

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № Н-42986/24

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

дата оценки — 01.11.2024
дата составления отчета об оценке — 01.11.2024

ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ООО «ЛАИР»

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

Санкт-Петербург
2024



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

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

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

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

В соответствии с данными рейтингового агентства ООО «РАЭКС-Аналитика», по итогам 2022 года ЛАИР входит в двадцатку крупнейших оценочных организаций России и занимает второе место в рэнкинге делового потенциала оценочных компаний.

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

Специалистами Компании было выполнено более 40 тыс. отчетов об оценке недвижимого и движимого имущества, бизнеса, имущественных комплексов и других активов на территории России и за рубежом, а также по оспариванию кадастровой стоимости (как земельных участков, так и объектов капитального строительства).

Исполняющему обязанности генерального директора
АО «БКС Управление благосостоянием»
Д.У. ЗПИФ недвижимости
«Недвижимость пенсионного фонда»
Поповой М.А.

Уважаемая Марина Александровна!

Согласно Дополнительному соглашению №9 от 12.09.2024 к Договору №096/19-МФ о долгосрочном сотрудничестве по оказанию услуг по оценке от 18.10.2019, сотрудниками ООО «ЛАИР» выполнено определение справедливой стоимости недвижимого имущества, принадлежащего на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда» а именно: нежилых помещений, расположенных по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 74, нежилых помещений с относящимся к ним земельным участком, расположенных по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15 (далее – Объект оценки).

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

- Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями);
- Федеральным стандартом оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200;
- Федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200;
- Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200;
- Федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200;
- Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200;
- Федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200;
- Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, изложенным в редакции согласно Приложению №7 к приказу Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 «Изменения, которые вносятся в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки»;
- 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 01.11.2024 составляет:

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Справедливая стоимость, без НДС, с учетом округления, руб.
1	Нежилые помещения (в строении литер Б), площадь: общая 532,6 кв. м, номера на поэтажном плане: 13 этаж — помещения №№ 311-314, 316-320,324,326-333,602-614, кадастровый номер: 66:41:0401034:1880	Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 74	41 400 000
2	Нежилые помещения, помещение (в строении литера Б). Площадь: общая 572,4 кв. м. Номера на плане: 15 этаж — помещения №№ 359, 360, 362-366, 370, 371, 373-382. Назначение: нежилое, кадастровый номер: 66:41:0401034:1829		44 200 000
3	Нежилое помещение, помещение (Литера А), назначение: нежилое. Площадь: общая 169,1 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж: 8 — помещения 1-3, кадастровый номер: 66:41:0704024:2029	Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15	13 100 000
4	Помещение (Литера А), назначение: нежилое. Площадь: общая 168,5 кв. м, номера на поэтажном плане: Этаж: 5 — помещения 24-26, кадастровый номер: 66:41:0704024:2028	Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15	13 100 000
5	Право аренды на земельный участок площадью 55,5 кв. м, расположенный по адресу:	Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Тургенева, / ул. Первомайская, в 50 метрах на северо-восток от ориентира дом № 16 / дом № 13	400 000

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

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

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

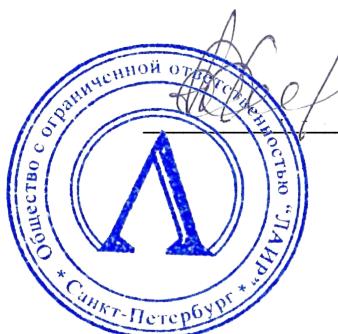
В случае необходимости нами могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

Благодарим за возможность оказать Вам услуги.

С уважением,

Директор ООО «ЛАИР»

/ Смирнов А. П./



СОДЕРЖАНИЕ

1.	Основные факты и выводы.....	7
2.	Задание на оценку.....	8
3.	Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	12
3.1.	Сведения о Заказчике оценки	12
3.2.	Сведения об Оценщике	12
3.3.	Сведения о независимости Оценщика	12
3.4.	Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор.....	13
3.5.	Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	13
4.	Применяемые стандарты оценки	14
5.	Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	15
5.1.	Иные допущения.....	15
5.2.	Ограничения на использование, распространение и публикацию	17
6.	Последовательность определения стоимости Объекта оценки	19
7.	Описание Объекта оценки.....	20
7.1.	Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки	20
7.2.	Описание местоположения Объекта оценки	20
7.3.	Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с Объектом оценки, а также оцениваемых правах.....	33
7.4.	Количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....	34
7.5.	Позиционирование Объекта оценки.....	37
7.6.	Фотографии Объекта оценки	39
8.	Анализ рынка Объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на стоимость	44
8.1.	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемого объекта	44
8.2.	Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты	45
8.3.	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки	45
8.4.	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	49
8.5.	Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	54
9.	Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки.....	55
10.	Обоснование выбора используемых подходов к оценке.....	58
11.	Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения затратного подхода к оценке.....	59
12.	Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения сравнительного подхода к оценке.....	60

12.1. Определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки	60
12.2. Обоснование выбора наиболее сопоставимых объектов-аналогов.....	61
12.3. Обоснование выбора метода оценки в рамках сравнительного подхода....	65
12.4. Сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки	66
12.5. Внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами	69
12.6. Корректировки по второй группе элементов сравнения.....	70
12.7. Заключение о результате оценки, полученном с применением сравнительного подхода.....	76
13. Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения доходного подхода к оценке	80
13.1. Обоснование выбора метода оценки в рамках доходного подхода	82
13.2. Потенциальный валовой доход	83
13.3. Действительный валовой доход.....	93
13.4. Операционные расходы.....	93
13.5. Чистый операционный доход	93
13.6. Ставка капитализации	94
13.7. Капитализация чистого операционного дохода.....	94
13.8. Заключение о результате оценки, полученном с применением доходного подхода	95
14. Согласование результатов и заключение об итоговой величине справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки	96
14.1. Описание процедуры согласования результатов оценки	96
14.2. Заключение об итоговой величине справедливой стоимости Объекта оценки	98
15. Сертификат стоимости.....	99
16. Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения.....	100
16.1. Нормативные документы.....	100
16.2. Методические материалы	100
16.3. Источники рыночной и общей информации	100
17. Термины и определения	102
Приложение 1. Копии документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки	104
Приложение 2. Источники рыночной и общей информации	153

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 №9 от 12.09.2024 к Договору №096/19-МФ о долгосрочном сотрудничестве по оказанию услуг по оценке от 18.10.2019, заключенному между Заказчиком и ООО «ЛАИР»							
II. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ								
Объект оценки	недвижимое имущество, принадлежащее на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда», а именно: нежилых помещений, расположенных по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 74, нежилых помещений с относящимся к ним земельным участком, расположенных по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15 (в соответствии с перечнем объектов, указанным в п. 2 Задания на оценку)							
Имущественные права	право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда»							
Оцениваемые права	право общей долевой собственности на нежилые помещения; право аренды на земельный участок							
Цель оценки	Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки.							
Вид стоимости, предпосылки стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с «Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». На основании определения справедливой стоимости, а также положений, содержащихся в указанном стандарте, установлены следующие предпосылки стоимости:							
	1. предполагается использование объекта оценки без совершения сделки с ним;							
	2. участники сделки являются гипотетическими лицами;							
	3. дата оценки соответствует дате, на которую составляется отчетность;							
	4. оценка производится, исходя из наиболее эффективного использования;							
	5. подразумевается добровольная сделка в типичных условиях.							
III. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ								
Наименование объекта	Подход	Затратный	Сравнительный	Доходный				
Помещение, кад. №66:41:0401034:1880	Веса при согласовании Результат оценки, без учета НДС, руб.	обоснован отказ	0,5 40 393 449	0,5 42 419 017				
Помещение, кад. №66:41:0401034:1829	Веса при согласовании Результат оценки, без учета НДС, руб.	обоснован отказ	0,5 42 758 280	0,5 45 588 894				
Помещение, кад. №66:41:0704024:2029	Веса при согласовании Результат оценки, без учета НДС, руб.	обоснован отказ	0,5 13 657 023	0,5 12 574 327				
Помещение, кад. №66:41:0704024:2028	Веса при согласовании Результат оценки, без учета НДС, руб.	обоснован отказ	0,5 13 614 632	0,5 12 529 711				
Право аренды на участок	Веса при согласовании Результат оценки, без учета НДС, руб.	обоснован отказ	1,0 436 674	обоснован отказ				
IV. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ								
Наименование объекта	Справедливая стоимость Объекта оценки, без учета НДС, с учетом округления, руб.							
Помещение, кад. №66:41:0401034:1880	41 400 000							
Объект № 2	44 200 000							
Помещение, кад. №66:41:0401034:1829	13 100 000							
Объект № 4	13 100 000							
Помещение, кад. №66:41:0704024:2029	400 000							
V. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ								
Согласно п. 14 ФСО I, результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки.								
В соответствии со ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.								
Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.								
Полученная итоговая величина стоимости Объекта оценки может быть использована только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки, установленным Заданием на оценку.								

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Приложение № 1
к Дополнительному соглашению № 3 от «23
» октября 2024 г.
к Дополнительному соглашению № 9 от 12.09.2024
к Договору № 096/19-МФ о долгосрочном сотрудничестве
по оказанию услуг по оценке от 18.10.2019

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

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

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

- ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОЦЕНИВАЕМЫХ ЧАСТЕЙ ИЛИ ССЫЛКИ НА ДОСТУПНЫЕ ДЛЯ ОЦЕНЩИКА ДОКУМЕНТЫ, СОДЕРЖАЩИЕ ТАКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ: Принять согласно предоставленным документам.
- ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ, УЧИТЫВАЕМЫЕ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ (ОБРЕМЕНЕНИЯ) ЭТИХ ПРАВ, В ТОМ ЧИСЛЕ В ОТНОШЕНИИ КАЖДОЙ ИЗ ЧАСТЕЙ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:
право общей долевой собственности на объекты оценки зарегистрировано на владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда».

Сведения об обременениях (ограничениях) принять согласно предоставленным документам.

5. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ: Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки.
6. ВИД СТОИМОСТИ И ПРЕДПОСЫЛКИ СТОИМОСТИ (ЕСЛИ НЕОБХОДИМО): справедливая.

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

1. предполагается использование объекта оценки без совершения сделки с ним;
2. участники сделки являются гипотетическими лицами;
3. дата оценки соответствует дате, на которую составляется отчетность;
4. оценка производится, исходя из наиболее эффективного использования;
5. подразумевается добровольная сделка в типичных условиях.

7. ДАТА ОЦЕНКИ: 01.11.2024 г.

8. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ: Отсутствуют.

9. ИНЫЕ СУЩЕСТВЕННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ:

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

5. Пользователи Отчета принимают, что все расчеты в рамках настоящей оценки выполнены с помощью Microsoft Excel. Часть итераций выполнялась с использованием специальных вычислительных функций (финансовых, статистических, математических и т.д.). В связи с более точным вычислением десятичных знаков, результаты расчетов могут отличаться от результатов, выполненных с помощью калькулятора.
10. ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ: Оценка производится без осмотра. Фотоматериалы предоставляются Заказчиком.

11. ОГРАНИЧЕНИЯ НА ИСПОЛЬЗОВАНИЕ, РАСПРОСТРАНЕНИЕ И ПУБЛИКАЦИЮ:

1. Отчет об оценке достоверен и может использоваться исключительно в полном объеме, включая все Приложения и учитывая все принятые в оценке специальные и иные допущения, ограничения. Отдельные части Отчета об оценке не могут являться самостоятельными документами. Кроме того, никакая отдельно взятая часть Отчета не может служить основанием для принятия решения, ссылка на любую промежуточную величину в Отчете, вычисленную или приведенную, не является правомочной.
2. Отчет может использоваться с учетом того, что профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки действительно только на дату оценки, указанную в Отчете, и лишь для целей и функций, указанных в Отчете. Оценщик не принимает на себя ответственность за возможное изменение стоимости Объекта оценки после даты оценки в силу изменения характеристик Объекта оценки, социально-экономической ситуации и появления прочих влияющих на стоимость Объекта оценки факторов.
3. Заказчик гарантирует, что сам Отчет, а также любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями, допущениями и ограничениями, которые содержаться в Отчете.
4. Отчет и его части предназначены исключительно для Заказчика, его аффилированных лиц и прочих сторон с учетом цели оценки, и за исключением случаев, предусмотренных законодательством, не подлежат передаче другим юридическим и физическим лицам, а также публикации без разрешения Исполнителя.

12. ФОРМА СОСТАВЛЕНИЯ: На бумажном носителе

13. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200.
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200.
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200.
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200.
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200.
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611.
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015г. № 217н).
- стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщика.

14. СРОКИ ОКАЗАНИЯ УСЛУГ: начало оказания услуг «04» октября 2024 года, окончание оказания услуг «01» ноября 2024 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:



Исполнитель



3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

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

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

ОГРН и дата его присвоения: 1027739003489 от 17.07.2002.

3.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

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

Таблица 2. Сведения об Оценщике

Фамилия, имя, отчество	Шикова Ольга Константиновна
Место нахождения оценщика	Почтовый адрес: 197342, г. Санкт-Петербург, ул. Сердобольская, д. 64, к. 1, литера А, пом. 50-Н, ком. 15
Номер контактного телефона	+ 7 (812) 615-85-54
Адрес электронной почты оценщика	mail@lairspb.ru
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Оценщик является членом Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (регистрационный номер в реестре 0704 от 02.07.2018), адрес саморегулируемой организации: 190000, Санкт-Петербург, пер. Грибцова, д. 5, лит. Б, офис 101
Сведения о наличии квалификационного аттестата в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №037662-1 от 30.05.2024 г. Срок действия до 30.05.2027
Сведения об обязательном страховании ответственности	Полис страхования оценщика в ООО РСО «ЕВРОСИНС» полис СПБ29/23/ГО-ОЦ№2671503, страховая сумма 30 100 000 (Тридцать миллионов сто тысяч), период страхования с 01.01.2024 по 30.06.2025

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

3.3. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА

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

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

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

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

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

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

Реквизиты юридического лица:

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

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

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

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

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

4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

5. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

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

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

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

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

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

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

5.1. ИНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

¹ Международные стандарты оценки 2017 (МСО 2017).

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

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

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

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

5.2. ОГРАНИЧЕНИЯ НА ИСПОЛЬЗОВАНИЕ, РАСПРОСТРАНЕНИЕ И ПУБЛИКАЦИЮ

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

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

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

6. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Таблица 3. Состав Объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта	Адрес
1	Нежилые помещения (в строении литер Б), площадь: общая 532,6 кв. м, номера на поэтажном плане: 13 этаж — помещения №№ 311-314, 316-320,324,326-333,602-614, кадастровый номер: 66:41:0401034:1880	Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 74
2	Нежилые помещения, помещение (в строении 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	Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15
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 УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

- Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости в количестве 5 шт.
- Договор аренды земельного участка № 7-879 от 16.09.2005 с неотъемлемыми дополнительными соглашениями к нему.
- Приложение 1 к Договору аренды земли № 7-879 от 16.09.2005.
- Информация по объектам от 14.08.2024.
- Справка о балансовой стоимости объектов от 12.09.2024.

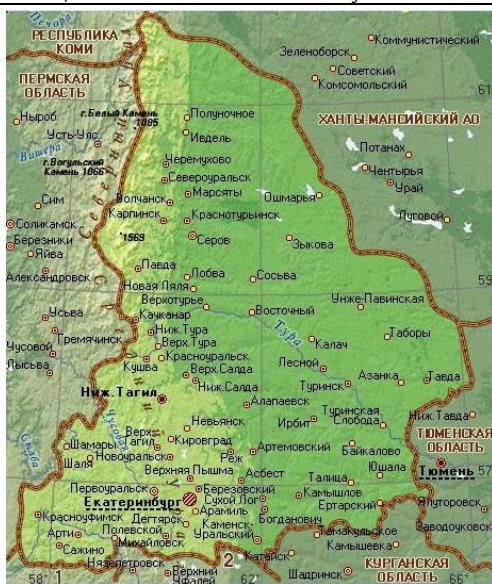
В соответствии с п. 12 ФСО № 3, все документы, предоставленные Заказчиком, перечисленные выше в перечне, подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке. Копии указанных документов представлены в Приложении 1 к настоящему Отчету.

7.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ОПИСАНИЕ РЕГИОНА И РАЙОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ

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

Таблица 4. Описание региона расположения Объекта оценки

Характеристика	Описание
Название региона	Свердловская область
Расположение региона	<p>субъект Российской Федерации, входит в состав Уральского федерального округа. Граничит на западе с Пермским краем, на севере — с Республикой Коми и Ханты-Мансийским автономным округом, на востоке — с Тюменской областью, на юге — с Курганской, Челябинской областями и Республикой Башкортостан</p> 
Численность населения, чел. (на 01.01.2024)	4 222 695
Площадь, кв. км	194 226
Административный центр	город Екатеринбург
Административно-территориальное устройство	<p>область административно состоит из 30 районов, 25 городов, 4 закрытых административно-территориальных образований, объединенных в 73 муниципальных образования (68 городских округов и 5 муниципальных районов). На ее территории расположено 32 города областного подчинения, 13 городов районного подчинения, 96 поселков городского типа и 1 821 сельский населенный пункт.</p> <p>Кроме этого, область поделена на 5 управленческих округов: Северный (с центром в городе Краснотурьинске), Западный (Первоуральск), Горнозаводской (Нижний Тагил), Восточный (Ирбит) и Южный (Каменск-Уральский). Муниципальное образование «город Екатеринбург» не входит ни в один из управленческих округов</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, Богдановичский 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>

Характеристика	Описание
Транспорт	Свердловская область является важным транспортным узлом — через нее проходят железнодорожные, автомобильные и воздушные трассы общероссийского значения, в том числе Транссибирская железнодорожная магистраль. Густота железнодорожной и автодорожной сети превосходит средние по стране показатели. Крупный международный аэропорт расположен в Екатеринбурге — Кольцово

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

Таблица 5. Описания города расположения Объекта оценки

Характеристика	Описание
Название города	город Екатеринбург
Краткое описание	административный центр Уральского федерального округа и Свердловской области. Является крупнейшим административным, культурным, научно-образовательным центром Уральского региона. Екатеринбург находится в центральной части Евразии, в 1 667 км к востоку от Москвы
Расположение города на карте области	 A map of Sverdlovsk Oblast, Russia, showing its administrative divisions. A green dot marks the city of Yekaterinburg, which is located in the southern part of the oblast, roughly in the center.
Численность населения, чел. (на 01.01.2024)	1 536 183
Площадь, кв. км	493
Административно-территориальное деление	Екатеринбург и прилегающие территории (включая 16 поселков и 2 села) составляют административно-территориальную единицу области — город областного значения, в границах которой образовано муниципальное образование «город Екатеринбург» со статусом городского округа. Город и городской округ делится на 8 внутригородских районов: Верх-Исетский; Железнодорожный; Орджоникидзевский; Кировский; Октябрьский; Чкаловский; Ленинский; Академический
Ведущие отрасли экономики	Екатеринбург — один из крупнейших промышленно-производственных центров России, основанный на высококвалифицированном трудовом ресурсе. Ведущая отрасль — машиностроение, преимущественно тяжелое. Также в городе развиты оптико-механическая, химическая, полиграфическая, легкая и пищевая (преимущественно мукомольная) промышленность, металлургия, приборостроение военно-промышленный комплекс. В настоящее время в Екатеринбурге зарегистрировано более 220 крупных и средних предприятий. В том числе располагается несколько штаб-квартир крупных российских компаний — «МРСК Урала», «Энел ОГК-5», «Сталепромышленная компания», «Русская медная компания», «Свердловскэнергосбыт», концерн «Калина». Екатеринбург является одним из крупнейших финансово-деловых центров России, здесь сконцентрированы офисы транснациональных корпораций, представительства иностранных компаний, большое количество федеральных и региональных финансово-кредитных организаций. Финансовый сектор Екатеринбурга по состоянию на начало 2021 года насчитывает примерно 60 банков, Большую роль в формировании Екатеринбурга как делового центра имеет его растущий высокими темпами инфраструктурный потенциал: транспортная доступность для российских и иностранных хозяйствующих субъектов, наличие гостиниц, развитые услуги связи, сопутствующие бизнесу услуги (консалтинг, выставочная деятельность и т.д.).

Характеристика	Описание
Транспорт	<p>трассы федерального и регионального значения, проходящие через Екатеринбург: M5 — федеральная трасса «Урал» — примыкает с юга, на подходе к городу называется Челябинским трактом; P242 — шоссейная дорога на Пермь — примыкает с запада, на подходе к городу называется Новомосковским трактом; P351 — шоссейная дорога на Тюмень — примыкает с востока, на подходе к городу переходит в дублер Сибирского тракта. P352 — шоссейная дорога на Нижний Тагил — Серов — примыкает с северо-запада, на подходе к городу называется Серовским трактом; P354 — шоссейная дорога на Шадринск — Курган — примыкает с востока, на подходе к городу переходит в дублер Сибирского тракта; P355 — шоссейная дорога на Полевской — примыкает с юго-запада, на подходе к городу называется Полевским трактом.</p> <p>Междугородное и пригородное автобусное сообщение осуществляется от Южного и Северного автовокзалов, а также от Восточной и Южной автостанций.</p> <p><i>Железнодорожный транспорт</i></p> <p>Екатеринбург — крупный железнодорожный узел. В екатеринбургском узле сходится 7 магистральных линий (на Пермь, Тюмень, Казань, Нижний Тагил, Челябинск, Курган и Тавду). Станция Екатеринбург — Сортировочный по обороту грузов является крупнейшей в стране. Участок Пермь — Екатеринбург — Тюмень сейчас входит в основной маршрут Транссибирской железнодорожной магистрали.</p> <p><i>Воздушный транспорт</i></p> <p>В Екатеринбурге находится пятый по величине аэропорт России (после аэропортов Москвы и Санкт-Петербурга) — «Кольцово». Аэропорт имеет статус международного с 1993 года.</p> <p>Кроме гражданской авиации на аэродроме «Кольцово» базируется также военная авиация Министерства обороны России. Так же в окрестностях поселка Кольцово находится аэропорт местных воздушных линий «Уктус».</p> <p><i>Городской транспорт</i></p> <p>В Екатеринбурге представлены практически все виды городского транспорта: метрополитен, трамвай, автобус, троллейбус, маршрутное такси, городская электричка (с 2005 года)</p>
Экология	<p>Екатеринбург относится к числу городов с наибольшим уровнем загрязнения атмосферного воздуха. Город расположен на восточных склонах Среднего Урала. Высокий уровень загрязнения объясняется тем, что это зона малых скоростей ветра, в которой наблюдаются застои воздуха. Загрязнение воздуха — главная проблема экологии Екатеринбурга.</p> <p>Главными источниками этих выбросов являются автотранспорт и промышленные предприятия, а также «неорганизованные» полигоны и контейнерные площадки, где происходит уничтожение производственных и бытовых отходов, сжигание торфа, листвы и т.п.</p>

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

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

Характеристика	Описание
Название района	Ленинский
Расположение на карте г. Екатеринбурга	<p>располагается в центральной части Екатеринбурга. Один из восьми внутригородских районов города Екатеринбурга. Создан в 1934 году постановлением Президиума Свердловского городского Совета рабочих, крестьянских и красноармейских депутатов и назван в честь Владимира Ильича Ленина</p> 
Площадь, кв. км	34,3
Численность населения, чел. (на 01.01.2021)	222 258
Ведущие отрасли экономики	<p>в Ленинском районе Екатеринбурга расположены промышленные предприятия: Уралмеханобр, ОАО «Свердловский инструментальный завод», ОАО «Промсвязь», ЗАО «Машиностроительный завод им. В. В. Воровского», ЗАО «СФАБИ», ООО «СП-2 Пумори-СИЗ».</p> <p>В районе расположено Главное управление Центрального банка РФ по Свердловской области</p>

Характеристика	Описание
Инфраструктура	в районе расположены преимущественно административные, учебные, спортивные и культурные учреждения, а также большой жилой фонд (микрорайоны «Юго-Западный» и «Московская горка»). В Ленинском районе расположена Администрация г. Екатеринбурга, а также «Екатеринбургский Арбат» — пешеходная зона по улице Вайнера (от пр. Ленина до ул. Радищева). В районе расположены торговые центры «Пассаж», «ЦУМ», «Гринвич», «Кит» (бывший ТЦ «Юго-Западный»), «Дмитриевский», «Мытый двор», «Гермес Плаза», «Галерея „Тихвин Клуб“», «Бум», «Пароход», «Гранат»
Транспорт	на территории района находятся четыре станции метро: «Площадь 1905 года», «Геологическая», Чкаловская, Бажовская (закрыта). В районе расположены два автобусных парка Екатеринбургского муниципального объединения автобусных предприятий: АП-3 и АП-6

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

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

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

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

ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

ОБЪЕКТЫ № 1 И № 2

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

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

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

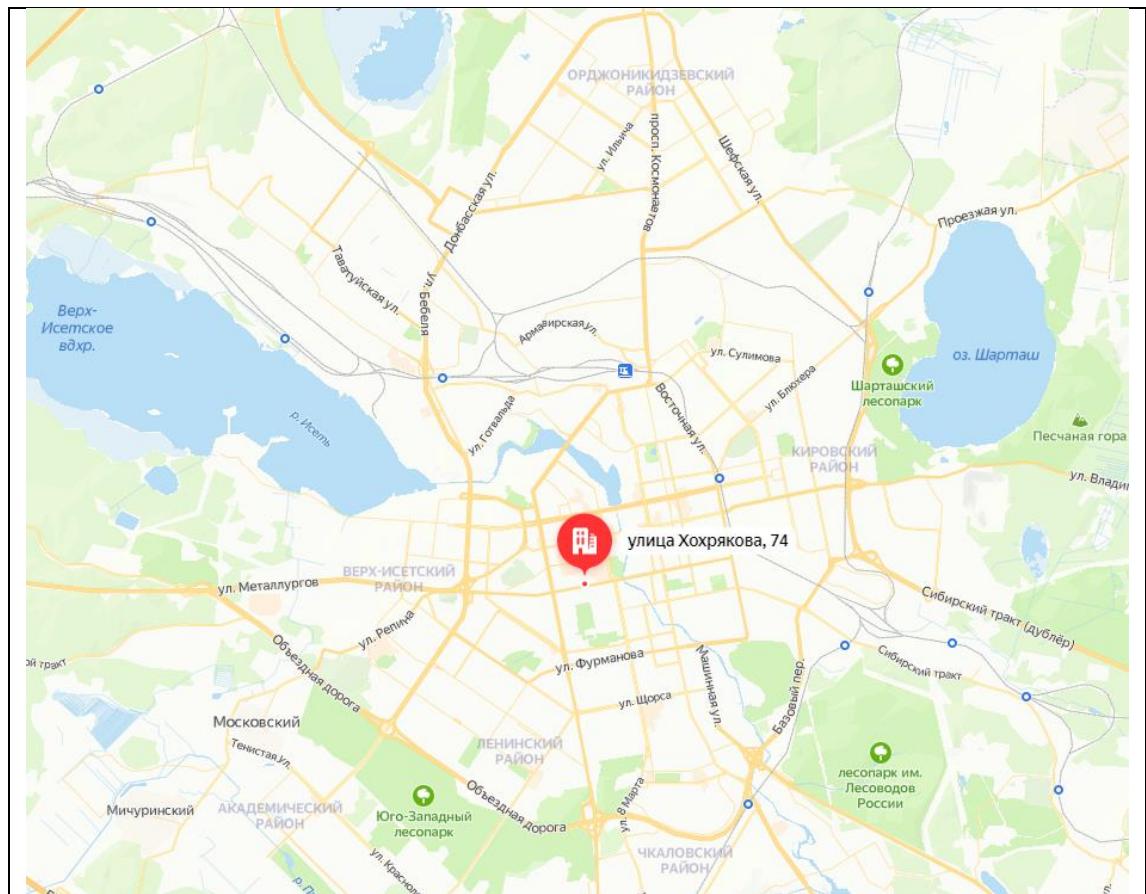


Рис. № 1. Расположение здания, в котором находятся Объекты №№ 1, 2, на карте города Екатеринбурга (местоположение объектов обозначено меткой)

Ближайшее окружение

Ближайшее окружение Объектов № 1 и № 2 представлено:

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

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

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

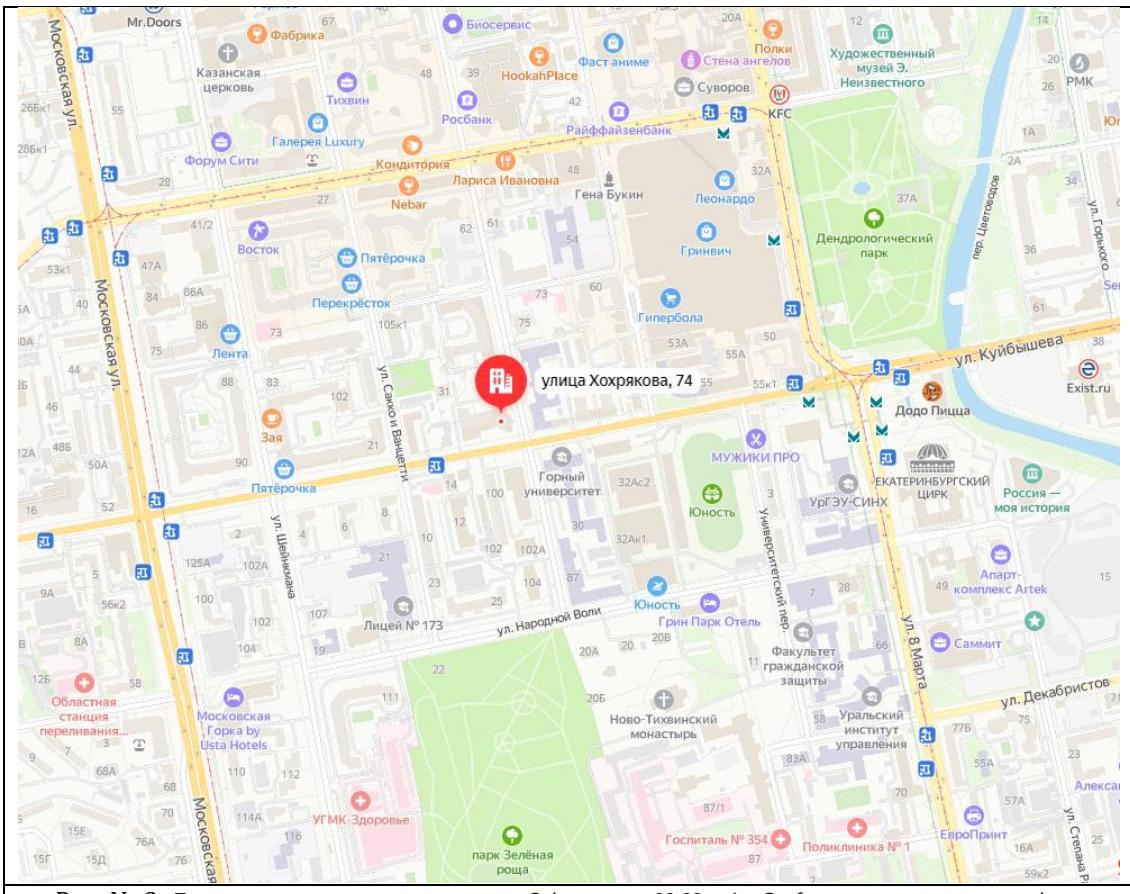


Рис. № 2. Локальное местоположение Объектов №№ 1, 2 (местоположение объектов обозначено меткой)

Транспортная доступность

Транспортная доступность Объектов № 1 и № 2 характеризуется следующим:

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

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

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

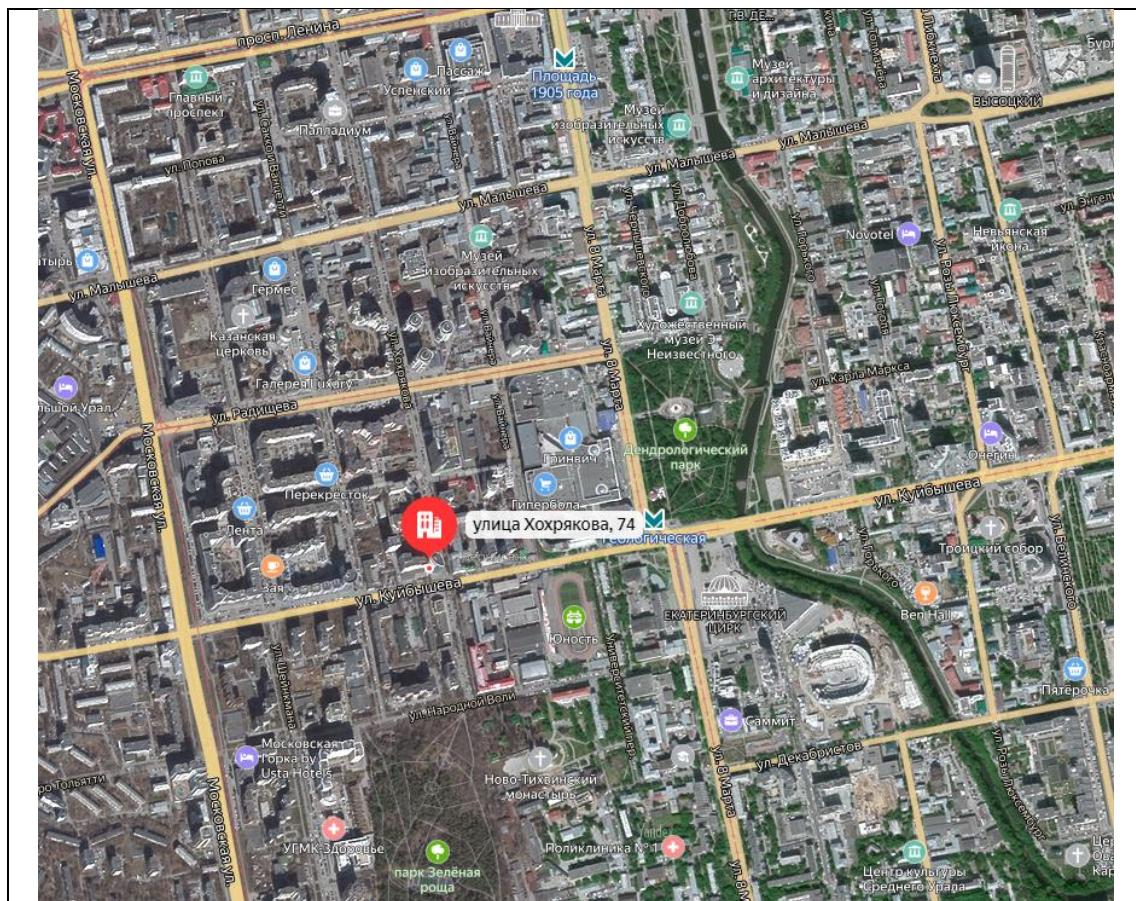


Рис. № 3. Вид со спутника на местоположение Объектов №№1, 2 (местоположение объектов обозначено меткой)

