласия - письменный ответ.

Возникшие разногласия разрешаются путем переговоров. В случае недостижения согласия обеими Сторонами дополнительное соглашение считается не подписанным.

6.2.2. Подписанное обеими Сторонами дополнительное соглашение является неотъемлемой частью настоящего Договора.

6.3. Действие настоящего Договора прекращается:

- по письменному соглашению Сторон;

- в одностороннем порядке в предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством РФ случаях;

- по истечении срока, указанного в п.1.2. настоящего Договора.

6.4. Арендодатель имеет безусловное право в одностороннем порядке отказаться от дальнейшего исполнения настоящего Договора на основании п. 4 ст. 450, ст. 450.1 Гражданского кодекса РФ в порядке, предусмотренном Договором, в следующих случаях:

6.4.1. однократное нарушение Арендатором п.п. 1.4, 2.2.5, 2.4.2, 2.4.5, 2.4.7, 2.4.8, 2.4.16 настоящего Договора, и не устранение нарушения в течение 30 (тридцати) календарных дней после получения от Арендодателя письменного требования об устранении нарушения;

6.4.2. однократная просрочка внесения арендной платы, на срок более 30 (тридцати) календарных дней.

6.5. Арендодатель имеет право в судебном порядке расторгнуть настоящий Договор на основании п. 2 ст. 450 Гражданского кодекса РФ в случаях неустранения Арендатором иных нарушений условий Договора в течение 2 (двух) месяцев после направления письменных требований Арендодателя, предусмотренных п. 2.1.4. Договора.

6.6. При наличии оснований для одностороннего отказа от дальнейшего исполнения Договора, предусмотренных настоящим Договором и/или законом, Арендодатель направляет Арендатору (нарочным курьером или заказным письмом с уведомлением) письменное предупреждение о возможном одностороннем отказе от дальнейшего исполнения Договора, и необходимости устранения допущенных нарушений.

6.7. В случае, если в течение 30 (тридцати) календарных дней после получения Предупреждения Арендатор не устранил допущенные нарушения, Арендодатель направляет Арендатору (нарочным курьером или заказным письмом с уведомлением о вручении) письменное уведомление о расторжении Договора аренды с указанием причин, предусмотренных Договором и/или законом. Настоящий Договор считается расторгнутым по истечении 30 (тридцати) календарных дней с даты получения Арендатором письменного уведомления Арендодателя. Дата получения Арендатором уведомления о расторжении Договора подтверждается почтовым уведомлением с отметкой о вручении.

При направлении письменного уведомления о расторжении Договора заказным письмом с уведомлением о вручении, и отсутствии у Арендодателя почтового уведомления с отметкой о вручении Арендатору, Договор считается расторгнутым по истечении 30 (Тридцати) календарных дней с момента направления письменного сообщения Арендатору.

6.8. Арендатор имеет безусловное право в одностороннем порядке отказаться от дальнейшего исполнения настоящего Договора на основании ст. 450.1 Гражданского кодекса РФ в порядке, предусмотренном Договором, в случае неоднократного (два и более раз) нарушения Арендодателем существенных условий Договора, а также в случае невозможности использования арендуемых Помещений по целевому назначению. Настоящий Договор считается расторгнутым по истечении 30 (тридцати) календарных дней с даты получения Арендодателем письменного уведомления Арендатора. Дата получения Арендодателем уведомления о расторжении Договора подтверждается почтовым уведомлением с отметкой о вручении. При этом, срок, обозначенный в п. 2.4.11 настоящего Договора не применяется.

6.9. В иных, не указанных в настоящем Договоре случаях, Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон либо, при наличии соответствующих оснований, в судебном порядке.

6.10. В случае ликвидации Арендатора настоящий Договор считается расторгнутым с момента внесения в Единый государственный реестр юридических лиц записи о государственной регистрации ликвидации Арендатора.

6.11. Арендатор не освобождается от исполнения своих обязательств по Договору до момента фактического расторжения и/или прекращения действия настоящего Договора.

Гарантированно
Юридическое управление
ООО "УГМК-Телеком"

7. Дополнительные условия

7.1. В обеспечение своих обязательств по Договору Арендатор не позднее 5 (Пяти) банковских дней с момента подписания настоящего Договора обязуется перечислить Арендодателю Гарантийный депозит в размере 134 800 (сто тридцать четыре тысячи восемьсот) рублей 00 копеек (далее «Гарантийный депозит»), в т.ч. НДС по ставке, установленной п.3 ст.164 НК РФ. На сумму Гарантийного депозита проценты не начисляются.

7.2. При прекращении настоящего Договора денежные средства, указанные в п.7.1 Договора, будут засчитаны в счёт уплаты арендной платы за последний месяц аренды, с учётом денежных средств, удержанных Арендодателем по основаниям и в порядке, предусмотренным настоящим Договором.

В случае заключения сторонами Договора аренды на новый срок, Гарантийный депозит может быть засчитан Сторонами в качестве оплаты Гарантийного депозита по новому Договору аренды.

7.3. В случае неисполнения (ненадлежащего исполнения) Арендатором условий настоящего Договора Арендатор вправе удерживать пени и штрафы, предусмотренные Договором из суммы Гарантийного депозита. Сумма удержанных денежных средств указывается Арендодателем в счёте, выставляемом не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента удержания, с указанием основания удержания, суммы удержанных денежных средств, и остатка Гарантийного депозита.

Если когда-либо в течение срока аренды Арендодатель использует средства из Гарантийного депозита в соответствии с настоящим пунктом, Арендатор в течение 5 (пяти) банковских дней после получения письменного требования от Арендодателя должен будет уплатить Арендодателю сумму, необходимую для восстановления Гарантийного депозита до его первоначального размера.

7.4. При досрочном расторжении настоящего Договора по инициативе Арендатора, в случае несвоевременного уведомления Арендодателя в соответствии с п. 2.4.11 Договора, Гарантийный депозит удерживается Арендодателем в качестве штрафа за несвоевременное уведомление о расторжении Договора.

7.5. В случае досрочного расторжения Договора по инициативе Арендатора в соответствии с п. 6.8 настоящего Договора, Гарантийный депозит возвращается Арендатору в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента расторжения Договора, с учётом денежных средств, удержанных Арендодателем по основаниям и в порядке, предусмотренным настоящим Договором.

8. Обеспечение конфиденциальности

8.1. Стороны обязуются использовать взаимно предоставленную или ставшую известной в ходе сотрудничества информацию конфиденциального характера только и исключительно в целях исполнения обязательств по настоящему Договору.

8.2. Сторона, получающая информацию, обязуется в течение пяти лет с момента заключения настоящего Договора не разглашать ее третьей Стороне и не использовать для собственной выгоды, за исключением цели настоящего Договора.

8.3. Во избежание разглашения информации конфиденциального характера раскрывающей Стороны третьим лицам получающая Сторона обязуется соблюдать в отношении полученной информации режим коммерческой тайны в рамках требований Федерального закона от 29.07.2004 № 98-ФЗ «О коммерческой тайне».

8.4. Информация конфиденциального характера может быть раскрыта третьим лицам только исключительно по обоюдному согласию Сторон, выраженному в письменной форме. В случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ, конфиденциальная информация может быть предоставлена любой Стороной уполномоченным на то органам только по их письменному требованию, при условии его законности и обоснованности.

8.5. Получающая Сторона не будет иметь никаких обязательств в отношении информации, если эта информация:

- получена из общеизвестного либо официального источника;
- опубликована в средствах массовой информации и/или стала доступна третьим лицам в результате неправильного, небрежного или намеренного действия раскрывающей Стороны;
- правомерно получена от третьей Стороны без ограничения и без нарушения настоящего Договора;
- представлена третьей Стороне раскрывающей Стороной без аналогичного ограничения на права третьей Стороны;
- получена с письменного разрешения раскрывающей Стороны;
- обоснованно раскрыта надзорными органами государственной или муниципальной власти.

Парафировано
Юридическое управление
ООО "УГМК-Телеком"

8.6. В случае разглашения информации конфиденциального характера получившая такую информацию Сторона обязана возместить причиненные вследствие своих действий или бездействия убытки передающей Стороне.

9. Заверения об обстоятельствах

9.1. Стороны гарантируют и заверяют друг друга, что:

9.1.1. являются надлежащим образом учрежденными и зарегистрированными юридическими лицами, осуществляющими деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации;

9.1.2. для заключения и исполнения настоящего Договора получили все необходимые согласия, одобрения и разрешения, получение которых необходимо в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, учредительными и локальными документами Стороны;

9.1.3. не существует законодательных, подзаконных нормативных и индивидуальных актов, локальных документов Сторон, а также решений органов управления Сторон, запрещающих или ограничивающих их в заключении и исполнении настоящего Договора;

9.1.4. лицо, подписывающее (заключающее) настоящий Договор от имени и по поручению Стороны на день подписания (заключения) имеет все необходимые для такого подписания полномочия;

9.1.5. гарантируют соблюдение в рамках исполнения заключенного Договора, в том числе при установлении, изменении, расторжении договорных отношений, неприемлемость любых коррупционных действий, совершенных прямо или косвенно, лично или через посредничество третьих лиц, в любой форме (передача денег, ценностей, иного имущества, оказание услуг имущественного характера, предоставление иных имущественных прав), независимо от цели, включая упрощение процедур, обеспечение преимуществ, получение выгод и иных форм незаконного приобретения выгод и преимуществ;

9.1.6. гарантируют, что при исполнении Договора не будут нарушены авторские, патентные и любые иные права третьих лиц;

9.1.7. Сторона, предоставляющая информацию, имеет законное право на ее предоставление.

10. Заключительные положения

10.1. Настоящий Договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его подписания.