ОБЪЕКТЫ №№ 3-5

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

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

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

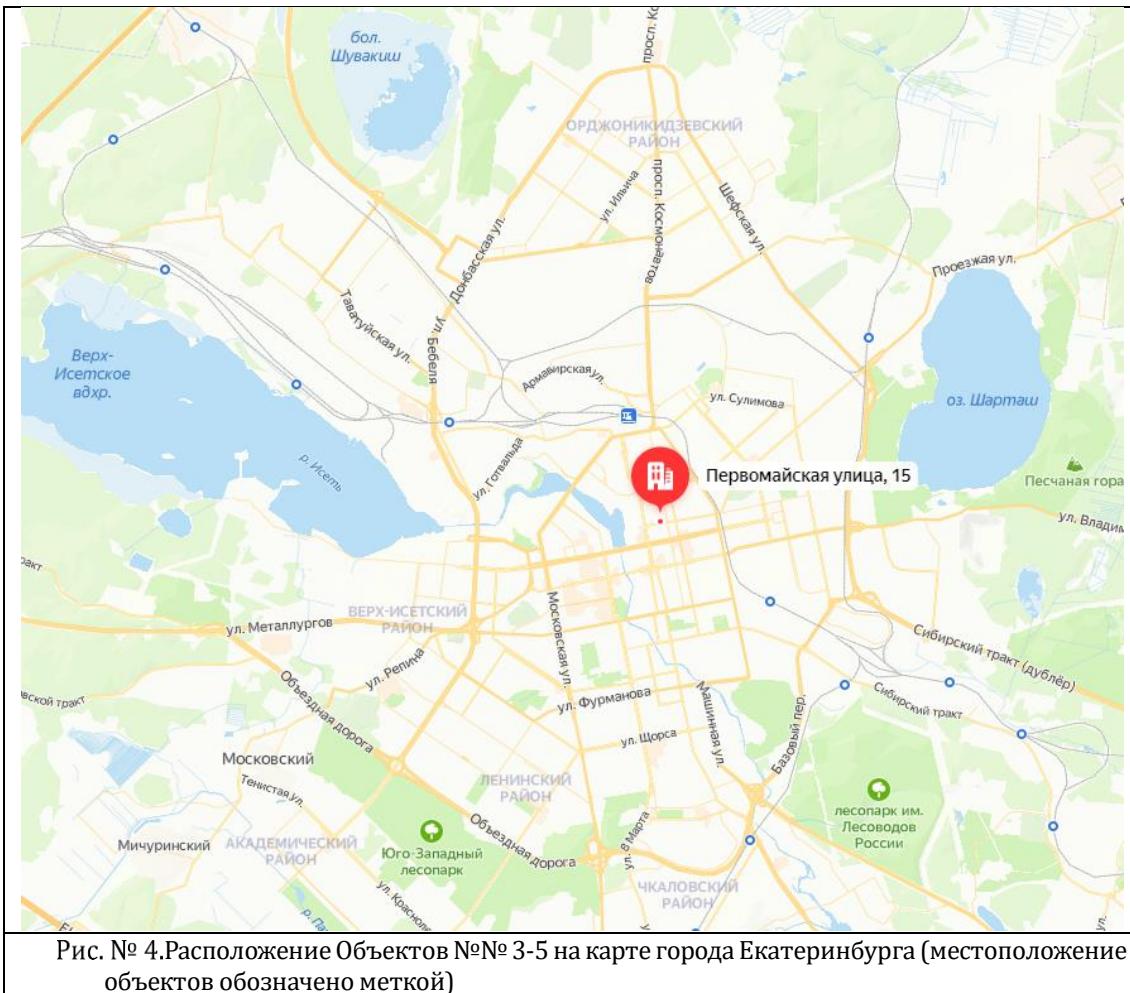


Рис. № 4. Расположение Объектов №№ 3-5 на карте города Екатеринбурга (местоположение объектов обозначено меткой)

Ближайшее окружение

Ближайшее окружение Объектов №№ 3-5 представлено:

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

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

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

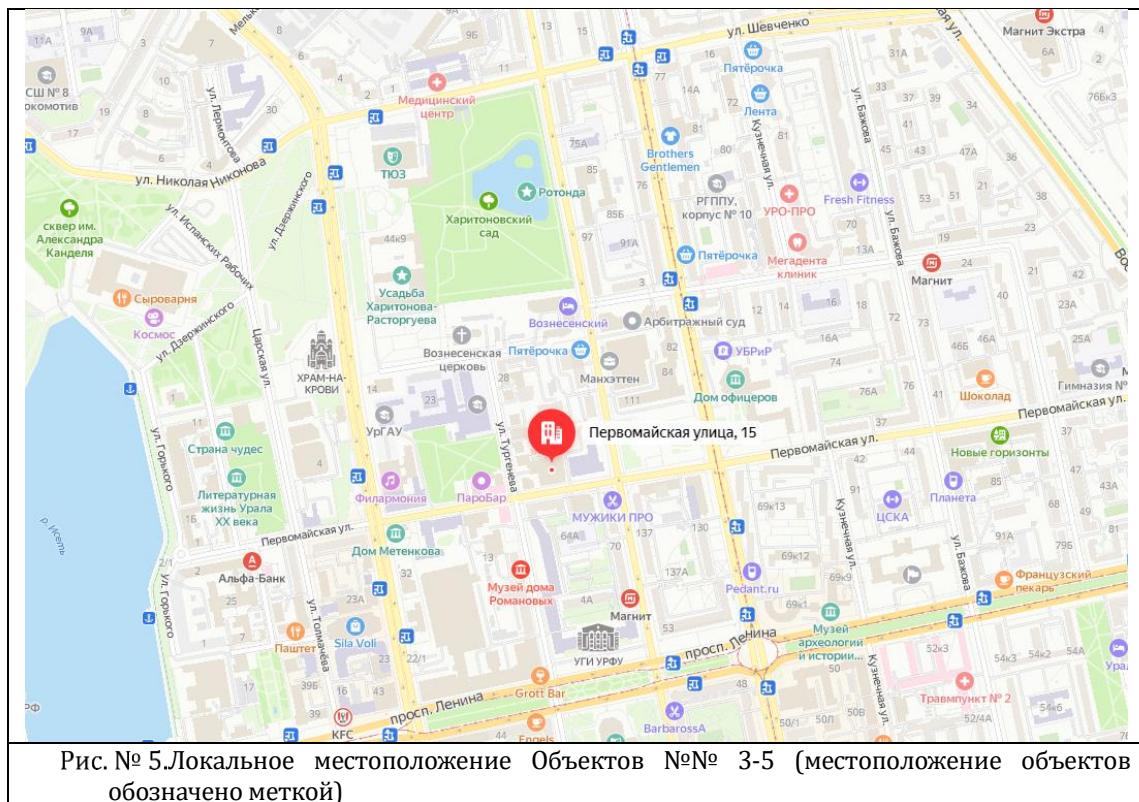


Рис. № 5.Локальное местоположение Объектов №№ 3-5 (местоположение объектов обозначено меткой)

Транспортная доступность

Транспортная доступность Объектов №№ 3-5 характеризуется следующим:

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

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

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

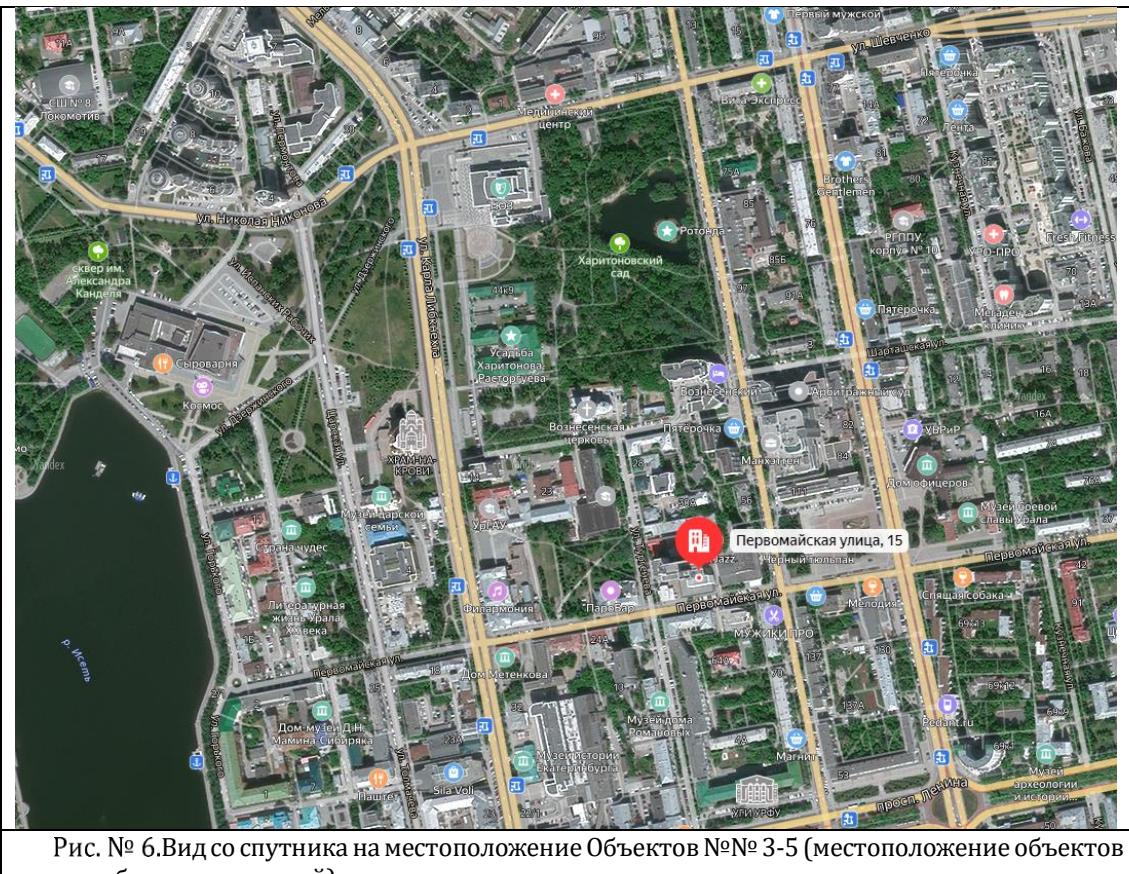


Рис. № 6. Вид со спутника на местоположение Объектов №№ 3-5 (местоположение объектов обозначено меткой)

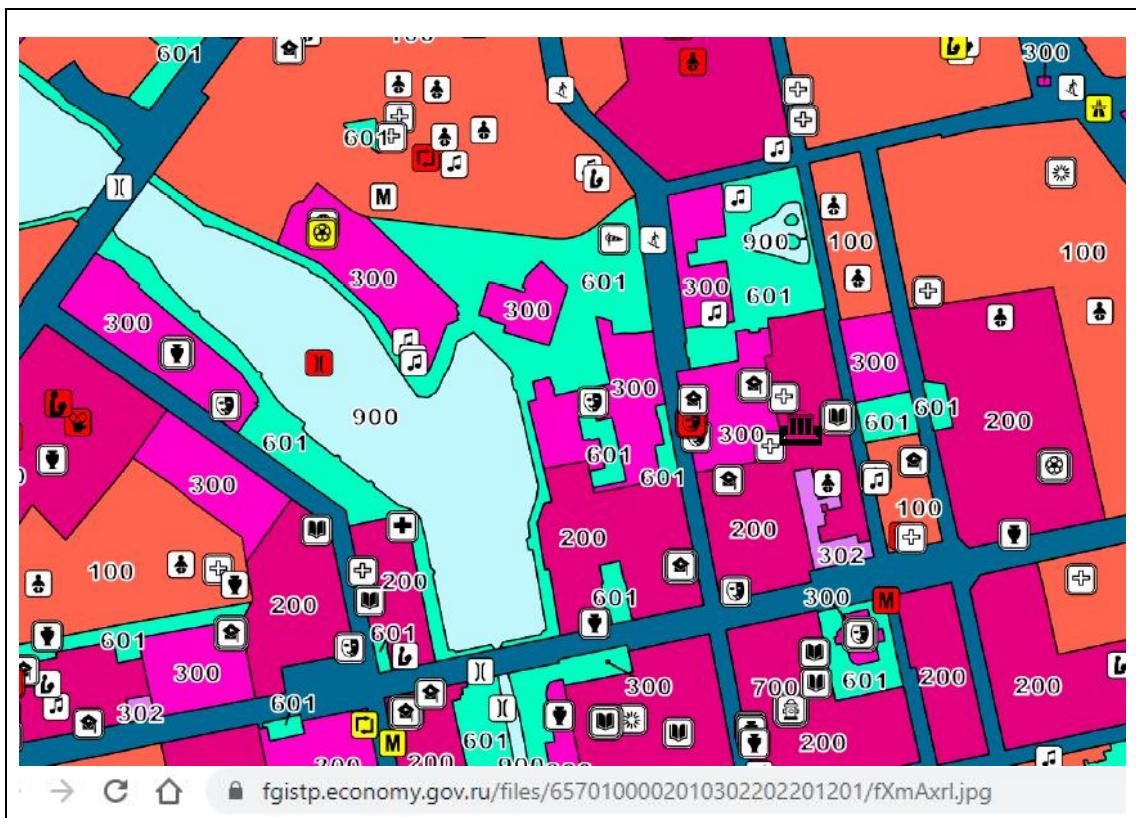
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ

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

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

Согласно данным Генерального плана городского округа — муниципального образования «Город Екатеринбург»² (далее — ГП г. Екатеринбург), территория Объекта №5 расположена в границах зоны смешанной и общественно-деловой застройки (см. рисунок далее).

² <https://fgistp.economy.gov.ru/lk/#/document-show/307377>

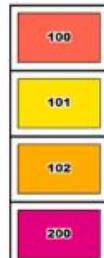


УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ



Граница городского округа - муниципального образования «город Екатеринбург»

ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ



Жилые зоны

Зона застройки индивидуальными жилыми домами

Зона застройки малоэтажными жилыми домами
(до 4 этажей, включая мансардный)

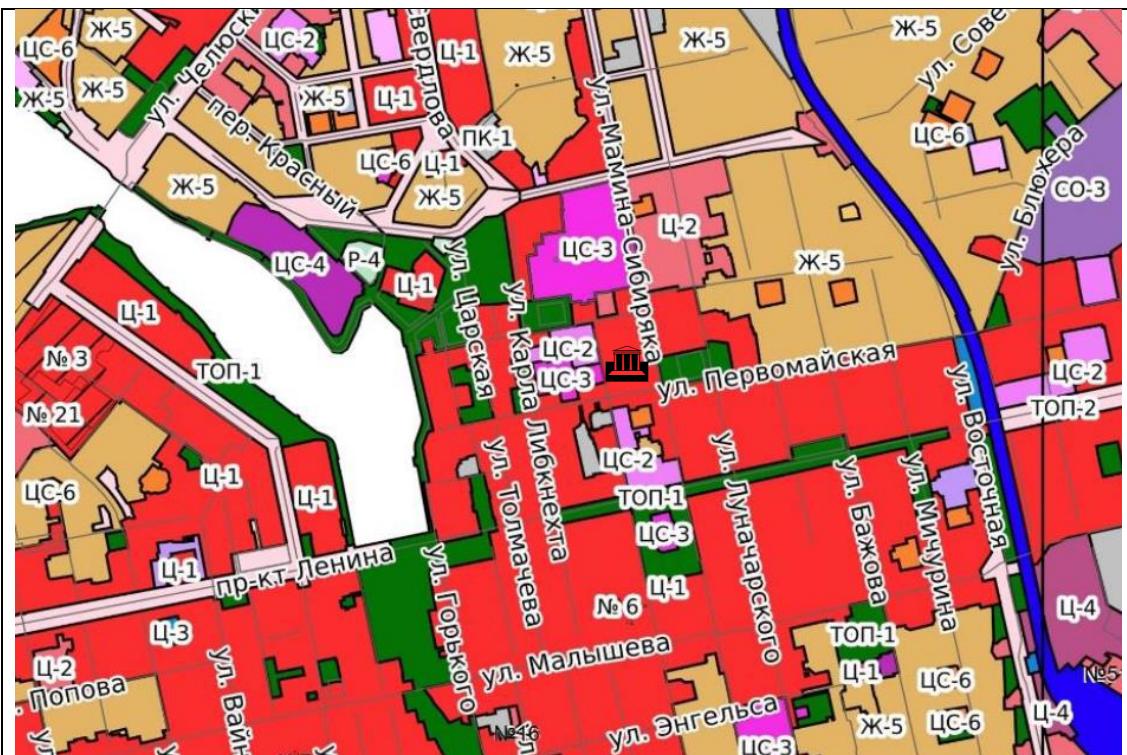
Зона смешанной и общественно-деловой застройки

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

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

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

³ <https://fgistp.economy.gov.ru/lk/#/document-show/351643>



Условные обозначения

Подзона

Общественно-деловая зона городского центра (Ц-1)

Зона иных объектов специального назначения (СО-3)

Зона производственно-коммунальных объектов (ПК-1)

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

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

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

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

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

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

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

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

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

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

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

СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРЕМЕНЕНИЯХ И ОГРАНИЧЕНИЯХ

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

ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

В рамках настоящего Отчета оценивается:

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

7.4. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

Описание оцениваемых объектов выполнено на основании документов, предоставленных Заказчиком и данных публичной кадастровой карты, размещенной на сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии — Росреестр⁴.

НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

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

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

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

Характеристика	Описание
Адрес здания	г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, 74
Кадастровый номер	66:41:0401034:213
Назначение здания	жилой дом с административными помещениями (БЦ «Кристалл»)
Общая площадь бизнес-центра в составе здания, кв. м (по данным Заказчика, см. Приложение 1)	11 000
Класс здания ⁵	B
Год постройки	2007
Год последнего капитального ремонта	н/д
Материал стен здания	монолитные
Этажность (по данным Заказчика, см. Приложение 1)	20
Общее техническое состояние здания	хорошее
Описание элементов внутреннего инженерного благоустройства	
Водоснабжение	есть
Канализация	есть
Отопление	есть
Электричество	есть
Вентиляция и кондиционирование	есть
Телефон и интернет	есть
Лифты	есть

⁴ <https://pkk.rosreestr.ru/>

⁵ Согласно классификации офисных зданий (подробнее см. п. 8.4 «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости» раздела 8 настоящего Отчета)

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

Характеристика	Описание
Адрес здания	г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15
Кадастровый номер	66:41:0704024:106
Назначение здания	административное здание (БЦ «Вознесенский»)
Общая площадь, кв. м (по данным Заказчика)	19 631,1
Класс здания ⁶	В
Год постройки	2009
Год последнего капитального ремонта	н/д
Материал стен здания	из мелких бетонных блоков
Этажность (по данным Заказчика, см. Приложение 1)	19
Общее техническое состояние здания	хорошее
Описание элементов внутреннего инженерного благоустройства	
Водоснабжение	есть
Канализация	есть
Отопление	есть
Электричество	есть
Вентиляция и кондиционирование	есть
Телефон и интернет	есть
Лифты	есть

Описание оцениваемых нежилых помещений представлено в таблицах далее.

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

Характеристика	Описание	
	Объект № 1	Объект № 2
Наименование		
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение
Кадастровый номер	66:41:0401034:1880	66:41:0401034:1829
Общая площадь, кв. м	532,6	572,4
Номера на поэтажном плане ⁷	помещения №№ 311-314, 316-320,324,326-333,602-614	помещения №№ 359, 360, 362-366, 370, 371, 373-382
Назначение	нежилое	нежилое
Текущее использование	офисное	офисное
Этаж расположения	13	15
Наличие отдельного входа	отсутствует	отсутствует
Наличие окон	есть	есть
Состояние/уровень отделки	хорошее/стандарт	хорошее/стандарт
Наличие мебели/оборудования	отсутствует	отсутствует
Инженерная оснащенность	электроснабжение, отопление, газоснабжение, водоснабжение, канализация	
Прочее	кондиционирование – сплит-системы, видеонаблюдение, охрана, сигнализация, наземная парковка, многоканальные телекоммуникации	

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

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

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

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

⁶ Согласно классификации офисных зданий (подробнее см. п. 8.4 «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости» раздела 8 настоящего Отчета)

⁷ Согласно п. 2 Задания на оценку

Техническое состояние оцениваемых объектов является одним из наиболее важных факторов, учитываемых при оценке стоимости объектов недвижимости. В настоящем Отчете, оценка технического состояния объектов производилась на основе предоставленных Заказчиком фотографий (подробнее см. п. 7.6 раздела 7 настоящего Отчета) и Шкалы экспертных оценок для определения величины физического износа для объектов недвижимости⁸. Критерии оценки физического состояния приведены в таблице далее.

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

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

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

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

Таким образом, общее состояние зданий, в которых расположены оцениваемые помещения, оценивается как хорошее с незначительным износом. Состояние внутренней отделки оцениваемых помещений — хорошее/стандарт. Указанное состояние объектов учитывается в дальнейшем при проведении расчетов.

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

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

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

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

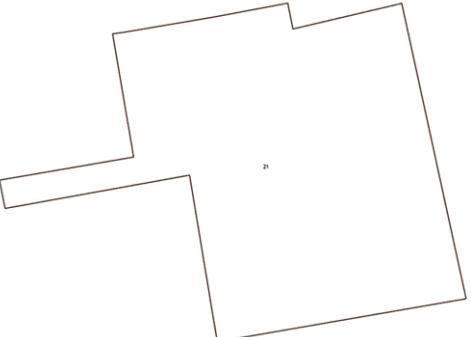
По информации, предоставленной Заказчиком, оцениваемый земельный участок не выделен, на кадастровый учет не поставлен, правоустанавливающие документы не оформлены. Оцениваемый земельный участок входит в состав земельного участка площадью 2 484 кв. м с кадастровым номером 66:41:0701013:21.

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

Таблица 14. Описание земельного участка

Характеристика	Описание
Адрес	обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Тургенева / ул. Первомайская, в 50 метрах на северо-восток от ориентира дом № 16 / дом № 13
Кадастровый номер	66:41:0701013:21
Площадь, кв. м	2 484,00
Площадь оцениваемой части земельного участка, кв. м	55,50
Категория земель	земли населенных пунктов

⁸ <http://www.valnet.ru/m7-136.phtml>.

Характеристика	Описание
Разрешенное использование	место размещения административного здания с паркингом
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	36 750 159
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м	14 794,75
Текущее использование	на участке расположено нежилое здание (БЦ «Вознесенский»)
Форма	неправильная, многоугольная
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 принятым допущениям, оцениваемая часть земельного участка рассматривается как незастроенная.

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

СВЕДЕНИЯ О БАЛАНСОВОЙ СТОИМОСТИ

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

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

№ п/п	Наименование объекта	Балансовая стоимость на 12.09.2024, 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 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	23 533 586,85
3	Помещение (Литера А), назначение: нежилое. Площадь: общая 169,1 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж: 8 — помещения 1-3, кадастровый номер: 66:41:0704024:2029	12 897 396,90
4	Помещение (Литера А), назначение: нежилое. Площадь: общая 168,5 кв. м, номера на поэтажном плане: Этаж: 5 — помещения 24-26, кадастровый номер: 66:41:0704024:2028	12 898 179,46
5	Права аренды земельного участка по договору №7/879 от 16.09.2005, кадастровый номер з/у: 66:41:0701013:21	0,00

7.5. ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

- Объектом оценки является недвижимое имущество, принадлежащее на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда».
- В состав Объекта оценки входят:
 - ✓ нежилые помещения (в строении литер Б), площадь: общая 532,6 кв. м, номера на поэтажном плане: 13 этаж — помещения №№ 311-314, 316-320,324,326-333,602-614, кадастровый номер: 66:41:0401034:1880. Адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 74 (Объект № 1);
 - ✓ нежилые помещения, помещение (в строении литера Б). Площадь: общая 572,4 кв. м. Номера на плане: 15 этаж — помещения №№ 359, 360, 362-366, 370, 371, 373-382. Назначение: нежилое, кадастровый номер: 66:41:0401034:1829. Адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 74 (Объект № 2);
 - ✓ нежилое помещение, помещение (Литера А), назначение: нежилое. Площадь: общая 169,1 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж: 8 — помещения 1-3, кадастровый номер: 66:41:0704024:2029. Адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15 (Объект № 3);
 - ✓ помещение (Литера А), назначение: нежилое. Площадь: общая 168,5 кв. м, номера на поэтажном плане: Этаж: 5 — помещения 24-26, кадастровый номер: 66:41:0704024:2028. Адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15 (Объект № 4);
 - ✓ право аренды на земельный участок площадью 55,5 кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Тургенева, / ул. Первомайская, в 50 метрах на северо-восток от ориентира дом № 16 / дом № 13 (Объект №5).
- Ближайшее окружение Объектов №№1-5 представлено смешанной застройкой со средней деловой активностью.
- Транспортная доступность Объектов №№1-5 личным автомобильным и общественным транспортом характеризуется как хорошая.
- Назначение Объектов №№ 1-4, входящих в состав Объекта оценки, — нежилое, текущее использование — по офисному назначению.
- Объекты №№ 1, 2 расположены на 13 и 15 этажах в административной части 20-этажного жилого дома (БЦ «Кристалл»).
- Объекты №№3, 4 расположены на 5 и 8 этажах 19-этажного административного здания (БЦ «Вознесенский»).
- Состояние отделки Объектов №№ 1-4 — хорошее/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 зоны смешанной и общественно-деловой застройки.
- Согласно ПЗЗ г. Екатеринбург, территория Объекта №5 расположена в границах зоны Ц-1 — общественно-деловой зоны городского центра.
- На территории земельного участка, в состав которого входит Объект №5, расположен объект, не вошедший в состав Объекта оценки — нежилое здание (БЦ «Вознесенский»). Согласно принятым допущениям, оцениваемая часть земельного участка рассматривается как незастроенная.

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

7.6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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



ФОТО № 1. Внешний вид здания.



ФОТО № 2. Внешний вид здания.



ФОТО № 3. Вход в здание.



ФОТО № 4. Состояние внутренней отделки.

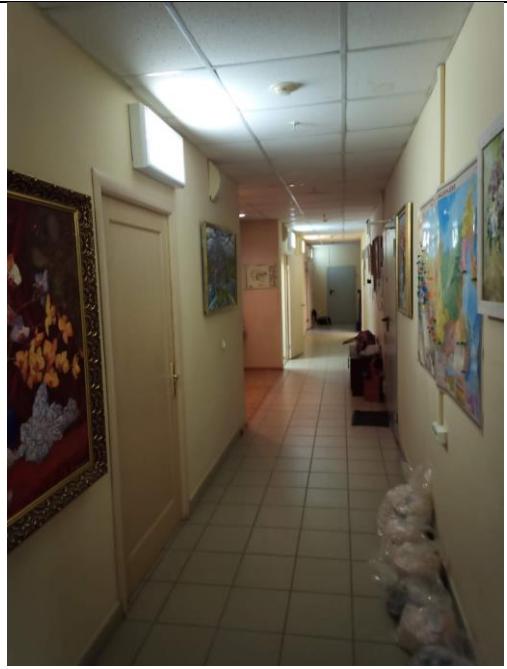
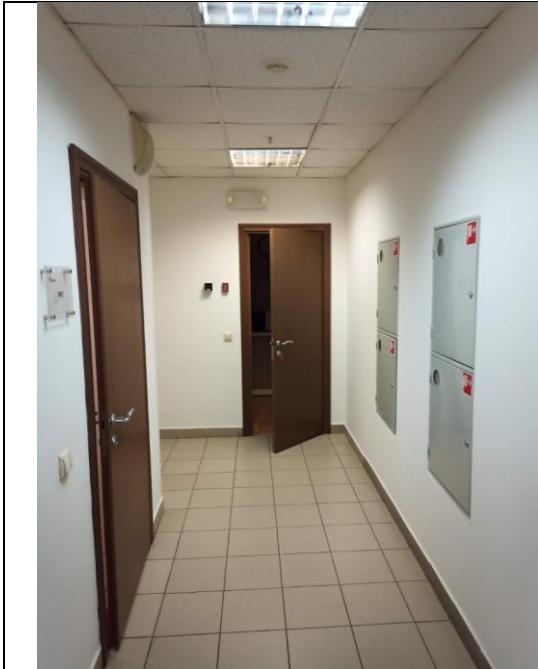


ФОТО № 5. Состояние внутренней отделки.

ФОТО № 6. Состояние внутренней отделки.



ФОТО № 7. Состояние внутренней отделки.

ФОТО № 8. Состояние внутренней отделки.



ФОТО № 9. Состояние внутренней отделки.

ФОТО № 10. Состояние внутренней отделки.



ФОТО № 11.Состояние внутренней отделки.



ФОТО № 12.Состояние внутренней отделки.



ФОТО № 13.Состояние внутренней отделки.



ФОТО № 14.Состояние внутренней отделки.

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



ФОТО № 15. Внешний вид здания.

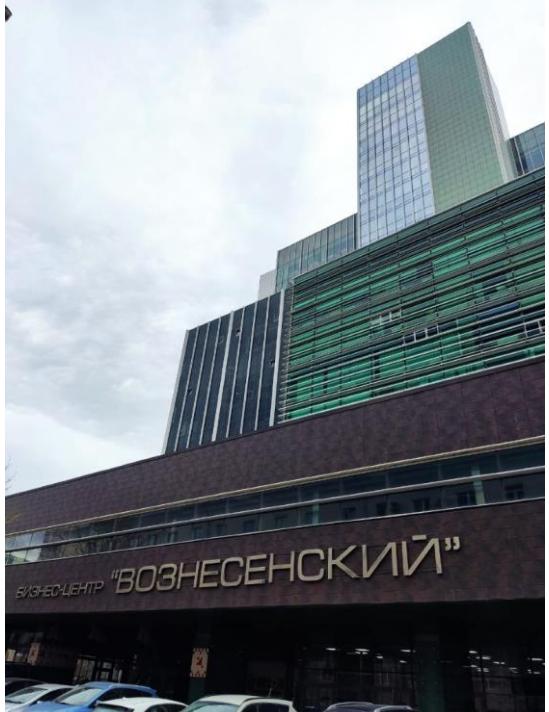


ФОТО № 16. Внешний вид здания.

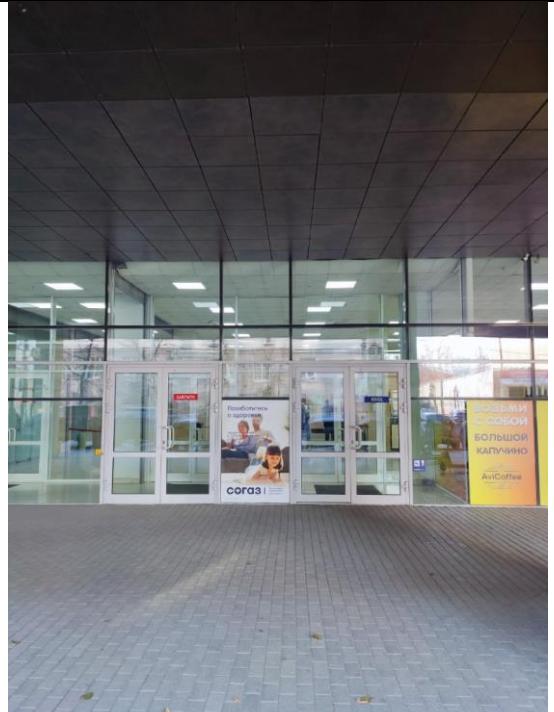


ФОТО № 17. Вход в здание.



ФОТО № 18. Состояние внутренней отделки.

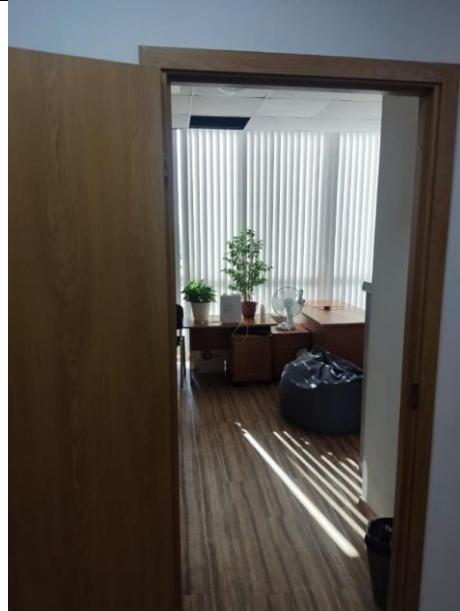


ФОТО № 19. Состояние внутренней отделки.



ФОТО № 20. Состояние внутренней отделки.



ФОТО № 21. Состояние внутренней отделки.

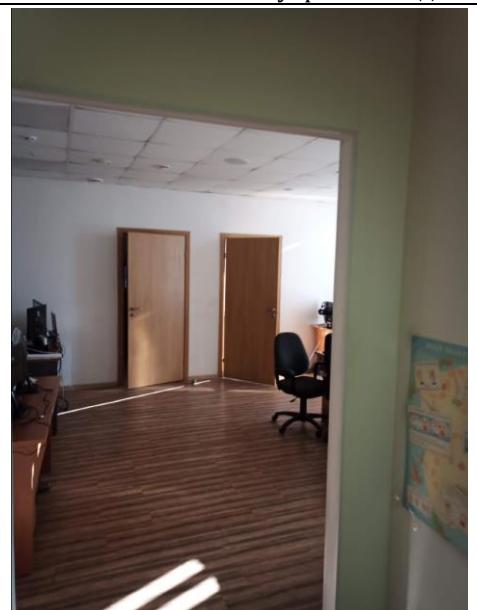


ФОТО № 22. Состояние внутренней отделки.

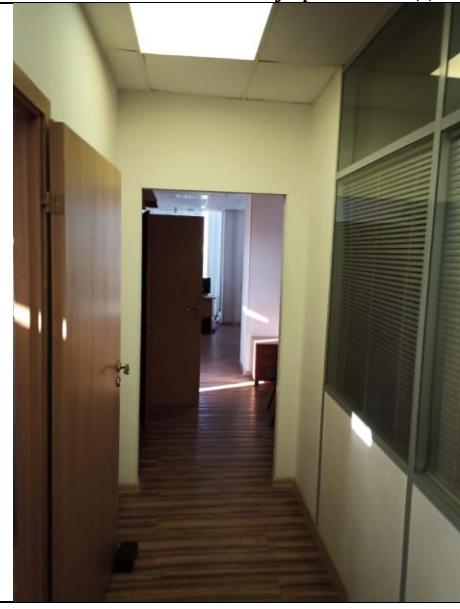


ФОТО № 23.Состояние внутренней отделки.

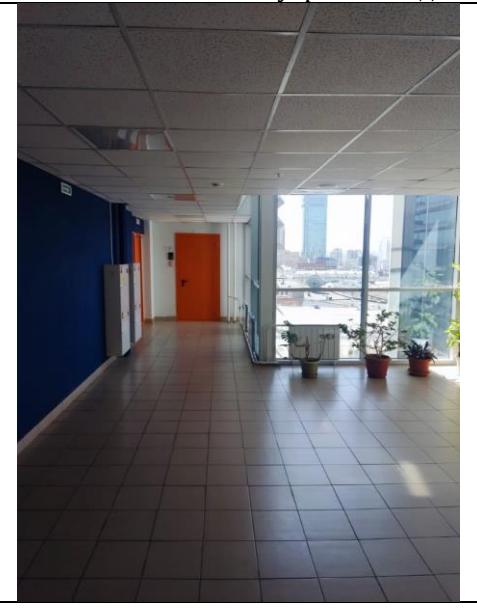


ФОТО № 24.Состояние внутренней отделки.

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

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

АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ЗА ЯНВАРЬ-АВГУСТ 2024 ГОДА

Таблица 16. Основные показатели социально-экономического развития РФ

Показатель	Единица измерения	Значение
<i>Показатели за I полугодие 2024 г.</i>		
Валовой внутренний продукт	в % к соответствующему периоду предыдущего года	104,7
Реальные располагаемые денежные доходы населения		108,1
<i>Показатели за январь-август 2024 года г.</i>		
Индекс промышленного производства		104,5
Инвестиции в основной капитал		110,9
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»		102,8
Объем платных услуг населению		103,6
Оборот розничной торговли		108,0
Индекс потребительских цен		108,2

Источники информации: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-08-2024.pdf>

АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ ЗА ЯНВАРЬ-АВГУСТ 2024 ГОДА

Таблица 17. Основные показатели социально-экономического развития Свердловской области

Показатель	Единица измерения	Значение
<i>Показатели за январь-август 2024 года г.</i>		
Индекс промышленного производства		102,0
Оборот розничной торговли		108,3
Оборот общественного питания		108,8
Объем платных услуг населению		106,2
<i>Показатели за август 2024 года г.</i>		
Индекс потребительских цен	в % к июлю 2024 г	99,9
<i>Показатели за январь-июль 2024 года г.</i>		
Реальная заработная плата	в % к соответствующему периоду предыдущего года	111,9

Источник информации: <https://66.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Свердловская%20область%20-%20январь-август%202024.pdf>

Совет директоров Банка России 13 сентября 2024 года принял решение повысить ключевую ставку на 100 б.п., до 19,00% годовых. Текущее инфляционное давление остается высоким. Годовая инфляция по итогам 2024 года, вероятно, превысит июльский прогнозный диапазон 6,5–7,0%. Рост внутреннего спроса все еще значительно опережает возможности расширения предложения товаров и услуг. Требуется дополнительное ужесточение денежно-кредитной политики, для того чтобы возобновить процесс дезинфляции, снизить инфляционные ожидания и обеспечить возвращение инфляции к цели в 2025 году. Банк России допускает возможность повышения ключевой ставки на ближайшем заседании. По прогнозу Банка России, с учетом проводимой денежно-кредитной политики годовая инфляция снизится до 4,0–4,5% в 2025 году и будет находиться вблизи 4% в дальнейшем⁹.

⁹ https://cbk.ru/press/pr/?file=13092024_133000Key.htm

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

8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ

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

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

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

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

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

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

В результате было выявлено, что:

- цены предложений по продаже объектов, наиболее сопоставимых с оцениваемыми, находятся в диапазоне (без учета скидки на торг):
 - ✓ для Объектов №№ 1-4 — от 113 304 до 122 033 руб./кв. м (см. соответствующие таблицы далее по тексту раздела);
 - ✓ для Объекта №5 — от 8 415 до 13 889 руб./кв. м (см. соответствующую таблицу далее по тексту раздела);
- арендная плата за объекты, наиболее сопоставимые с оцениваемыми, находится в диапазоне (без учета скидки на торг): от 1 130 до 1 231 руб./кв. м/мес. с НДС, без учета коммунальных платежей (КП) и эксплуатационных расходов (ЭР).

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

Характеристика	Предложение №1	Предложение №2	Предложение №3
Условия рынка	предложение актуально на дату оценки	предложение актуально на дату оценки	предложение актуально на дату оценки
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность
Адрес	г. Екатеринбург, ул. Мамина-Сибиряка, 101	Свердловская область, Екатеринбург, ул. Белинского, 56	Свердловская область, Екатеринбург, улица Карла Либкнехта, 22
Расстояние до ближайшей станции метро, м	1320	1050	1130
Ближайшая станция метро	Динамо	Геологическая	Площадь 1905 года
Расположение относительно «красной» линии	первая линия	первая линия	первая линия
Назначение	нежилое	нежилое	нежилое
Функциональное использование	офисное	офисное	офисное
Класс здания, в котором расположен объект	B	B	B
Общая площадь, кв. м	115,4	136,8	193,8
Состояние отделки	хорошее	хорошее	хорошее
Этаж расположения	5	8	2
Тип входа	общий	общий	общий
Инженерная оснащенность	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Наличие мебели/оборудования	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Парковка	есть, организованная	есть, организованная	есть, организованная
Цена предложения, руб., с НДС	13 732 600	15 500 000	23 650 000
Удельный показатель цены предложения, руб./кв. м	119 000	113 304	122 033
Источник информации	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_115.4_m_3878366265	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/301206341/	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/294836572/

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

Характеристика	Предложение №1	Предложение №2	Предложение №3
Условия рынка	предложение актуально на дату оценки	предложение актуально на дату оценки	предложение актуально на дату оценки
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	долгосрочная аренда
Местоположение	Свердловская область, г. Екатеринбург, проспект Ленина, 24/ул. Вайнера, 8	Свердловская область, г Екатеринбург, тракт Дублер Сибирского тракта	обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Репина - Отрадная
Расположение в пределах города	центр деловой активности	зоны автомагистралей	зоны автомагистралей
Расположение относительно «красной» линии	внутри квартала	первая линия	первая линия
Кадастровый номер	66:41:0401004:24	66:41:0001001:640	66:41:0000000:755
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Площадь земельного участка, кв. м	468,0	3 209,0	5 110,0
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Назначение земельного участка согласно данным Росреестра	деловое управление	под строительство многофункционального торгово-развлекательного комплекса	место размещения торгово-бытового здания
Инженерная оснащенность	коммуникации по границе	коммуникации по границе	коммуникации по границе
Наличие строений	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Наличие ИРД	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Цена предложения, руб.	6 500 000	35 000 000	43 000 000
Удельный показатель цены предложения, руб./кв. м	13 889	10 907	8 415
Источник информации	https://www.avito.ru/ekaterinburg/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._promnazncheniya_3902693053	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/307402028/	https://ekaterinburg.domclick.ru/card/sale_commercial_land_1890264661

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

Характеристика	Предложение №1	Предложение №2	Предложение №3
Условия рынка	предложение актуально на дату оценки	предложение актуально на дату оценки	предложение актуально на дату оценки
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные
Передаваемые имущественные права	право пользования и владения (аренда)	право пользования и владения (аренда)	право пользования и владения (аренда)
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Местоположение	Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Карла Либкнехта, 22	Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Мамина-Сибиряка, 101	Свердловская обл., Екатеринбург, ул. 8 Марта, 12А
Расстояние до ближайшей станции метро, м	1130	1320	420
Ближайшая станция метро	Площадь 1905 года	Динамо	Площадь 1905 года
Расположение относительно «красной» линии	первая линия	первая линия	внутри квартала
Назначение	нежилое	нежилое	нежилое
Функциональное использование	офисное	офисное	офисное
Класс здания, в котором расположен объект	В	В	В
Общая площадь, кв. м	38,70	105,30	54,10
Состояние отделки	хорошее	хорошее	хорошее
Этаж расположения	2	3	3
Тип входа	общий	общий	общий
Инженерная оснащенность	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Наличие мебели/оборудования	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Парковка	есть, организованная	есть, организованная	есть, организованная
Арендная плата, руб./кв. м/мес, с учетом НДС	1 320	1 200	1 300
Наличие эксплуатационных платежей (ЭП) в ставке	включен интернет	не включены	не включены
Наличие коммунальных платежей (КП) в ставке	включены	не включены	включены, кроме электричества
Арендная плата, с учетом НДС и без учета КП и ЭР, руб./кв. м/мес.	1 130	1 200	1 231
Источник информации	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_38.7_m_1948856979	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_105.3_m_4179083353	https://onrealt.ru/ekaterinburg/arendo-ofisa/29173782

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

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

РЫНОК АДМИНИСТРАТИВНО-ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ЕКАТЕРИНБУРГА

КЛАССИФИКАЦИЯ ОФИСНЫХ ЗДАНИЙ¹⁰

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

Класс A

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

Класс B

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

Класс C

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

Класс D

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

¹⁰ <https://www.n-s-k.net/business/article/35>

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

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

АНАЛИЗ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ЕКАТЕРИНБУРГА

Число свободных офисных площадей в Екатеринбурге стремится к нулю, ставки растут. Одним из вариантов решения проблемы может стать покупка офисов на стадии их строительства.

По данным Уральской палаты недвижимости (УПН), доля вакантных площадей в классе В («бизнес») составляет 3%, в классе В+ («бизнес» с премиальными опциями) — 1%, а класса А («элит») — вообще не осталось. Ключевая причина дефицита в том, что за последние пять-десять лет в новые проекты практически не инвестировали. Для сравнения: если в 2014-2015 годах в стадии строительства находилось около 250 тыс. кв. метров бизнес-центров, то в середине 2024 года — не более 77 тыс. кв. метров.

По мнению директора УК RED Андрей Брауде о текущей ситуации в сегменте офисной недвижимости Екатеринбурга, рынок, как и в 2021 и 2022 гг., определяется несколькими ключевыми факторами, отличающими его от многих городов России. Общий объем рынка — 2,8 млн кв. м площадей, из них на качественную недвижимость классов «А», «В+» и «В» приходится порядка 1,4 млн кв. м. Эта цифра практически не меняется на протяжении последних лет, то есть в городе не вводится новая офисная недвижимость, а заявленные проекты (их немного) находятся на очень ранней стадии реализации. Отсюда первое ключевое свойство и характеристика рынка — дефицит. Сегодня компании крайне сложно найти в Екатеринбурге офис, устраивающий ее по классу, качеству, метражу и другим параметрам. Доходность офисных помещений за 10 лет снизилась: в 2013 г. она составляла 12–13%, сейчас — 9–10%, поскольку арендные ставки не поднимаются должным образом.

Что касается ценовых характеристик рынка на дату оценки, по данным аналитического сервиса Макроскоп, цены предложений на офисы находились в диапазоне от 42 200 руб. до 262 100 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, медиана зафиксирована на уровне 145 000 руб., среднее значение предложений 145 600 руб. за 1 кв.м с НДС.

Ставки аренды для офисных объектов находились в диапазоне от 4 200 руб. до 25 200 руб. за 1 кв.м/год без НДС, медиана зафиксирована на уровне 10 700 руб., среднее значение составило 11 400 руб. за 1 кв.м в год без НДС. Офисные помещения преимущественно экспонируются в интервале 12 000 - 14 000 рублей без НДС за 1 кв. м в год.

РЫНОК ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ЕКАТЕРИНБУРГА

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

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

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

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

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

СПРОС И ПРЕДЛОЖЕНИЕ

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

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

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

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

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

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

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

Источники информации: <https://ekb.plus.rbc.ru/news/66bef5ed7a8aa9d2bd723e45>, <https://www.dkr.ru/news/237196513>, <https://macro-scope.ru/city/ekaterinburg/commercial/2024.09/>.

ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ¹¹

Среди ценообразующих факторов для офисной недвижимости можно выделить следующие:

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

- Передаваемые имущественные права — стоимость объекта недвижимости существенно различается в зависимости от того, какое право приобретает покупатель в результате сделки: собственность или право аренды (долгосрочной или краткосрочной) на земельный участок, входящий в состав объекта недвижимости.
- Местоположение (локальное расположение) — для объектов офисно-торгового назначения наиболее интересными с рыночной и инвестиционной точек зрения является расположение в зоне культурного и исторического центра города с высоким уровнем общественно-деловой активности, в непосредственной близости от станций метрополитена/остановок общественного транспорта (на расстоянии менее 500 м) и активных транспортных магистралей, что обеспечивает высокий уровень транспортных и пешеходных потоков.
- Удаленность от метро (пешеходная/транспортная доступность) — показатель удаленности от ближайшей станции метрополитена отражает изменение (повышение/снижение) стоимости недвижимого имущества в зависимости от удаленности от ближайшей станции метрополитена. Зависимость следующая: стоимость тем выше, чем ближе объект расположен к станции метрополитена.
- Расположение относительно «красной» линии — на стоимость/арендную плату за объект офисно-торговой недвижимости влияет близость крупной «красной линии» с высокой интенсивностью движения (расположение на «красной» линии или внутри квартала). Наиболее привлекательны для покупателей объекты, расположенные вдоль крупных автомагистралей, на «красной» линии. Стоимость объектов недвижимости на «красной» линии, как правило, отличается от стоимости объектов, расположенных внутри квартала.
- Тип объекта (встроенное помещение/отдельно стоящее здание) — как правило, отдельно стоящее здание имеет отдельный земельный участок, на который собственник здания имеет определенные права (собственность, аренда и прочее). Принадлежность участка единственному лицу (либо группе лиц, действующих по согласованию друг с другом) дает преимущество в свободном использовании территории объекта. К тому же собственник менее ограничен в вариантах использования самого здания, в то время как использование встроенного помещения в большинстве случаев ограничено направленностью всего здания в целом.
- Класс объекта — цена предложения/арендная плата офисных зданий и помещений в таких зданиях зависит от класса качества. Объекты классов А и В стоят дороже объектов классов С и D.
- Общая площадь — при продаже/аренде объектов большей площади, собственники готовы идти на определенное снижение платежа, являющееся аналогом «скидки на опт», т. е. объекты большей площади, как правило, стоят дешевле в пересчете на один квадратный метр.
- Занимаемый этаж — цена предложения/удельный показатель арендной платы ниже у помещения, расположенного в подвальном или цокольном этаже здания, чем на первом этаже или выше. Это объясняется тем, что подобным помещениям характерны определенные объемно-планировочные и конструктивные особенности (высота потолков ниже стандартной, небольшие окна и узкие дверные проемы).

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

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

- Категория земель — это мощный фактор, который напрямую влияет на ее стоимость. Основных категорий земель всего пять — земли населенных пунктов, земли промышленности, сельскохозяйственные земли, а также земли водного и лесного фондов. Согласно данным экспертов рынка недвижимости, наиболее дорогими в этих категориях являются земли населенных пунктов и земли промышленности. Данный факт объясняется тем, что стоимость земли во многом определяется тем, что можно на этой земле построить или каким другим способом можно ее использовать. Поскольку наиболее доходные способы использования земель — это строительство жилья и строительство зданий для частного бизнеса, то и стоимость земли, относящейся к землям населенных пунктов и землям промышленности, является наибольшей.
- Правовой статус земельного участка — земля в собственности дороже аналогичного участка в статусе долгосрочной или краткосрочной аренды на условиях инвестиционного проекта, разница в стоимости может определяться затратами на выкуп земельного участка в собственность, а также с помощью результатов анализа рынка, где выявлены данные отличия в процентном эквиваленте.
- Местоположение — на стоимость типового земельного участка влияет район расположения и его инвестиционный потенциал, инвестиционная направленность района расположения, а также уровень развитости территорий. Помимо этого, под местоположением могут подразумеваться и иные отличия, выявленные в ходе анализа рынка земельных участков конкретного населенного пункта.

- Площадь земельного участка — в результате эффекта «торможения» справедливая (рыночная) стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.
- Инженерная оснащенность — отсутствие каких-либо инженерных коммуникаций влечет за собой дополнительные финансовые вложения (в зависимости от перечня имеющихся коммуникаций, полученных и оплаченных технических условий и близости коммуникаций к границе участка, стоимость 1 кв. м может существенно изменяться в ту или иную сторону).
- Наличие/отсутствие дополнительных строений на земельном участке — наличие строений на земельном участке, находящихся в хорошем состоянии, не подлежащих сносу или реконструкции, вносят дополнительный вклад в стоимость земельного участка, что, безусловно, повышает его стоимость. Наличие на участке строений под снос понижает его стоимость.
- Наличие разработанного, согласованного и утвержденного проекта строительства повышает стоимость земельного участка.

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

- Текущая экономическая ситуация с ростом ставок по банковским депозитам ставит под сомнение ликвидность офисов класса В Екатеринбурге несмотря на сложившийся дефицит объектов данного класса на рынке недвижимости;
- Земельный рынок Екатеринбурга отличается большой неоднородностью. В зависимости от местоположения земельного участка и других важных факторов, его стоимость может существенно отличаться от сопоставимых предложений на рынке.
- Земельные участки коммерческого назначения, расположенные в развитых районах города Екатеринбург, являются более привлекательными, и, соответственно, более дорогими.
- Наибольший спрос при покупке земельных участков коммерческого назначения приходится на земельные участки, площадь которых не превышает 1 га, менее востребованными являются земельные участки с площадью от 1 га и более.
- цены предложений по продаже объектов, наиболее сопоставимых с оцениваемыми, находятся в диапазоне (без учета скидки на торг):
 - ✓ для Объектов №№ 1-4 — от 113 304 до 122 033 руб./кв. м;
 - ✓ для Объекта №5 — от 8 415 до 13 889 руб./кв. м;
- арендная плата за объекты, наиболее сопоставимые с оцениваемыми, находится в диапазоне (без учета скидки на торг): от 1 130 до 1 231 руб./кв. м/мес. с НДС, без учета коммунальных платежей (КП) и эксплуатационных расходов (ЭР).
- доля вакантных площадей в классе В («бизнес») составляет 3%.
- доходность офисных помещений в 2024 г. составляет 9–10%.

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

В данном разделе проводится анализ наиболее эффективного использования:

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

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

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

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

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

ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ

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

ЮРИДИЧЕСКАЯ РАЗРЕШЕННОСТЬ

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

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

ФИНАНСОВАЯ ОПРАВДАННОСТЬ И МАКСИМАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование Объекта оценки:

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

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

10. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЕДИНИЦ СРАВНЕНИЯ, ХАРАКТЕРНЫХ ДЛЯ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

12.2. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА НАИБОЛЕЕ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

ПРАВИЛА ОТБОРА АНАЛОГОВ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ РАСЧЕТОВ

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

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

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

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

для Объектов №№ 1-4:

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

для Объекта №5:

- ✓ тип недвижимости — земельный участок;
- ✓ назначение — для размещения коммерческой (общественно-деловой) застройки;
- ✓ местоположение — г. Екатеринбург, в пределах ЕКАД;

✓ площадь — не более 10 000 кв. м;

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

ОБЪЕМ ДОСТУПНЫХ ОЦЕНЩИКУ РЫНОЧНЫХ ДАННЫХ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ

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

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

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

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

Характеристика	Объекты № №1-4	Объекты-аналоги		
		№ 1	№ 2	№ 3
Условия рынка	сделка	предложение	предложение	предложение
	01.11.2024	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность
Адрес	Объекты №№1, 2: г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, 74; Объекты №№3, 4: г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15	г. Екатеринбург, ул. Мамина-Сибиряка, 101	Свердловская область, Екатеринбург, ул. Белинского, 56	Свердловская область, Екатеринбург, улица Карла Либкнехта, 22
Расстояние до ближайшей станции метро, м	Объекты №№1, 2: 500 м; Объекты №№3, 4: 1360 м	1320	1050	1130
Ближайшая станция метро	Объекты №№1, 2: Геологическая; Объекты №№3, 4: Динамо	Динамо	Геологическая	Площадь 1905 года
Расположение относительно «красной» линии	первая линия	первая линия	первая линия	первая линия
Назначение	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Функциональное использование	офисное	офисное	офисное	офисное
Класс здания, в котором расположен объект	В-	В	В	В
Общая площадь, кв. м	Объект №1 – 532,6, Объект №2 – 572,4, Объект №3 – 169,1, Объект №4 – 168,5	115,40	136,80	193,8
Состояние/уровень отделки	хорошее/стандарт	хорошее	хорошее	хорошее
Этаж расположения	Объект №1 – 13, Объект №2 – 15, Объект №3 – 8, Объект №4 – 5	5	8	2
Тип входа	общий	общий	общий	общий
Инженерная оснащенность	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Наличие мебели/оборудования	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Парковка	есть, организованная	есть, организованная	есть, организованная	есть, организованная
Цена предложения, руб.	—	13 732 600	15 500 000	23 650 000
Удельный показатель цены предложения, руб./кв. м	—	119 000	113 304	122 033
Источник информации	—	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommerscheskaya_nedvizhimost/svobodnoe_naznacheniya_115.4_m_3878366265	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/301206341/	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/294836572/

Таблица 22. Характеристики Объекта №5 и объектов-аналогов

Характеристика	Оцениваемый объект, в состав которого входит Объект №5	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Условия рынка	сделка 01.11.2024	предложение актуально на дату оценки	предложение актуально на дату оценки	предложение актуально на дату оценки
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Передаваемые имущественные права	долгосрочная аренда	собственность	собственность	долгосрочная аренда
Местоположение	г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15	Свердловская область, г. Екатеринбург, проспект Ленина, 24/ул. Вайнера, 8	Свердловская область, г Екатеринбург, тракт Дублер Сибирского тракта	обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Репина - Отрадная
Расположение в пределах города	центр деловой активности	центр деловой активности	зоны автомагистралей	зоны автомагистралей
Расположение относительно «красной» линии	первая линия крупной улицы	внутри квартала	первая линия	первая линия
Кадастровый номер	66:41:0701013:21	66:41:0401004:24	66:41:0001001:640	66:41:0000000:755
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Площадь земельного участка, кв. м	2 484,0	468,0	3 209,0	5 110,0
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Назначение земельного участка согласно данным Росреестра	место размещения административного здания с паркингом	деловое управление	под строительство многофункционального торгово-развлекательного комплекса	место размещения торгово-бытового здания
Инженерная оснащенность	коммуникации по границе	коммуникации по границе	коммуникации по границе	коммуникации по границе
Наличие строений	условно свободный	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Наличие ИРД	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Цена предложения, руб.	-	6 500 000	35 000 000	43 000 000
Удельный показатель цены предложения, руб./кв. м	-	13 889	10 907	8 415
Источник информации	-	https://www.avito.ru/ekaterinburg/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot_prom_naznacheniya_3902693053	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/307402028/	https://ekaterinburg.domclick.ru/card/sale_commercial_land_1890264661

12.3. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

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

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

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

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

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

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

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

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

МЕТОД КОРРЕКТИРОВОК

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

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

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

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

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

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

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

k_i^I — корректировка по i -му элементу сравнения из первой группы, %.

По второй группе элементов сравнения определяются корректировочные коэффициенты по формуле:

$$K_{i,OA} = k_{ioo}^{II} / k_{ioA}^{II},$$

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- для Объектов №№1-4:
 - ✓ условия рынка (скидка на торг);
 - ✓ удаленность от метро;
 - ✓ класс бизнес-центра;
 - ✓ общая площадь.
- для Объекта №5:
 - ✓ передаваемые имущественные права;
 - ✓ условия рынка (скидка на торг);
 - ✓ местонахождение в пределах города;
 - ✓ площадь земельного участка;
 - ✓ расположение относительно «красной» линии;

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

На территории земельного участка, выбранного в качестве объекта-аналога №3, расположен металлический забор в удовлетворительном состоянии, в рамках настоящего Отчета об оценке корректировка на наличие забора в отношении объекта общественно-деловой застройки не производится, забор несет временный характер и не влияет на рыночную стоимость прав на рассматриваемый земельный участок.

Согласно данным публичной кадастровой карты, размещенной на сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии — Росреестр

(<https://pkk.rosreestr.ru>), на территории земельного участка, выбранного в качестве объекта-аналога №3, расположен объект незавершенного строительства - фундамент.

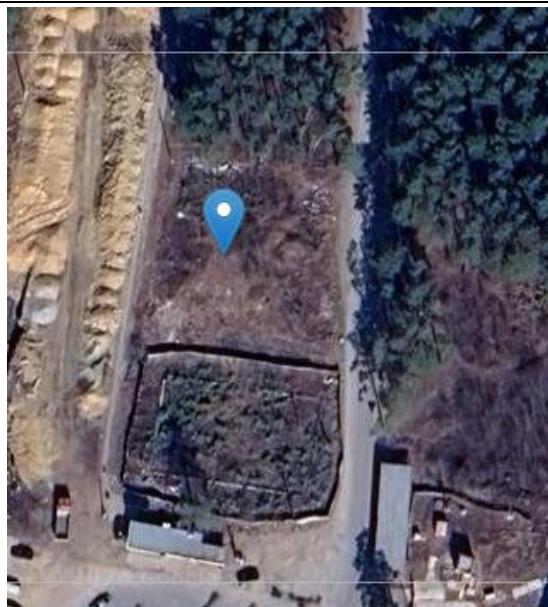


Рис. № 9. Вид со спутника на земельный участок, рассматриваемый в качестве объекта-аналога №3

Согласно данным справочника «Сборник корректировок. Сегмент «Земельные участки» по состоянию на 01.01.2017»¹², влияние фактора застроенности земельных участков с видами разрешенного использования под торгово-офисную, гостиничную и административную недвижимость (ВРИ 5,6,7), при наличии на участке фундамента, принимает значение 1,00.

Таблица 88. Интервалы шкалы фактора «Застроенность участка»

Вид объекта	Под снос	Фундамент, работы нулевого цикла	Участок не застроен	Незарегистрированные улучшения	Имеются ОКС
ВРИ 3,9,13	0,93	0,98	1,00	1,05	Рассчитывается индивидуально
ВРИ 5,6,7,17	0,95	1,00	1,00	1,05	Рассчитывается индивидуально
ВРИ 1	0,95	1,00	1,00	1,05	Рассчитывается индивидуально
ВРИ 2,4	0,97	0,98	1,00	1,05	Рассчитывается индивидуально

Рис. № 10. Интервалы шкалы фактора «Застроенность участка»

Таким образом, корректировка на наличие фундамента на территории земельного участка, рассматриваемого в качестве объекта-аналога №3, для расчета справедливой (рыночной) стоимости объекта №5, не производится.

¹² https://www.areall.ru/custom/analytical_materials/KqSni13EfaOm03yN.pdf

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

КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПЕРВОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

УСЛОВИЯ РЫНКА

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

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

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

Рис. № 11. Скидки на торг для офисных помещений

Величина скидки на торг при продаже земельных участков коммерческого назначения значение определялось согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть II. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации» под редакцией Лейфера Л. А. (Нижний Новгород, 2024 г.).

Таблица 271. Значение «Скидки на торг» на активном рынке в зависимости от класса земельного участка. 2. Земельные участки под коммерческую застройку.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	-	-	-
2	Санкт-Петербург	8,9%	5,1%	12,8%
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	9,8%	5,5%	14,1%

Рис. № 12. Скидки на торг для земельных участков

Учитывая сложившуюся на дату проведения оценки экономическую ситуацию в стране и тенденции развития рынка недвижимости региона, особенностей Объекта оценки и общую площадь Объекта оценки, Оценщик принял в качестве скидки на торг для объектов-аналогов офисного назначения, в настоящем Отчете среднее значение диапазона для высококлассных офисов (офисов класса А, В), значение составило 8,6%. Скидка на торг для земельных участков под коммерческую застройку принята по среднему значению диапазона — 9,8%.

Таким образом, величина корректировки для офисных объектов составляет 8,6% в сторону понижения, для земельных участков 9,8%.

ПЕРЕДАВАЕМЫЕ ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА

Корректировка на передаваемые имущественные права на земельный участок под коммерческую застройку, была определена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть II. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации» под редакцией Лейфера Л. А. (Нижний Новгород, 2024 г.).

Таблица 19. Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,88	0,82	0,95
2	Санкт-Петербург	0,86	0,79	0,92
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,86	0,80	0,93

Рис. № 13. Коэффициенты. Передаваемые имущественные права на земельный участок

Коэффициент корректировки земельных участков под коммерческую застройку, находящихся в собственности, относительно аналогичного участка, находящегося в долгосрочной аренде равен 0,86.

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

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

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

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

12.6. КОРРЕКТИРОВКИ ПО ВТОРОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

ДЛЯ ОБЪЕКТОВ №№1-4

УДАЛЕННОСТЬ ОТ БЛИЖАЙШЕЙ СТАНЦИИ МЕТРО

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

**Зависимость удельной цены объекта офисного назначения от
расстояния до ближайшей станции метро,
расширенный интервал**

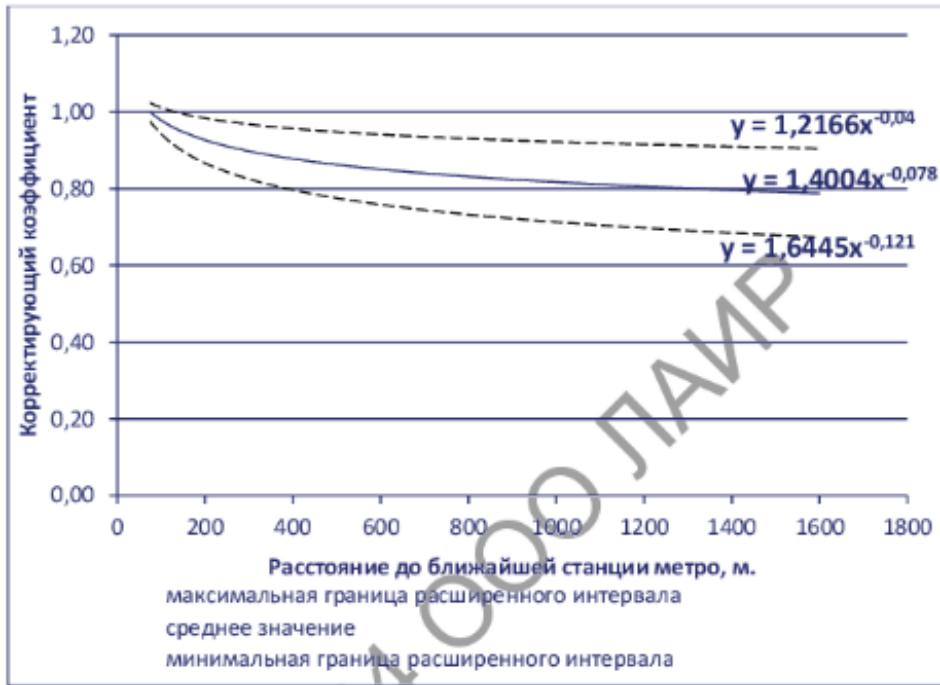


Рис. № 14. Зависимость удельной цены объекта офисного назначения от расстояния до ближайшей станции метро.

Корректировочные коэффициенты для каждого объекта рассчитывались по формуле:

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

где: K_s — корректировочный коэффициент;

S — расстояние до станции метро, м.

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

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

КЛАСС БИЗНЕС-ЦЕНТРА

Корректировка на класс бизнес-центра определена согласно результатам опроса мнений участников рынка недвижимости, опубликованного на сайте [www.statrielt.ru](https://statrielt.ru)¹³ в разделе «Статистика рынка», «Статистика на 01.10.2024 г.», «Корректировки коммерческой недвижимости» в теме «Класс Качества внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений».

¹³ <https://statrielt.ru/statistika-ryntka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3595-na-klass-kachestva-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-10-2024-goda>

Типы объектов	Класс качества	Характеристика качества конструкций и отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях	Люкс (Класс А)	Самое высокое качество: капитальное здание, вентилируемый фасад, или стены облицованы декоративным кирпичом, или керамогранитом, или металлическими декор. панелями; внутренняя отделка – ГКЛ, ГВЛ, натур. материалы, винил, текстиль, стекло, венецианская штукатурка; автоматические системы вент. и кондиционирования, отопления, пластиковые трубопроводы, оптоволок. связь, контроль микроклимата, видеонаблюдение	1,39	1,66	1,51
	Премиум (Класс В)	Высокое качество: не все конструктивные и отделочные элементы здания класса Люкс (между Стандарт и Люкс)	1,23	1,39	1,30
	Стандарт (Класс С)	Капитальное здание, среднее качество отделки и оборудования: чаще всего, наружная отделка - оштукатуренный фасад, керамзитобетон панели; внутренняя отделка - долговечная и простая (качественная штукатурка, покраска кач. красками, керам. плитка, качественный линолеум)			1,00
	Эконом (Класс D)	Капитальное здание. Фасады без облицовки; внутр. отделка: полы – безосновный линолеум или дощатые, стены - простая штукатурка, покраска, бумажн. обои; кровля – рубероид, шифер	0,75	0,88	0,81

Рис. № 15. Коэффициенты на класс бизнес-центра

Оцениваемые помещения расположены бизнес-центре класса В- с учетом признаков износа, в связи с этим присвоен коэффициент по нижней границе диапазоне – 1,23. Объект-аналог №1, расположены в бизнес-центре класса В+, аналогу присвоен коэффициент по верхней границе диапазона – 1,39. Объекты-аналоги №2 и №3 расположены в бизнес-центрах класса В, аналогам присвоен коэффициент по среднему значению – 1,30.

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

Описание корректировки на класс бизнес-центра представлено в таблице далее.

Таблица 23. Корректировка на класс-бизнес-центра

Объект	Класс бизнес-центра	Источник информации	Коэффициент	Корректируочный коэффициент
Объект оценки	В-	https://bcinform.ru/ekb/kristall.html	1,23	—
Объект-аналог № 1	В+	https://bcinform.ru/ekb/manhette.html	1,39	0,88
Объект-аналог № 2	В	https://bcinform.ru/ekb/belinskogo-56.html	1,30	0,95
Объект-аналог № 3	В	https://bcinform.ru/ekb/konsul.html	1,30	0,95

Источник информации: расчет Оценщика.

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ

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

Зависимость удельной цены объекта офисного назначения от площади, расширенный интервал

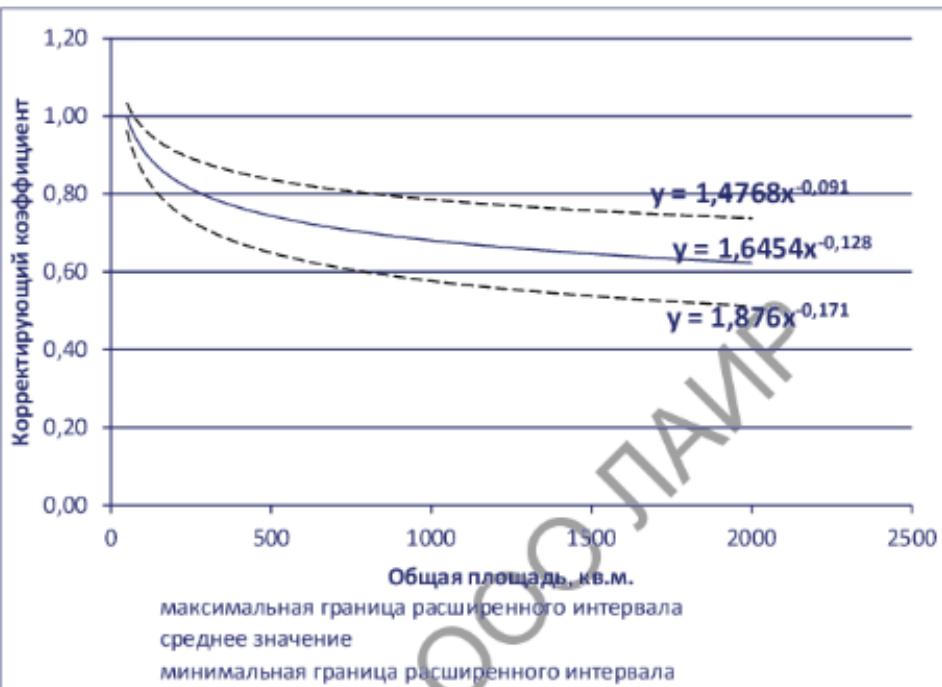


Рис. № 16. Зависимость удельной цены от площади объекта офисного назначения

Корректировочные коэффициенты для каждого объекта рассчитывались по формуле:

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

где: K_s — корректировочный коэффициент;

S — общая площадь, кв.м.