10.2. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

10.3. Возникшие споры и разногласия разрешаются путем переговоров Сторон с обязательным направлением претензии.

Сторона, получившая претензию, должна дать мотивированный письменный ответ в течение 20 (двадцати) календарных дней с момента ее получения. В случае отсутствия ответа в указанный срок либо невозможности урегулирования разногласий любая из Сторон вправе обратиться в Арбитражный суд Свердловской области.

10.4. Настоящий Договор составлен в 2 (Двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

10.5. При изменении наименования, места нахождения, банковских реквизитов или реорганизации одной из Сторон, она обязана письменно в срок не более чем за 3 (Три) рабочих дня после происшедших изменений уведомить об этом другую Сторону.

10.6. Реорганизация Арендодателя, а также перемена собственника арендуемых Помещений не влечет за собой прекращение или расторжение Договора.

К договору прилагаются:

1. Копия плана Помещения. (Приложение №1)

Адреса и банковские реквизиты Сторон

Арендодатель: Акционерное общество Управляющая компания «Брокеркредитсервис» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда»
630099, Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Советская, 37
ОГРН: 1025403200020, ИНН: 5407191291, КПП: 540701001
р/с 4070181050000006741 в АО «БКС Банк», г. Москва
к/с 30101810145250000631 БИК 044525631

Парафировано
Юридическое управление
ООО "УГМК-Телеком"

Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью «УГМК-Телеком»
624090, Свердловская область, г. Верхняя Пышма, Успенский проспект, дом 1, комната 801,
Почтовый адрес: 624090, Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Юбилейная, 8-1
ОГРН: 1069606006953, ИНН: 6606022606, КПП: 668601001
Р/с 40702810700000001104 в ООО КБ «Кольцо Урала» г. Екатеринбург
К/с 30101810500000000768 БИК 046577768

Подписи Сторон

от Арендодателя:
Генеральный директор
АО УК «БКС»
Д.У. ЗПИФ недвижимости
«Недвижимость пенсионного фонда»



от Арендатора:
Генеральный директор
ООО «УГМК-Телеком»

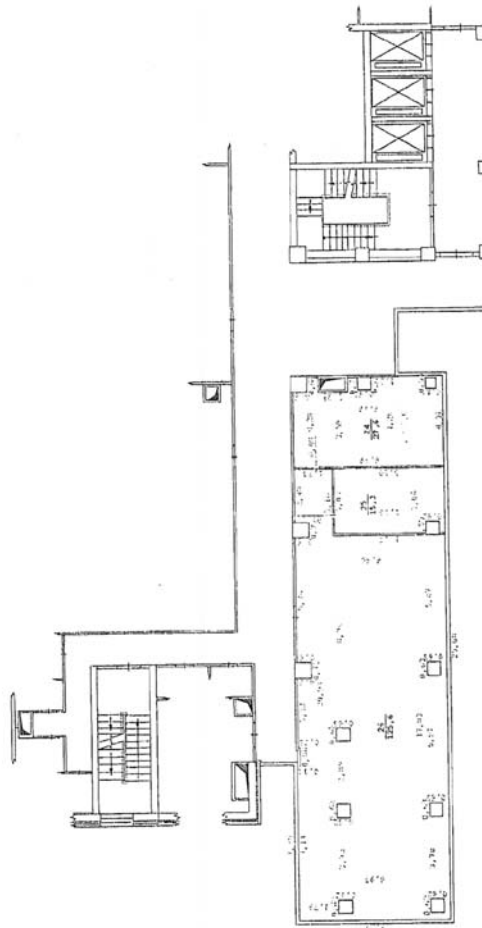


Гарафурс закс
Юридическое управление
ООО "УГМК-Телеком"

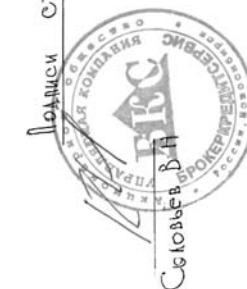
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

Кадастровый номер: -
Инвентарный номер (далее присвоенный учетный номер): 1138725A/21/11041
2. План расположения помещения на этаже (6 этаж улица Первомайская, д. 15)

Приложение № 1



Южная сторона



Гендиректор
Юридическое лицо
ООО "УТМК-Техника"



10
Приложение № 1
к Договору №А-05/21-1 от «01» июля 2021 г.

**Акт
приема-передачи помещений
к договору № А-05/21-1 от 01.07.2021
аренды нежилых помещений
офисного назначения**

г. Екатеринбург

«01» июля 2021 г.

Акционерное общество Управляющая компания «Брокеркредитсервис» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда», в лице Генерального директора Соловьева Владимира Наумовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «УГМК-Телеком», в лице Генерального директора Ланских Владимира Сергеевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, составили настоящий акт о нижеследующем:

Арендодатель передал, а Арендатор принял в аренду для использования под офис помещения (литер А), назначение нежилое, площадь общая 168,5 кв. м., номера на поэтажном плане: 5 этаж – помещения №№ 24-26. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15. Кадастровый номер: № 66:41:0704024:2028.

На момент подписания настоящего акта претензии к состоянию помещений, а также к состоянию внутренней отделки передаваемых помещений у Сторон отсутствуют.

Подписи сторон

от Арендодателя:
Генеральный директор
АО УК «БКС» Д.У. ЗПИФ недвижимости
«Недвижимость пенсионного фонда»

от Арендатора:
Генеральный директор
ООО «УГМК-Телеком»



**Соглашение о расторжении
договора № А-13/09 от 28.10.2009
аренды нежилых помещений
офисного назначения**

г. Екатеринбург

14 мая 2021 г.

Акционерное общество Управляющая компания «Брокеркредитсервис» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда»¹, в лице Генерального директора Соловьева Владимира Наумовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Мэйз риэлти», в лице Генерального директора Васькина Андрея Николаевича, действующего на основании устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. Стороны приняли решение о расторжении Договора аренды нежилых помещений офисного назначения № А-13/09 от 28.10.2009 (далее по тексту – Договор) 14 мая 2021 г.
2. Стороны определили следующий порядок и сроки исполнения обязательств по Договору:
 - 2.1. Арендатор в дату прекращения Договора, указанную в п.1 настоящего Соглашения обязан передать Помещения и имущество Арендодателю по акту приема-передачи.
 - 2.2. Арендодатель обязуется принять помещение у Арендатора по акту приема-передачи.
3. Стороны обязуются произвести сверку взаимных расчетов и подписать соответствующий акт. Для целей определения даты окончания срока пользования Помещением стороны принимают дату подписания акта приема-передачи Помещения от Арендатора к Арендодателю. Стороны проводят взаиморасчеты в течение 5 (пяти) дней с даты подписания Акта приема-передачи Помещения от Арендатора к Арендодателю.
4. Арендатор обязан в срок не превышающий 7 (семи) рабочих дней с даты прекращения Договора указанной в п.1 настоящего Соглашения, подать комплект документов в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а именно настоящее Соглашение, заявление и документы, необходимые для проведения государственной регистрации прекращения договора аренды Помещений, а также получить зарегистрированное Соглашение, при этом Арендодатель в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты прекращения Договора обязуется предоставить Арендатору необходимые для регистрации документы.
5. Настоящее соглашение вступает в силу с момента подписания Сторонами и является неотъемлемой частью Договора.
6. Настоящее соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон и третий экземпляр – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области.

Подписи сторон

от Арендодателя:
Генеральный директор
АО УК «БКС» Д.У. ЗПИФ недвижимости
«Недвижимость пенсионного фонда»

ОГРН 1025403200020
ИНН 5407191291
Адрес места нахождения:
630099, г. Новосибирск,
ул. Советская, 37

В.Н. Соловьев



от Арендатора:
Генеральный директор
ООО «Мэйз риэлти»

ОГРН: 1086659006400
ИНН 6659171538
Адрес места нахождения:
620049, г. Екатеринбург,
ул. Первомайская 15, оф.701

/ А. Н. Васькин



17.01.2020 года права и обязанности управляющей компании Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда» были переданы от Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Брокеркредитсервис - Фонды недвижимости» к Акционерному обществу Управляющая компания «Брокеркредитсервис» (изменения и дополнения №13 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда» (№ 1084-58229782 от 20.11.2007) зарегистрированы 26.12.2019 г.)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области
Номер регистрационного округа 66
Произведена государственная регистрация
обширением
Дата регистрации 18 МАЙ 2021
Номер регистрации 66-011/2021-7/001/2021-7-1880
Регистратор (подпись) *Башауров А.Е.*



Государственный архив Свердловской области №2
УДОСТОВЕРЕНО
ТАРАСОВА И.А.



**Соглашение о расторжении
договора № А-05/11 от 01.04.2011
аренды нежилых помещений
офисного назначения**

г. Екатеринбург

30 июня 2021 г.