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

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

ДЛЯ ОБЪЕКТА №5

МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ В ПРЕДЕЛАХ ГОРОДА

Коэффициенты на местонахождение в пределах города определена согласно Справочнику оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть I. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение» под редакцией Лейфера Л. А. (Нижний Новгород, 2024 г.).

Таблица 98. Территориальные коэффициенты для удельных цен предложений земельных участков под коммерческую застройку. Центры деловой активности по отношению к центру города.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,91	0,85 0,97
2	Санкт-Петербург	0,89	0,83 0,95
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,88	0,82 0,95

Таблица 99. Территориальные коэффициенты для удельных цен предложений земельных участков под коммерческую застройку. Зоны автомагистралей.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,83	0,76 0,89
2	Санкт-Петербург	0,81	0,74 0,87
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,79	0,72 0,86

Рис. № 17. Коэффициенты на местонахождение в пределах города

Величина корректировочного коэффициента = К объекта оценки / К объекта-аналога.

Корректировочные коэффициенты для рассматриваемого земельного участка представлены в расчетных таблицах в конце текущего раздела настоящего Отчета.

ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА

Корректировка на общую площадь была определена согласно данным Справочника оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть II. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации» под редакцией Лейфера Л. А. (Нижний Новгород, 2024 г.).

Зависимость удельной цены земельных участков от площади, расширенный интервал

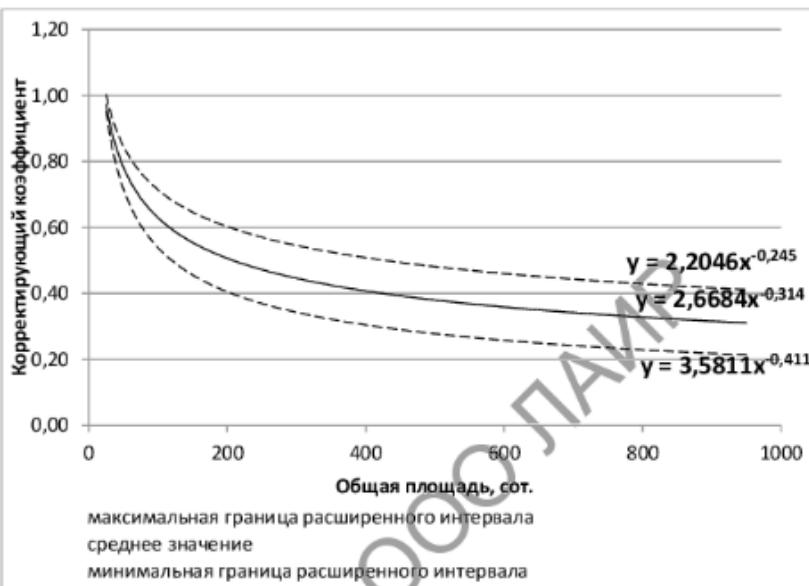


Рис. № 18. Зависимость удельной цены от площади земельного участка

Корректировочные коэффициенты для каждого объекта рассчитывались по формуле:

$$K_s = 2,6684 * S^{-0,314},$$

где: K_s — корректировочный коэффициент;

S — общая площадь, кв.м.

Величина корректировочного коэффициента = К объекта оценки / К объекта-аналога.

Корректировочные коэффициенты для рассматриваемого земельного участка представлены в расчетных таблицах в конце текущего раздела настоящего Отчета.

РАСПОЛОЖЕНИЕ ОТНОСИТЕЛЬНО «КРАСНОЙ» ЛИНИИ

Корректирующие коэффициенты на расположение относительно «красной» линии определены согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть I. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение» под редакцией Лейфера Л. А. (Нижний Новгород, 2024 г.).

Таблица 140. Отношение удельной цены земельных участков, расположенных внутриквартально (в местах с низким трафиком), к удельной цене аналогичных участков, расположенных на красной линии (в местах с высоким трафиком).

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,91	0,83	0,98
2	Санкт-Петербург	0,80	0,74	0,87
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,85	0,77	0,93

Рис. № 19. Коэффициенты на расположение относительно «красной» линии

Величина корректировочного коэффициента = К объекта оценки / К объекта-аналога.

Корректировочные коэффициенты для рассматриваемого земельного участка представлены в расчетных таблицах в конце текущего раздела настоящего Отчета.

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

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

Необходимо отметить, что коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения полученного значения от среднеарифметической величины. Коэффициент вариации представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах. Он вычисляется как отношение стандартного отклонения к среднему арифметическому по совокупности. В статистике принято, что, если значение коэффициента вариации не превышает 33%, то совокупность считается однородной. Коэффициент вариации по объектам-аналогам при определении стоимости участка составил 18%, при определении стоимости офисных объектов – 8-9%, а значит, выборки аналогов однородны.

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

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

Объекта № 1 —

40 393 449 (Сорок миллионов триста девяносто три тысячи четыреста сорок девять) рублей;

Объекта № 2 —

42 758 280 (Сорок два миллиона семьсот пятьдесят восемь тысяч двести восемьдесят) рублей;

Объекта № 3 —

13 657 023 (Тринадцать миллионов шестьсот пятьдесят семь тысяч двадцать три) рубля;

Объекта № 4 —

13 614 632 (Тринадцать миллионов шестьсот четырнадцать тысяч шестьсот тридцать два) рубля;

Объекта № 5 —

436 674 (Четыреста тридцать шесть тысяч шестьсот семьдесят четыре) рубля.

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

Характеристика	Объект № 1	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Удельный показатель цены предложения, руб./кв. м	—	119 000	113 304	122 033
<i>Корректировки 1-ой группы</i>				
Условия рынка	сделка	предложение	предложение	предложение
Скидка на торг, %	—	-8,6%	-8,6%	-8,6%
Скорректированный удельный показатель цены, руб./кв. м	—	108 766	103 560	111 538
<i>Корректировки 2-ой группы</i>				
Расстояние до ближайшей станции метро, м	500	1320	1050	1130
Коэффициент	0,86	0,80	0,81	0,80
Корректировочный коэффициент	—	1,08	1,06	1,08
Класс бизнес-центра	B-	B+	B	B
Коэффициент	1,23	1,39	1,30	1,30
Корректировочный коэффициент	—	0,88	0,95	0,95
Общая площадь, кв. м	532,6	115,4	136,8	193,8
Коэффициент	0,74	0,90	0,88	0,84
Корректировочный коэффициент	—	0,82	0,84	0,88
Итоговый мультипликативный коэффициент по корректировкам 2-й группы	—	0,78	0,84	0,90
Скорректированный удельный показатель цены предложения, без учета НДС, руб./кв. м	—	85 359	87 242	100 429
Удельный показатель стоимости Объекта №1, полученной в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб./кв. м	91 010			
Удельный показатель стоимости Объекта №1, полученной в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, руб./кв. м	75 842			
Стандартная стоимость Объекта №1, полученная в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, руб.	40 393 449			

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

Наименование	Объект № 2	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Удельный показатель цены предложения, руб./кв. м	—	119 000	113 304	122 033
<i>Корректировки 1-ой группы</i>				
Условия рынка	сделка	предложение	предложение	предложение
Скидка на торг, %	—	-8,6%	-8,6%	-8,6%
Скорректированный удельный показатель цены, руб./кв. м	—	108 766	103 560	111 538
<i>Корректировки 2-ой группы</i>				
Расстояние до ближайшей станции метро, м	500	1 320	1 050	1 130
Коэффициент	0,86	0,80	0,81	0,81
Корректировочный коэффициент	—	1,08	1,06	1,07
Класс бизнес-центра	B-	B+	B	B
Коэффициент	1,23	1,39	1,30	1,30
Корректировочный коэффициент	—	0,88	0,95	0,95
Общая площадь, кв. м	572,4	115,4	136,8	193,8
Коэффициент	0,73	0,90	0,88	0,84
Корректировочный коэффициент	—	0,81	0,83	0,87
Итоговый мультипликативный коэффициент по корректировкам 2-й группы	—	0,78	0,83	0,88
Скорректированный удельный показатель цены предложения, без учета НДС, руб./кв. м	—	84 576	86 441	97 904
Удельный показатель стоимости Объекта №2, полученной в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб./кв. м	89 640			
Удельный показатель стоимости Объекта №2, полученной в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, руб./кв. м	74 700			
Стандартная стоимость Объекта №2, полученная в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, руб.	42 758 280			

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

Наименование	Объект № 3	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Удельный показатель цены предложения, руб./кв. м	—	119 000	113 304	122 033
<i>Корректировки 1-ой группы</i>				
Условия рынка	сделка	предложение	предложение	предложение
Скидка на торг, %	—	-8,6%	-8,6%	-8,6%
Скорректированный удельный показатель цены, руб./кв. м	—	108 766	103 560	111 538
<i>Корректировки 2-ой группы</i>				
Расстояние до ближайшей станции метро, м	1 360	1 320	1 050	1 130
Коэффициент	0,80	0,80	0,81	0,81
Корректировочный коэффициент	—	1,00	0,98	0,99
Класс бизнес-центра	B-	B+	B	B
Коэффициент	1,23	1,39	1,30	1,30
Корректировочный коэффициент	—	0,88	0,95	0,95
Общая площадь, кв. м	169,1	115,4	136,8	193,8
Коэффициент	0,85	0,90	0,88	0,84
Корректировочный коэффициент	—	0,95	0,97	1,02
Итоговый мультипликативный коэффициент по корректировкам 2-й группы	—	0,84	0,90	0,95
Скорректированный удельный показатель цены предложения, без учета НДС, руб./кв. м	—	91 439	93 456	105 849
Удельный показатель стоимости Объекта №3, полученной в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб./кв. м	96 915			
Удельный показатель стоимости Объекта №3, полученной в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, руб./кв. м	80 763			
Стоимость Объекта №3, полученная в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, руб.	13 657 023			

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

Наименование	Объект № 3	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Удельный показатель цены предложения, руб./кв. м	—	119 000	113 304	122 033
<i>Корректировки 1-ой группы</i>				
Условия рынка	сделка	предложение	предложение	предложение
Скидка на торг, %	—	-8,60%	-8,60%	-8,60%
Скорректированный удельный показатель цены, руб./кв. м	—	108 766	103 560	111 538
<i>Корректировки 2-ой группы</i>				
Расстояние до ближайшей станции метро, м	1 360	1 320	1 050	1 130
Коэффициент	0,80	0,80	0,81	0,81
Корректировочный коэффициент	—	1,00	0,98	0,99
Класс бизнес-центра	B-	B+	B	B
Коэффициент	1,23	1,39	1,30	1,30
Корректировочный коэффициент	—	0,88	0,95	0,95
Общая площадь, кв. м	168,5	115,4	136,8	193,8
Коэффициент	0,85	0,90	0,88	0,84
Корректировочный коэффициент	—	0,95	0,97	1,02
Итоговый мультипликативный коэффициент по корректировкам 2-й группы	—	0,84	0,90	0,95
Скорректированный удельный показатель цены предложения, без учета НДС, руб./кв. м	—	91 481	93 498	105 898
Удельный показатель стоимости Объекта №4, полученной в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб./кв. м	96 959			
Удельный показатель стоимости Объекта №4, полученной в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, руб./кв. м	80 799			
Стоимость Объекта №4, полученная в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, руб.	13 614 632			

Таблица 28. Определение стоимости Объекта №5 в рамках сравнительного подхода

Наименование	Оцениваемый объект, в состав которого входит Объект № 5	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Удельный показатель цены предложения, руб./кв. м	—	13 889	10 907	8 415
<i>Корректировки по первой группе элементов</i>				
Передаваемые имущественные права	долгосрочная аренда	собственность	собственность	долгосрочная аренда
Коэффициент	0,86	1,00	1,00	0,86
Корректировочный коэффициент	—	-14,0%	-14,0%	0,0%
Условия рынка	сделка	предложение	предложение	предложение
Скидка на торг, %	—	-9,8%	-9,8%	-9,8%
Скорректированный удельный показатель стоимости руб./кв. м	—	10 774	8 461	7 590
<i>Корректировки по второй группе элементов</i>				
Расположение в пределах города	центр деловой активности	центр деловой активности	зоны автомагистралей	зоны автомагистралей
Коэффициент	0,88	0,88	0,79	0,79
Корректировочный коэффициент	—	1,00	1,11	1,11
Площадь земельного участка, кв. м	2 484	468	3 209	5 110
Коэффициент	0,23	0,39	0,21	0,18
Корректировочный коэффициент	—	0,59	1,08	1,25
Расположение относительно «красной» линии	первая линия	внутри квартала	первая линия	первая линия
Коэффициент	1,00	0,85	1,00	1,00
Корректировочный коэффициент	—	1,18	1,00	1,00
Итоговый мультипликативный коэффициент по корректировкам 2-й группы	—	0,70	1,21	1,40
Скорректированный удельный показатель цены предложения, руб./кв. м	—	7 505	10 214	10 604
Удельный показатель стоимости оцениваемого объекта, с учетом НДС, руб./кв. м	9 441			
Удельный показатель стоимости оцениваемого объекта, без учета НДС, руб./кв. м	7 868			
Стоимость Объекта № 5 площадью 55,5 кв. м, определенная в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, руб.	436 674			

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

13.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

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

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

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

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

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

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

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

МЕТОД ПРЯМОЙ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Данный метод предполагает следующую последовательность аналитических и расчетных процедур:

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

13.2. ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД

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

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

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

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

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

РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ СТАВКИ

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

Оценщиком был проведен отбор объектов-аналогов, сопоставимых по назначению с оцениваемыми объектами, предлагаемых в аренду. Согласно анализу рынка коммерческой недвижимости, к наиболее типичным арендуемым офисным площадям относятся помещения площадью до 125 кв. м: по данным портала www.cian.ru, именно к данному сегменту относится наибольшее количество предложений по аренде офисной недвижимости в г. Екатеринбурге. Кроме того, в текущей рыночной ситуации при наличии определенных тенденций к оптимизации занимаемых площадей, сдача в аренду ликвидными блоками представляется более перспективной, чем сдача в аренду крупными блоками, в связи с чем далее Оценщик в рамках доходного подхода рассматривал возможность сдачи оцениваемых помещений ликвидными блоками площадью до 125 кв. м.

Критериями выбора аналогов послужили:

- тип недвижимости — встроенное помещение;
- назначение — нежилое;
- функциональное использование — офисное;
- тип здания, в котором расположен объект — нежилое здание класса В;
- местоположение — Центральный жилой район Екатеринбурга;
- площадь помещений — до 125 кв. м;
- состояние отделки помещений — хорошее.

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

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

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

Таблица 29. Характеристики помещений в составе Объектов оценки №№1-4 и объектов-аналогов

Характеристика	Объекты №№1, 2	Объекты №№3, 4	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Условия рынка	сделка	сделка	предложение	предложение	предложение
	01.11.2024	01.11.2024	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Передаваемые имущественные права	право пользования и владения (аренда)	право пользования и владения (аренда)	право пользования и владения (аренда)	право пользования и владения (аренда)	право пользования и владения (аренда)
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Местоположение	г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, 74	г. Екатеринбург, ул. Первомайская, 15	Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Карла Либкнехта, 22	Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Мамина-Сибиряка, 101	Свердловская обл., Екатеринбург, ул. 8 Марта, 12А
Расстояние до ближайшей станции метро, м	500	1 360	1130	1320	420
Ближайшая станция метро	Геологическая	Динамо	Площадь 1905 года	Динамо	Площадь 1905 года
Расположение относительно «красной» линии	первая линия	первая линия	первая линия	первая линия	внутри квартала
Назначение	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Функциональное использование	офисное	офисное	офисное	офисное	офисное
Класс здания, в котором расположен объект	B-	B	B	B	B
Общая площадь, кв. м	ликвидные блоки до 50 кв. м	ликвидные блоки до 50 кв. м	38,70	105,30	54,10
Состояние	хорошее/стандарт	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Этаж расположения	13; 15	8; 5	2	3	3
Тип входа	общий	общий	общий	общий	общий
Инженерная оснащенность	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Наличие мебели/оборудования	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Парковка	есть, организованная	есть, организованная	есть, организованная	есть, организованная	есть, организованная
Арендная плата, руб./кв. м/мес.	—	—	1 320	1 200	1 300
Наличие эксплуатационных платежей (ЭП) в ставке	не включены	не включены	включен интернет	не включены	не включены
Наличие коммунальных платежей (КП) в ставке	не включены	не включены	включены	не включены	включены, кроме электричества
Арендная плата, без учета НДС и КП, руб./кв. м/мес.	—	—	1 130	1 200	1 231
Источник информации	—	—	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_38.7_m_19488569793	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_105.3_m_4179083353	https://onrealt.ru/ekaterinburg/arenda-ofisa/29173782

ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ

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

Арендные ставки по аналогам №1 и №3 включают в себя коммунальные услуги, следовательно, ее необходимо очистить от величин данных услуг. Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2024. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости» под ред. Лейфера Л. А.

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

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

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

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

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

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

Рис. № 20.Доля коммунальных услуг

Таблица 12. Доля типовых операционных расходов в величине арендного платежа (потенциального валового дохода) объектов офисной недвижимости в условиях валовой аренды. Эксплуатационные платежи. Интернет и средства связи.

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

Рис. № 21. Доля платы за интернет и средства связи в эксплуатационных платежах

Таблица 30. Расчет арендной платы без учета КП и ЭР в арендной ставке

Объекты	Арендная плата, руб./кв. м/мес., с учетом НДС	Наличие эксплуатационных платежей (ЭП) в ставке	Наличие коммунальных платежей (КП) в ставке	Арендная плата, с учетом НДС и без учета КП и ЭР, руб./кв. м/мес.
Объект-аналог №1	1 320	включен интернет	включены	1 130 =1 320*(1-(8%+1,7%+3,6%+1,1%))
Объект-аналог №2	1 200	не включены	не включены	1 200
Объект-аналог №3	1 300	не включены	включены, кроме электричества	1 231 =1 300*(1-(1,7%+3,6%))

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

ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

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

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

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

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

последовательно. В дальнейших расчетах учитываются элементы сравнения второй группы, учитывающие отличия в прочих ценообразующих факторах.

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

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

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

Следует отметить, что оцениваемые объекты №№ 1, 2 и подобранные для них объекты-аналоги также отличаются этажом расположения. Однако, согласно данным «Справочника оценщика недвижимости — 2024. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфер Л. А., Нижний Новгород, объекты, находящиеся на 2 и выше этажах зданий сопоставимы по данному фактору. Также, в соответствии с указанным выше Справочником, офисные объекты площадью до 125 кв. м относятся к одному сегменту рынка, таким образом, данные объекты могут считаться сопоставимыми по площади, в связи с чем ставки подобранных аналогов не корректировались по фактору площади.

КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПЕРВОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

Условия рынка

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

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

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

Рис. № 22. Скидки на торг для офисных помещений

Учитывая сложившуюся на дату проведения оценки экономическую ситуацию в стране и тенденции развития рынка недвижимости региона, особенностей Объекта оценки и общую площадь Объекта оценки, Оценщик принял в качестве скидки на торг для объектов-аналогов офисного назначения, в настоящем Отчете среднее значение диапазона для высококлассных офисов (офисов класса А, В), значение составляет 7,8%.

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

КОРРЕКТИРОВКИ ПО ВТОРОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

Удаленность от ближайшей станции метро

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

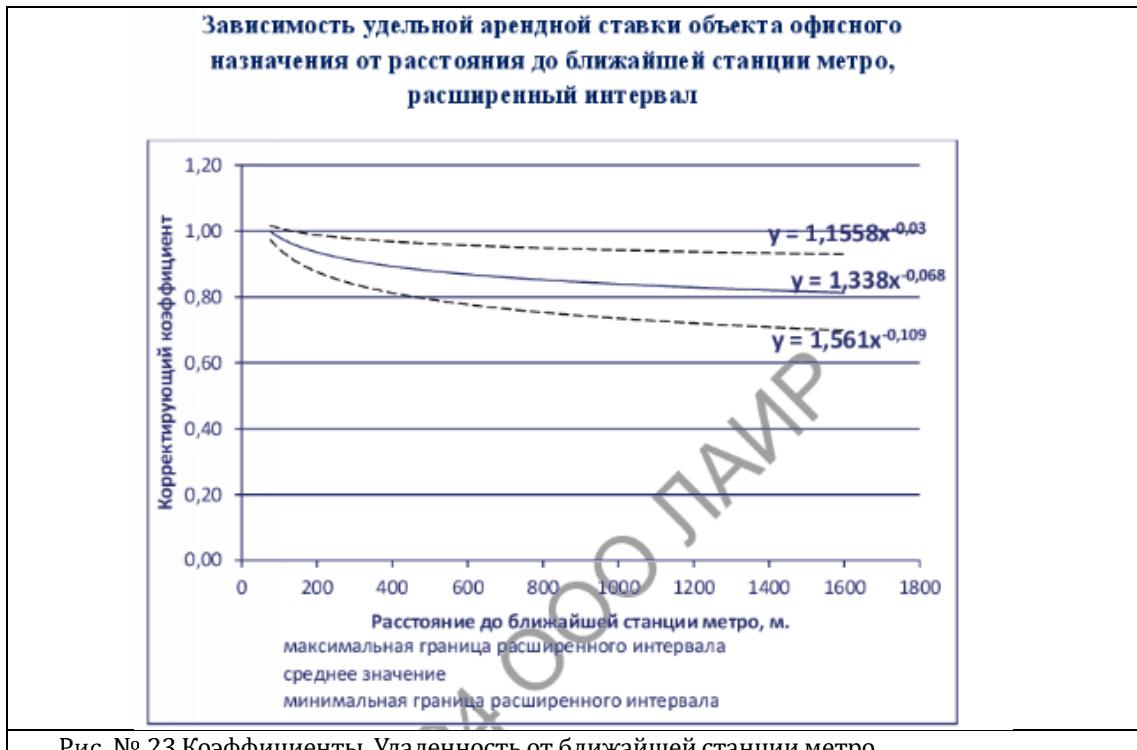


Рис. № 23.Коэффициенты. Удаленность от ближайшей станции метро.

Корректировочные коэффициенты для каждого объекта рассчитывались по формуле:

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

где: K_s — корректировочный коэффициент;

S — расстояние до станции метро, м.

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

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

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

Расположение относительно «красной» линии

Таким образом, корректировочный коэффициент на расположение относительно «красной» линии определен на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2024. Офисная недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под редакцией Лейфера Л. А. (Нижний Новгород, 2024 г.) (см. рисунок далее).

Таблица 107. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Расположение относительно «красной линии», данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург).

Удельная арендная ставка		аналог	
		красная линия	внутри квартала
объект оценки	красная линия	1,00	1,13
	внутри квартала	0,88	1,00

Рис. № 24.Корректировочные коэффициенты на расположение относительно «красной» линии

Величина корректировочного коэффициента = К объекта оценки / К объекта-аналога.

Корректировочные коэффициенты для Объекта оценки, представлены в таблице далее.

КЛАСС БИЗНЕС-ЦЕНТРА

Корректировка на класс бизнес-центра определена согласно результатам опроса мнений участников рынка недвижимости, опубликованного на сайте www.statrielt.ru¹⁴ в разделе «Статистика рынка», «Статистика на 01.10.2024 г.», «Корректировки коммерческой недвижимости» в теме «Класс Качества внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений».

Типы объектов	Класс качества	Характеристика качества конструкций и отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях	Люкс (Класс А)	Самое высокое качество: капитальное здание, вентилируемый фасад, или стены облицованы декоративным кирпичом, или керамогранитом, или металлическими декор. панелями; внутренняя отделка – ГКЛ, ГВЛ, натур. материалы, винил, текстиль, стекло, венецианская штукатурка; автоматические системы вент. и кондиционирования, отопления, пластиковые трубопроводы, оптоволок. связь, контроль микроклимата, видеонаблюдение	1,39	1,66	1,51
	Премиум (Класс В)	Высокое качество: не все конструктивные и отделочные элементы здания класса Люкс (между Стандарт и Люкс)	1,23	1,39	1,30
	Стандарт (Класс С)	Капитальное здание, среднее качество отделки и оборудования: чаще всего, наружная отделка - оштукатуренный фасад, керамзитобетон панели; внутренняя отделка - долговечная и простая (качественная штукатурка, покраска кач. красками, керам. плитка, качественный линолеум)			1,00
	Эконом (Класс D)	Капитальное здание. Фасады без облицовки; внутр. отделка: полы – безосновный линолеум или дощатые, стены - простая штукатурка, покраска, бумажн. обои; кровля – рубероид, шифер	0,75	0,88	0,81

Рис. № 25.Коэффициенты на класс здания

Оцениваемые помещения расположены бизнес-центре класса В- с учетом признаков износа, в связи с этим присвоен коэффициент по нижней границе диапазона – 1,23. Объект-аналог №1 расположен в бизнес-центре класса В, аналогу присвоен коэффициент по среднему значению – 1,30. Объекты-аналоги №2 и №3, расположены в бизнес-центрах класса В+, аналогам присвоен коэффициент по верхней границе диапазона – 1,39.

¹⁴ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3595-na-klass-kachestva-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-10-2024-goda>

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

Описание корректировки на класс бизнес-центра представлено в таблице далее.

Таблица 31. Корректировка на класс-бизнес-центра

Объект	Класс бизнес-центра	Источник информации	Коэффициент	Корректировочный коэффициент
Объект оценки	В-	https://bcinform.ru/ekb/kristall.html	1,23	—
Объект-аналог № 1	В	https://bcinform.ru/ekb/konsul.html	1,30	0,95
Объект-аналог № 2	В+	https://bcinform.ru/ekb/manhette_n.html	1,39	0,88
Объект-аналог № 3	В+	https://bcinform.ru/ekb/8-marta-12a.html	1,39	0,88

Источник информации: расчет Оценщика.

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

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

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

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

Наименование	Объекты №№ 1, 2	Объекты-аналоги		
		№1	№2	№3
Арендная плата, с учетом НДС и без учета КП и ЭР, руб./кв. м/мес.	—	1 130	1 200	1 231
<i>Корректировки 1-ой группы элементов сравнения</i>				
Условия рынка	делка	предложение	предложение	предложение
Скидка на торг, %	—	-7,8%	-7,8%	-7,8%
Скорректированная арендная плата, с учетом НДС и без учета КП и ЭР, руб./кв. м/мес.	—	1 042	1 106	1 135
<i>Корректировки 2-й группы элементов сравнения</i>				
Расстояние до ближайшей станции метро, м	500	1 130	1 320	420
Коэффициент	0,88	0,83	0,82	0,89
Корректировочный коэффициент	—	1,06	1,07	0,99
Расположение относительно «красной» линии	первая линия	первая линия	первая линия	внутри квартала
Корректировочный коэффициент	—	1,00	1,00	1,13
Класс бизнес-центра	В-	В	В+	В+
Коэффициент	1,23	1,30	1,39	1,39
Корректировочный коэффициент	—	0,95	0,88	0,88
Итоговый мультипликативный коэффициент по корректировкам 2-й группы	—	1,00	0,95	0,99
Скорректированная арендная плата, с учетом НДС и без учета КП и ЭР, руб./кв. м/мес.	—	1 042	1 046	1 122
Рыночная арендная плата за Объекты №№ 1, 2, с учетом НДС и без учета КП и ЭР, руб./кв. м/мес.	1 070	892		
Рыночная арендная плата за Объекты № 1, 2, без учета НДС, КП и ЭР, руб./кв. м/мес.	892			

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

Наименование	Объекты №№ 3, 4	Объекты-аналоги		
		№1	№2	№3
Арендная плата, с учетом НДС и без учета КП и ЭР, руб./кв. м/мес.	—	1 130	1 200	1 231
Корректировки 1-ой группы элементов сравнения				
Условия рынка	сделка	предложение	предложение	предложение
Скидка на торг, %	—	-7,8%	-7,8%	-7,8%
Скорректированная арендная плата, с учетом НДС и без учета КП и ЭР, руб./кв. м/мес.	—	1 042	1 106	1 135
Корректировки 2-й группы элементов сравнения				
Расстояние до ближайшей станции метро, м	1 360	1 130	1 320	420
Коэффициент	0,82	0,83	0,82	0,89
Корректировочный коэффициент	—	0,99	1,00	0,92
Расположение относительно «красной» линии	первая линия	первая линия	первая линия	внутри квартала
Корректировочный коэффициент	—	1,00	1,00	1,13
Класс бизнес-центра	B-	B	B+	B+
Коэффициент	1,23	1,30	1,39	1,39
Корректировочный коэффициент	—	0,95	0,88	0,88
Итоговый мультиплексивный коэффициент по корректировкам 2-й группы	—	0,93	0,88	0,92
Скорректированная арендная плата, с учетом НДС и без учета КП и ЭР, руб./кв. м/мес.	—	973	977	1 048
Рыночная арендная плата за Объект № 1, с учетом НДС и без учета КП и ЭР, руб./кв. м/мес.	999			
Рыночная арендная плата за Объект № 1, без учета НДС, КП и ЭР, руб./кв. м/мес.	833			

ОПРЕДЕЛЕНИЕ АРЕНДОПРИГОДНОЙ ПЛОЩАДИ

Коэффициент арендопригодной площади, характеризующий отношение арендопригодной площади объекта к его общей площади, определялся согласно данным портала Статриелт¹⁵ и составил 0,9 (на уровне верхнего значения диапазона, так как оцениваемые объекты расположены бизнес-центрах современной постройки).

№	Назначение и классы качества зданий и помещений коммерческого назначения	Коридорный коэффициент			Коэффициент арендопригодной площади		
		нижняя граница	верхняя границы	Среднее значение	нижняя граница	верхняя границы	Среднее значение
1. Здания, построенные до 1992 года							
1.1.	Здания и встроенные помещения розничной торговли	1,08	1,15	1,12	0,87	0,93	0,89
1.2.	Административные и др. общественные здания и встроенные помещения	1,15	1,26	1,21	0,78	0,87	0,83
1.3.	Складские здания и блоки	1,03	1,10	1,07	0,90	0,97	0,93
1.4.	Производственные здания и блоки	1,04	1,17	1,11	0,84	0,95	0,90
2. Здания, построенные после 1991 года							
2.1.	Здания и встроенные помещения торгово-развлекательного назначения	1,10	1,17	1,14	0,84	0,91	0,88
2.2.	Офисные (административные) и общественного питания здания и встроенные помещения	1,10	1,21	1,16	0,82	0,90	0,86
3.3.	Складские здания и блоки	1,01	1,10	1,06	0,89	0,99	0,94
3.4.	Производственные здания и блоки	1,04	1,13	1,09	0,87	0,96	0,92

Рис. № 26. Значения коэффициентов арендопригодной площади

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

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

¹⁵ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3594-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigodnoj-ploshchadi-na-01-10-2024-goda>

13.3. ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД

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

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

где PGI — потенциальный валовой доход соответствующего периода,

K_v —коэффициент потерь от недозагрузки площадей,

K_l — коэффициент потерь от неплатежей.

ПОТЕРИ ОТ НЕДОЗАГРУЗКИ

Согласно данным анализа рынка (см. раздел 8.4 Отчета), уровень вакантных площадей в офисных центрах класса В составляет 3%¹⁶.

ПОТЕРИ ОТ НЕПЛАТЕЖЕЙ

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

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

13.4. ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ

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

Согласно данным портала Статриелт операционные расходы для офисных объектов составляют в среднем — 19% от ДВД¹⁷.

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,14	0,28	0,20
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,11	0,28	0,19
3	Складские помещения и здания	0,06	0,28	0,17
4	Производственные помещения и здания	0,07	0,27	0,17

Рис. № 27. Операционные расходы

Расчет операционных расходов представлен в таблицах в конце текущего раздела.

13.5. ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД

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

$$NOI = EGI — OE$$

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

¹⁶ <https://ekb.plus.rbc.ru/news/66bef5ed7a8aa9d2bd723e45>

¹⁷ <https://statrielt.ru/statistika-rynska/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3603-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-10-2024-goda>

13.6. СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

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

Согласно данным анализа рынка (см. раздел 8.4 Отчета), уровень доходности для офисных центров класса В составляет 9-10%¹⁸. Таким образом, значение коэффициента в данном случае было принято на уровне среднего значения диапазона – 9,5%.

13.7. КАПИТАЛИЗАЦИЯ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА

Капитализация чистого операционного дохода осуществляется по формуле:

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

где V — стоимость Объекта оценки, полученная доходным подходом,

NOI — годовой чистый операционный доход,

R — ставка капитализации.

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

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

Наименование показателя	Значение			
	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4
ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ, кв. м	532,6	572,4	169,1	168,5
Коэффициент перехода к арендопригодной площади	0,90	0,90	0,90	0,90
АРЕНДОПРИГОДНАЯ ПЛОЩАДЬ, кв. м	479,3	515,2	152,2	151,7
Справедливая (рыночная) арендная плата, руб./кв. м/год	10 700	10 700	9 990	9 990
Потенциальный валовой доход от сдачи в аренду помещений, руб./год	5 128 938	5 512 212	1 520 378	1 514 984
Потери от недозагрузки, %	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Действительный валовой доход, руб./год	4 975 070	5 346 846	1 474 767	1 469 534
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ, руб./год	945 263	1 015 901	280 206	279 211
ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД, руб./год	4 029 807	4 330 945	1 194 561	1 190 323
Ставка капитализации, %	9,50%	9,50%	9,50%	9,50%
СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА, ПОЛУЧЕННАЯ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ, руб.	42 419 017	45 588 894	12 574 327	12 529 711

¹⁸ <https://www.dk.ru/news/237196513>

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

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

Объекта № 1 —

42 419 017 (Сорок два миллиона четыреста девятнадцать тысяч семнадцать) рублей;

Объекта № 2 —

45 588 894 (Сорок пять миллионов пятьсот восемьдесят восемь тысяч восемьсот девяносто четыре) рубля;

Объекта № 3 —

12 574 327 (Двенадцать миллионов пятьсот семьдесят четыре тысячи трехста двадцать семь) рублей;

Объекта № 4 —

12 529 711 (Двенадцать миллионов пятьсот двадцать девять тысяч семьсот одиннадцать) рублей.

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

14.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

АНАЛИЗ ДОСТОИНСТВ И НЕДОСТАТКОВ ПРИМЕНЕННЫХ ПОДХОДОВ

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

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

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

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

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

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ИТОГОВОЙ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ

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

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

Таблица 35. Согласование промежуточных результатов оценки

Наименование	Сравнительный подход		Доходный подход		Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости, без учета НДС, с учетом округления, руб.
	K _{вес}	Результат оценки, полученный с применением подхода, без учета НДС, руб.	K _{вес}	Результат оценки, полученный с применением подхода, без учета НДС, руб.	
Объект 1	0,5	40 393 449	0,5	42 419 017	41 400 000
Объект 2	0,5	42 758 280	0,5	45 588 894	44 200 000
Объект 3	0,5	13 657 023	0,5	12 574 327	13 100 000
Объект 4	0,5	13 614 632	0,5	12 529 711	13 100 000
Объект 5	1,0	436 674	-	-	400 000

14.2. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таким образом, итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки по позициям по состоянию на 01.11.2024 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	41 400 000
2	Нежилые помещения, помещение (в строении литера Б). Площадь: общая 572,4 кв. м. Номера на плане: 15 этаж — помещения №№ 359, 360, 362-366, 370, 371, 373-382. Назначение: нежилое, кадастровый номер: 66:41:0401034:1829	Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15	44 200 000
3	Нежилое помещение, помещение (Литера А), назначение: нежилое. Площадь: общая 169,1 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж: 8 — помещения 1-3, кадастровый номер: 66:41:0704024:2029	Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15	13 100 000
4	Помещение (Литера А), назначение: нежилое. Площадь: общая 168,5 кв. м, номера на поэтажном плане: Этаж: 5 — помещения 24-26, кадастровый номер: 66:41:0704024:2028	Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15	13 100 000
5	Право аренды на земельный участок площадью 55,5 кв. м, расположенный по адресу:	Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Тургенева, / ул. Первомайская, в 50 метрах на северо-восток от ориентира дом № 16 / дом № 13	400 000

15. СЕРТИФИКАТ СТОИМОСТИ

Мы, нижеподписавшиеся, настоящим подтверждаем:

- содержащееся в Отчете мнение Оценщика и полученные результаты представляют собой основанное на собранной информации и проведенных расчетах непредвзятое профессиональное суждение, ограниченное только пределами оговоренных в настоящем Отчете допущений и ограничительных условий;
- вознаграждение Исполнителя, Оценщика и прочих специалистов, принимавших участие в проведении оценки, ни в коей степени не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки;
- оценка проведена и Отчет составлен в полном соответствии с действующим на дату оценки законодательством Российской Федерации, федеральными стандартами оценки, а также стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщика;
- в результате проведенного анализа и расчетов Оценщик установил, что справедливая стоимость Объекта оценки по позициям по состоянию на 01.11.2024 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	41 400 000
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	Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15	44 200 000
3	Нежилое помещение, помещение (Литера А), назначение: нежилое. Площадь: общая 169,1 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж: 8 — помещения 1-3, кадастровый номер: 66:41:0704024:2029	Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15	13 100 000
4	Помещение (Литера А), назначение: нежилое. Площадь: общая 168,5 кв. м, номера на поэтажном плане: Этаж: 5 — помещения 24-26, кадастровый номер: 66:41:0704024:2028	Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15	13 100 000
5	Право аренды на земельный участок площадью 55,5 кв. м, расположенный по адресу:	Свердловская обл, г. Екатеринбург, ул. Тургенева, / ул. Первомайская, в 50 метрах на северо-восток от ориентира дом № 16 / дом № 13	400 000

Руководитель проекта:

Шалдина
Юлия Михайловна

Оценщик:

Шикова
Ольга Константиновна

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

16.1. НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

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

16.2. МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

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

16.3. ИСТОЧНИКИ РЫНОЧНОЙ И ОБЩЕЙ ИНФОРМАЦИИ

1. Справочник оценщика недвижимости-2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода — Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки под редакцией Лейфера Л. А., 2024.
2. Справочника оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть I. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. — Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2024.
3. Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть II. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. — Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2024.

4. Справочник оценщика недвижимости-2024. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости — Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки под редакцией Лейфера Л. А, 2024.

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

17. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Филиал публично-правовой компании "Роскачество" по Уральскому федеральному округу
помимо инициализации органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 23.10.2024, поступившего на рассмотрение 23.10.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 6
23.10.2024г. № КУВИ-001/2024-260754983			
Кадастровый номер:	66:41:0401034:1880		
Номер кадастрового квартала:	66:41:0401034		
Дата присвоения кадастрового номера:	27.01.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 66-66-01-765/2009-021		
Местоположение:	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 74		
Площадь:	532,6		
Предназначение:	Нежилое		
Наименование:	Нежилые помещения		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 13		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	31214279,94		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположены объект недвижимости:	66:41:0401034:213		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера, образованные объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	нежилое		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 16.10.2009		



полное наименование должности

инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 09F7FD1C81A621B64597FH125798FB150
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 6
23.10.2024г. № КУВИ-001/2024-260754983			
Кадастровый номер:	66:41:0401034:1880		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа); 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Долгополов Александр Сергеевич		



полное наименование должности

инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 09F7FD1C81A621B64597FH125798FB150
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2 Лист 3

Помещение вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 6	
23.10.2024г. № КУВИ-001/2024-260754983				
Кадастровый номер:	66:41:0401034:1880			
1 Правообладатель (правообладатели):	1.1 Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Недвижимость пенсионного фонда"			
Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1 данные отсутствуют			
2 Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1 Общая долевая собственность 66-66-01-765-2009-021 16.10.2009 00:00:00			
3 Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1 данные отсутствуют			
4 Ограничение прав и обременение объекта недвижимости				
4.1 вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	Доверительное управление 11.02.2020 20:03:49 66:41:0401034:1880-66/001/2020-2 Срок действия с 04.03.2011 АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "БКС УПРАВЛЕНИЕ БЛАГОСОСТОЯНИЕМ", ИНН: 7702172846 данные отсутствуют			
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления ЗПИФП "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782, выдан 20.11.2007 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФП "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-1, выдан 07.08.2008 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФП "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-2, выдан 05.05.2009			

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 009F0BDC181A023B457F1E2579EBE90</small> <small>Виды электронной подписи: ФЕДЕРАЛЬНАЯ</small> <small>РЕГИСТРАЦИЯ КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ</small> <small>Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025</small>	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
полное наименование должности	

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 6
23.10.2024г. № КУВИ-001/2024-260754983			
Кадастровый номер:	66:41:0401034:1880		
	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФП "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-3, выдан 23.07.2009 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФП "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-13, выдан 26.10.2019 Документ нотариально удостоверен: 77:735-ш/77-2020-2-2 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФП "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-4, выдан 09.06.2011 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФП "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-5, выдан 19.07.2011 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФП "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-6, выдан 20.09.2012 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФП "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-7, выдан 21.11.2013 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФП "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-8, выдан 11.12.2013 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФП "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-9, выдан 27.12.2013 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФП "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-10, выдан 12.04.2016 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФП "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-11, выдан 26.10.2017 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФП "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-12, выдан 05.02.2019		

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 009F0BDC181A023B457F1E2579EBE90</small> <small>Виды электронной подписи: ФЕДЕРАЛЬНАЯ</small> <small>РЕГИСТРАЦИЯ КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ</small> <small>Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025</small>	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
полное наименование должности	

Лист 5

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 6
23.10.2024г. № КУВИ-001/2024-260754983			
Кадастровый номер:	66:41:0401034:1880		
	<p>Соглашение о передаче управляющей компанией своих прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании, выдан 25.10.2019</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФ "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-14, выдан 26.12.2019</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФ "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-15, выдан 04.08.2022</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФ "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-16, выдан 16.03.2023</p> <p>Соглашение о передаче управляющей компанией своих прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании, выдан 22.02.2023</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</p> <p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой;</p> <p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезвреженной документарной закладной или электронной закладной;</p> <p>ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;</p> <p>5 Договоры участия в долевом строительстве;</p> <p>6 Заявленные в судебном порядке права требования;</p> <p>7 Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица</p> <p>8 Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права;</p>		
	<p>данные отсутствуют</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>не зарегистрировано</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>данные отсутствуют</p>		

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 009F00DC181A023B0645791E25791E930 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 07.08.2024 по 26.10.2025</small>	
полное наименование должности	инициалы, фамилия

Лист 6

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 6
23.10.2024г. № КУВИ-001/2024-260754983			
Кадастровый номер:	66:41:0401034:1880		
9 Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;	данные отсутствуют		
10 Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;	данные отсутствуют		
11 Правоприоритетные и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости;	отсутствуют		

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 009F00DC181A023B0645791E25791E930 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 07.08.2024 по 26.10.2025</small>	
полное наименование должности	инициалы, фамилия

Филиал публично-правовой компании "Роскачество" по Уральскому федеральному округу

Полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 23.10.2024, поступившего на рассмотрение 23.10.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Лист № 1 раздела 1		Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 6
23.10.2024г. № КУВИ-001/2024-260755434				
Кадастровый номер:	66:41:0401034:1829			
Номер кадастрового квартала:	66:41:0401034			
Дата присвоения кадастрового номера:	27.01.2014			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 66-66-01/049/2009-656			
Местоположение:	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 74			
Площадь:	572.4			
П назначение:	Помещение			
Наименование:	Помещение			
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 15			
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют			
Кадастровая стоимость, руб.:	33435612.65			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположены объекты недвижимости:	66:41:0401034:213			
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют			
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют			
Виды разрешенного использования:	нежилое			
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют			
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 24.04.2009			



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009FBEDC81A1A23B64597F1E257989FB30

Время: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действует с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Иванов Иван Иванович

Иванов Иван Иванович

Иванов Иван Иванович

Лист 2

Лист № 2 раздела 1		Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 6
23.10.2024г. № КУВИ-001/2024-260755434				
Кадастровый номер:	66:41:0401034:1829			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют			
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "активные, ранее учтенные"			
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (план этажа); 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.			
Получатель выписки:	Долгополов Александр Сергеевич			



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009FBEDC81A1A23B64597F1E257989FB30

Время: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действует с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

инициалы, фамилия

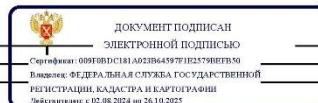
Иванов Иван Иванович

Иванов Иван Иванович

Иванов Иван Иванович

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

		Поменпис вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 4	
23.10.2024г. № КУВИ-001/2024-260755434		Всего разделов: 2	
Кадастровый номер:		Всего листов выписки: 6	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Недвижимость пенсионного фонда"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 66-66-01/049/2009-656 24.04.2009 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		11.02.2020 20:12:12
	номер государственной регистрации:		66:41:0401034:1829-66/001/2020-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 04.03.2011
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "БКС УПРАВЛЕНИЕ БЛАГОСОСТОЯНИЕМ", ИНН: 7702172846
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782, выдан 20.11.2007
			Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-1, выдан 07.08.2008
			Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-2, выдан 05.05.2009



Инициалы, фамилия

Лист 4

		Поменпис вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 4	
23.10.2024г. № КУВИ-001/2024-260755434		Всего разделов: 2	
Кадастровый номер:		Всего листов выписки: 6	
			Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-3, выдан 23.07.2009
			Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-13, выдан 26.10.2019
			Документ нотариально удостоверен: 77/735-и/77-2020-2-2
			Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-4, выдан 09.06.2011
			Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-5, выдан 19.07.2011
			Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-6, выдан 20.09.2012
			Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-7, выдан 21.11.2013
			Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-8, выдан 11.12.2013
			Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-9, выдан 27.12.2013
			Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-10, выдан 12.04.2016
			Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-11, выдан 26.10.2017
			Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-12, выдан 05.02.2019



Инициалы, фамилия

Лист 5

Помещение вид объекта недвижимости					
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 6		
23.10.2024г. № КУВИ-001/2024-260755434					
Кадастровый номер:	66:41:0401034:1829				
		<p>Соглашение о передаче управляющей компанией своих прав и обязанностей по договору доверительного управления пассивным инвестиционным фондом другой управляющей компании, выдан 25.10.2019</p> <p>Соглашение о передаче управляющей компанией своих прав и обязанностей по договору доверительного управления пассивным инвестиционным фондом другой управляющей компании, выдан 22.02.2023</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-13, выдан 26.12.2019</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-14, выдан 26.12.2019</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-15, выдан 04.08.2022</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-16, выдан 16.03.2023</p> <p>данные отсутствуют</p>			
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:					
сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:					
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обесцененной документарной закладной или электронной закладной:					
ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:					
5 Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано				
6 Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют				
7 Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют				

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	Сертификат: 609F0ECD181A02B3B4597F1E2579BE90 Идентификатор: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
--	--	--------------------------

Лист 6

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 6
23.10.2024г. № КУВИ-001/2024-260755434			
Кадастровый номер:	66:41:0401034:1829		
8 Сведения о выражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
9 Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
10 Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют		
11 Правоотказания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют		

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	Сертификат: B09F0ECD181A02B3B4597F1E2579BE90 Идентификатор: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
--	--	--------------------------

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

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 23.10.2024, поступившего на рассмотрение 23.10.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Лист №1 раздела 1		Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
23.10.2024г. № КУВИ-001/2024-260755746	Кадастровый номер:	66:41:0704024:2029		
	Номер кадастрового квартала:	66:41:0704024		
	Дата присвоения кадастрового номера:	21.01.2014		
	Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 66-66-01/030/2011-036		
	Местоположение:	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15		
	Площадь:	169,1		
	Назначение:	Нежилое		
	Наименование:	Помещение		
	Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 8		
	Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
	Кадастровая стоимость, руб.:	8877078,67		
	Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	66:41:0704024:106		
	Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
	Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
	Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
	Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
	Виды разрешенного использования:	нежилое		
	Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
	Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 04.03.2011		



Инициалы, фамилия

Лист 2

Лист №2 раздела 1		Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
23.10.2024г. № КУВИ-001/2024-260755746	Кадастровый номер:	66:41:0704024:2029		
	Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям земельного дома социального использования или пасенного дома коммунального использования:	данные отсутствуют		
	Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
	Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.		
	Получатель выписки:	Долгополов Александр Сергеевич		



Инициалы, фамилия

Сведения о зарегистрированных правах

Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
23.10.2024г. № КУВИ-001/2024-260755746				
Кадастровый номер:		66:41:0704024:2029		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1 Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Недвижимость пенсионного фонда"		
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1 данные отсутствуют		
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1 Общая долевая собственность 66-66-01/030/2011-036 04.03.2011 00:00:00		
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1 данные отсутствуют		
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	4.1 вид: дата государственной регистрации: 11.02.2020 20:19:08 номер государственной регистрации: 66:41:0704024:2029-66/001/2020-2 срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: основание государственной регистрации: Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782, выдан 20.11.2007 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-1, выдан 07.08.2008 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-2, выдан 05.05.2009		


 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009FB0BDC181A02B84597F1E2D79BEFB50
 Виды: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
23.10.2024г. № КУВИ-001/2024-260755746				
Кадастровый номер:		66:41:0704024:2029		
		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-3, выдан 23.07.2009 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-13, выдан 26.10.2019 Документ нотариально удостоверен: 77/735-п/77-2020-2-2 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-4, выдан 09.06.2011 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-5, выдан 19.07.2011 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-6, выдан 20.09.2012 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-7, выдан 21.11.2013 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-8, выдан 11.12.2013 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-9, выдан 27.12.2013 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-10, выдан 12.04.2016 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-11, выдан 26.10.2017 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-12, выдан 05.02.2019		


 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009FB0BDC181A02B84597F1E2D79BEFB50
 Виды: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

Лист 5

Помещение		Вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2		Всего листов раздела 2: 4	
Кадастровый номер:		Всего разделов: 3	
23.10.2024г. № КУВИ-001/2024-260755746		Всего листов выписки: 8	
Кадастровый номер:		66:41:0704024:2029	
		<p>Соглашение о передаче управляющей компанией своих прав и обязанностей по договору доверительного управления пассивным инвестиционным фондом другой управляющей компании, выдан 25.10.2019</p> <p>Соглашение о передаче управляющей компанией своих прав и обязанностей по договору доверительного управления пассивным инвестиционным фондом другой управляющей компании, выдан 22.02.2023</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-14, выдан 26.12.2019</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-15, выдан 04.08.2022</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-16, выдан 16.03.2023</p>	
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют	
сведения об управляемом залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой;		данные отсутствуют	
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезвоженной документарной закладной или электронной закладной;			
ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;			
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам первоначальных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 09F9FEDC181A0A1B4597E1379E8FB50</small> Взамена: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ <small>Действует с: 02.08.2014 по: 18.10.2015.</small>	ФИО: Инициалы, фамилия
ПОЛНОЕ ПАСПОРТОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	

Лист 6

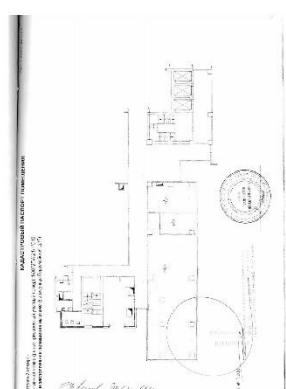
Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
23.10.2024г. № КУВИ-001/2024-260755746			
Кадастровый номер:	66:41:0704024:2029		
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд.	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя.	данные отсутствуют	
11	Правоприменение и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости.	отсутствуют	

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат 099F9EDC18A021B61457FE23798EB50</small> <small>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ</small> <small>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</small> <small>Действителен с 02.08.2024 по 28.10.2025</small>	ФИО ПОЛНОЕ ПАСПОРТОВОЕ ДОЛЖНОСТИ ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
--	---

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Изображение плана расположения помещений, машинно-места на этаже (плане этажа)

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
23.10.2024г. № КУВИ-001/2024-260755746			
Кадастровый номер: 66:41:0704024:2029	Номер этажа (этажей): 8		

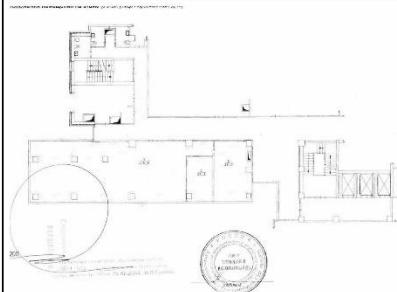


Масштаб 1

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
полное наименование должности	Сертификат: 009FEDC918A02B6597F1E23790E7B90 В发出: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАТОГРАФИИ Действителен с 05.08.2024 по 26.10.2025
	инициалы, фамилия

Лист 8

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
23.10.2024г. № КУВИ-001/2024-260755746			
Кадастровый номер: 66:41:0704024:2029	Номер этажа (этажей): 8		



Масштаб 1

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
полное наименование должности	Сертификат: 009FEDC918A02B6597F1E23790E7B90 В发出: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАТОГРАФИИ Действителен с 05.08.2024 по 26.10.2025
	инициалы, фамилия

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

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 23.10.2024, поступившего на рассмотрение 23.10.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
23.10.2024г. № КУВИ-001/2024-260756044			
Кадастровый номер:	66:41:0704024:2028		
Номер кадастрового квартала:	66:41:0704024		
Дата присвоения кадастрового номера:	21.01.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 66-66-01/055/2011-039		
Местоположение:	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15		
Площадь:	168.5		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 5		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	8845581.06		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположены объекты 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 наименении объекта недвижимости в составе предприятия или имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	Нежилое		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 04.03.2011		



ициалы, фамилия

Лист 2

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
23.10.2024г. № КУВИ-001/2024-260756044			
Кадастровый номер:	66:41:0704024:2028		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или инымного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Долгополов Александр Сергеевич		



ициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

		Поменяние	
		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
23.10.2024г. № КУВИ-001/2024-260756044			
Кадастровый номер:	66:41:0704024:2028		
1 Правообладатель (правообладатели):	1.1 Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Недвижимость пенсионного фонда"		
Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1 данные отсутствуют		
2 Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1 Общая долевая собственность 66:66:01/05/2011-039 04.03.2011 00:00:00		
3 Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1 данные отсутствуют		
4 Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
4.1 вид:	Доверительное управление		
дата государственной регистрации:	11.02.2020 19:44:37		
номер государственной регистрации:	66:41:0704024:2028-66/001/2020-2		
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 04.03.2011		
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "БКС УПРАВЛЕНИЕ БЛАГОСОСТОЯНИЕМ", ИНН: 7702172846		
справления о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	даные отсутствуют		
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782, выдан 20.11.2007		
	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-1, выдан 07.08.2008		
	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-2, выдан 05.05.2009		

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДСИДЬЮ <small>Сертификат: 009FBEDC181A02B64597F1E2579EBE80</small> <small>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</small> <small>Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025</small>	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
--	--------------------------

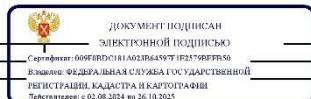
Лист 4

		Поменяние	
		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
23.10.2024г. № КУВИ-001/2024-260756044	66:41:0704024:2028		
Кадастровый номер:			
	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-3, выдан 23.07.2009		
	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-13, выдан 26.10.2019		
	Документ потардально удостоверен: 77:735-п/77-2020-2-2		
	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-4, выдан 09.06.2011		
	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-5, выдан 19.07.2011		
	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-6, выдан 20.09.2012		
	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-7, выдан 21.11.2013		
	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-8, выдан 11.12.2013		
	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-9, выдан 27.12.2013		
	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-10, выдан 12.04.2016		
	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-11, выдан 26.10.2017		
	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-12, выдан 05.02.2019		

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДСИДЬЮ <small>Сертификат: 009FBEDC181A02B64597F1E2579EBE80</small> <small>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</small> <small>Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025</small>	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
--	--------------------------

Лист 5

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
23.10.2024; № КУВИ-001/2024-260756044			
Кадастровый номер:	66:41:0704024:2028		
		<p>Соглашение о передаче управляющей компанией своих прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании, выдан 25.10.2019</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-6, выдан 20.09.2012</p> <p>Соглашение о передаче управляющей компанией своих прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании, выдан 22.02.2023</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-15, выдан 04.08.2022</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-14, выдан 26.12.2019</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "Недвижимость пенсионного фонда", № 1084-58229782-16, выдан 16.03.2023</p> <p>данные отсутствуют</p>	
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	
		сведения об управляемом залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезвреженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявления в судебном порядке о праве требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	



Инициалы, фамилия

Лист 6

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
23.10.2024; № КУВИ-001/2024-260756044			
Кадастровый номер:	66:41:0704024:2028		
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правоприоритет и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	



Инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
23.10.2024г. № КУВИ-001/2024-260756044	Кадастровый номер: 66:41:0704024:2028	Номер этажа (этажей): 5	
Масштаб 1			



Инициалы, фамилия

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
23.10.2024г. № КУВИ-001/2024-260756044	Кадастровый номер: 66:41:0704024:2028	Номер этажа (этажей): 5	
Масштаб 1			



Инициалы, фамилия



Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 23.10.2024, поступившего на рассмотрение 23.10.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42
23.10.2024г. № КУВИ-001/2024-260756788			
Кадастровый номер:	66:41:0701013:21		
Номер кадастрового квартала:	66:41:0701013		
Дата присвоения кадастрового номера:	19.05.2005		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 66-66-01/317/2005-096		
Местоположение:	обл. Свердловская г. Екатеринбург, ул. Туристская, в 50 метрах на северо-восток от ориентира дом № 16 / дом № 13		
Площадь:	2484 +/- 17		
Кадастровая стоимость, руб.:	36750159		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	66:41:0704024:106		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образованы объекты недвижимости:	66:41:0701013:3; 66:41:0701013:4		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	место размещения административного здания с паркингом		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зон с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервиса:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, горной зоны:	данные отсутствуют		



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДСИГНОЙ
Сертификат: 0999001011402304597416257980059
Видение: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

инициалы, фамилия

Лист 2

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42
23.10.2024г. № КУВИ-001/2024-260756788			
Кадастровый номер:	66:41:0701013:21		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом пояске, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проверок государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящимся в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества; вид		



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДСИГНОЙ
Сертификат: 0999001011402304597416257980059
Видение: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

инициалы, фамилия

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42
23.10.2024г. № КУВИ-001/2024-260756788			
Кадастровый номер: 66:41:0701013:21			
<p>ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 23.10.2018; Земельный участок 66:41-8-182; реквизиты документа-основания: приказ "Об утверждении границ территорий объектов культурного наследия регионального значения и режимов использования данных территорий" от 10.09.2018 № 339 выдан: Управление государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области; вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 03.06.2020; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом членовика Я.С. Стахиса», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 13/16, и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах данных зон" от 27.05.2020 № 510 выдан: Управление государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области; вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 03.06.2020; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.М. Крылова», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Тургенева, д. 18, и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах данных зон" от 27.05.2020 № 511 выдан: Управление государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области; вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 29.06.2020; реквизиты документа-основания: приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области "Об установлении зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Тургенева, д. 22, и</p>			

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 00989040DC81A1023B645971125798E4350</small> <small>Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</small> <small>Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025</small>

Инициалы, фамилия

Лист 4

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42
23.10.2024г. № КУВИ-001/2024-260756788			
Кадастровый номер: 66:41:0701013:21			
<p>утверждение требований к градостроительным регламентам в границах данных зон" от 11.06.2020 № 575 выдан: Управление государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области; вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 29.06.2020; реквизиты документа-основания: приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области "Об установлении зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.И. Масева», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Тургенева, д. 20, и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах данных зон" от 11.06.2020 № 574 выдан: Управление государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области; вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 21.10.2020; реквизиты документа-основания: приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области "Об установлении зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Тургенева, д. 22, и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах данных зон" от 11.06.2020 № 575 выдан: Управление государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области; вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 30.07.2021; реквизиты документа-основания: приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области "Об установлении зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба купца М.О. Назарова» и входящих в его состав объектов культурного наследия регионального значения «Гостинина» и «Ограда с воротами», расположенных по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 11, и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах данных зон" от 30.03.2020 № 246 выдан: Управление государственной</p>			

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 00989040DC81A1023B645971125798E4350</small> <small>Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</small> <small>Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025</small>

Инициалы, фамилия

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42
23.10.2024г. № КУВИ-001/2024-260756788			
Кадастровый номер:	66:41:0701013:21		
	охранные объекты культурного наследия Свердловской области.		
Получатель выписки:	Долгополов Александр Сергеевич		

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 009908031A025B645971E625798FB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025</small>	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
Полное наименование должности	

Раздел 2 Лист 6

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42
23.10.2024г. № КУВИ-001/2024-260756788			
Кадастровый номер:	66:41:0701013:21		
1 Правообладатель (правообладатели):	1.1	данные о правообладателе отсутствуют	
Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют	
2 Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	не зарегистрировано	
3 Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без пособийного в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют	
4 Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
4.1 вид:		Ипотека в силу закона	
дата государственной регистрации:	14.07.2006 00:00:00		
номер государственной регистрации:	66-66-01/233/2006-107		
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 14.07.2006 по 31.12.2008		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Участники долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве		
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют		
основание государственной регистрации:	Договор долевого участия в строительстве объекта недвижимости № Т1 от 22.05.2006 г., выдан 22.05.2006		
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без пособийного в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезвреженной документарной закладной или электронной закладной:			
ведомости о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:			

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 009908031A025B645971E625798FB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025</small>	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
Полное наименование должности	

Лист 7

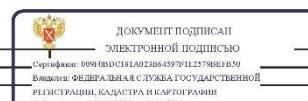
Земельный участок		Вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42
23.10.2024г. № КУВИ-001/2024-260756788			
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	
4.2	вид:	Артцла	
	дата государственной регистрации:	23.11.2005 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	66-66-01317/2005-096	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 16.09.2005	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Физическое лицо	
		Физическое лицо	
	Физическое лицо		



Инициалы, фамилия

Лист 8

Земельный участок		Вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42
23.10.2024г. № КУВИ-001/2024-260756788			
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	
	Физическое лицо		
	Закрытое акционерное общество "КЛАС-СТРОЙ", ИНН: 6663063246		
	Общество с ограниченной ответственностью "Страховая медицинская компания "УГМК-Медицина", ИНН: 6661087851		
	Общество с ограниченной ответственностью "Пенсионный фонд", ИПН: 6658196868		
	Общество с ограниченной ответственностью "НПО "Промэк", ИНН: 6674319387		
	Закрытое акционерное общество "УралМедСтрой", ИНН: 6658169857		
	Общество с ограниченной ответственностью "Группа Высота", ИНН: 6670346862		
	Общество с ограниченной ответственностью "АстраСтройКомплекс", ИНН: 6658385287		
	Общество с ограниченной ответственностью "Инвест-Консалтинг", ИПН: 6658033359		
	Общество с ограниченной ответственностью "Никита Корпорейшн", ИНН: 6658434400		
	Общество с ограниченной ответственностью "Предприятие "ПФО ЭКО-ПРОЕКТ", ИПН: 6674139144		



Инициалы, фамилия

Земельный участок и/или объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42
23.10.2024г. № КУВИ-001/2024-260756788			
Кадастровый номер:			
		Общество с ограниченной ответственностью "Дельта", ИНН: 6670193091	
		Общество с ограниченной ответственностью "Ресурс Плюс", ИНН: 6672241287	
		Общество с ограниченной ответственностью "МАНХЭГЕН", ИНН: 6670416686	
		данные отсутствуют	
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	
		основание государственной регистрации:	
		Договор аренды земельного участка № 7-879, выдан 16.09.2005, дата государственной регистрации: 23.11.2005, номер государственной регистрации: 66-66-01/317/2005-096	
		Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 16.09.2005 № 7-879, выдан 24.02.2016, номер государственной регистрации: 66-001/322/2016-43	
		Дополнительное соглашение от 31.03.2016г. к договору аренды земельного участка № 7-879, выдан 16.09.2005, дата государственной регистрации: 19.05.2016, номер государственной регистрации: 66-66-001-66/001/332/2016-760/1	
		Дополнительное соглашение от 11.04.2016г. к Договору аренды земельного участка № 7-879, выдан 16.09.2005, дата государственной регистрации: 05.08.2016, номер государственной регистрации: 66-66-001-66/001/343/2016-276/1	
		Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 16.09.2005 № 7-879, выдан 21.12.2016	
		Дополнительное соглашение от 04.10.2017 к договору аренды земельного участка, № №7-879, выдан 16.09.2005	
		Дополнительное соглашение от 03.10.2017 г. к договору аренды земельного участка, № 7-879, выдан 16.09.2005, дата государственной регистрации: 17.10.2017, номер государственной регистрации: 66:41:0701013:21-66/001/2017-4	
		Дополнительное соглашение от 13.11.2018 г. к договору аренды земельного участка, № 7-879, выдан 16.09.2005, дата государственной регистрации: 26.11.2018, номер государственной регистрации: 66:41:0701013:21-66/001/2017-5	



Полное наименование должности

Инициалы, фамилия

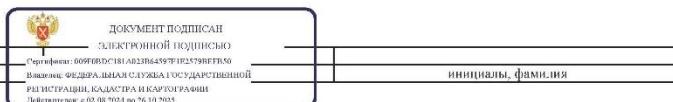
Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42
23.10.2024г. № КУВИ-001/2024-260756788			
Кадастровый номер:			
		66:41:0701013:21	
		Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка, выдан 08.05.2019	
		Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка, выдан 29.09.2020	
		Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 16.09.2005 №7-879, выдан 21.04.2022, дата государственной регистрации: 25.04.2022, номер государственной регистрации: 66:41:0701013:21-66/199/2022-9	
		Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 16.09.2005 №7-879, выдан 23.11.2023, дата государственной регистрации: 29.11.2023, номер государственной регистрации: 66:41:0701013:21-66/199/2023-10	
		Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 16.09.2005 № 7-879, выдан 17.10.2024, МУТИСО	
		данные отсутствуют	
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	
		данные отсутствуют	
		справления об управляемом залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой;	
		справления о депозитарии, который осуществляет хранение обезвреженной документарной закладной или электронной закладной;	
		вложения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;	
5	Договоры участия в долевом строительстве;	зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования;	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	



Полное наименование должности

Инициалы, фамилия

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42
23.10.2024г. № КУВИ-001/2024-260756788			
Кадастровый номер:			
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правоприменяния и сведения о наличии поступивших, по которым рассматриваемых заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращение, ограничение права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	



Раздел 3 Лист 12

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

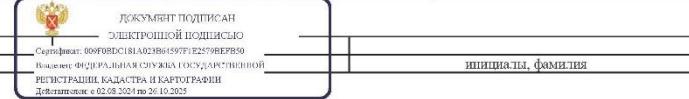
Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42
23.10.2024г. № КУВИ-001/2024-260756788			
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	

План (чертеж, схема) земельного участка

The map displays several land parcels (plots) outlined in black. One specific plot is highlighted in red and labeled "66:41-6.7183". Other plots are labeled with their unique identifiers:

- 66:41:0701013:34/9
- :190849/19
- 00:190849/18
- 66:41:0701013:19/6
- 66:41:0701013:21/10
- 66:41-6.11487
- 66:41:0701013:25/6
- 66:41:0701013:25/7
- 66:41:0701013:21/9
- 66:41:0701013:16/1
- 66:41:0701013:16/13
- 24
- :21
- 66:41:0701013:21
- 66:41-6.9239
- 66:41



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

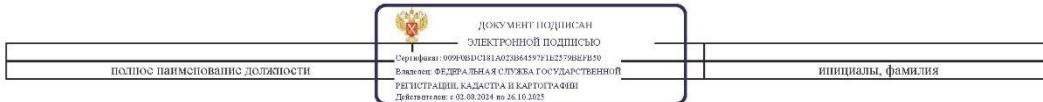
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости						
Лист № 1 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 2		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 42
23.10.2024г. № КУВИ-001/2024-260756788						
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21				

Описание местоположения границ земельного участка						
№ п/п	Помер точки начальной	Помер точки конечной	Дирекционный угол	Горизонтальное положение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков
1	2	3	4	5	6	7
1	1.1.1	1.1.2	167°9.4'	50.79	данные отсутствуют	66:41:0701013:2
2	1.1.2	1.1.3	259°46.3'	42.69	данные отсутствуют	66:41:0000000:187351(2)
3	1.1.3	1.1.4	352°52.5'	0.24	данные отсутствуют	66:41:0701013:25, 66:41:0000000:187351(2)
4	1.1.4	1.1.5	350°0.7'	28.14	данные отсутствуют	66:41:0701013:25
5	1.1.5	1.1.6	259°21.4'	31.67	данные отсутствуют	66:41:0701013:25
6	1.1.6	1.1.7	348°20.6'	4.85	данные отсутствуют	66:41:0000000:190849(1)
7	1.1.7	1.1.8	79°48.5'	23	данные отсутствуют	66:41:0701013:19
8	1.1.8	1.1.9	349°46.0'	20.99	данные отсутствуют	66:41:0701013:19
9	1.1.9	1.1.10	81°52.2'	1.7	данные отсутствуют	66:41:0701013:34(1)
10	1.1.10	1.1.11	79°57.7'	11.93	данные отсутствуют	66:41:0701013:34(1)
11	1.1.11	1.1.12	80°0.7'	3.57	данные отсутствуют	66:41:0701013:34(1)
12	1.1.12	1.1.13	78°58.2'	12.86	данные отсутствуют	66:41:0701013:34(1)
8						