Акционерное общество Управляющая компания «Брокеркредитсервис» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда»¹, в лице Генерального директора Соловьева Владимира Наумовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Мэйз риэлти», в лице Генерального директора Васькина Андрея Николаевича, действующего на основании устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. Стороны приняли решение о расторжении Договора аренды нежилых помещений офисного назначения № А-05/11 от 01.04.2011 (далее по тексту – Договор) 30 июня 2021 г.
2. Стороны определили следующий порядок и сроки исполнения обязательств по Договору:
 - 2.1. Арендатор в дату прекращения Договора, указанную в п.1 настоящего Соглашения обязан передать Помещения и имущество Арендодателю по акту приема-передачи.
 - 2.2. Арендодатель обязуется принять помещение у Арендатора по акту приема-передачи.
3. Стороны обязуются произвести сверку взаимных расчетов и подписать соответствующий акт. Для целей определения даты окончания срока пользования Помещением стороны принимают дату подписания акта приема-передачи Помещения от Арендатора к Арендодателю. Стороны проводят взаиморасчеты в течение 5 (пяти) дней с даты подписания Акта приема-передачи Помещения от Арендатора к Арендодателю.
4. Арендатор обязан в срок не превышающий 7 (семи) рабочих дней с даты прекращения Договора указанной в п.1 настоящего Соглашения, подать комплект документов в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а именно настоящее Соглашение, заявление и документы, необходимые для проведения государственной регистрации прекращения договора аренды Помещений, а также получить зарегистрированное Соглашение, при этом Арендодатель в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты прекращения Договора обязуется предоставить Арендатору необходимые для регистрации документы.
5. Настоящее соглашение вступает в силу с момента подписания Сторонами и является неотъемлемой частью Договора.
6. Настоящее соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон и третий экземпляр – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области.

Подписи сторон

от Арендодателя:
Генеральный директор
АО УК «БКС» Д.У. ЗПИФ недвижимости
«Недвижимость пенсионного фонда»

от Арендатора:
Генеральный директор
ООО «Мэйз риэлти»

ОГРН 1025403200020
ИНН 5407191291

Адрес места нахождения:
630099, г. Новосибирск,
ул. Советская, 37

В. Н. Соловьев



ОГРН: 1086659006400
ИНН 6659171538

Адрес места нахождения:
620049, г. Екатеринбург,
ул. Первомайская 15, оф.701

/ А. Н. Васькин



17.01.2020 года права и обязанности управляющей компании Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда» были переданы от Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Брокеркредитсервис - Фонды недвижимости» к Акционерному обществу Управляющая компания «Брокеркредитсервис» (изменения и дополнения №13 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда» (№ 1084-58229782 от 20.11.2007) зарегистрированы 26.12.2019 г.)

**Акт
приема-передачи помещений
к договору № А-05/11 от 01.04.2011
аренды нежилых помещений
офисного назначения**

г. Екатеринбург

30 июня 2021 г.

Акционерное общество Управляющая компания «Брокеркредитсервис» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда», в лице Генерального директора Соловьева Владимира Наумовича, действующего на основании устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Мэйз риэлти», в лице Генерального директора Васькина Андрея Николаевича, действующего на основании устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, составили настоящий акт о нижеследующем:

в связи с расторжением 30 июня 2021 года договора аренды нежилых помещений офисного назначения № А-05/11 от 01.04.2011 (далее – Договор) Арендатор передал, а Арендодатель принял помещения (литер А), назначение: нежилое, площадь общая 168,5 кв. м. Номера на поэтажном плане: 5 этаж – помещения №№ 24-26, находящиеся по адресу: г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15. Кадастровый (или условный) номер: 66:41:0704024:2028.

На момент подписания настоящего акта претензии к состоянию помещений, а также к состоянию внутренней отделки передаваемых помещений у Сторон отсутствуют.

Подписи сторон

от Арендодателя:
Генеральный директор
АО УК «БКС» Д.У. ЗПИФ недвижимости
«Недвижимость пенсионного фонда»

ОГРН 1025403200020
ИНН 5407191291
Адрес места нахождения:
630099, г. Новосибирск,
ул. Советская, 37



/ В. Н. Соловьев

от Арендатора:
Генеральный директор
ООО «Мэйз риэлти»

ОГРН: 1086659006400
ИНН 6659171538
Адрес места нахождения:
620049, г. Екатеринбург,
ул. Первомайская 15, оф.701



/ А. Н. Васькин

10

МЕНТА
А. Г.

Копия документа
от 1992 года

№ 12345

1992

12345



УПРАВЛЕНИЕ ГОРНОСТРОИТЕЛЬСТВА ПО
СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ
Г. СВЕРДЛОВСКОЕ
УЛ. ПЕРВОМАЙСКАЯ, 10
ОБЛАСТНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ГОРНОСТРОИТЕЛЬСТВА

Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии
по Свердловской области
Номер регистрационного округа 66
Произведена государственная регистрация
Соглашения о расторжении договора аренды
Дата регистрации **06.07.2021 г.**
Номер регистрации **66:41:0704024:2028-66/199/2021-6**
Государственный регистратор **Зубова А.В.**

УДОСТОВЕРЕНО
Государственным регистратором отдела
государственной регистрации недвижимости № 2
Милоковой М.Г.



Федеральное агентство по геодезии и картографии

Регистрация, кадастра и картографии

по Свердловской области

Пролито и продумеровано (листов)

Подпись _____

Ф.И.О. _____

Дата _____





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

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

Исх. от 26.10.2021

Директору ООО «ПАИР»
Смирнову А.П.

Акционерное общество Управляющая компания «Брокеркредитсервис» направляет Вам необходимые данные для оценки объектов недвижимого имущества в составе ЗПИФ недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда», находящегося под управлением.

Объект	Назначение	Площадь, кв.м.	Этажность	Материал конструктивных элементов	Инженерные коммуникации	Сведения о кап. ремонте здания	Вход
Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 74	Жилой дом с административными помещениями	Суммарная площадь Бизнес-центра «Кристалл» составляет 11 000 кв. м	20	Стены – внутренняя отделка обои под покраску, кафель, стекло. Окна- пластиковые стеклопакеты. Потолки – подвесные со встроенными светильниками. Полы- цементно-бетонные, керамогранит.	Подключены объекта к системам электро-, газоснабжения, горячему водоподводу и водо снабжению, канализации - подключено, все системы работоспособны. Кондиционирование – сплит-системы, Видеонаблюдение, Охрана, сигнализация наземная парковка, многоканальные телекоммуникации.	Нет необходимости	Вход ограничен



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

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

Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15	Бизнес-центр	Общая фактическая площадь всего бизнес центра составляет 19 631,1 кв. м. В бизнес-центре располагаются более 65 крупных и средних фирм. Средняя площадь офисного помещения в БЦ «Вознесенский» составляет 100 кв. м.	19	Стены – внутренняя отделка: обои под покраску, кафель, стекло. Скля- пластиковые стеклопакеты. Потолки – подвесные со встроенными светильниками. Полы- цементно-бетонные, линолеум, керамогранит.	Подключение объекта к системам электрo-, газоснабжения, холодно му и горячему водоснабжению, канализаци- подлючено, все системы работают по собны.	Нет необходимости	Вход ограничен
---	--------------	--	----	--	--	-------------------	----------------

Заместитель Генерального директора



Коваленко О.Ю.



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

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

Исх. от 26.10.2021

Справка о балансовой стоимости объектов

Акционерное общество Управляющая компания «Брокеркредитсервис» подтверждает, что по данным бухгалтерского учета, балансовая стоимость имущества, принадлежащего на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда», находящегося под управлением АО УК «БКС», по состоянию на 26.10.2021 г. по правам аренды:

№ п/п	Права аренды	Балансовая стоимость, руб.
1	Права аренды земельного участка по договору №7/879 от 16.09.2005 г., кадастровый номер з/у: 66:41:07 01 013:0021, адрес з/у: ул. Тургенева - ул. Первомайская в г. Екатеринбург	0,00

по состоянию на 26.10.2021 г. по объектам недвижимости:

№ п/п	Объект	Балансовая стоимость, руб.
1	Нежилые помещения (в строении литера Б), назначение: нежилое. Площадь: общая 532,6 кв.м., номера на поэтажном плане: 13 этаж-помещения: №№311-314,316-320,324,326-333,602-614, кадастровый номер: 66:41:0401034:1880. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 74	22 546 413,15
2	Помещение (в строении литера Б). Площадь: общая 572,4 кв.м. Номера на плане: 15 этаж – помещения №№ 359, 360, 362-366, 370, 371,373-382. Назначение: нежилое, кадастровый номер: 66:41:0401034:1829. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 74	23 533 586,85
3	Помещение (Литера А), назначение: нежилое. Площадь: общая 168,5 кв. м., номера на поэтажном плане: Этаж: 5 - помещения 24-26, кадастровый номер: 66:41:0704024:2028. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15	12 898 179,46
4	Помещение (Литера А), назначение: нежилое. Площадь: общая 169,1 кв. м., номера на поэтажном плане: Этаж: 8 - помещения 1-3, кадастровый номер: 66:41:0704024:2029. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15	12 897 396,90

Заместитель Генерального директора



Ковлешенко О.Ю.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2.
ИСТОЧНИКИ РЫНОЧНОЙ И ОБЩЕЙ ИНФОРМАЦИИ

ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЗУЕМЫЕ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

ekb.cian.ru/sale/commercial/263684523/


Недвижимость в Екатеринбурге > Коммерческая > Продажа офисов в Екатеринбурге > Ленинский > Центр > метро Вологодская > улица Гоголя

7 окт, 10:44 75 просмотров, 0 за сегодня Платное

Офис, 473,4 м²

в ЖК «Дипломат», Дом №1, сдан в 2 кв. 2016
Свердловская область, Екатеринбург, р-н Ленинский, мкр. Центр, ул. Гоголя, 57 [На карте](#)
● Геологическая - 7 мин. пешком ● Площадь 1905 года - 13 мин. пешком

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [↑](#) [↓](#) [⚙](#) [⚠](#)



1 фото

46 000 000 Р 97 170 Р за м²
[Следить за изменением цены](#)
Включены НДС

ID 44871499
Р/ДО
Еще 49 объектов

+7 958 703-22-80

SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните в объявлении по указанному номеру

Пожалуйста, сообщите, что вы видели это объявление на ЦИАН, и оставьте отрыв после знака

473,4 м² **2 из 18** **Свободно**
Площадь Этаж Помещение

Описание

Продаются помещения на 2 этаже ЖК "Дипломат" с арендаторами.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
+7 958 703-22-80

SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните в объявлении по указанному номеру

Согласно данным проведенного интервьюирования с представителем собственника было выявлено, что помещение находится в хорошем состоянии. Вход в помещение общий. В непосредственной близости от здания, в котором расположено помещение, есть организованная парковка.


ekb.cian.ru/sale/commercial/263633703/

Недвижимость в Екатеринбурге > Коммерческая > Продажа офисов в Екатеринбурге > Ленинский > Центр > метро Геологическая > улица Горького
вчера, 09:47 > 201 просмотр, 0 за сегодня Р Полное

Офис, 650 м²

в бизнес-центре «на ул. Горького, 63»
Свердловская область, Екатеринбург, р-н Ленинский, мкр. Центр, ул. Горького, 63 [На карте](#)
● Геологическая - 6 мин. пешком ● Площадь 1905 года - 10 мин. пешком

В избранное < > < > < > < >



7 фото

650 м² 2 из 8 Свободно
Площадь Этаж Помещение

Описание

Продам или сдам в аренду офисное помещение на втором этаже Бизнес центра Горького 63. Офисное здание находится в центральном районе гор.Екатеринбурга , на набережной реки Исети . В непосредственной близости находится штаб квартира РМК , ЖК Ривьера , офисы банков Открытие и Сбербанк , прогулочная набережная реки Исети.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
+7 982 700-72-55

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

58 500 000 Р
90 000 Р за м²

Собственник
ID 71980622
Нет отзывов

+7 982 700-72-55

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

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

Согласно данным проведенного интервьюирования с представителем собственника было выявлено, что помещение находится в хорошем состоянии. Вход в помещение общий. В непосредственной близости от здания, в котором расположено помещение, есть организованная парковка.

reality.yandex.ru/offer/1269862313476077798/

Я Недвижимость > Екатеринбург > Купить > Коммерческая недвижимость > Офис > Купить офис, 241,9 м²

2 часа назад, 700 просмотров

241,9 м², офис
22 000 000 ₽ Следите за ценой
 90 917 ₽ за м²

Ипотека

+7 (961) 770-32-15

Екатеринбург, улица Вайнера, 19
 Площадь 1905 года 0 мин. А
 еще 3 станции

ЭТАЖИ Юрий Вячеславович
 Агентство «Этажи Екатеринбург»

Добавить заметку


Расположение
 Объекты района

Панорама
 Обзор вокруг

офис 241,9 м² 4 этаж 2,4 сотки
назначение общая из 5 участок

90 917 ₽ за м² Интернет Сигнализации нет
 Мебели нет Лифта нет

История объявлений в этом доме

	Последняя цена	Дата снятия
 Продажа 84,5 м² 3 этаж	8,4 млн ₽ 99 409 ₽ м²	В продаже В экспозиции 66 д.

[В историю объявлений](#)

Описание

Продам офисное помещение в ТЦ БУМ. Большой пешеходный трафик, самый центр города. Помещение расположено на 4 этаже, общей площадью 241,9. Состоит из 3х кабинетов. Возможна перепланировка по вашему усмотрению. Окна выходят на ул. Вайнера. Торгово-офисный центр «БУМ» располагается в самом центре города Екатеринбурга, на исторически сложившейся как «торговая» улице Вайнера. Пешеходный поток соединяет два крупнейших в городе и в квартале торговых центра – «Гринвич» и «Успенский».

Трафик возле ТЦ «Успенский» составляет до 17 500/20 790 человек в будни/выходные за один день. Трафик возле ТРЦ «Гринвич» составляет 50 000/60 000 человек в будни/выходные за один день. Таким образом, потенциальная аудитория магазина – до 60 000 человек в день. Посетители ТРЦ «Гринвич» могут посетить «БУМ» по специально устроенному под ул. Радищева подземному пешеходному переходу. Автовладельцы могут припарковать свою машину на парковке у «Гринвич» или «Эльдорадо». Номер в базе: 2962669. Район Центр

Агентство «Этажи Екатеринбург»

Год основания 2012 5388 объектов

+7 (961) 770-32-15

Согласно данным проведенного интервьюирования с представителем собственника было выявлено, что помещение находится в хорошем состоянии. Вход в помещение общий. В непосредственной близости от здания, в котором расположено помещение, есть организованная парковка.

Екатеринбург · Купить · Офисное помещение

Продам офисное помещение, 944,8 кв.м

75 584 000 ₽

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 30 сентября в 12:06



8 958 701-79-24

[Написать сообщение](#)

Отвечает в течение дня

Регион Бизнес Недвижимость

Компания

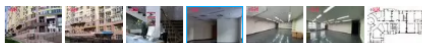
На Авито с июля 2013

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

Борн Александр

№ 2002643896, ☎ 805 (+2)



О помещении

Площадь: 944.8 м²

Расположение

Свердловская область, Екатеринбург, ул. Радищева, 33

● Геологическая, 900 м ● Площадь 1905 года, 1,1 км

● Динамо, 2,2 км

[Показать карту](#)

Описание

Продам офисное помещение, 944,8 кв.м.

Без комиссии для покупателей.

Основные характеристики и преимущества помещения:

- расположено на 3ем этаже жилого дома, в центральной части города Екатеринбурга, в густонаселенном деловом районе с высокой плотностью застройки;
- возможно увеличение площади;
- год постройки 2003;
- свободная парковка 15 машиномест;
- кабинетная планировка;
- в помещении выполнен хороший ремонт;
- высота потолков 3 – 3,9 метра;
- разрешенная мощность – 78 кВт;
- охранно-пожарная сигнализация;
- хорошая транспортная доступность;
- в шаговой доступности ст. метро Геологическая;
- в непосредственной близости находится, гостиницы, хостелы, большое кол-во административных и медицинских учреждений, ТРЦ Гринвич. И ещё более 50 различных организаций находящихся в шаговой доступности
- высокий пешеходный и транзитный трафик;

Помещение частично сдано в аренду, что несет стабильный арендный поток;

Стоимость – 75 584 000 руб. в т.ч. НДС

Более подробную информацию уточняйте у наших специалистов.

“Регион Бизнес Недвижимость”.

Коммерческая недвижимость.

Без комиссии для покупателей.

Арт. 42835048



[Пожаловаться](#)

Согласно данным проведенного интервьюирования с представителем собственника было выявлено, что помещение находится в хорошем состоянии. Вход в помещение общий. В непосредственной близости от здания, в котором расположено помещение, есть организованная парковка.

ekb.cian.ru/sale/commercial/262538866/

Недвижимость в Екатеринбурге > Коммерческая > Продажа офиса в Екатеринбурге > Кировской, Центр > Центр Динино > улица Мамина-Сибиряка

вчера, 11:06 • 98 просмотров, 0 за сегодня

Офис (В+), 418 м²
 в бизнес-центре «Манхэттен»

Свердловская область, Екатеринбург, р-н Кировский, мкр. Центр, ул. Мамина-Сибиряка, 101. На карте

● Динино ● Площадь 1905 года - 10 мин. на транспорте

В избранное

33 440 000 Р
 80 000 Р за м²

Алина Родионова
 Риэлтор
 ✓ Документы агентства проверены
 На рынке с 2006 года
 Еще 63 объекта

+7 958 607-99-83

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Хотите в объявлении показать временный номер? Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН и оставьте отзыв после сделки

Алина Родионова
 Нет отзывов

418 м² **11 из 17** **Свободно** **В+**
 Площадь Этажи Помещение Класс

Описание

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

Почему нужно выбрать именно этот офис?

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

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

В каждое помещение заведена 4-х проводная оптоволоконная IP-телефония и интернет, которые будут разведены персонально. На каждые 5.5 кв.м. сделана IP-розетка в блоке с тремя заземленными электророзетками.

Ремонт сделан в 2010 году с использованием качественных материалов (керамогранит Kerama Marazzi), полы потолки бежевые и белые грильято, светильники растровые ExtraLux с матовым стеклом, сантехникон и аксессуары DURAVIT.

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

Высота потолка 3.3 м, свой санузел минимум
 Электрочасовое 30кВт/час
 Отдельная охранно-пожарная сигнализация

Возможно, частично или полностью комплектовать офисы новой и бывшей в употреблении офисной мебелью, по договоренности.

Ваш бизнес требует офиса, соответствующего вашему престижному бренду? Вы работаете с требовательными клиентами? Ваши сотрудники эффективно работают в современных помещениях? Тогда наше помещение идеально подойдет именно вам! И вы еще не видели вид из окон 11 этажа! Открытое пространство в центре города с видом на исторические здания, современную архитектуру, широкие проспекты и парки!

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

Позвоните мне, посмотрим на офис и вид из окна вместе.

#офис в нашей базе 10470439#

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления:
 +7 958 607-99-83

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Хотите в объявлении показать временный номер?

Согласно данным проведенного интервьюирования с представителем собственника было выявлено, что помещение находится в хорошем состоянии. Вход в помещение общий. В непосредственной близости от здания, в котором расположено помещение, есть организованная парковка.

← → ↻ 🏠 kommercheskaya.ru/ekb/3400356

КОММЕРЧЕСКАЯ.RU

Поиск

Коммерческая недвижимость

- Заявки на покупку
- Сообщество
- Бизнес-журнал
- Мероприятия

Площадка для ЛЮБОГО бизнеса!
ВНИМАНИЕ! Готовый к заезду комплекс в Калуге. Вся инфраструктура, собственная огороженная территория, охрана, рекреационная зона. Удобная логистика.