Лист 14						
Земельный участок вид объекта недвижимости						
Лист № 2 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 2		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 42
23.10.2024г. № КУВИ-001/2024-260756788						
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21				
1	2	3	4	5	6	7
13	1.1.13	1.1.14	168°15.5'	4.42	данные отсутствуют	66:41:0701013:34(1)
14	1.1.14	1.1.1	76°22.6'	18.89	данные отсутствуют	66:41:0701013:34(1)
8						



Раздел 3.2 Лист 15

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42
23.10.2024г. № КУВИ-001/2024-260756788			

Кадастровый номер:

66:41:0701013:21

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат МСК - 66, зона 1

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



Раздел 4 Лист 16

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

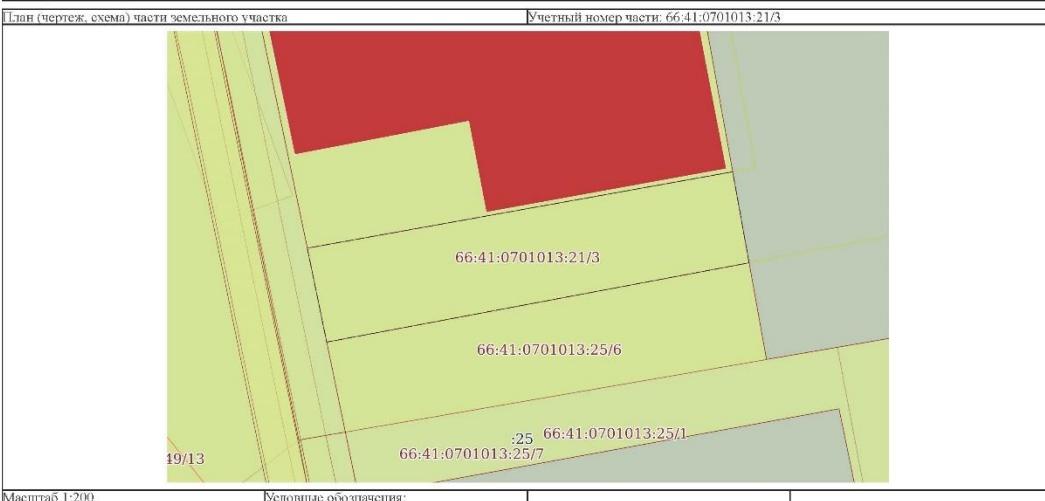
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 8	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42
23.10.2024г. № КУВИ-001/2024-260756788			

Кадастровый номер:

66:41:0701013:21



Лист 17

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4	Всего листов раздела 4: 8	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42
23.10.2024г. № КУВИ-001/2024-260756788			
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Участковый номер части: 66:41:0701013:21/4	
Масштаб 1:200		Условные обозначения:	



Инициалы, Фамилия

Лист 18

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4	Всего листов раздела 4: 8	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42
23.10.2024г. № КУВИ-001/2024-260756788			
Кадастровый номер:		66:41:0701013:21	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Участковый номер части: 66:41:0701013:21/5	
Масштаб 1:400		Условные обозначения:	



Инициалы, Фамилия

Лист 19

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 4	Всего листов раздела 4: 8	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42
23.10.2024г. № КУВИ-001/2024-260756788			
Кадастровый номер:	66:41:0701013:21/6		
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 66:41:0701013:34/16	
Масштаб 1:500	Условные обозначения:		



Лист 20

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 4	Всего листов раздела 4: 8	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42
23.10.2024г. № КУВИ-001/2024-260756788			
Кадастровый номер:	66:41:0701013:21/7		
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 66:41:0701013:2/9	
Масштаб 1:500	Условные обозначения:		



Лист 21

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 4	Всего листов раздела 4: 8	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42
23.10.2024г. № КУИИ-001/2024-260756788		Кадастровый номер:	
		66:41:0701013:21/8	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 66:41:0701013:21/8	
Масштаб 1:500		Условные обозначения:	



Лист 22

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела 4	Всего листов раздела 4: 8	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42
23.10.2024г. № КУИИ-001/2024-260756788		Кадастровый номер:	
		66:41:0701013:21/9	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 66:41:0701013:21/9	
Масштаб 1:500		Условные обозначения:	



Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 8 раздела 4	Всего листов раздела 4: 8	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42
23.10.2024г. № КУВИ-001/2024-260756788			
Кадастровый номер:	66:41:0701013:21		
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 66:41:0701013:21/10	
		66:41:0701013:34/16	
Масштаб 1:500 Условные обозначения:			



Раздел 4.1 Лист 24

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 11	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42
23.10.2024г. № КУВИ-001/2024-260756788			
Кадастровый номер:	66:41:0701013:21		
Учетный номер части	Площадь, м ²	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
66:41:0701013:21/3	104	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ "Об утверждении границ территорий объектов культурного наследия регионального значения и режимов использования данных территорий" от 10.09.2018 № 339 выдан Управлением государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области; Содержание ограничения (обременения): согласно Приказу Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области от 10.09.2018 №339 На территории Объекта разрешается: 1) проведение работ по сохранению Объекта; 2) сохранение элементов планировочной структуры территории Объекта; 3) воссоздание утраченных элементов Объекта, происшедшее на основании письменного разрешения и задания в соответствии с документацией, согласованной уполномоченным исполнительным органом государственной власти Свердловской области в сфере охраны объектов культурного наследия; 4) проведение работ по обеспечению функционирования Объекта по поддержанию его функциональной инфраструктуры, не нарушающих его целостности; 5) капитальный ремонт и реконструкция объектов инженерной инфраструктуры; 6) прокладка, ремонт, реконструкция подземных инженерных коммуникаций с последующим восстановлением нарушенных участков поверхности земли; 7) проведение работ по озеленению и благоустройству территории, производимых в том числе с применением методов роставивания, напраленных на формирование лайбоссе близкого к историческому контексту восприятия Объекта, без повышения уровня дневной поверхности; 8) проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной и экологической безопасности Объекта; 9) размещение на территории Объекта информационных стендов, памятников, памятных знаков, иной историко-культурной информации; 10) устройство архитектурной подсветки зданий и территории Объекта; 11) устройство временных музейных площадок, связанных с культурно-образовательной деятельностью музея. На территории Объекта запрещается: 1) строительство объектов капитального строительства; 2) хозяйственная деятельность, ведущая к разрушению, искалечению вида объекта, нарушающая его целостность и создающая угрозу его повреждения, разрушения или уничтожения; 3) прокладка наземных и воздушных инженерных коммуникаций, кроме временных, необходимых для проведения работ по сохранению Объекта; 4) размещение на фасадах Объекта инженерного оборудования; 5) установка рекламных конструкций за исключением рекламных конструкций, разрешенных	



Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист №2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 11	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42	
23.10.2024г. № КУВИ-001/2024-260756788				
Кадастровый номер:	66:41:0701013:21			
	<p>в соответствии с пунктом 3 статьи 35.1 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" и предусмотренных проектной документацией на проведение работ по сохранению Объекта в случаях прямого воздействия рекламных конструкций на Объект; б) создание разрушающих вибрационных нагрузок динамическим воздействием на группы в зоне их взаимодействия с Объектом.</p> <p>вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом чиновника Я.С. Стахнева», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 13/16, и утверждение требований к градостроительным регламентам в границах зон" от 27.05.2020 № 510 выдан Управлением государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области; Содержание ограничения (обременения): Согласно Приказу Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области от 27.05.2020 № 510 В границах ЗРЭ-2 разрешается: 1) строительство и реконструкция объектов капитального строительства с соблюдением следующих требований: ограничение по высоте не более 16 метров от отметок существующего уровня земли, при понижении высотных отметок рельефа ограничение по высоте рассчитывается от исходных высотных отметок, для существующих объектов капитального строительства, имеющих высотные параметры более 16 метров, допускается реконструкция с сохранением высотных параметров; применение капитального ремонта и реконструкции существующих объектов капитального строительства и их частей без увеличения объемно-пространственных характеристик с сохранением цветовых решений фасадов; соблюдение архитектурного решения на момент строительства объекта культурного наследия или использование архитектурного решения, нарушающего визуальный восприятие объекта культурного наследия; в подземной части строительство сооружений транспортной и инженерной инфраструктурой по согласованию с органом исполнительной власти, уполномоченным в сфере охраны объектов культурного наследия, и в соответствии с нормами и требованиями статьи 36 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»; соответствие видам разрешенного строительства, установленным Правилами землепользования и застройки города Екатеринбурга для данной территории; соответствие действующим строительным нормам, в том числе разрешенным специальными техническими условиями; 2) ремонт и реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры; 3) проектировка подземных инженерных коммуникаций с последующим восстановлением нарушенных участков земли; 4) проведение мероприятий, направленных на обеспечение экологической безопасности; 5) снос (демонтаж) объектов капитального и некапитального строительства; 6) проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, расположенного в границах данной зоны; 7) посадка деревьев, кустарников, не препятствующих визуальному восприятию объекта культурного наследия; 8) разбивка газонов, цветников; 9) установка по границам земельных участков и границам территорий объекта культурного наследия непрерывного</p>			
66:41:0701013:21/4	104	<p>вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом чиновника Я.С. Стахнева», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 13/16, и утверждение требований к градостроительным регламентам в границах зон" от 27.05.2020 № 510 выдан Управлением государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области; Содержание ограничения (обременения): Согласно Приказу Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области от 27.05.2020 № 510 В границах ЗРЭ-2 разрешается: 1) строительство и реконструкция объектов капитального строительства с соблюдением следующих требований: ограничение по высоте не более 16 метров от отметок существующего уровня земли, при понижении высотных отметок рельефа ограничение по высоте рассчитывается от исходных высотных отметок, для существующих объектов капитального строительства, имеющих высотные параметры более 16 метров, допускается реконструкция с сохранением высотных параметров; применение капитального ремонта и реконструкции существующих объектов капитального строительства и их частей без увеличения объемно-пространственных характеристик с сохранением цветовых решений фасадов; соблюдение архитектурного решения на момент строительства объекта культурного наследия или использование архитектурного решения, нарушающего визуальный восприятие объекта культурного наследия; в подземной части строительство сооружений транспортной и инженерной инфраструктурой по согласованию с уполномоченным в сфере государственной охраны объектов культурного наследия и в соответствии с нормами и требованиями статьи 36 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»; соответствие видам разрешенного строительства, установленным Правилами землепользования и застройки города Екатеринбурга для данной</p>		

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДСИДЬЮ <small>Сертификат цифровой подписи: 0090830181A023B45971625798F850</small> <small>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ОХРАНЫ</small> <small>РЕГИСТРАЦИЯ: КАДАСТР И КАРТОГРАФИЯ</small> <small>Действителен: с 02.06.2024 по 26.10.2025</small>
ИНИЦИАЛА, ФАМИЛИЯ

Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист №3 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 11	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42	
23.10.2024г. № КУВИ-001/2024-260756788				
Кадастровый номер:	66:41:0701013:21			
	<p>прозрачного ограждения, не препятствующего визуальному восприятию объекта культурного наследия. В границах ЗРЭ-2 запрещается: 1) наземный и надземный способы прокладки инженерных коммуникаций; 2) установка ограждений, столбов уличного освещения, малых архитектурных форм, не отвечающих характеристикам элементов исторической среды и требованиям обеспечения визуальной доступности объекта культурного наследия; 3) установка ограждений, препятствующих визуальному восприятию объекта культурного наследия; 4) проведение земляных работ без соблюдения требований в сфере охраны объектов археологического наследия; 5) благоустройство территории с повышением высотных отметок земли относительно объекта культурного наследия; 6) строительство, капитальный ремонт и реконструкция существующей наземной транспортной инфраструктуры с повышением высотных отметок земли относительно объекта культурного наследия; 7) динамическое воздействие на грунт в зоне влияния на объект культурного наследия. Регистровый номер границы: 66:41-6.7.1813; Вид зоны по документу: Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (подзона ЗРЭ-2) объекта культурного наследия регионального значения «Дом чиновника Я.С. Стаканова». Тип зоны: Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности</p> <p>вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.М. Крылова», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Тургенева, д. 18, и утверждение требований к градостроительным регламентам в границах зон" от 27.05.2020 № 511 выдан Управлением государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области; Содержание ограничения (обременения): Согласно Приказу Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области от 27.05.2020 № 511 В границах ЗРЭ-2 разрешается: 1) строительство и реконструкция объектов капитального строительства с соблюдением следующих требований: ограничение по высоте не более 16 метров от отметок существующего уровня земли, при понижении высотных отметок рельефа ограничение по высоте рассчитывается от исходных высотных отметок, для существующих объектов капитального строительства, имеющих высотные параметры более 16 метров, допускается реконструкция с сохранением высотных параметров; применение капитального ремонта и реконструкции существующих объектов капитального строительства и их частей без увеличения объемно-пространственных характеристик с сохранением цветовых решений фасадов; соблюдение архитектурного решения на момент строительства объекта культурного наследия или использование архитектурного решения, нарушающего визуальный восприятие объекта культурного наследия; в подземной части строительство сооружений транспортной и инженерной инфраструктурой по согласованию с уполномоченным в сфере государственной охраны объектов культурного наследия и в соответствии с нормами и требованиями статьи 36 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»; соответствие видам разрешенного строительства, установленным Правилами землепользования и застройки города Екатеринбурга для данной</p>			
66:41:0701013:21/5	415	<p>вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.М. Крылова», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Тургенева, д. 18, и утверждение требований к градостроительным регламентам в границах зон" от 27.05.2020 № 511 выдан Управлением государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области; Содержание ограничения (обременения): Согласно Приказу Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области от 27.05.2020 № 511 В границах ЗРЭ-2 разрешается: 1) строительство и реконструкция объектов капитального строительства с соблюдением следующих требований: ограничение по высоте не более 16 метров от отметок существующего уровня земли, при понижении высотных отметок рельефа ограничение по высоте рассчитывается от исходных высотных отметок, для существующих объектов капитального строительства, имеющих высотные параметры более 16 метров, допускается реконструкция с сохранением высотных параметров; применение капитального ремонта и реконструкции существующих объектов капитального строительства и их частей без увеличения объемно-пространственных характеристик с сохранением цветовых решений фасадов; соблюдение архитектурного решения на момент строительства объекта культурного наследия или использование архитектурного решения, нарушающего визуальный восприятие объекта культурного наследия; в подземной части строительство сооружений транспортной и инженерной инфраструктурой по согласованию с уполномоченным в сфере государственной охраны объектов культурного наследия и в соответствии с нормами и требованиями статьи 36 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»; соответствие видам разрешенного строительства, установленным Правилами землепользования и застройки города Екатеринбурга для данной</p>		

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДСИДЬЮ <small>Сертификат цифровой подписи: 0090830181A023B45971625798F850</small> <small>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ОХРАНЫ</small> <small>РЕГИСТРАЦИЯ: КАДАСТР И КАРТОГРАФИЯ</small> <small>Действителен: с 02.06.2024 по 26.10.2025</small>
ИНИЦИАЛА, ФАМИЛИЯ

Лист 27

Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 4 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 11	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42	
23.10.2024г. № КУВИ-001/2024-260756788				
Кадастровый номер:				
		66:41:0701013:21		
			территории; 2) ремонт и реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры; 3) строительство (прокладка) подземных инженерных коммуникаций с последующим восстановлением нарушенных участков земли; 4) проведение мероприятий, направленных на обеспечение экологической безопасности; 5) снос (демонтаж) объектов капитального и некапитального строительства; 6) проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, расположенного в границах данной зоны; 7) посадка деревьев, кустарников, не препятствующих визуальному восприятию объекта культурного наследия; 8) разбивка газонов, цветников; 9) установка по границам земельных участков и границам территорий объекта культурного наследия несплошного, прозрачного ограждения, не препятствующего визуальному восприятию объекта культурного наследия. В границах ЗРЗ-2 запрещается: 1) наземный и надземный способы прокладки инженерных коммуникаций; 2) установка ограждений, столбов уличного освещения, малых архитектурных форм, не отвечающих характеристикам элементов исторической среды и требований обеспечения визуальной доступности объекта культурного наследия; 3) установка ограждений, препятствующих визуальному восприятию объекта культурного наследия; 4) проведение земляных работ без соблюдения требований в сфере охраны объектов археологического наследия; 5) благоустройство территории с повышением высотных отметок земли относительно объекта культурного наследия; 6) строительство, капитальный ремонт и реконструкция существующей наземной транспортной инфраструктуры с повышением высотных отметок земли относительно объекта культурного наследия; 7) динамическое воздействие на грунт в зоне влияния на объект культурного наследия. Реестровый номер границы: 66:41-6.7104; Вид зоны по документу: Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (полоса ЗРЗ-2) объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.М. Крылова»; Тип зоны: Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности	
66:41:0701013:21/6	511		вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области "Об установлении зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Тургенева, д. 22, и утверждения требований к градостроительным регламентам в границах данных зон" от 11.06.2020 № 575 выдан: Управление государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области; Содержание ограничения (обременения): Согласно Приказу Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области от 11.06.2020 № 575 в границах ЗРЗ-2 (участок 1 и участок 2) разрешается: 1) строительство и реконструкция объектов капитального строительства с соблюдением следующих требований: ограничение по высоте не более 16 метров высоты отметок существующего уровня земли, при понижении высотных отметок рельефа ограничение по высоте рассчитывается от исходных высотных отметок, для существующих объектов капитального строительства, имеющих высотные параметры более 16 метров, допускается реконструкция с сохранением высотных параметров; проведение капитального ремонта и реконструкции	

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 609FB09C181A02B84597E125798750</small> <small>Имя: ФЕДОРЧАКСЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ</small> <small>РЕГИСТРАЦИИ, КАДСТРА И КАРТОГРАФИИ</small> <small>Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025</small>	инициалы, фамилия
--	-------------------

Лист 28

Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 5 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 11	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42	
23.10.2024г. № КУВИ-001/2024-260756788				
Кадастровый номер:				
		66:41:0701013:21		
			существующих объектов капитального строительства и их частей без увеличения объемно-пространственных характеристик, с сохранением цветовых решений фасадов; соблюдение архитектурного решения на момент строительства объекта культурного наследия или использование архитектурного решения, не нарушающего визуальное восприятие объекта культурного наследия; в подземной части строительство сооружений транспортной и инженерной инфраструктур по согласованию с уполномоченным исполнительным органом государственной власти Свердловской области в сфере государственной охраны объектов культурного наследия, и в соответствии с нормами и требованиями статьи 36 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»; соответствие видам разрешенного строительства, установленным Правилами землепользования и застройки города Екатеринбурга для данной территории, соответствующим действующим строительным нормам, в том числе разрешенным специальными техническими условиями; 2) ремонт и реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры; 3) строительство (прокладка) подземных инженерных коммуникаций с последующим восстановлением нарушенных участков земли; 4) проведение мероприятий, направленных на обеспечение экологической безопасности; 5) снос (демонтаж) объектов капитального и некапитального строительства; 6) проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, расположенного в границах данной зоны; 7) посадка деревьев, кустарников, не препятствующих визуальному восприятию объекта культурного наследия; 8) разбивка газонов, цветников; 9) установка по границам земельных участков и границам территорий объекта культурного наследия несплошного, прозрачного ограждения, не препятствующего визуальному восприятию объекта культурного наследия. В границах ЗРЗ-2 (участок 2) запрещается: 1) наземный и надземный способы прокладки инженерных коммуникаций; 2) установка ограждений, столбов уличного освещения, малых архитектурных форм, не отвечающих характеристикам элементов исторической среды и требованиям обеспечения визуальной доступности объекта культурного наследия; 3) установка ограждений, препятствующих визуальному восприятию объекта культурного наследия; 4) проведение земляных работ без соблюдения требований в сфере охраны объектов археологического наследия; 5) благоустройство территории с повышением высотных отметок земли относительно объекта культурного наследия; 6) строительство, капитальный ремонт и реконструкция существующей наземной транспортной инфраструктуры с повышением высотных отметок земли относительно объекта культурного наследия; 7) динамическое воздействие на грунт в зоне влияния на объект культурного наследия. Реестровый номер границы: 66:41-2.7262	
66:41:0701013:21/7	28		вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области "Об установлении зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Тургенева, д. 22, и утверждения требований к градостроительным регламентам в границах данных зон" от 11.06.2020 № 575 выдан:	

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 609FB09C181A02B84597E125798750</small> <small>Имя: ФЕДОРЧАКСЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ</small> <small>РЕГИСТРАЦИИ, КАДСТРА И КАРТОГРАФИИ</small> <small>Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025</small>	инициалы, фамилия
--	-------------------

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 11	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42
23.10.2024; № КУВИ-001/2024-260756788			
Кадастровый номер: 66:41:0701013:21			
	<p>Управление государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области; Содержание ограничения (обременения). Согласно Приказу Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области от 11.06.2020 № 575 в границах ЗРЗ-3 разрешается: 1) строительство и реконструкция объектов капитального строительства с соблюдением следующих требований: ограничение по высоте не более 20 метров от отметок существующего уровня земли, при понижении высотных отметок рельефа ограничение по высоте рассчитывается от исходных высотных отметок; для существующих объектов капитального строительства, имеющих высотные параметры более 20 метров, допускается реконструкция с сохранением высотных параметров; проведение капитального ремонта и реконструкции существующих объектов капитального строительства и их частей без увеличения объемно-пространственных характеристик с сохранением цветовых решений фасадов, соблюдение архитектурного решения на момент строительства объекта культурного наследия или использование архитектурного решения, не нарушающего визуального восприятия объекта культурного наследия; в подземной части строительство сооружений транспортной и инженерной инфраструктур на согласование с уполномоченным исполнительным органом государственной власти Свердловской области в сфере государственной охраны объектов культурного наследия и в соответствии с нормами и требованиями статьи 36 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»; соответствие видам разрешенного строительства, установленным Правилами землепользования и застройки города Екатеринбурга для данной территории; соответствие действующим строительным нормам, в том числе разрешенным специальными техническими условиями; 2) ремонт и реконструкция существующих объектов инженерных коммуникаций с последующим восстановлением нарушенных участков земли; 3) строительство (прокладка) подземных инженерных коммуникаций; 4) проведение мероприятий, направленных на обеспечение экологической безопасности; 5) снос (демонтаж) объектов капитального и некапитального строительства; 6) проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, расположенного в границах данной зоны; 7) посадка деревьев, кустарников, не прелящих визуальное восприятие объекта культурного наследия; 8) разбивка газонов, цветников; 9) установка по границам земельных участков и границам территории объекта культурного наследия письменного, прозрачного отражения, не нарушивающего визуальное восприятие объекта культурного наследия. В границах ЗРЗ-3 разрешается: 1) наземный и надземный способы прокладки инженерных коммуникаций; 2) установка ограждений, столбов уличного освещения, мыльных архитектурных форм, не отвечающих характеристикам элементов исторической среды и требованиям обеспечения визуальной доступности объекта культурного наследия; 3) установка ограждений, прелящих визуальному восприятию объекта культурного наследия; 4) проведение земляных работ без соблюдения требований в сфере охраны объектов археологического наследия; 5) благоустройство территории с повышением высотных отметок земли относительно объекта культурного наследия; 6) строительство, капитальный ремонт и реконструкция существующей наземной транспортной инфраструктуры с повышением высотных отметок земли относительно объекта культурного наследия; 7) динамическое</p>		



Инициалы, фамилия

Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 7 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 11	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42	
23.10.2024; № КУВИ-001/2024-260756788				
Кадастровый номер: 66:41:0701013:21				
	<p>воздействие на грунт в зоне влияния объекта культурного наследия; Реестровый номер границы: 66:41-6.7271; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 3 (подзона ЗРЗ-3) объекта культурного наследия «Дом жилой»; Тип зоны: Зона охраны объекта культурного наследия</p>			
66:41:0701013:21/8	511	<p>вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области «Об установлении зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом М.И. Маева», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Тургенева, 20, и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах данных зон» от 11.06.2020 № 574 выдан: Управление государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области; Содержание ограничения (обременения): Согласно Приказу Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области от 11.06.2020 № 574 В границах ЗРЗ-2 разрешается: строительство и реконструкция объектов капитального строительства с соблюдением следующих требований: ограничение по высоте не более 16 метров от отметок существующего уровня земли; при понижении высотных отметок рельефа ограничение по высоте рассчитывается от исходных высотных отметок; для существующих объектов капитального строительства, имеющих высотные параметры более 16 метров, допускается реконструкция с сохранением высотных параметров; проведение капитального ремонта и реконструкции существующих объектов капитального строительства и их частей без увеличения объемно-пространственных характеристик с сохранением цветовых решений фасадов, соблюдение архитектурного решения на момент строительства объекта культурного наследия или использование архитектурного решения, не нарушающего визуальное восприятие объекта культурного наследия; в подземной части строительство сооружений транспортной и инженерной инфраструктур на согласование с органом исполнительной власти, уполномоченным в сфере охраны объектов культурного наследия, и в соответствии с нормами и требованиями статьи 36 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»; соответствие видам разрешенного строительства, установленным Правилами землепользования и застройки города Екатеринбурга для данной территории; соответствие действующим строительным нормам, в том числе разрешенным специальными техническими условиями; 2) ремонт и реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры; 3) строительство (прокладка) подземных инженерных коммуникаций с последующим восстановлением нарушенных участков земли; 4) проведение мероприятий, направленных на обеспечение экологической безопасности; 5) снос (демонтаж) объектов капитального и некапитального строительства; 6) проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, расположенного в границах данной зоны; 7) посадка деревьев, кустарников, не прелящих визуальное восприятие объекта культурного наследия; 8) разбивка газонов, цветников; 9) установка по границам земельных участков и</p>		



Инициалы, фамилия

Лист 31

Земельный участок вид объекта недвижимости		
Лист № 8 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 11	
	Всего разделов: 8	
	Всего листов выписки: 42	
23.10.2024г. № КУВИ-001/2024-260756788		
Кадастровый номер:		
[66:41:0701013:21]		
<p>границам территории объекта культурного наследия неслоненного, прозрачного ограждения, не препятствующего визуальному восприятию объекта культурного наследия. В границах ЗРЗ-2 запрещается: 1) наземный и надземный способы прокладки инженерных коммуникаций; 2) установка ограждений, столбов уличного освещения, малых архитектурных форм, не отвечающих характеристикам элементов исторической среды и требованиям обеспечения визуальной доступности объекта культурного наследия; 3) установка ограждений, препятствующих визуальному восприятию объекта культурного наследия; 4) проведение земляных работ без соблюдения требований в сфере охраны объектов археологического наследия; 5) благоустройство территории с повышением высотных отметок земли относительно объекта культурного наследия; 6) строительство, капитальный ремонт и реконструкция существующей наземной транспортной инфраструктуры с повышением высотных отметок земли относительно объекта культурного наследия; 7) динамическое воздействие на грунт в зоне влияния на объект культурного наследия.; Регистровый номер границы: 66:41:2:7265</p>		
66:41:0701013:21:9	28	<p>вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации. Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области "Об установлении зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Тургенева, д. 22, и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах данных зон" от 11.06.2020 № 575 выдан Управление государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области; приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области "О внесении изменения в требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Тургенева, д. 22, утвержденные приказом Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области от 11.06.2020 № 575" от 09.10.2020 № 872 выдан. Управление государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области: Содержание ограничения (обременения): Согласно Приказу Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области от 09.10.2020 № 872 в границах ЗРЗ-3 разрешаются: 1) строительство и реконструкция объектов капитального строительства с соблюдением следующих требований: ограничение по высоте более 20 метров от отметок существующего уровня земли, при понижении высотных отметок рельефа ограничение по высоте рассчитывается от исходных высотных отметок, для существующих объектов капитального строительства, имеющих высотные параметры более 20 метров, допускается реконструкция с сохранением высотных параметров; проведение капитального ремонта и реконструкции существующих объектов капитального строительства и их частей без увеличения объемно-пространственных характеристик с сохранением цветовых решений фасадов; соблюдение архитектурного решения на момент строительства объекта культурного наследия или использование архитектурного решения, не нарушающего визуального восприятия объекта культурного наследия.</p>

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 00990010181102306459701257987B50 Видение: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действует: с 02.08.2024 по 26.10.2025</small>
ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Лист 32

Земельный участок вид объекта недвижимости		
Лист № 9 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 11	
	Всего разделов: 8	
	Всего листов выписки: 42	
23.10.2024г. № КУВИ-001/2024-260756788		
Кадастровый номер:		
[66:41:0701013:21]		
<p>в подземной части строительство сооружений транспортной и инженерной инфраструктур по согласованию с уполномоченным исполнительным органом государственной власти Свердловской области в сфере государственной охраны объектов культурного наследия и в соответствии с нормами и требованиями статьи 36 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», соответствие видам разрешенного строительства, установленным Правилами землепользования и застройки города Екатеринбурга для данной территории; соответствие действующим строительным нормам, в том числе разрешенным специальными техническими условиями; 2) ремонт и реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры; 3) строительство (прокладка) подземных инженерных коммуникаций с последующим восстановлением нарушенных участков земли; 4) проведение мероприятий, направленных на обеспечение экологической безопасности; 5) способ (демонтаж) объектов капитального и некапитального строительства; 6) проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, расположенного в границах данной зоны; 7) посадка деревьев, кустарников, не препятствующих визуальному восприятию объекта культурного наследия; 8) разработка газонов, цветников; 9) установка по границам земельных участков и границам территории объекта культурного наследия неслоненного, прозрачного ограждения, не препятствующего визуальному восприятию объекта культурного наследия. В границах ЗРЗ-3 запрещается: 1) наземный и надземный способы прокладки инженерных коммуникаций; 2) установка ограждений, столбов уличного освещения, малых архитектурных форм, не отвечающих характеристикам элементов исторической среды и требованиям обеспечения визуальной доступности объекта культурного наследия; 3) установка ограждений, препятствующих визуальному восприятию объекта культурного наследия; 4) проведение земляных работ без соблюдения требований в сфере охраны объектов археологического наследия; 5) благоустройство территории с повышением высотных отметок земли относительно объекта культурного наследия; 6) строительство, капитальный ремонт и реконструкция существующей наземной транспортной инфраструктуры с повышением высотных отметок земли относительно объекта культурного наследия; 7) динамическое воздействие на грунт в зоне влияния объекта культурного наследия.; Регистровый номер границы: 66:41:6:7271; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 3 (подзону ЗРЗ-3) объекта культурного наследия «Дом жилой», Тип зоны: Зона охраны объекта культурного наследия</p>		
66:41:0701013:21:10	518	<p>вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области "Об установлении зон охраны объекта культурного наследия регионального значения « Усадьба купца М.О. Назарова» и входящих в его состав объектов культурного наследия регионального значения « Гостиница» и «Ограда с воротами», расположенных по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 11, и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах данных зон"</p>

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 00990010181102306459701257987B50 Видение: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действует: с 02.08.2024 по 26.10.2025</small>
ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 10 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 11	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42
23.10.2024г. № КУВИ-001/2024-260756788			
Кадастровый номер: 66:41:0701013:21			
<p>от 30.03.2020 № 246 выдан Управлению государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области; Содержание ограничения (обременения): Согласно Приказу Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области № 246 от 30.03.2020 В границах ЗРЗ-5 запрещается: 1) строительство и реконструкция объектов капитального строительства с соблюдением следующих требований: ограничение по высоте не более 16 метров от отметок существующего уровня земли, при снижении высотных отметок рельефа ограничение по высоте рассчитывается от исходных высотных отметок, для существующих объектов капитального строительства, имеющих высотные параметры более 16 метров, допускается реконструкция с сохранением высотных параметров; проведение капитального ремонта и реконструкции существующих объектов капитального строительства и их частей без увеличения объемно-пространственных характеристик с сохранением цветовых решений фасадов; соблюдение архитектурного решения на момент строительства объектов культурного наследия или использования архитектурного решения, не нарушающее визуальное восприятие объекта культурного наследия; в подземной части строительство сооружений транспортной и инженерной инфраструктурой по согласованию с уполномоченным исполнительным органом государственной власти Свердловской области в сфере государственной охраны объектов культурного наследия и в соответствии с нормами и требованиями статьи 36 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»; соответствие видам разрешенного строительства, установленным Правилами землепользования и застройки города Екатеринбурга для данной территории; соответствие действующим строительным нормам, в том числе разрешенным специальными техническими условиями; 2) ремонт и реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры; 3) прокладка подземных инженерных коммуникаций с последующим восстановлением нарушенных участков земли; 4) проведение мероприятий, направленных на обеспечение экологической безопасности; 5) снос (демонтаж) объектов капитального и некапитального строительства; 6) проведение работ по сохранению объектов культурного наследия, расположенных в границах данной зоны; 7) посадка деревьев, кустарников, не превышающих визуальный восприятию объектов культурного наследия; 8) разбивка газонов, цветников; 9) установка по границам земельных участков и границам территории объектов культурного наследия. В границах ЗРЗ-5 запрещается: 1) наземный и надземный способы прокладки инженерных коммуникаций; 2) установка ограждений, столбов уличного освещения, малых архитектурных форм, не отвечающих характеристикам элементов исторической среды и требованиям обеспечения визуальной доступности объектов культурного наследия; 3) установка ограждений, препятствующих визуальному восприятию объектов культурного наследия; 4) проведение земляных работ без соблюдения требований в сфере охраны объектов археологического наследия; 5) благоустройство территории с повышением высотных отметок земли относительно объектов культурного наследия; 6) строительство, капитальный ремонт и реконструкция существующей наземной транспортной инфраструктуры с повышением высотных отметок земли относительно объектов</p>			



полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 11 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 11	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42
23.10.2024г. № КУВИ-001/2024-260756788			
Кадастровый номер: 66:41:0701013:21			
<p>культурного наследия; 7) динамическое воздействие на грунт в зоне влияния на объекты культурного наследия; Реестровый номер границы: 66:41-6.9649; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (подзона ЗРЗ-5) объектов культурного наследия регионального значения «Усадьба купца М. О. Назарова», и входящих в его состав объектов культурного наследия регионального значения; Тип зоны: Зона охраны объекта культурного наследия</p>			



полное наименование должности

инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 8	Всего разделов: 8		
23.10.2024; № КУВИ-001/2024-260756788		Всего листов выписки: 42		
Кадастровый номер:	66:41:0701013:21			
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 66:41:0701013:21/3				
Система координат МСК - 66, зона 1				
Номер точки	Координаты, м	Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м	
1	X 391564.58	Y 1534510.37	4	5
1	-	-	-	0.1
2	391559.83	1534511.35	-	0.1
3	391563.84	1534532.7	-	-
4	391568.44	1534531.87	-	-
1	391564.58	1534510.37	-	0.1

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДСИСЬЮ <small>Сертификат: 609FB0C181A02B64597E125798E750</small> <small>Исполнитель: ФЕДОРАВЫЙ СЕРГЕЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ</small> <small>РЕГИСТРАЦИЯ, КАДАСТР И КАРТОГРАФИЯ</small> <small>Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025</small>	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Лист 36

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 8	Всего разделов: 8		
23.10.2024; № КУВИ-001/2024-260756788		Всего листов выписки: 42		
Кадастровый номер:	66:41:0701013:21			
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 66:41:0701013:21/4				
Система координат МСК - 66, зона 1				
Номер точки	Координаты, м	Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м	
1	X 391564.58	Y 1534510.37	4	5
1	-	-	-	0.1
2	391559.83	1534511.35	-	0.1
3	391563.84	1534532.7	-	-
4	391568.44	1534531.87	-	-
1	391564.58	1534510.37	-	0.1

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДСИСЬЮ <small>Сертификат: 609FB0C181A02B64597E125798E750</small> <small>Исполнитель: ФЕДОРАВЫЙ СЕРГЕЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ</small> <small>РЕГИСТРАЦИЯ, КАДАСТР И КАРТОГРАФИЯ</small> <small>Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025</small>	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Лист 37

Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 3 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 8	Всего разделов: 8	
23.10.2024 № КУВИ-001/2024-260756788		Кадастровый номер:	66:41:0701013:21	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка Учетный номер части: 66:41:0701013:21/5 Система координат МСК - 66, зона 1				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на массности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	391589.55	1534530.96	-	0.1
2	391589.31	1534529.28	-	0.1
3	391579.41	1534531.07	-	-
4	391588.41	1534579.57	-	-
5	391594.83	1534578.11	-	0.1
6	391590.38	1534559.75	-	0.1
7	391594.71	1534558.85	-	0.1
8	391592.25	1534546.23	-	0.1
9	391591.63	1534542.71	-	0.3
1	391589.55	1534530.96	-	0.1

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОНИЧЕСКОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат цифровой подписи № 097ФБД181Д02Б4597РМЗМФБ50</small> <small>Публичная Федеральная служба государственной имущественой, кадастровой и картографической инспекции с 02.08.2024 по 26.10.2024</small>		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
полное наименование должности		

Лист 38

Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 4 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 8	Всего разделов: 8	
23.10.2024 № КУВИ-001/2024-260756788		Кадастровый номер:	66:41:0701013:21	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка Учетный номер части: 66:41:0701013:21/6 Система координат МСК - 66, зона 1				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на массности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	391564.58	1534510.37	-	0.1
2	391559.83	1534511.35	-	0.1
3	391563.84	1534532.7	-	-
4	391568.44	1534531.87	-	-
1	391564.58	1534510.37	-	0.1
1	391589.55	1534530.96	-	0.1
2	391589.31	1534529.28	-	0.1
3	391579.41	1534531.07	-	-
4	391588.69	1534579.5	-	0.25
5	391589.03	1534579.43	-	-
6	391594.83	1534578.11	-	0.1
7	391590.38	1534559.75	-	0.1
8	391594.71	1534558.85	-	0.1
9	391592.25	1534546.23	-	0.1
10	391591.63	1534542.71	-	0.3
1	391589.55	1534530.96	-	0.1

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОНИЧЕСКОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат цифровой подписи № 097ФБД181Д02Б4597РМЗМФБ50</small> <small>Публичная Федеральная служба государственной имущественой, кадастровой и картографической инспекции с 02.08.2024 по 26.10.2024</small>		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
полное наименование должности		

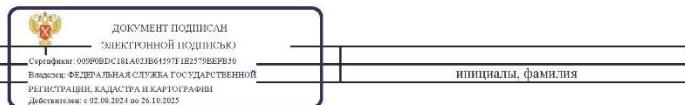
Лист 39

Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 5 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 8	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42	
23.10.2024г. № КУВИ-001/2024-260756788				
Кадастровый номер:	66:41:0701013:21			
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 66:41:0701013:21/7				
Система координат МСК - 66, зона 1				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	
	X	Y		Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
1	2	3	4	5
1	391589.03	1534579.43	-	-
2	391545.32	1534588.09	-	0.25
3	391545.55	1534589.35	-	-
1	391589.03	1534579.43	-	-



Лист 40

Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 6 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 8	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42	
23.10.2024г. № КУВИ-001/2024-260756788				
Кадастровый номер:	66:41:0701013:21			
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 66:41:0701013:21/8				
Система координат МСК - 66, зона 1				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	
	X	Y		Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
1	2	3	4	5
1	391564.58	1534510.37	-	0.1
2	391559.83	1534511.35	-	0.1
3	391563.84	1534532.7	-	-
4	391568.44	1534531.87	-	-
1	391564.58	1534510.37	-	0.1
1	391589.55	1534530.96	-	0.1
2	391589.31	1534529.28	-	0.1
3	391579.41	1534531.07	-	-
4	391588.69	1534579.5	-	0.25
5	391589.03	1534579.43	-	-
6	391594.83	1534578.11	-	0.1
7	391590.38	1534559.75	-	0.1
8	391594.71	1534558.85	-	0.1
9	391592.25	1534546.23	-	0.1
10	391591.63	1534542.71	-	0.3
1	391589.55	1534530.96	-	0.1



Лист 41

Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 7 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 8	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42	
23.10.2024г. № КУВИ-001/2024-260756788				
Кадастровый номер:	66:41:0701013:21/9			
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка Учетный номер части: 66:41:0701013:21/9 Система координат МСК - 66, зона 1				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	391589.03	1534579.43	-	-
2	391545.55	1534589.35	-	-
3	391545.32	1534588.09	-	-
4	391588.69	1534579.5	-	-
1	391589.03	1534579.43	-	-



Лист 42

Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 8 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 8	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42	
23.10.2024г. № КУВИ-001/2024-260756788				
Кадастровый номер:	66:41:0701013:21			
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка Учетный номер части: 66:41:0701013:21/10 Система координат				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	391564.58	1534510.37	-	-
2	391568.44	1534531.87	-	-
3	391563.84	1534532.7	-	-
4	391559.83	1534511.35	-	-
1	391564.58	1534510.37	-	-
1	391589.55	1534530.96	-	-
2	391591.63	1534542.71	-	-
3	391592.25	1534546.23	-	-
4	391594.71	1534558.85	-	-
5	391590.38	1534559.75	-	-
6	391594.83	1534578.11	-	-
7	391588.41	1534579.57	-	-
8	391579.41	1534531.07	-	-
9	391589.31	1534529.28	-	-
1	391589.55	1534530.96	-	-



ДУЭЛЛАКИ

ДОГОВОР
АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
№ 7-879

ЭМ. З.

на руки в Земельном комитете Администрации города Екатеринбурга, что подтверждается подпись 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 (пересчете) арендной платы за прошлый год. При этом Арендатор обязан не позднее 25 февраля очередной платы за текущий год, Арендатор Администрации города Екатеринбурга для выдачи ему расчета арендной платы.

При получении расчета арендной платы на очередной год позднее 15 марта этого года в случае (пересчете) арендной платы в расчете (пересчете) арендной платы за текущий год, Арендатор в случае увеличения размера арендной платы при проведении следующего ежеквартального платежа доплачивает разницу арендной платы, при этом пени на указанную доплату не начисляются, а в случае уменьшения размера арендной платы Арендатор при проведении следующего ежеквартального платежа не начисляет разницу арендной платы.

2.2.3. Пересчет арендной платы.

В случае проведения пересчета арендной платы Арендодатель направляет (выдаёт) рукам Арендатору данный пересчет в порядке, установленном для направления расчета арендной платы.

В случае неполучения или несвоевременного получения пересчета арендной платы Арендатор уплачивает арендную плату в размере, указанном в полученным в погашенном и ранее расченном (пересчитанном) платеже.

При получении нового пересчета 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 уплате арендной платы на разницу арендной платы.

2.2.4. Уплата арендной платы.

Арендная плата по настоящему договору вносится Арендодателем, отдельными платежами с указанием номера и даты договора ежеквартально в размере (пересчете), арендных чистка последнего месяца квартала, если иное не установлено в расчете (пересчете), 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.

Поступление по настоящему договору платежей при наличии задолженности по арендной плате за предыдущие платежные периоды зачисляются 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 использование и охраной участка, имеет право осуществлять доступ на участок с целью осуществления контроля за выполнением Арендатором условий настоящего договора, а Арендатор обеспечивает Арендодателю (его законным представителям), представителям органов государственного контроля доступ на участок по их требованию.

Арендодатель при осуществлении контроля не может вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не находит удовлетворения в интересах участка, Арендатора 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 допускает допускать действий, приводящих к ущадению архитектурной 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;

16 сентября 2005 года
на основании Распоряжения от 31.08.2005 № 3127 – р. Глазы города от Администрации города Екатеринбурга в лице заместителя Главы города Крицкого Владимира Тавионича, действующего на основании доверенности Арендатора – Закрытое акционерное общество «УралМедСтрой» плюс генеральный директор Задорожный Игорь Васильевич, действующего на основании наименования устава, с другой стороны, (далее – ЗАО «УралМедСтрой»), имеющиеся в дальнейшем Стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. Предмет договора

Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает во временное владение и пользование сроком на пятьнадцать 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 Екатеринбург, в пределах границ, указанных в Плане земельного участка (Приложение № 3), прилагаемом к настоящему Договору, и являющимся его неотъемлемой частью.

2.1.2. Общая площадь участка - 2484 кв. м.

2.1.3. Категория земель - земли подベンзин.

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

2.1.5. Участок предоставлен 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.

Размер арендной платы определяется Арендодателем в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации 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 города Екатеринбург, впоследствии на определение размера арендной платы, Арендодатель обязан привести 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 пересчета арендной платы Арендодатель обязан оплачивать арендную плату по пересчету, 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 Арендодатель обязан письменно сообщить об этом Арендатору по адресу: 62014, город Екатеринбург, проспект Ленина, 24-а, Земельный Комитет Администрации города Екатеринбурга.

По желанию Арендатора расчет арендной платы может быть выдан ему или уполномоченному лицу (представителю), при наличии надлежащим образом оформленной доверенности

Все изменения к настоящему договору действительны при условии, что они оформлены письменным видом и подписаны сторонами по настоящему договору в форме дополнительного соглашения, которое является неотъемлемой частью настоящего договора.

5. Растрогжение настоящего договора

5.1. Настоящий договор может быть расторгнут по письменному соглашению сторон, также по требованию одной из сторон в судебном порядке в случаях: предумотренных Гражданским кодексом Российской Федерации, статьей 46 Земельного кодекса Российской Федерации настоящим договором.

5.2. Досрочно настоящий договор распространяется в случае:

1) систематической неуплаты арендатором арендной платы по настоящему договору (не уплата 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 полутора лет);

3) неуплаты арендатором штрафа (если с момента возникновения обязанности арендатора по уплате штрафа прошло более полутора лет);

4) при нарушении арендатором других условий настоящего договора.

5.3. Арендодатель вправе досрочного расторжения настоящего договора по условиям настоящего договора, при условии нарушения арендатором предусмотренного пунктом 5.2. настоящего договора, и не устранения арендатором указанного в предупреждении нарушения по истечении десятидневного срока (или более длительного времени, обоснованного необходимостью для этого) со дня получения арендатором письменного предупреждения.

5.4. Прекращение действия настоящего договора не освобождает арендатора от обязанности уплаты задолженности по арендной плате, пени и штрафа по настоящему договору, если при расторжении настоящего договора арендодатель не возместил арендатору стоимость улучшений участка, не отделяемых без вреда для участка.

6. Срок действия настоящего договора

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

В случае если арендатор продолжает пользоваться участком после истечения срока настоящего договора или отсутствия возражений (письменного предупреждения о расторжении договора) со стороны арендодателя, настоящий договор считается возобновленным на тех же условиях на непредeterminedный 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 возлагается 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 Гланного.

- получить в Администрации города Екатеринбурга разрешение на строительство администрации здания и паркингом;
 - вести строительство администрации здания с паркингом в соответствии с утвержденным проектом документацией окончанием строительства до 31.12.2007;
 - получить в Администрации города Екатеринбурга разрешение навод объекта в эксплуатацию после окончания строительства;
 - выполнить условия договора от 14.10.2004 № 176-04-иФ, № 176-04-иФ, № 55-жФ, заключенный с Администрацией города Екатеринбурга
- 2.5. Обознач Участка.
- Арендатор имеет право передать участок в собственность, а также вправа 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 плавного взноса в приобретенный кооператив в пределах срока действия настоящего договора при условии письменного уведомления со стороны 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 расстройке состояния (не худшем, чем то, в котором он был передан Арендатору) участок в надлежащем состоянии (не худшем, чем то, в котором он был передан Арендатору) возвращается Арендодателю по акту приема-передачи участка, подписанным сторонами по настоящему договору.
- 2.6.2. Участок возвращается Арендодателю по акту приема-передачи участка, подписанным сторонами по настоящему договору.
- В случае отказа Арендодателя от подписания Акта приема-передачи участка Арендодателем с указанием в нем об отказе Арендодателя от подписания данной Акты подписывается Арендодателем с указанием в нем об отказе Арендодателя от подписания данной Акты.
3. Ответственность Сторон
- 3.1. В случае не внесения Арендодатором арендной платы в установленный настоящим Договором срок Арендодатель обязан вернуть Арендодателю участок в надлежащем состоянии (не худшем, чем то, в котором он был передан Арендатору) в течение десятидневного срока с моментарасторжения настоящего договора.
- 3.2. Участок возвращается Арендодателю по акту приема-передачи участка, подписанным сторонами по настоящему договору.
- 3.3. В случае невыполнения или неисполнения условий Договора из-за искажением обзанности по внесению арендной платы, Арендодатель уплачивает Арендодателю штраф в размере 10 (девятнадцати) процентов от размера годовой арендной платы за каждый день пребывания участка в собственности Арендодателя в размере, предусмотрено в пункте 2.2.1. настоящего договора.
- 3.4. В случае неисполнения или неевременного выполнения условий настоящего договора, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 3.4. настоящего договора.
- 3.5. Арендодатель вправе взыскать с Арендодателя разницу в ценах наема, установленных Арендодателем в момент подписания настоящего договора, Арендодатель обязан произвести пересчет арендной платы с применением БРДП, предусмотренного для соответствующего вида использования участка, а Арендодателю обязан уплачивать измененный арендную плату, что не освобождает его от уплаты штрафа в размере, предусмотрленном пункто 3.2. настоящего договора.
- 3.6. В случае несвоевременного освобождения или несвоевременного вынужденного освобождения Арендодатором участка из-за прекращения деятельности наемщика, Арендодатель взыскивает с Арендодателя арендную плату за все время использования участка, а также штраф в двукратном размере годовой арендной платы за последний год аренды участка.
- 3.7. Арендодатель вправе взыскать с Арендодателя арендную плату, присвоенные ущербом, причиненным ущербом, связанным с хозяйственной деятельностью, взыскиваемые неисполнением и экологической обстановки в результате его хозяйственной деятельности, взыскиваемые неисполнением и экологической обстановки в результате исполнением Арендодателем условий настоящего договора, не освобожденных или несвоевременно освобожденных Арендодателем участка.
- 3.8. В иных случаях нарушений условий настоящего договора стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

4. Изменение настоящего договора

ЗАО "УралМенСтрой"
ИНН 6658169857
г. Екатеринбург, Коркинский район
ул. ТУРИ ЕНЕВА, 1, ПЕРВОМАЙСКАЯ

Приложение №1
к договору аренды земельных участков
№ 4-879 от 16.09.2005 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА НА 2005 год

1. Решение выполнено на основании Решения Екатеринбургской горисполкома 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. Местные налоги для расчета

Ставка земельного налога (рублей за 1 м² в год)

15,27

Стоимость земельного участка (рубли) на 01.01.2005г.

2484,00

Офис производственного предприятия

0,20

31.08.05-31.12.05, строительство до 31.12.2007 г., на

списание РПГ от 31.03.2005 г. № 3127-р

3. Решение арендной платы

Код объекта	Наименование земельного участка	Учебный №	Форма собственности	Лицензия
III кв. 2005г.	3175,94	15.12.2005	(020)2484-0755-27-5794(40)36531-21-1534	
IV кв. 2005г.	912,57	15.12.2005	(020)2484-0755-27-5794(40)3653-92-923537	
ИТОГО	1260,51			

Размер арендной платы за землю составляет: 1260,51 руб. (один тысячу двести шестьдесят один рубль 51 копейка)

4. Арендная плата за землю перечисляется Арендатором платежом поручением по к/ко 901 11 05 015 03 0000 120 на Бюджетный счет № 401018105000001010 УФК по Свердловской области (Администрация г. Екатеринбурга) Банк получателя: ГБКС ГУ Банка России по Свердловской области г. Екатеринбург; БИК 04577001, ИНН 6607100466, КПП 667101001, код ОКАТО 65410157000.

5. Данный расчет является неотъемлемой частью договора аренды.

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

управления Федеральной регистрационной службы по Свердловской области, а четвертый пере-
дается 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.

Арендатор:

ЗАО «УралМенСтрой»

ЗАО «УралМенСтрой»

ИНН 6658169857 КПП 665601018

Юридический (почтовый) адрес: 620086, г. Екатеринбург, ул. Московская, д. 2

телефон: 127-217

Генеральный директор

М.В.

Сергей

Сергеев

Сергеев</p

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

Акт
приема - передачи участка

16 сентября 2005 года

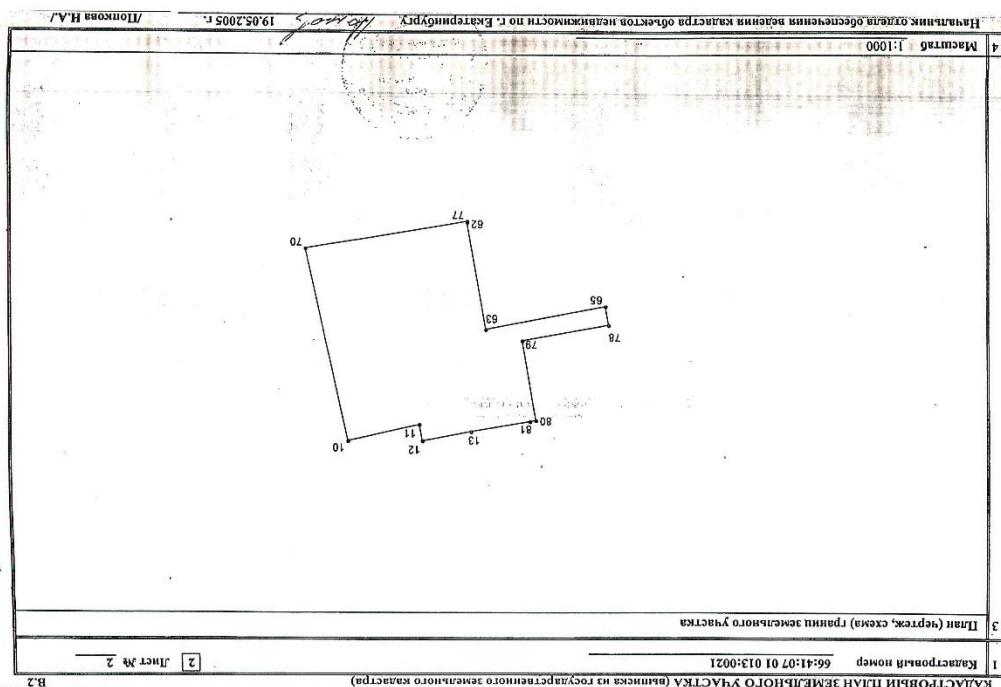
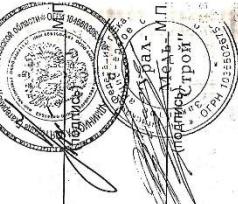
Мы, нижеподписавшиеся, на основании договора аренды земельного участка, составленный Акт в том, что Арендодатель передал, а Арендатор принял Участок общевойской площадью 2484 кв. м, имеющей местоположение, г. Екатеринбург, ул. Тurgeneva – ул. Первомайская, гравинах, указанных в приложении № 3 к Договору.

Фактически Участок передан Арендодателем и принят Арендатором 31 августа 2005 года

(дата Расторжения Главы города № 3127 - р.).

Арендодатель:

Администрация города Екатеринбурга
в лице заместителя Главы города Кривцо娃 Владимира Павловича



Дополнительное соглашение № 2
к договору аренды участка № 7-879 от 16.09.2005
(регистрационная запись от 23.11.2005 № 56-66-01317/2005-096).
С дополнительным соглашением № 1 от 08.07.2008

г. Екатеринбург

Арендодателем – Администрация города Екатеринбурга в лице заместителя Гл. Екатеринбурга Крицкого Владимира Павловича, действующего на основании доверенности Екатеринбурга Крицкого Владимира Павловича и Арендатор – Заявитель, действующего на основании доверенности ЗАО «РадиоМедСтрой» в лице директора ЗАО «РадиоМедСтрой» 27.12.2007 с одной стороны, и Арендатор – ЗАО «РадиоМедСтрой», в лице директора – Заявитель, действующего на основании доверенности от 03.07.2008 г. Лукьянченко Александра Альбертовича, действующего на основании соглашения о нежилом помещении:

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

1. График 2.2. Договора изложить в следующей редакции:
- 2.2.1. Определение размера арендной платы.

« 2.2. Арендная плата.

Размер арендной платы определяется Арендодателем в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, Свердловской области и муниципальным образованиями «город Екатеринбург» и указывается в расценке арендной платы, которой соответствует 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 проконсультироваться с Арендатором, обязан уплачивать арендную плату (в т.ч. неоднократно в течение года), а Арендатор обязан уплачивать арендную плату измененную с даты вступления в действие этого нормативного правового акта, если иное не предусмотрено данными нормативными правовыми актами.

В случае проведения перевыставки арендной платы Арендатор обязан оплачивать арендную плату по перевыставку, имеющую более позднюю дату составления, при этом направляемый (выданный на руки) Арендатору первичный расчет и предъядие перевыставки аннулируются (считаются недействительными).

2.2.2. Направление расчета арендной платы.

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

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

По желанию Арендодателя расчет арендной платы может быть выдан на руки ему и доверенному лицу (представителю), при наличии надлежащим образом оформленных подпасы Арендодателя (его представителя) в журнале выдачи расчетов арендной платы.

Напоминаем, что Арендодателем расчета арендной платы на очередной год не является Арендодателем, а Арендатором в размере, указанном в расценке (пересчете) арендной платы за прошлый год. При этом Арендодатель обязан не позднее 10 февраля очередного года обратиться в Земельный комитет администрации города Екатеринбурга для выдачи ему расчета арендной платы на очередной год.

При получении расчета арендной платы на очередной год позднее 10 февраля этого года и уплате арендной платы в размере, указанном в расценке (пересчете) арендной платы за прошлый год, Арендодатель в случае увеличения размера арендной платы при осуществлении

Пополнительное соглашение № 2 к договору аренды 7-879 от 16.09.2005
г. Екатеринбург, ул. Туристская 11/11а

Адресат: Администрация города Екатеринбурга в лице заместителя Главы Екатеринбурга
Криклико Владимира Павловича

Адрес: 620014, Свердловская область, г. Екатеринбург, пр. Ленина, 24/2
Арендатор: УралМедСтрой

ОГРН 1036602675306,
Юридический (почтовый) адрес: 620014, г. Екатеринбург, ул. Октябрьская
телефон: 344-28-40

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

следующего ежемесячного платежа доплачивает разницу арендной платы, при этом пени Арендатор не начисляются, а случаи увеличения размера арендной платы определены в существующем следующем ежемесячном платеже подлежащей уплаты арендной платы на разницу ежемесячной платы.

2.2.3. Пересядет арендной платы.
В случае предоставления арендной платы Арендодатель направляет (выдаёт
рукам) Арендатору, данный пересадок в порядке, установленном для направления расче-
та арендной платы.
В случае не получения или несвоевременного получения пересадка

При получении нового персонала арендной платы, арендатор, в случае увеличения размера арендной платы, при осуществлении следующего ежемесячного платежа, дополнительной арендной платы, при этом на указанной недоплате не начисляется, а в случае дальнейшего размера арендной платы, Арендатор, при этом, несет ответственность за уплату налога на доходы физических лиц.

2.2.4. Уплата арендной платы.
Арендная плата по настоящему договору вносится Арендатором отдельным платежами, определенным в настоящем договоре, а также лицевого счета Арендатора, открытого Арендатором подлежит уплате арендной платы на разницу арендной платы.

погашение цидернатного казначейства по позиции 10 числа текущего месяца, если иное не
справлено в расчете (пересчете) арендной платы на соответствующий год.
Датой расчета арендной платы считается дата списания денежных средств
на счета Арендатора при уплате первоначальной арендной платы

нагае на предшествующие платежные периоды зачитываются в следующем порядке:

1) в счет погашения задолженности по аренде начиная с момента сдачи имущества под арендную

2) в счет погашения задолженности по аренде плате на настоящий момент

3) в счет погашения задолженности по штрафам по настоящим договорам.

2. В пункте 2.4 Договора слова «до 31.12.2008 года» заменить на «в соответствии с положениями Комитета Администрации города Чагатайчылбурга и проводить сверху платежей по настоящему Договору, представляя при этом типу платежных документов, подтверждающих оплату арендной платы».

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

4. Условия, предусмотренные пунктами 1, 3, 7 и 8

5. Настоящее дополнительное соглашение подлежит государственной регистрации в органах государственной регистрации субъектов предпринимательской деятельности на территории Свердловской области. Обязанность по

6. Арендатор обязуется передать настояще дополнительное соглашение на дарственную регистрацию в Управление Федеральной регистрационной службы по Тульской области в течение

Настоящее дополнительное соглашение вносится в Текущий договор о дополнительном соглашении о предоставлении Арендодателем Арендатору услуг по управлению недвижимостью зданий и сооружений, а также о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и (или) права аренды на земельные участки, расположенные в г. Ульяновске.

Chrysanthemum. Bleeding L.S.
An old short, pointed & 10

Дополнительное соглашение № 2 к договору аренды № 7-879 от 16.09.2005

к договору аренды земельного участка № 23.1.2005 № 66-66-0131-72005-098;
о дополнительном соглашении № 1 от 08.07.2008
о дополнительном соглашении № 2 от 26.10.2009
о дополнительном соглашении № 3 от 13.05.2010

г. Екатеринбург

20 декабря 2010 года

Арендодатель - Администрация города Екатеринбурга в лице исполнительного собственности заместителя главы Администрации города Екатеринбурга Константина Владимира Тавлионица действующего на основании доверенности от 09.12.2010 № 169 с санctionом и Арендатора - Закрытое акционерное общество акционерного общества «УралМедСтрой» (далее – ЗАО «УралМедСтрой») в лице генерального директора Бакина Олега Валерьевича, действующего на основании Устава «НГФ», в лице доверенности Зданова Николая Николаевича действующего на основании Устава Закона о приватизации дополнительное соглашение о недвижимости.

Здание с земельным участком земельного участка с паянкой (разрешение № 66-66-01659/2010-04), расположено в земельном участке № 23.1.2005 № 66-66-01659/2010-02, в земельном участке № 23.1.2005 № 66-66-01659/2010-01, на некото-

рое расстояние (плитер А), площадью 233,2 кв. м. (регистрационный запись № 02.11.2010 № 66-66-01659/2010-541). На земельном участке № 23.1.2005 № 66-66-01659/2010-02 в земельном участке № 23.1.2005 № 66-66-01659/2010-01, на некото-

рое расстояние (плитер А), площадью 341,9 кв. м. (регистрационный запись № 02.11.2010 № 66-66-01659/2010-542). На земельном участке № 23.1.2005 № 66-66-01659/2010-01, на некото-

рое расстояние (плитер А), площадью 341,9 кв. м. (регистрационный запись № 02.11.2010 № 66-66-01659/2010-543). На земельном участке № 23.1.2005 № 66-66-01659/2010-02 в земельном участке № 23.1.2005 № 66-66-01659/2010-01, на некото-

рое расстояние (плитер А), площадью 341,9 кв. м. (регистрационный запись № 02.11.2010 № 66-66-01659/2010-544). На земельном участке № 23.1.2005 № 66-66-01659/2010-01, на некото-

рое расстояние (плитер А), площадью 341,9 кв. м. (регистрационный запись № 02.11.2010 № 66-66-01659/2010-545). На земельном участке № 23.1.2005 № 66-66-01659/2010-02 в земельном участке № 23.1.2005 № 66-66-01659/2010-01, на некото-

рое расстояние (плитер А), площадью 341,9 кв. м. (регистрационный запись № 02.11.2010 № 66-66-01659/2010-546). На земельном участке № 23.1.2005 № 66-66-01659/2010-01, на некото-

рое расстояние (плитер А), площадью 341,9 кв. м. (регистрационный запись № 02.11.2010 № 66-66-01659/2010-547). На земельном участке № 23.1.2005 № 66-66-01659/2010-02 в земельном участке № 23.1.2005 № 66-66-01659/2010-01, на некото-

рое расстояние (плитер А), площадью 341,9 кв. м. (регистрационный запись № 02.11.2010 № 66-66-01659/2010-548). На земельном участке № 23.1.2005 № 66-66-01659/2010-01, на некото-

рое расстояние (плитер А), площадью 341,9 кв. м. (регистрационный запись № 02.11.2010 № 66-66-01659/2010-549). На земельном участке № 23.1.2005 № 66-66-01659/2010-02 в земельном участке № 23.1.2005 № 66-66-01659/2010-01, на некото-

рое расстояние (плитер А), площадью 341,9 кв. м. (регистрационный запись № 02.11.2010 № 66-66-01659/2010-550). На земельном участке № 23.1.2005 № 66-66-01659/2010-01, на некото-

рое расстояние (плитер А), площадью 341,9 кв. м. (регистрационный запись № 02.11.2010 № 66-66-01659/2010-551). На земельном участке № 23.1.2005 № 66-66-01659/2010-02 в земельном участке № 23.1.2005 № 66-66-01659/2010-01, на некото-

рое расстояние (плитер А), площадью 341,9 кв. м. (регистрационный запись № 02.11.2010 № 66-66-01659/2010-552). На земельном участке № 23.1.2005 № 66-66-01659/2010-01, на некото-

рое расстояние (плитер А), площадью 341,9 кв. м. (регистрационный запись № 02.11.2010 № 66-66-01659/2010-553). На земельном участке № 23.1.2005 № 66-66-01659/2010-02 в земельном участке № 23.1.2005 № 66-66-01659/2010-01, на некото-

рое расстояние (плитер А), площадью 341,9 кв. м. (регистрационный запись № 02.11.2010 № 66-66-01659/2010-554). На земельном участке № 23.1.2005 № 66-66-01659/2010-01, на некото-

рое расстояние (плитер А), площадью 341,9 кв. м. (регистрационный запись № 02.11.2010 № 66-66-01659/2010-555). На земельном участке № 23.1.2005 № 66-66-01659/2010-02 в земельном участке № 23.1.2005 № 66-66-01659/2010-01, на некото-

рое расстояние (плитер А), площадью 341,9 кв. м. (регистрационный запись № 02.11.2010 № 66-66-01659/2010-556). На земельном участке № 23.1.2005 № 66-66-01659/2010-01, на некото-

рое расстояние (плитер А), площадью 341,9 кв. м. (регистрационный запись № 02.11.2010 № 66-66-01659/2010-557). На земельном участке № 23.1.2005 № 66-66-01659/2010-02 в земельном участке № 23.1.2005 № 66-66-01659/2010-01, на некото-

рое расстояние (плитер А), площадью 341,9 кв. м. (регистрационный запись № 02.11.2010 № 66-66-01659/2010-558).

Дополнительное соглашение № 3
к договору аренды земельного участка № 7-879 от 16.09.2005
(регистрационная запись от 23.11.2005 № 66-66-0131-72005-098)
с дополнительным соглашением № 1 от 08.07.2008
с дополнительным соглашением № 2 от 26.10.2009

13 мая 2011 г. Екатеринбург

Арендодатель - Администрация города Екатеринбурга в лице заместителя губернатора Криклия Владимира Павловича, действующего на основании доверенности № 1/01/2010 № 169 с санctionом и Арендатора - Закрытое акционерное общество «УралМедСтрой», в лице генерального директора Соловьева Валерия Ивановича, действующего на основании Устава, с другой стороны, защищены наименованием дополнительного соглашения.

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

1. В пункте 2.4. Договора слова «что 31.12.2009 года» заменить словами «что 30.00.2010 года» (в соответствии с разрешением на строительство № РУ 66-302006-174408 от 23.04.2000 г.)

2. Настоящее дополнительное соглашение подлежит государственной регистрации наименованием дополнительного соглашения, а расходы по государственной регистрации возлагаются на Арендатора.

На настоящем дополнительном соглашении является неотъемлемой частью Договора, одновременно с регистрацией в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из них один расчит аренданной платы.