Складской комплекс 2200 м²
Продам современный многофункциональный производственно-складской комплекс 2200 м², земля в собственности. 20 км от г. Новосибирска, с. Плотниково.
[Реклама здесь](#)

Коммерческая недвижимость в Екатеринбурге → Продажа офисов →

Добавить в избранное | Скачать в PDF | Пожаловаться

ПРОДАЖА Обновлено 29.10.2021, 324, ID: 3400356

Продажа офиса, 245 м², улица Мамина-Сибиряка

Площадь: 245 м²
Цена продажи: 20 817 000 руб.
Цена: 84 968 руб./м²

улица Мамина-Сибиряка, Екатеринбург, Россия

Рагунат Сурматов
контактное лицо
[Написать сообщение](#)

ул. Шевченко | ул. Тургенева | ул. Плеханова | ул. Малишова | ул. Перевозская | ул. Динеева | Плотника | Площадь 1905 года | Яндекс.360

Контактные данные
89634447216
Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на КОММЕРЧЕСКАЯ.RU

Компания
Этажи Екатеринбург

ЭТАЖИ

Описание объекта

Продаю офис с отличным ремонтом на 4 этаже в Вознесенском доме общей площадью 244,9 кв.м.
Месторасположение и преимущества :
-Мамина Сибиряка 52 центр,
-рядом Харитоновский парк,
-большой транспортный узел,
-лифт выходит в зону ресепшена,
-офис состоит из зоны ресепшена,
-зал совещаний,
-кабинет руководителя,
-кухня,
туалетная комната ,
-кабинет релаксации.
Окна выходят на ул Мамина Сибиряка и с видом на храм ул Тургенева.Имеется два закрепленных парковочных места. Компания Этажи гарантирует своим клиентам безопасность сделки, в рамках которой Покупатель получает сертификат о финансовой гарантии в размере 10 млн. рублей. Номер в базе: 6557055

Написать представителю
Рагунат Сурматов

Согласно данным проведенного интервьюирования с представителем собственника было выявлено, что уточненная площадь помещения составляет 244,9 кв.м. Помещение находится в хорошем состоянии. Вход в помещение общий. В непосредственной близости от здания, в котором расположено помещение, есть организованная парковка.

← → 🏠 📄 kommercheskaya.ru/ekb/3343680

КОММЕРЧЕСКАЯ.RU

Вернуться на сайт

Аня

5/5

Баланс: 0,00 Р

Сообщения

Лиды

Написать статью

Заказы и платежи

Настройки

Выход

Коммерческая недвижимость в Екатеринбурге → Продажа офисов →

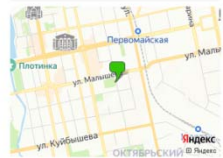
Добавить в избранное | Скачать в PDF | Пожаловаться

ПРОДАЖА Обновлено 29.10.2021, 0:49, ID: 3343680

Продажа офиса, 232 м², улица Бажова 70

Площадь: 232 м²
 Цена продажи: 17 500 000 руб.
 Цена: 75 432 руб./м²

улица Бажова, 70, Екатеринбург, Россия



Контактные данные
 +73432435321
 Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на КОММЕРЧЕСКАЯ.RU

Компания
 Century21
CENTURY 21.
 Eva Home

Об объекте

Район Кировский

Описание объекта

Продам офисное помещение в тихом центре г. Екатеринбург.
 Большой и светлый офис, кабинетная планировка, хороший ремонт, несколько санузлов.
 Перегородки изготовлены из светопрозрачных конструкций, что позволяет организовать рабочее пространство под свои запросы.
 Во дворе охраняемая парковка.
 Возможна продажа с привлечением кредитных средств.

Написать представителю
 Владимир Екимов

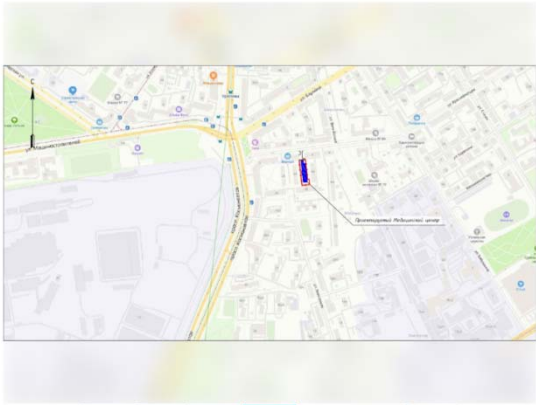
Согласно данным проведенного интервьюирования с представителем собственника было выявлено, что помещение расположено на 3 этаже здания и находится в хорошем состоянии. Вход в помещение общий. В непосредственной близости от здания, в котором расположено помещение, есть организованная парковка.

ekaterinburg.vsn.ru/sale-land-lot/44318866-22-0-sot-35000000-nub

Продам землю 22.0 сот город Екатеринбург Орджоникидзевский район
 № 44318866 | Обновлено 6 окт в 15:08 | Просмотров всего 8, сегодня 1

☆ [Twitter](#) [VK](#) [Facebook](#) [Instagram](#) [Покалываться](#) [Управлять объявлением](#)


Недвижимость г Екатеринбург / Продажа земельных участков



цена: 35 000 000 ₽

✓ собственник [89587193052](#)
 объявление № 44318866 на сайте vsn.ru

площадь участка: 22.0 сот
 адрес: г Екатеринбург
 район: р-н Орджоникидзевский



Описание
 Продается земельный участок площадью 2271 кв. м. в Орджоникидзевском районе г. Екатеринбурга под строительство Медицинского центра. ТУ получены, ГПЗУ получен. У собственника готов проект 4-х этажного здания: Медицинского центра с подземной автостоянкой, которое он может построить. Земля в аренде. Архитектурно-градостроительный облик Медицинского центра согласован Администрацией г. Екатеринбурга. Идеальная транспортная развязка, рядом метро Уралмаш, остановки всех видов транспортных средств. Возможен перевод под строительство жилого здания.

В результате проведенного интервью с представителем собственника, было выявлено, что уточненная площадь земельного участка составляет 2 271 кв.м. На земельный участок оформлено право долгосрочной аренды. Участок свободен от строений. Участок инженерными коммуникациями не обеспечен, договоры на подключение мощностей, в объемах, достаточных для проектируемой застройки, не оплачены, возможность подключения есть, коммуникации по границе. Исходно-разрешительная документация имеется.

Екатеринбург · ... · Земельные участки · Купить · Промназначения

Участок 5 сот. (промназначения)

15 000 000 ₽

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 14 октября в 15:42



8 343 271-58-16

[Написать сообщение](#)

Real Capital

Агентство

На Авито с февраля 2016

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

Отдел продаж

№ 1758676894, 4515 (+3)



Об участке

Площадь: 5 сот.

Расположение

Свердловская область, Екатеринбург, ул. Вайнера, 14

- Площадь 1906 года, 300 м
- Геологическая, 1,1 км
- Динамо, 1,4 км

[Показать карту](#)

Описание

Продажа земельного участка в самом центре г. Екатеринбурга.

Локация : г. Екатеринбург , Ленинский район , ул. Попова-Вайнера.

Вторая линия , проект административного здания , развитая инфраструктура , банки , магазины , гостевой паркинг.

Площадь ЗУ 523 кв.м., площадь здания 778 кв.м. кв.м. два этажа .

Коммуникации : центральные

Использование: офисное здание , ресторан , медицинский центр

Коммерческие условия : продажа .

Преимущества : локация в самом центре , высокий трафик , развитая инфраструктура , титул собственности , парковка гостевая .



[Пожаловаться](#)

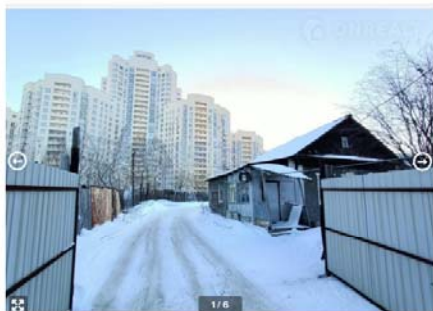
В результате проведенного интервью с представителем собственника, было выявлено, что уточненная площадь земельного участка составляет 523 кв.м. На земельный участок оформлено право собственности. Участок свободен от строений. Участок инженерными коммуникациями не обеспечен, договоры на подключение мощностей, в объемах, достаточных для проектируемой застройки, не оплачены, возможность подключения есть, коммуникации по границе. Исходно-разрешительная документация имеется.

УЧАСТОК, 9.5 сот. НА ПРОДАЖУ В ЕКАТЕРИНБУРГЕ, УЛИЦА ЛЕВИТАНА, 237

Свердловская область, Екатеринбург, Ленинский район, метро Чкаловская, улица Левитана, 237

добавлено 30 сентября в 12:43

ОПИСАНИЕ НА КАРТЕ ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ СКРЫТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ ПОЖАЛОВАТЬСЯ В ИЗБРАННОЕ



ЦЕНА
10 500 000 ₪

[Рассчитать ипотеку](#)

АН Академическое

+7 (958) 719-77-16

НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ

На совещании по подготовке до посещения объекта недвижимости и проверки правоустанавливающих документов.

ОПИСАНИЕ

Земля для Вашего бизнеса 9.5 сот. Кадастровый номер: 66:41:0403071:100 Юго-Западный район г. Екатеринбург (Ленинский р-н) в границах ул. Бородине-Чкалова—Громова-Волгоградская. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: деловое управление. Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов. Подходит для строительства любого коммерческого объекта. Возможен перевод в ИЖС. На участке расположено административное здание 47,8 кв.м. Все коммуникации: электричество 380 V, вода, канализация, газ. Основные преимущества: Выезд на основные развязки города, удобная транспортная доступность, для будущих сотрудников или жильцов. Около вся городская инфраструктура: магазины, больницы, остановки общественного транспорта, рынок. Рядом большой участок свободный от прав (есть возможность покупки с торгов). Квотал, в котором расположен, земельный участок, на 2/3 застроен частными домами, большая часть свободная, за забором платная парковка, носящая временный характер. Рассмотрим варианты продажи участка под виноградарство/строительство. Рассмотрим варианты обмена. Торг обсуждаем. ID объекта в нашей базе: 1934



ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Общая площадь	9.5 сот.
Площадь участка	9.5 сот.
Назначение земли	промышленного назначения

В результате проведенного интервью с представителем собственника, было выявлено, что уточненная площадь земельного участка составляет 945 кв.м. На земельный участок оформлено право собственности. На участке расположено строение под снос. Договоры на подключение мощностей, в объемах, достаточных для проектируемой застройки, не оплачены, возможность подключения есть, инженерные коммуникации по границе. Исходно-разрешительная документация отсутствует.

ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЪЗУЕМЫЕ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА


ekb.cian.ru/rent/commercial/265983346/

Недвижимость в Екатеринбурге > Коммерческая > Аренда офиса в Екатеринбурге > Ленинский > Центр > проспект Ленина
сегодня, 07:10 > 3 просмотра, 0 за сегодня Платное

Офис, 800 м²

в ЖК «Главный проспект», Ленина, 8, сдм в 1 кв. 2015
Свердловская область Екатеринбург, р-н Ленинский мкр. Центр, просп. Ленина, 8 [На карте](#)

В избранное



11 фото

800 м² Площадь 6 из 9 Этаж Свободно Помещение

Описание

Предлагается в аренду офис класса В+ площадью 800 кв.м. по адресу: г. Екатеринбург, ул. Ленина, д.8, галерея "Главный Проспект".
От собственника. Без комиссии.
Основные характеристики и преимущества помещения:
- здание расположено на пересечении улиц Ленина-Шейнкмана
- 6 или 7 этаж, отличные видовые характеристики
- памятник архитектуры, обладающий высоким статусом и фешенебельностью
- офисы по 35, 45, 70 и 110 кв.м. - пол - ламинат, стены - ГВЛ, окна стеклопакеты, светодиодные светильники
- приточно-вытяжная вентиляция, 6-кратный воздухообмен
- кондиционирование (вытяжные блоки фанкойл)
- пожарная сигнализация
- основной провайдер "ИНСИС", запасной может быть любой по вашему выбору
- служба безопасности здания, доступ 24/7
- окружение: галерея искусств, кафе, офисы компаний, коворкинг, нотариус - деловой центр города, отличная транспортная доступность
Готовность к заключению договора 1 декабря 2021г.
Дата заезда с 1 января 2022г.
Стоимость - 1100 руб./кв.м УСН (коммунальные и эксплуатационные платежи включены, электроэнергия по прибору учета, клининг по индивидуальному плану).

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
+7 958 703-25-81

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Закажите в объявлении показ временный номер

880 000 Р/мес.
13 200 Р за м² в год

Дмитрий Колдун
ИРБ
На рынке с 2016 года
Еще 254 объекта

+7 958 703-25-81

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Закажите в объявлении показ временный номер

Пожалуйста, скажите, что видели это объявление на CIAN и оставьте отзыв после звонка

Дмитрий Колдун
Нет отзывов

21

Согласно данным проведенного интервьюирования с представителем собственника было выявлено, что помещение расположено на 6 и 7 этажах здания и находится в хорошем состоянии. Помещение имеет общий вход. В непосредственной близости от здания, в котором расположено помещение, есть организованная парковка. Арендная плата за помещение составляет 1 100 руб./кв.м/мес. с учетом коммунальных платежей (электроэнергия оплачивается отдельно).

← → 🏠 kommercheskaya.ru/ekb/3371128

КОММЕРЧЕСКАЯ.RU

Поиск

Коммерческая недвижимость

- Заявки на покупку
- Сообщество
- Бизнес-журнал
- Мероприятия

Площадка для ЛЮБОГО бизнеса!
ВНИМАНИЕ! Готовый к заезду комплекс в Калуге. Вся инфраструктура, собственная огороженная территория, охрана, рекреационная зона. Удобная логистика.

Складской комплекс 2200 м²
Продам современный многофункциональный производственно-складской комплекс 2200 м², земля в собственности. 20 км от г. Новосибирска, с. Плотниково.

Реклама здесь

Коммерческая недвижимость в Екатеринбурге → Аренда офисов →

Добавить в избранное | Скачать в PDF | Пожаловаться

АРЕНДА Обновлено 1.11.2021, 5:59, ID: 3371128

Аренда офиса, 598 м², Радищева ул 28

Площадь: 598 м²
Цена аренды: 517 529 руб./мес
Цена: 866 руб./м²/мес

Радищева ул, 28, Екатеринбург, Россия
м. Геологическая (16.5 мин.), м. Площадь 1905 года (18 мин.), м. Динамо (33 мин.)

Контактные данные
+7(922)6169649
Пожалуйста, свяжитесь, что Вы нашли это объявление на КОММЕРЧЕСКАЯ.RU

Компания
ООО Центр недвижимости «Монолит»

Об объекте

Район	Верх-Исетский
Этаж расположения помещения	17 этаж

Описание объекта

Саам в аренду офис в БЦ Парус по адресу: ул. Радищева, 28. (Радищева-Московская)
Общая площадь - 598,3 кв.м. Этаж целиком.
Панорамное остекление.
Удобное местоположение, центр города, до остановок транспорта менее 5 минут ходьбы пешком.
Подземная и наземная парковки. Для клиентов платное парковочное пространство.
Круглосуточная охрана.
Система контроля доступа и видеонаблюдение.
Источники бесперебойного питания.
Стоимость аренды - 865 руб/кв.м с НДС, коммунальные услуги оплачиваются отдельно.
Без комиссии с арендатора!
Номер объекта: #16/543455/43

Написать представителю
Полина Ямбулатова

Согласно данным проведенного интервьюирования с представителем собственника было выявлено, что уточненная площадь помещения составляет 598,3 кв.м. Помещение находится в хорошем состоянии. Помещение имеет общий вход. В непосредственной близости от здания, в котором расположено помещение, есть организованная парковка. Арендная плата за помещение составляет 865 руб./кв.м/мес. с учетом НДС и без учета коммунальных платежей.

Сдам офисное помещение, 138 м²

Добавить в избранное

Добавить заметку

20 октября в 22:24

980 ₽ в месяц за м²

без залога

8 343 271-67-51

ООО Корпорация Маяк

Компания

Подписаться на продавца

Контактное лицо

отдел Аренды

№ 1796261728. 4204 (+4)



О помещении

Площадь: 138 м²

Расположение

Свердловская область, Екатеринбург, ул. Гоголя, 57

● Геологическая, 600 м ● Площадь 1905 года, 1,1 км

● Динамо, 2,2 км

[Показать карту](#)

Описание

В аренду предлагается офисное помещение в жилом комплексе "Дипломат" (пересечение улиц Гоголя и Карла Маркса)

- Офис находится на 2м этаже
- Готовый ремонт
- Коммуникации подведены
- Домофонная система
- Подземная парковка
- Коммунальные услуги оплачиваются отдельно.

Согласно данным проведенного интервьюирования с представителем собственника было выявлено, что помещение находится в хорошем состоянии. Помещение имеет общий вход. В непосредственной близости от здания, в котором расположено помещение, есть организованная парковка. Арендная плата за помещение составляет 980 руб./кв.м/мес. с учетом НДС и без учета коммунальных платежей.

Офисное помещение в бц, от 531 м²

Добавить в избранное Добавить заметку 27 октября в 13:58

1 000 Р в месяц за м²
залог 535 000 Р



8 958 483-67-22

Написать сообщение

ravel
Агентство

Подписаться на продавца

№ 2091899831, 2579 (+9)



О здании

Площадь: 535 м²

Расположение

Свердловская область, Екатеринбург, ул. Толмачёва, 9

Площадь 1905 года, 600 м Геологическая, 1,1 км

Динамо, 1,4 км

[Показать карту](#)

Описание

Уникальное предложение без аналогов в Екатеринбурге! Собственник!

Предлагается в аренду офисные помещения в отдельном здании, с парковкой, с возможностью размещения вывески на крыше. Рассматривается поэтажная сдача.

Для аренды предлагаются следующие лоты:

Лот №1 - 535 м² (3 этаж)

Лот №2 - 540,3 м² (4 этаж) СДАНО

Лот №3 - 541,2 м² (5 этаж) СДАНО

Лот №4 - 513,7 м² (6 этаж) СДАНО

Лот №5 - 531,6 м² (7 этаж)

Опционально к лотам можно снять:

74 м² офисов на 1 этаже (правое крыло)

102,4 м² офисов на 1 этаже (левое крыло)

116 м² офисов на 2 этаже СДАНО

151,2 м² склад на 2 этаже

37 м² архив на 8 этаже

В здании закончена внешняя и внутренняя реконструкция, все выполнено качественно, профессионально и из современных материалов. 2,3,4,5,7 этажи в формате open-space, 6 этаж кабинетного формата. Предоплата по согласованию.

Без комиссии, предложение напрямую от собственника! Агентов просьба не беспокоить, только реальные арендаторы. Звоните! Оперативно покажем



Пожаловаться

Согласно данным проведенного интервьюирования с представителем собственника было выявлено, что возможно снять в аренду помещение площадью 531,6 кв.м, расположенное на 7 этаже здания. Помещение находится в хорошем состоянии. Помещение имеет общий вход. В непосредственной близости от здания, в котором расположено помещение, есть организованная парковка. Арендная плата за помещение составляет 1 000 руб./кв.м/мес. с учетом НДС и без учета коммунальных платежей.

ekb.cian.ru/rent/commercial/263570954/

Недвижимость в Екатеринбурге > Коммерческая > Аренда офисов в Екатеринбурге > Кировский > Втузгородок > улица Малышева
сегодня, 01.03 > 51 просмотр, 0 за сегодня

Офис, 250 м²
Свердловская область, Екатеринбург, р-н Кировский, мкр. Втузгородок, ул. Малышева, 122 [На карте](#)


212 500 Р/мес. ↑ ↓
10 200 Р за м² в год

antoniozhkreba@mail.ru

+7 958 703-87-87

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните в объявлении по номеру временный номер

Помните! Считать, что нашли это объявление на ЦИАН, и оставить отзыв после звонка



1 фото

250 м²
Площадь

2
Этаж

Свободно
Помещение

Описание

Сдается часть второго этажа общей площадью 250 кв.м. Помещение состоит из 6 офисов, 2-х вспомогательных помещений и с/у. Окна выходят на две стороны: ул. Малышева и на территорию за домом. Помещения светлые. Ремонт типовой. Вход с ул. Малышева. Коммунальные платежи включены в стоимость аренды. Аренда прямая. В здании есть кафе-столовая.
ID объекта в нашей базе: 2478

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
+7 958 703-87-87

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните в объявлении по номеру временный номер

Согласно данным проведенного интервьюирования с представителем собственника было выявлено, что помещение находится в хорошем состоянии. Помещение имеет общий вход. В непосредственной близости от здания, в котором расположено помещение, есть организованная парковка. Арендная плата за помещение составляет 850 руб./кв.м/мес. с учетом НДС и коммунальных платежей.

realty.yandex.ru/offer/1313654591142500097/#location

Недвижимость Добавить объявление Кабинет

Купить Снять Новостройки Коммерческая Ипотека Профессионалам Журнал **Аренда**

Я недвижимость / Екатеринбург / Снять / Коммерческая недвижимость / Офис / Снять офис 360 м²

30 октября, 4 просмотра

360 м², ОФИС
350 000 Р в месяц
 Следить за ценой: 1572 ₽ за м²

Без комиссии Предоплата 100% Залог
 Обесп. платеж 100% УСН

+7 (901) 155-78-26

Екатеринбург, Красный переулок, 5к1
 Динамо 1 км. А
 ещё 2 станции

Алексей
 частный агент

Добавить заметку

14 фото

Планировка
 Схема размещения

Расположение
 Объекты район

Панорама
 Обзор вокруг

офис
 назначение

360 м²
 общая

3 этаж
 из 4

Бизнес-центр
 Кондиционер
 Вентиляция

Отделка — дизайнерский ремонт
 Доступ на объект 24/7

Интернет
 Пожарная сигнализация

История объявлений в этом доме

Последняя цена	Дата снятия
Аренда 45,2 м² 4 этаж	31 640 Р / мес. 700 Р м² / мес.
	Сдаётся В экспозиции 152 д.

В историю объявлений

Описание

Офис 360 метров на 3 этаже офисного здания 2009 года постройки, с отделкой и мебелью. Функциональная планировка, 10 кабинетов, 2 санузла, приемная, кладовка, кухня, балкон. Офис оснащен кондиционерами, приточно-вытяжной вентиляцией, мебелью, высокоскоростным интернетом, охранной сигнализацией. Станция метро «Динамо» в 300 метрах.

Алексей
 частный агент

+7 (901) 155-78-26

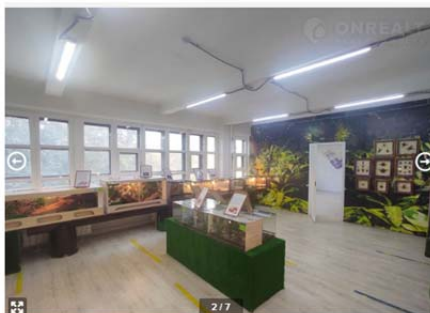
Согласно данным проведенного интервьюирования с представителем собственника было выявлено, что помещение находится в хорошем состоянии. Помещение имеет общий вход. Помещение сдается в аренду с мебелью (б/у, в удовлетворительном состоянии). В непосредственной близости от здания, в котором расположено помещение, есть организованная парковка. Арендная плата за помещение составляет 350 000 руб./мес. с учетом НДС и без учета коммунальных платежей.

ОФИС, 514 М2, В АРЕНДУ В ЕКАТЕРИНБУРГЕ, ПРОСПЕКТ ЛЕНИНА, 49

Свердловская область, Екатеринбург, Кировский район, метро Площадь 1905 года, метро Геологическая, метро Динамо, проспект Ленина, 49

добавлено сегодня в 14:04

- ОПИСАНИЕ
- НА КАРТЕ
- ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ
- СКРЫТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ
- ПОЖАЛОВАТЬСЯ
- В ИЗБРАННОЕ



ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Общая площадь	514 м ²
Класс	B

411 200 **₽**

Без залога
Без комиссии
Без предоплаты

Новосёл КОММЕРЦ

+7 (969) 150-22-11 НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ

На совершение предоплату до просмотра объекта недвижимости и проверки правоустанавливающих документов.

ОПИСАНИЕ

Объект N 148750. Предлагаются в аренду площади в центре Екатеринбурга, в легендарном Доме Печати. Площадь локалии 514 кв. м. Расположение на втором этаже. Практически все площади заняты крупнейшими ресторанами, салонами красоты, медцентрами, развлекательными, культурно-досуговыми и образовательными организациями города. Что делает его центром притяжения клиентов. Успейте занять свою нишу. По всем вопросам обращайтесь по телефону.

Согласно данным проведенного интервьюирования с представителем собственника было выявлено, что помещение расположено на 2 этаже здания и находится в хорошем состоянии. Помещение имеет общий вход. В непосредственной близости от здания, в котором расположено помещение, есть организованная парковка. Арендная плата за помещение составляет 411 200 руб./мес. с учетом НДС и без учета коммунальных платежей.

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.10.2021 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 15.10.2021 г.)

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statieit, проведенного за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автозабслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,91	0,96	0,94	0,95	0,93	0,92
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,92	0,88	0,90	0,87	0,84
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,78	0,91	0,86	0,88	0,85	0,82
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,73	0,90	0,83	0,86	0,82	0,78
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,82	0,95	0,90	0,92	0,89	0,87
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,93	0,98	0,94	0,95	0,93	0,92
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,87	0,94	0,91	0,93	0,90	0,88

Примечание:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласовано принят в пределах:
 - нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади;
 - верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.
- Анализ объявлений сегмента интересен с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации вывели влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидки на торг. сроки ликвидности. По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих территорий: Сочи, Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий:
 - Близость города Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Копельники, Реутов, Люберцы, Красногорск, Санкт-Петербург, Сочи, Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий;
 - Близость крупных городов: Рязань, Владимир, Иваново, Ярославль, Нижний Новгород, Пенза, Ульяновск, Саратов, Волгоград, Краснодар, Ростов-на-Дону, а также земельные участки их прилегающих территорий;
 - Близость крупных городов и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий;
 - Близость остальных городов и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий;



Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.10.2021 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 15.10.2021 г.)

Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации.

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте [Statreit](#)

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,89	0,98	0,94	0,95	0,93	0,82
2	Земли населенных пунктов под многоквартирную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,93	0,97	0,95	0,96	0,95	0,84
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,89	0,99	0,94	0,95	0,93	0,92
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,85	0,99	0,92	0,93	0,91	0,80
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,79	0,96	0,88	0,90	0,87	0,84
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру/сбыва с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,71	0,92	0,82	0,85	0,80	0,77
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,83	0,99	0,91	0,93	0,90	0,88

Примечание:

1. Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства
2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
 - нижней граница - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения, престижного окружения (месте), с высокими качественными характеристиками для разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (месте), с высоким пешеходным или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой.
 - 3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: сюда на торг, сроки ликвидности. По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:
 - **Экстрим**: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск, Санкт-Петербург, Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий;
 - **Экстрим**: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровых зон от регионального центра, города Московской области, не вошедшие в А-группу, города Ленинградской области, другие города Российской Федерации с населением свыше 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий;
 - **Экстрим**: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и В-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

на Снос ветхих зданий, строений и сооружений – корректировки на 01.10.2021 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 15.10.2021 г.)

Исследование рынка земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов.

Итого расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,76	0,98	0,88

Примечание:

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница значений - плотно застроенные земельные участки, с высокими затратами на снос, транспортировку лома
- верхняя граница – участки с ветхими объектами, материалы которых можно вторично использовать

на Оборудование, мебель и технику - наличие / отсутствие - корректировки - поправки на 01.10.2021 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 15.10.2021 г.)

- Корректировки удельной рыночной стоимости коммерческой недвижимости на наличие / отсутствие офисной мебели, техники и оборудования при продаже. Проанализированы удельные цены пар предложений аналогичных объектов коммерческой недвижимости по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, капитальность, общая площадь, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, без учета земельного участка), отличающихся наличием (отсутствием) офисной техники, мебели, торгового, медицинского и другого специального оборудования. Наличие изношенного оборудования и мебели не оказывает влияния на общую стоимость продаваемой коммерческой недвижимости.

Коммерческая недвижимость с офисной техникой и мебелью, торговым, медицинским или другим специальным оборудованием, находящимися в хорошем техническом состоянии (не относящимися к оборудованию здания (системы отопления, электрооборудования, водопровода и канализации, безопасности, вентиляции и кондиционирования)), продается с повышающим коэффициентом.

Итоги расчетов Статриелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты коммерческой недвижимости (наличие оборудования, мебели и техники в работоспособном состоянии и в оппне современного) / отсутствие оборудования, мебели и техники)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Производственные здания и помещения с офисной техникой, мебелью, грузоподъемным и компрессорным оборудованием	1,07	1,14	1,10
2	Складские здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами	1,02	1,12	1,07
3	Сельскохозяйственные здания - коровники, телатники, свинарники, птичники со специальным оборудованием (холодильное и доильное оборудование и молокопроводы, транспортеры навозоудаления, поилки, ограждения, клеточное оборудование)	1,20	1,37	1,28
4	Котельные с котельным оборудованием	2,18	2,49	2,32
5	Генераторные с генераторным оборудованием	2,00	2,60	2,27
6	Торговые здания и помещения розничной торговли продовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием, включая холодильное оборудование	1,02	1,22	1,11
7	Торговые здания и помещения розничной торговли непродовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием	1,01	1,08	1,04
8	Здания и помещения ресторанов с техникой, мебелью и оборудованием	1,04	1,11	1,07
9	Здания и помещения столовых, кафе и баров с техникой, мебелью и оборудованием	1,02	1,09	1,05
10	Офисные (административные) здания и помещения с офисной техникой, мебелью и оборудованием не старше 2 лет	1,02	1,10	1,05
	Автосалоны (фирменные престижных брендов) с встроенными			

на Оборудование, мебель и технику - наличие / отсутствие - коррективы - поправки на 01.10.2021 года

4	Котельные с котельным оборудованием	2,18	2,49	2,32
5	Генераторные с генераторным оборудованием	2,00	2,60	2,27
6	Торговые здания и помещения розничной торговли продовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием, включая холодильное	1,02	1,22	1,11
7	Торговые здания и помещения розничной торговли непродовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием	1,01	1,08	1,04
8	Здания и помещения ресторанов с техникой, мебелью и оборудованием	1,04	1,11	1,07
9	Здания и помещения столовых, кафе и баров с техникой, мебелью и оборудованием	1,02	1,09	1,05
10	Офисные (административные) здания и помещения с офисной техникой, мебелью и оборудованием не старше 2 лет	1,02	1,10	1,05
11	Автосалоны (фирменные престижных брендов) с встроенными офисными помещениями, с зоной технического обслуживания автомобилей, с офисным и автосервисным оборудованием (капитальные здания локс- и премиум-класса, все коммуникации)	1,18	1,35	1,25
12	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения универсального назначения (в том числе гаражи) с офисным и автосервисным оборудованием (капитальные здания стандарт-класса, все коммуникации)	1,11	1,26	1,18
13	Здания Гостиниц и отелей с мебелью, оборудованием и техникой не старше 3 лет	1,05	1,17	1,10
14	Здания Санаториев, профилакториев и домов отдыха с мебелью, техникой и медицинским оборудованием не старше 3 лет	1,01	1,21	1,10
15	Здания Клиник с мебелью и медицинским оборудованием не старше 3 лет	0,98	1,17	1,07

Примечание:

1. Если фактически используется здание, помещения не соответствует паспортному назначению, то назначение определяется по фактическому использованию.
2. состав автосервисного оборудования (в зависимости от масштаба объекта): автоподъемники, сборно-разборные камеры для покраски и сушки, шиноремонтное оборудование, системы очистки воздуха и воды, диагностическое, демонтируемое моечное оборудование и др.

← Назад

Вперед →

Общая информация - Контакты - Правая информация - Авторизация / полный доступ - Оформить/продлить подписку

© 2013 – 2021 Ассоциация «СтатРиелт» - Свидетельство №116520005010 от 24.02.2016г. Министерства юстиции Российской Федерации

Оперативно. Качественно. Объективно!

4997

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.10.2021 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 15.10.2021 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 площадь, 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 впадением недвижимости (см. Структура рисков при инвестировании в недвижимость) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Итого расчетов Starriet на основе рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение объектов	Объекты недвижимости высокого класса качества (A+, A), в отпуске или очень хорошем состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным или пешеходным трафиком	Среднее значение Кк	Объекты недвижимости НИЗКОГО класса качества (C, D), в удовлетворительном состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,08	0,11	0,13
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,09	0,12	0,15
3	Складские помещения и здания	0,09	0,12	0,14
4	Производственные помещения и здания	0,12	0,18	0,22

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласовано принят в пределах.
2. В интервале между низким и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов Московской области, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских город-центров в плотной застройке города (за исключением районных центров Московской области и Ленинградской области).

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

190000, Россия, Санкт-Петербург, пер. Гурьевский, д. 5, лит. Б, стр. 101
www.spa-ru.com
телефон: +7 (812) 248-38-65
info@spa-ru.com



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
**СООБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛОВ
ОЦЕНКИ**

№ 0029 от 20 ноября 2009 года
в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков

**Выписка
из реестра саморегулируемой
организации оценщиков**

№0429

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

_____ ООО «ЛАЙР»
(ИНН 78-03/3300388)
о том, что _____ Матвеева (Воробьева) Ольга Дмитриевна
(ИНН 78-03/3300388)

является членом Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков
«Сообщество профессионалов оценки» и включена(а) реестро оценщиков
20.11.2009 года за регистрационным №0067, право осуществления
оценочной деятельности не приостановлено.

Номер квалификационного аттестата: 006974-1
Дата выдачи: 28.03.2018
Исключение срока действия: 28.07.2021
Направление оценочной деятельности: Оценка недвижимости

Данные сведения предоставлены по состоянию на 17.03.2021 года
Дата составления выписки 17.03.2021 года

Директор _____ А.Н. Луник



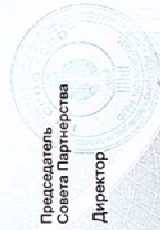
**МАТВЕЕВА
Ольга Дмитриевна**

ИНН 78-03/3300388
ООО «ЛАЙР»

является полномочным членом
**Некоммерческого партнерства
Саморегулируемой организации оценщиков**
«Сообщество профессионалов оценки»
и имеет право осуществлять оценочную деятельность
на всей территории Российской Федерации в соответствии
с федеральным законом «Об оценочной деятельности Российской
Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства истекает
сроком членства в СПО «СПО»

Председатель
Совета Партнерства
Директор



В.В. Жуковский
Т.В. Катова

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 022324-1 « 18 » июня 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Матвеевой Ольге Дмитриевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 18 » июня 20 21 г. № 204

Директор  А.С. Бункин

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

АО «ФРЦ» Минфин России. 2021 г. № 12345678

Диплом является государственным документом
о профессиональной подготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 161



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 251143

Настоящий диплом выдан Роговцевой

Ольге Дмитриевне

в том, что он(а) с 20 ноября 2007 г. по 17 апреля 2008 г.

прошел(а) профессиональную подготовку в (на) Институте

Семьи-Детей-Бережени институте

высшего профессионального образования

по программе "Семья-столпности"

предприятия (бизнеса)

Государственная аттестационная комиссия решением от 16 апреля 2008 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Роговцевой

Ольги Дмитриевны (фамилия, имя, отчество)

на ведение профессии степень

степень инженер-проектировщик (электротехника)

в сфере электротехника

в области электротехника

в сфере электротехника

в области электротехника



Город Санкт-Петербург

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА

Матвеев

фамилия

Дмитрий Игоревич

имя, отчество

гражданин России

гражданство

русский

национальность (вписывается, если указана в записи акта о заключении брака)

« 22 » мая 1983 г.

дата рождения

г. Ленинград, РСФСР

место рождения

и Воробьева

фамилия

Ольга Дмитриевна

имя, отчество

гражданка России

гражданство

русская

национальность (вписывается, если указана в записи акта о заключении брака)

« 10 » декабря 1985 г.

дата рождения

г. Одесса, Украинская ССР

место рождения

заключили брак 05/08/2011

число, месяц, год (цифрами и прописью)

пятого августа две тысячи одиннадцатого года

о чем 2011 года августа месяца 05 числа

составлена запись акта о заключении брака № 1146

После заключения брака присвоены фамилии:

мужу Матвеев

жене Матвеева

Место государственной регистрации Отдел регистрации актов

гражданского состояния в браке - дворец б/с №4

наименование органа записи актов гражданского состояния

Комитета по делам ЗАГС Правительства Санкт-Петербурга

Дата выдачи « 05 » августа 2011 г.



Уполномоченный сотрудник
запись актов гражданского состояния

П-АК № 731400

Н.В. Ершова

Голман, МПД, Москва, 2010, «В».

ПОЛИС
страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности

СПб06/20/ГО-ОЦ№2098462

С учетом Дополнительного Соглашения №1 от 18.01.2021г.

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 Матвеева Ольга Дмитриевна (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 2019г. (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	10 100 000 (Десять миллионов сто тысяч) рублей 00 копеек.
4. Франшиза	Не установлена
5. Страховой тариф	
6. Страховая премия	Согласно ДС№1
7. Срок страхования	с «01» января 2021 г. по «30» июня 2022 г.
8. Изменение и прекращение договора страхования	в соответствии с Правилами страхования
9. Иные условия и оговорки	Заявление-Анкета о страховании от «21» декабря 2020 г. является составной и неотъемлемой частью договора страхования СПб06/20/ГО-ОЦ№2098462 от 22.12.2020г. Пролонгация Договора страхования СПФ/18/ГОоц№100896 от 29.05.2018г.
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: г. Санкт-Петербург, Серебристый б-р, д.23, корп. 2 кв.121
12. Дата выдачи полиса	«18» января 2021 г.

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

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

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

 М.П.
 Представитель Страховщика, ИП Смирнов ИНН 78130082116

СТРАХОВАТЕЛЬ:
 Матвеева Ольга Дмитриевна

 /Матвеева О.Д./