Арендодатель:

Администрация города Екатеринбурга в лице
заместителя Главы Екатеринбурга
Криклия Владимира Павловича

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

Арендатор:

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

ИИН 6658169857, КПП 665801001, ОГРН 103660267306,
Юридический (постовой) адрес: 620014, г. Екатеринбург, ул. Октябрьской революции, 1
Телефон: 344-28-40

Бланк: «Документы: Договор № 7-879 от 16.09.2005 г. и Дополнительное соглашение № 3 к нему от 13 мая 2011 г. в лице Арендодателя и Арендатора»
Согласие: «Документы: Договор № 7-879 от 16.09.2005 г. и Дополнительное соглашение № 3 к нему от 13 мая 2011 г. в лице Арендодателя и Арендатора»

<p>Дополнительное соглашение № 5 к договору аренды земельного участка № 7-879 от 16.9.2005 (регистрационный запись от 23.1.2005 № 66-66-01/317/2005-056)</p> <p>договору аренды земельного участка № 1 от 08.07.2008 (регистрационный соглашением № 2 от 26.10.2008 с дополнительным соглашением № 3 от 13.05.2010 с дополнительным соглашением № 3 от 20.12.2010 с дополнительным соглашением № 4 от 20.12.2010</p> <p>о дополнительном соглашении № 5 от 09.10.2011 года</p> <p>г. Екатеринбург</p> <p>Арендодатель – Администрация города Екатеринбурга в лице заместителя главы Администрации города Екатеринбурга Криклином Владиславом Петровичем, действующего на основании доверенности от 20.01.2011 № 86 с однородной стороны, и Арендатор: ЗАО «УралМедСтрой» (далее – ЗАО «УралМедСтрой»), в лице генерального директора Константина Александровича Гарипова Роберта Минникановича, действующего на основании Устава, «Александровка», действующего на ограниченной ответственностью «Невижимость пенсионного фонда», 2) Общество с ограниченной ответственностью «Невижимость пенсионного фонда», далее – ООО «НПФ», в лице директора Зырянова Николая Николаевича, действующего на основании Устава, далее – ООО «Приют», далее – ООО «Полигон», далее – ООО «Приют», в лице генерального директора Баталовой Инны Леонидовны, 3) Общество с ограниченной ответственностью «Приютон – Приют», далее – ООО «Полигон», – Принт», в лице генерального директора Баталовой Инны Леонидовны, действующей на основании Устава.</p> <p>4) Судислава Вадима Валерьевича, 5) Ольгина Виктора Николаевича, 6) Ольгина Елены Сергеевны, 7) Лайских Сергея Александровича, 8) Гарипова Роберта Минникановича, 9) Общество с ограниченной ответственностью «НПО «Промак», далее – ООО «НПО «Промак», в лице директора Григория Эдуарда Александровича, действующего на основании Устава, 10) Сургутцева Яна Вячеславовича, 11) Сапожникова Раниса Дмитриевича, 12) Сосновских Натальи Григорьевны, с другой стороны, имеющие в дальнейшем стороны, на основании статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации, заключили настояще соглашение о нижеследующем.</p>	<p>В связи с государственной регистрацией права собственности ООО «Полигон – Принт» на нежилое помещение (пункт А) площадью 132,9 кв.м (регистрационная запись от 24.06.2011 № 66-66-01/370/2011-128), право собственности Суслова В.В. на нежилые государственные помещения (пункт А) площадью 191,6 кв.м (регистрационные записи от 21.03.2011 № 66-66-01/138/2011-370, от 21.03.2011 № 66-66-01/38/2011-371), право собственности Беспаловой Е.С. на нежилое помещение (пункт А) площадью 43,4 кв.м (регистрационная запись от 25.01.2011 № 66-66-01/8/2010-414), право собственности Олонина В.Н. на нежилое помещение (пункт А) площадью 131,8 кв.м (регистрационная запись от 21.06.2010 № 66-66-01/417/2010-157) и государственный права собственности Гарипова Р.М. на нежилые помещения (пункт А) площадью 1498,7/1533 кв.м (регистрационные записи от 21.04.2011 № 66-66-01/417/2010-162), право собственности (пункт А) регистрационная запись от 12.08.2010 № 66-66-01/417/2010-123), право собственности Гарипова Р.М. на нежилое помещение (пункт А) площадью 44,8 кв.м (регистрационная запись от 30.09.2010 № 66-66-01/51/2010-275), право собственности Гарипова Р.М. на нежилые помещения (пункт 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), право собственности ООО «Промак» на нежилое помещение (пункт А) площадью 100,8 кв.м (регистрационная запись от 18.10.2010 № 66-66-01/655/2010-280),</p>	<p>договору аренды земельного участка № 7-879 от 16.9.2005 (регистрационный запись от 23.1.2005 № 66-66-01/317/2005-056) в размере 341 971 9631,1 от 24.04.2011 № 13-10/2010 по 01.11.2010.</p> <p>В случае переведения арендной платы Арендатор обязан оплачивать арендную плату по новосозданному имуществу более позднее дату составления при этом написанный (выданый на ЕРИ) Арендатору первичный расчет и предыдущие пересчеты арендной платы (считаются начиная с момента выдачи).</p> <p>5. Договор Договор пуск/старт 4 следующего содержания азисса из настоящего договора, включая предмет договора, либо последующего расстояниях на земельном участке, высятся путем подписания соглашения о внесении изменений в настоящий договор между Арендодателем и Арендатором на объекте недвижимости без согласования с другими участниками настоящего договора на стороне Арендатора.</p> <p>6. Гравя и близнаны ООО «НПО» по договору возникнут с 13.10.2010 года.</p> <p>7. Расчет для ЗАС «УралМедСтрой» на 2010 год от 23.06.2010 считать недействительным.</p> <p>8. Условия настоящего дополнительного соглашения, приведенные к отношениям, возникающим со дня его заключения.</p> <p>9. Настоящее дополнительное соглашение подлежит государственной регистрации. Обязанность по государственной регистрации возлагается на Арендатора, а также Арендодателя по письменному заявлению Арендатора.</p> <p>10. Арендодатель обязуется передать настоящие дополнительные соглашения на государственный реестр правоохранительных органов осуществляющих государственную регистрацию прав в течение двадцати дней момента подписания его сторонами, а также письменно уведомить Арендодателя о государственной регистрации настоящего дополнительного соглашения в течение пяти дней после ее предоставления.</p> <p>Настоящее дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора подписано в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу из них: два для Арендодателя, один для органа осуществляющего государственную регистрацию прав, один для Арендатора.</p> <p>Приложение, являющееся неотъемлемой частью настоящего дополнительного соглашения,</p> <p>1) расчет арендной платы. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:</p> <p>Арендодатель: Администрация города Екатеринбурга в лице исполнительного обязанности заместителя Главы Администрации города Екатеринбурга Христиана Владимира Павловича</p> <p>Адрес: 620104, Свердловская область, г. Екатеринбург, пр. Ленина, 24 а Арендатор: Закрытое акционерное общество «УралМедСтрой» в лице генерального директора Бакина Олега Валерьевича</p> <p>ИИН 66580169857, КПП 665801001, ОГРН 1036802675306 Юридический адрес: 62014, г. Екатеринбург, ул. Октябрьской революции 56 Телефон руководителя 34-22-40, главного бухгалтера 34-22-35 Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью «Невижимость пенсионного фонда» в лице директора Зирянова Николая Николаевича</p> <p>ИИН 6585618688, КПП 65801001, ОГРН 1046802689748 Юридический адрес: 620077, г. Екатеринбург, ул. Маршала Жукова, 7, оф. 22. Телефон: 89222078230</p>
--	---	--

Дополнительное соглашение № 2 к договору аренды № 1-5/9 от 10.09.2010
г. Балтийск, ул. Туровцев – ул. Пролетарская

(1086, 4 кв.м - административное назначение, 1513,8 кв.м - паркинг);
в размере 13463,5/15/109,1 от 2484 кв.м, в размере 49715/71533 от 1513,8/15109,1 от 2484 кв.м с 12.08.2010
(1086, 4 кв.м - административное назначение, 1513,8 кв.м - паркинг, 1513,8 кв.м - паркинг);
в размере 13418,7/15/109,1 от 2484 кв.м, в размере 49715/71533 от 1513,8/15109,1 от 2484 кв.м с 03.09.2010
(10641,6 кв.м - административное назначение, 2777,1 кв.м - паркинг, 1513,8 кв.м - паркинг);
в размере 13076,8/15/109,1 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 12932,8/15/109,1 от 2484 кв.м, в размере 49715/71533 от 1513,8/15109,1 от 2484 кв.м с 18.10.2010
(10157 кв.м - административное назначение, 2777,1 кв.м - паркинг);
в размере 12547,2/15/109,1 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 12446/15/109,1 от 2484 кв.м, в размере 49715/71533 от 1513,8/15109,1 от 2484 кв.м с 12.2010
(9668,9 кв.м - административное назначение, 2777,1 кв.м - паркинг, 1513,8 кв.м - паркинг);
в размере 12402,6/15/109,1 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 12211/15/109,1 от 2484 кв.м, в размере 49715/71533 от 1513,8/15109,1 от 2484 кв.м с 24.03.2011
(9435,9 кв.м - административное назначение, 2777,1 кв.м - паркинг, 1513,8 кв.м - паркинг);
в размере 12108,7/15/109,1 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 10965,5/15/109,1 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 10574,1/15/109,1 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 10313,7/15/109,1 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 5975,5/15/109,1 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 «НПП»
в размере 3419/19/1631,1 от 2484 кв.м с 13.10.2010 по 01.11.2010;

Годоначатое соглашение № 2 к договору аренды № 1-5/9 от 10.09.2010
г. Балтийск, ул. Туровцев – ул. Пролетарская

государственной регистрации права собственности Сапожниковой Р.Д. на нежилые помещения (литер А) площадью 43,2 кв.м (регистрационный запись от 18.10.2010 № 66-66-01/1632/2010-363),
государственной регистрации права собственности Сапожниковой Н.Г. на нежилые помещения (литер А) площадью 463,9 кв.м (регистрационный запись от 31.03.2011 № 66-66-01/1639/2011-393),
государственной регистрации права собственности Сосновских Н.Г. на нежилые помещения (литер А) площадью 373,5 кв.м (регистрационный запись от 23.09.2011 № 66-66-01/343/2011-644, от 29.06.2011 № 66-66-01/343/2011-643), в здании литер А, расположенного на земельном участке по ул. Тургенева – ул. Первомайская в городе Екатеринбурге, а также в связи с изменениями площади объектов недвижимости, находящихся на указанном земельном участке, в договор аренды земельного участка № 7-879 от 16.09.2005, далее – «Договор», следующие изменения:

1. Правоуто договора поспа «Арендатор дополнить словами «Общество с ограниченной ответственностью «Полигон – Принт», далее – ОО «Полигон – Принт», в лице генерального директора Багаловой Инны Леонидовны, действующей на основании доверенности, «Бесплатнова Елена Сергеевна», «Олонин Виктор Ильинич», «Николаев», «Танских Сергей Александрович», «Гарипов Роберт Минниханович», «Общество с ограниченной ответственностью «Промако», далее – ООО «НПО «Промако», в лице директора Григория Эдуарда Александровича, действующего на основании устава, «Сургучева Яна Вячеславовна», «Сапожникова Раиса Дмитриевна», «Сосновских Натальи Григорьевны».

2. В подпункте 2.1.5 Договора абзац « ЗАО «УралМедСтрой» для эксплуатации помещений административного назначения площадью 18903,6 кв.м ипоточить в следующий редакции:
«ЗАО «УралМедСтрой» 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:
«ОО «Полигон – Принт» для эксплуатации помещения административного назначения площадью 132,9 кв.м.
– Стасюк В.В. для эксплуатации помещения административного назначения площадью 1916 кв.м;
– Белогорской Е.С. для эксплуатации помещения административного назначения площадью 43,4 кв.м;
– Олонину В.Н. для эксплуатации помещения администрации площадью 131,8 кв.м и паркинга площадью 1513,8 кв.м в размере 1499/71/1533 доли в праве;
– Ланюков С.А. для эксплуатации помещения администрации площадью 44,8 кв.м;
– Гарипову Р.М. для эксплуатации помещения администрации площадью 1143,2 кв.м;
– ООО «НПО «Промако» для эксплуатации помещения администрации площадью 100,8 кв.м;
– Сургучевой Я.В. для эксплуатации помещения администрации площадью 43,2 кв.м;
– Сапожниковой Р.Д. для эксплуатации помещения администрации площадью 463,9 кв.м;
– Сосновских Н.Г. для эксплуатации помещения администрации площадью 373,5 кв.м.

4. В подпункте 2.2.1 Договора абзац:

(1) для ЗАО «УралМедСтрой»
в размере 19289,2/19/1631,1 от 2484 кв.м с 13.10.2010 по 01.11.2010;
в размере 18903,6/19/1631,1 от 2484 кв.м с 02.11.2010;
заполнить абзацем следующего содержания:
(1) для ЗАО «УралМедСтрой»
в размере 14977,3/15/109,1 от 2484 кв.м с 21.06.2010

Дополнительное соглашение № 5 к договору аренды № 7-579 от 16.09.2005

2. Екатеринбург, ул. Туристская, 1а, Генеральный Арендатор, одн. для органа, осуществляющего регистрацию прав, один для Арендателя.

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
Комплексного благоустройства Павловича



М.П.



(подпись)

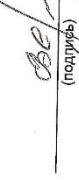
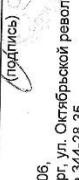
Арендатор:

Закрытое акционерное общество «УралМедСтрой»
в лице генерального директора

Кочевникова Александра Александровича



М.П.



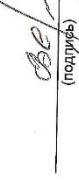
Арендодатель:

Общество с ограниченной ответственностью
«Надежность логистического Фонда»

в лице директора Зарина Николаевича



М.П.



Арендатор:

Юридический (почтовый) адрес: 620077, г. Екатеринбург, ул. Октябрьской революции, 56,

Телефон: 344-28-40, главного бухгалтера 344-28-35

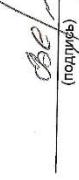
Арендодатель:

Общество с ограниченной ответственностью
«Надежность логистического Фонда»

в лице директора Зарина Николаевича



М.П.



Арендодатель:

Юридический (почтовый) адрес: 620077, г. Екатеринбург, ул. Гагарина, 11а, оф. 2а,

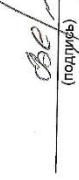
Телефон: 233-36-61

Арендатор:

Суслова Вадим Валерьевич



М.П.



Дополнительное соглашение № 5 к договору аренды № 7-579 от 16.09.2005
г. Екатеринбург, ул. Гагарина, 11а, Генеральный Арендатор, одн. для органа, осуществляющего регистрацию прав, один для Арендателя.

заменило абзац следующего содержания:

«2) Для ООО «НПФ»
в размере 341/915109,1 от 2484 кв.м с 13.10.2010;
в размере 727,5/15109,1 от 2484 кв.м с 02.11.2010».

6. Дополнить подpunkt 2.2.1 Договора абзацами следующего содержания:

«- для ООО «Полигон – Принт»
в размере 132,9 /15109, от 2484 кв.м с 24.06.2011;

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

- для Белапановой Е.С.
в размере 43,4/15109,1 от 2484 кв.м с 25.01.2011;

- для Ольинича В.Н.
в размере 131,8/15109,1 от 2484 кв.м с 21.06.2010, в размере 14997/1533 от

1513/8/15109,1 от 2484 кв.м с 02.10.2010;

- для Нанюк 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 «НПП «Кромакс»
в размере 100,8/15109,1 от 2484 кв.м с 18.10.2010;

- для Суслуевой Я.В.
в размере 43,2/15109,1 от 2484 кв.м с 18.10.2010;

- для Сапотников 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 Сорокиной Н.Г.
в размере 258,5/15109,1 от 2484 кв.м с 29.06.2011;

в размере 373,5/15109,1 от 2484 кв.м с 23.09.2011;

7. Права и обязанности ООО «Полигон – Принт» по Договору возникают с 24.06.2011 года.

8. Права и обязанности Суслова В.В. по Договору возникают с 21.03.2011 года.

9. Права и обязанности Белапановой Е.С. по Договору возникают с 25.01.2011 года.

10. Права и обязанности Ольинича В.Н. по Договору возникают с 21.06.2010 года.

11. Права и обязанности Гарипова Р.М. по Договору возникают с 30.09.2010 года.

12. Права и обязанности Тарнина С.А. по Договору возникают с 21.04.2011 года.

13. Права и обязанности ООО «НПП «Кромакс» по Договору возникают с 18.10.2010 года.

14. Права и обязанности Суслуевой Я.В. по Договору возникают с 18.10.2010 года.

15. Права и обязанности Сапотниковых Н.Г. 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 «УральМельСтрой» 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 недействительным.

19. Условия настоящего дополнительного соглашения, применимые к отношениям, возникшим до его заключения.

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

21. Арендатор обязуется передать настоящие дополнительные соглашения на государственную регистрацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию право-

владения десяти дней с момента подписания его сторонами, а также тщательно уведомить Арендатора 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:

ту

М.П.





Акционерное общество «БКС Управление благосостоянием»
 (АО «БКС Управление благосостоянием»)
 Проспект Мира, 69, стр.1, Москва, Россия, 129110
 ОГРН 1027739003489 ИНН 7702172846 КПП 770201001

Тел/факс: +7 (495) 788 66 42
 +7 (495) 723 76 74
www.bcswm.ru
info@bcswm.ru

Исх. от 12.09.2024

ООО «ЛАИР»

Справка о балансовой стоимости объектов

Акционерное общество «БКС Управление благосостоянием» подтверждает, что по данным бухгалтерского учета, балансовая стоимость имущества, принадлежащего на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда», находящегося под управлением АО «БКС Управление благосостоянием», по состоянию на 12.09.2024 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 12.09.2024 г. по объектам недвижимости:

№ п/п	Объект	Балансовая стоимость, руб.
1	Нежилые помещения (в строении литер 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): Российской Федерации, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 74	22 546 413,15
2	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. Адрес (местоположение): Российской Федерации, 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 - помещение 24-26, кадастровый номер: 66:41:0704024:2028. Адрес (местоположение): Российской Федерации, 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): Российской Федерации, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15	12 897 396,90

И.О. генерального директора

М.А. Попова



Исх. от 14.08.2024

Тел/факс: +7 (495) 788 66 42
 +7 (495) 723 76 74
www.bcswm.ru
info@bcswm.ru

ООО «ЛАИР»

Акционерное общество «БКС Управление благосостоянием» направляет Вам необходимые данные для оценки объектов недвижимого имущества в составе ЗПИФ недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда», находящегося под управлением.

Объект	Назначение	Площадь, кв.м.	Этажность	Материал конструктивных элементов	Инженерные коммуникации	Сведения о кап. ремонте здания	Вход
Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 74	Жилой дом с административными помещениями	Суммарная площадь Бизнес-центра «Кристалл» составляет 11 000 кв. м.	20	Стены – внутренняя отделка: обои под покраску, кафель, стекло. Окна- пластиковые стеклопакеты. Потолки – подвесные со встроенным светильниками. Полы – цементно-бетонные, керамогранит.	Подключение объекта к системам электро-, газоснабжения, холодному и горячему водоснабжению, канализации - подключено, все системы работоспособны. Кондиционирование – сплит-системы, Видеонаблюдение, Охрана, сигнализация, наземная парковка, многоканальные телекоммуникации.	Нет необходимости	Вход ограничен

Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 15	Бизнес-центр	Общая фактическая площадь всего бизнес центра составляет 19 631,1 кв. м. В бизнес-центре располагаются более 65 крупных и средних фирм. Средняя площадь офисного помещения в БЦ «Вознесенский» составляет 100 кв. м.	19	Стены – внутренняя отделка: обои под покраску, кафель, стекло. Окна- пластиковые стеклопакеты. Потолки – подвесные со встроенным светильниками. Полы – цементно-бетонные, линолеум, керамогранит.	Подключение объекта к системам электро-, газоснабжения, холодному и горячему водоснабжению, канализации- подключено, все системы работоспособны. Кондиционирование – сплит-системы, Видеонаблюдение, Охрана, сигнализация, наземная парковка, многоканальные телекоммуникации.	Нет необходимости	Вход ограничен
---	--------------	--	----	---	--	-------------------	----------------

И.О. генерального директора



М.А. Попова

ПРИЛОЖЕНИЕ 2.
ИСТОЧНИКИ РЫНОЧНОЙ И ОБЩЕЙ ИНФОРМАЦИИ

ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_115.4_m_3878366265

Главная > ... > ... > Продам > Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 115.4 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



119 000 ₽ за м² ▾
119 000 ₽ за м²

Показать телефон
8 958 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёт?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Алексей
Частное лицо
На Авто с ноября 2011
Завершено 8 объявлений
Эковклад: -8.41 тонн CO₂

11 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

О помещении

Вход: с улицы
Общая площадь: 115.4 м²
Этаж: 5
Высота потолков: 3.2 м
Отделка: чистовая

Мощность электросети: 5 кВт
Отопление: центральное
Тип сделки: продажа
Арендаторы: помещение сдано

avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_115.4_m_3878366265

Расположение

Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Мамина-Сибиряка, 101
• Динамо 16–20 мин. • Площадь 1905 года 21–30 мин.
• Уральская 21–30 мин.



119 000 ₽ за м² ▾
119 000 ₽ за м²

Показать телефон
8 958 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёт?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Алексей
Частное лицо
На Авто с ноября 2011
Завершено 8 объявлений
Эковклад: -8.41 тонн CO₂

Описание

Помещение в бизнес-центре «Манхэттен»

О здании

Готовность: в эксплуатации
Тип здания: бизнес-центр
Удалённость от дороги: первая линия

Парковка: на улице
Количество парковочных мест: 100

№ 3878366265 · 7 октября в 05:27 · 1043 просмотра (+0 сегодня)

Пожаловаться

avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_136.8_m_3994932851

Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Продам > Офисное помещение

Офис, 136.8 м²

15 500 000 ₽ ~
113 304 ₽ за м²

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



[Показать телефон
8 958 XXX-XX-XX](#)

Агентство недвижимости
"Новосёл"

Компания
Надёжный партнёр | Реквизиты проверены

Подписаться на продавца
Контактное лицо
Александр

avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_136.8_m_3994932851

О помещении

Общая площадь: 136.8 м ²	Отделка: офисная
Этаж: 8	Планировка: кабинетная
Высота потолков: 3 м	Тип сделки: продажа

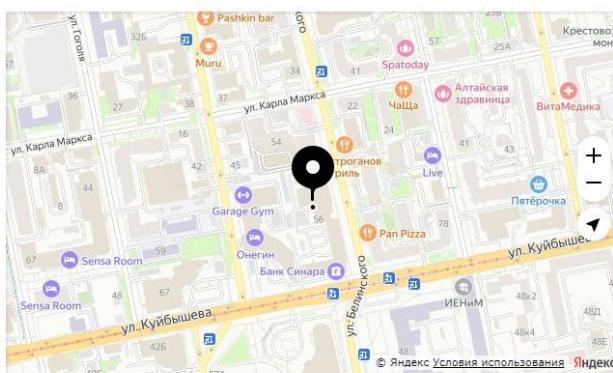
15 500 000 ₽ ~
113 304 ₽ за м²

[Показать телефон
8 958 XXX-XX-XX](#)

Расположение

Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Белинского, 56
 ● Геологическая 11-15 мин.
 ● Площадь 1905 года 16-20 мин. ● Динамо 21-30 мин.

[Скрыть карту ^](#)



15 500 000 ₽

113 304 ₽ за м²

[Показать телефон](#)
8 958 XXX-XX-XX

Агентство недвижимости
"Новосёл"



Компания

[Надёжный партнёр](#) [Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Александр

Описание

Продается офисное помещение в центре города!

- Площадь 136,8 квадратных метров
- Высокий 8 этаж, с хорошим видом на город
- Гибкая прямоугольная планировка, которая позволяет переформатировать пространство под ваши задачи
- Полностью оборудовано для офисной деятельности
- Нейтральная офисная отделка
- Расположение: в самом сердце делового центра – простая и понятная доступность для клиентов, партнеров и сотрудников

Это идеальное место для вашего бизнеса!

15 500 000 ₽

113 304 ₽ за м²

[Показать телефон](#)
8 958 XXX-XX-XX

Агентство недвижимости
"Новосёл"



Компания

[Надёжный партнёр](#) [Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Александр

Преимущества:

- Рядом с офисом расположены автобусные, троллейбусные и трамвайные остановки
- В 10 минутах ходьбы станции метро Геологическая и Площадь 1905 года
- В радиусе 5-10 минут ходьбы несколько хороших ресторанов и кафе, ЖизньМарт, 2 зеленых парка
- Быстрый выезд в любую точку города

💰 Цена: 15.500.000

Не упустите возможность приобрести это офисное помещение для вашего бизнеса! *

Позвоните или напишите мне, буду рад организовать для вас просмотр помещения, рассказать о возможностях приобретения

О здании

Готовность: в эксплуатации
 Тип здания: бизнес-центр

Парковка: на улице, бесплатная,
 подходит для грузового транспорта

ekb.cian.ru/sale/commercial/294836572/

Недвижимость в Екатеринбурге > Комерческая > Продажа офисов в Екатеринбурге > Центр > улица Карла Либкнехта

Обновлено: 19 окт, 17:25 1 080 просмотров, 4 за сегодня

Продается Офис (B+)

Свердловская область, Екатеринбург, р-н Центр, ул. Карла Либкнехта, 22. На карте



4 фото

Площадь 193.8 м² Этаж 2 из 7 Помещение Свободно

Класс B+

ekb.cian.ru/sale/commercial/294836572/

Фотографии (4) Описание Расположение Похожие объявления Офис, 193.8 м²

К продаже предлагается просторное офисное помещение, расположенное в современном бизнес-центре "Консул" в самом центре Екатеринбурга. Офис полностью готов для работы без дополнительных вложений. Сейчас в офисе есть арендатор, с договором аренды на несколько лет — вам можно беспокоиться о сдаче, это уже готовый бизнес!

Помещение расположено на 2 этаже, состоит из кабинетов разной площади и одного зала. Есть зона ресепшн, зона отдыха и мокрая точка. Сделана стеклянная входная группа. Выполнена новая чистовая ремонт. На полу — кафельная плитка, стены — обои под покраску в светлых тонах, подвесные потолки Армстронг. В помещении просторно за счет высоких потолков — 2.8м. Окна отсутствуют. Для удобства — рядом с офисом расположен грузовой лифт.

Современные инженерные системы обеспечивают наилучшие условия для работы сотрудников. Установлены система приточной вентиляции и кондиционирования воздуха, энергоэффективная система освещения, пожарная сигнализация, интернет и телефония.

В бизнес-центре дежурит служба охраны, вход в здание возможен круглосуточно. Для удобства перемещения между этажами установлены лифты и эскалатор. На территории проводится регулярная уборка — в здании всегда чисто. Для автовладельцев предусмотрены наземная парковка возле здания и подземный паркинг. На первом этаже расположены мини-маркет и кафе.

Здание бизнес-центра расположено в центральном микрорайоне — с хорошо развитой инфраструктурой, удобной транспортной развязкой, высоким пешеходным и автомобильным трафиком.

В пешей доступности располагаются музей истории Екатеринбурга, Театр музкомедии, Театр оперы и балета, Площадь 1905 года и Администрация города. Рядом много кафе и ресторанов, для прогулок сотрудников во время обеденного перерыва — набережная реки Исеть и сад Вайнера.

Номер объекта: #1/538125/15734

Свернуть ^

23 650 000 ₽  

Только на Циан Следить за изменением цены Предложите свою цену

Например, 22 940 500

Цена за метр 122 034 ₽ Налог НДС включен: 3 941 666 ₽

Показать телефон Написать

• Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Кулиговская и Партнёры  Суперагент

На Циан 6 лет Объектов в работе 168

Отчет о привлекательности помещения и локации Купить

ekb.cian.ru/sale/commercial/294836572/

Фотографии (4) Описание Расположение Похожие объявления

Условия сделки

Тип сделки Свободная продажа

Об объекте

Площадь	193.8 м ²
Этаж	2 из 7
Планировка	Кабинетная
Состояние	Офисная отделка
Парковка	Подземная

Цена: 23 650 000 ₽ +1% -1% ↑ ↓ ↑↑ ↓↓

Только на Циан
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 22 940 500 >

Цена за метр 122 034 ₽
Налог НДС включен: 3 941 666 ₽

[Показать телефон](#) [Написать](#)

• Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Кулиговская и Партнёры

Офис, 193,8 м² ↑

Фотографии (4) Описание Расположение Похожие объявления

Похожие рядом Инфраструктура Панорама

Общая площадь 193.8 м²

Централизованное кондиционирование
Централизованное отопление
Сигнализация

Цена: 23 650 000 ₽ +1% -1% ↑ ↓ ↑↑ ↓↓

Только на Циан
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 22 940 500 >

Цена за метр 122 034 ₽
Налог НДС включен: 3 941 666 ₽

[Показать телефон](#) [Написать](#)

• Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Кулиговская и Партнёры Суперагент

На Циан 6 лет Объектов в работе 168

[Отчет о привлекательности помещения и локации](#) [Купить](#)

avito.ru/ekaterinburg/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._promnazncheniya_3902693053

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промназначения

Участок 5 сот. (промышленные)

6 500 000 ₽
1 300 000 ₽ за сотку

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



[Показать телефон
8 958 XXX-XX-XX](#)

[Написать сообщение
Отвечает около часа](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёт? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?
добрый день! электричество,...

Контактная информация
"Уральская Губерния"
Агентство
На Авито с января 2012 🌟
Надёжный партнёр Реквизиты проверены
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Алексей Георгиевич

Об участке

Площадь: 5 сот.

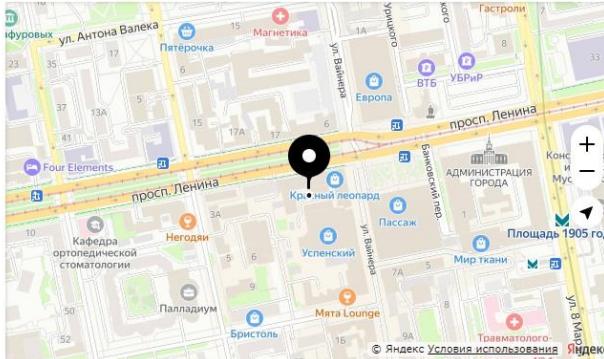
avito.ru/ekaterinburg/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._promnazncheniya_3902693053

Расположение

Свердловская обл., Екатеринбург, пр-т Ленина, 24/8

- Площадь 1905 года 6–10 мин.
- Геологическая 16–20 мин. ● Динамо 21–30 мин.

[Скрыть карту ^](#)



[Показать телефон
8 958 XXX-XX-XX](#)

[Написать сообщение
Отвечает около часа](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёт? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?
добрый день! электричество,...

Контактная информация
"Уральская Губерния"
Агентство
На Авито с января 2012 🌟
Надёжный партнёр Реквизиты проверены
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Алексей Георгиевич

Описание

Продается земельный участок коммерческого использования. Участок расположен в самом центре города Екатеринбурга, на второй линии пересечения проспекта Ленина и ул. Вайнера, позади ТЦ УСПЕНСКИЙ и здания на Ленина, 24/8. Земля в собственности. Площадь 468 кв.м. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: деловое управление. Кадастровый номер: 66:41:0401004:24. ID объекта в нашей базе: 827

№ 3902693053 · 4 октября в 16:15 · 1512 просмотров (+5 сегодня)
[Пожаловаться](#)

Согласно уточненным в ходе телефонных переговоров данным инженерные коммуникации подведены к границе участка.

ekb.cian.ru/sale/commercial/307402028/

Недвижимость в Екатеринбурге > Комерческая > Продажа коммерческих участков в Екатеринбурге > Комсомольский жилрайон

Обновлено: вчера, 14:08 190 просмотров, 6 за сегодня

Премиум

Продается Комерческая земля, 32 сот.

Свердловская область, Екатеринбург, р-н Октябрьский, Комсомольский жилой район, мкр. ЖБИ [На карте](#)



[Пожаловаться](#)



6 фото

Продается з/у у ТЦ Комсомол.

 Площадь участка
32 сот.

 Категория
Участок
промышленности,
транспорта, связи и
иного не сельхоз.
назначения

Фотографии (6) [Описание](#) [Расположение](#) [Контактное лицо](#)

Продается земельный участок 32 сотки (зона Ц4). Рядом ТРЦ "КомсоМолл". Сибирский тракт (дублер).

По данным ГПЗУ под застройку может быть использовано 90% площади земельного участка. ГК "Баден-Баден" выкупила ТРЦ "КомсоМолл", в настоящее время проводятся работы по проектированию на месте ТРЦ термально-развлекательного комплекса с апарт-отелем. Участок рядом с крупнейшим термальным комплексом Урала будет привлекателен и с точки зрения инвестиционных вложений, и с точки зрения развития своего бизнеса (торгово-офисная недвижимость, развлекательные объекты и другая коммерческая застройка).

К участку подведены городские коммуникации: электричество, водоснабжение, водоотведение. Фотографии соответствуют состоянию участка в настоящее время.

Возможен обмен на другие объекты недвижимости.

Арт. 73997700

[Свернуть ^](#)

35 000 000 ₽

Следить за изменением цены
Предложите свою цену
 >

Цена за сотку 1 093 750 ₽
Налог УСН

[Показать телефон](#)
[Написать](#)

 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Бюро недвижимости 1
 Документы проверены

На Циан
6 лет
Объектов в работе
57

 РИЕЛТОР
Светлана Пилипенко

ekb.cian.ru/sale/commercial/307402028/

Комерческая земля, 32 сот.

35 000 000 ₽

Следить за изменением цены
Предложите свою цену
 >

Цена за сотку 1 093 750 ₽
Налог УСН

[Показать телефон](#)
[Написать](#)

 Быстро отвечает на сообщения

ekb.cian.ru/sale/commercial/307402028/

Фотографии (6) Описание Расположение Контактное лицо Комерческая земля, 32 сот.

Условия сделки

Тип сделки	Свободная продажа
------------	-------------------

Об объекте

Площадь	32 сот.
Категория	Участок промышленности, транспорта, связи и иного не сельхоз. назначения
Разрешенное использование	Промышленность
Инвестпроект	Нет
Обременение	Нет

35 000 000 ₽

Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 33 950 000 >

Цена за сотку 1 093 750 ₽
Налог УСН

БН¹ АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Бюро недвижимости 1
Документы проверены

На Члан 6 лет Объектов в работе 57

ekb.cian.ru/sale/commercial/307402028/

Фотографии (6) Описание Расположение Контактное лицо Комерческая земля, 32 сот.

Похожие рядом Инфраструктура Панорама

35 000 000 ₽

Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 33 950 000 >

Цена за сотку 1 093 750 ₽
Налог УСН

БН¹ АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Бюро недвижимости 1
Документы проверены

© Яндекс Условия использования

Согласно уточненным в ходе телефонных переговоров данным инженерные коммуникации подведены к границе участка.

ekaterinburg.domclick.ru/card/sale_commercial_land_1890264661

Екатеринбург Партнерам

Разместить объявление Личный кабинет

ДомКлик Покупка Аренда Новостройки Построить дом Ипотека Услуги Журнал 14 Риелторы Академический

Свердловская область, Екатеринбург, жилой район ВИЗ

Обновлено 30 июля 307

Основные характеристики

- Площадь участка 51 сот.
- Тип сделки Свободная продажа

Коммуникации

- Газ
- Водоснабжение

Свернуть

43 000 000 ₽

Земельный участок, 51 сот.

843 137 ₽/сот.

Анна Гальчак 11 объявлений На ДомКлик 8 лет 1 мес.

ДомИнвест

Показать телефон

Переезжайте в Академический!

Все рядом: два парка, аллеи и велодорожки, лучшие детские площадки

Подробнее

Реклама

43 000 000 ₽

Земельный участок, 51 сот.

43 000 000 ₽

843 137 ₽/сот.

Анна Гальчак 11 объявлений На ДомКлик 8 лет 1 мес.

ДомИнвест

Показать телефон

Переезжайте в Академический!

Все рядом: два парка, аллеи и велодорожки, лучшие детские площадки

Реклама

Согласно уточненным в ходе телефонных переговоров данным инженерные коммуникации подведены к границе участка.

ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_38.7_m_1948856979

Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Сдам > Офисное помещение

Офис, 38.7 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Показать телефон 8 962 XXX-XX-XX

Написать сообщение Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте! >

А есть планировка? Ещё сдаёт?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь Арендодатель На Авито с января 2018 Экоклад: -91 кг CO₂

20 объявлений пользователя Подписаться на продавца

avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_38.7_m_1948856979

О помещении

Общая площадь: 38.7 м² Планировка: кабинетная
Этаж: 2 Тип аренды: прямая
Высота потолков: 2.5 м Платежи включены: коммунальные, эксплуатационные
Отделка: офисная

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

❖ Проходимость объекта ❖ Возможные конкуренты
❖ Пешая доступность ❖ Кто живёт и работает рядом

Посмотреть пример отчёта

Купить отчёт у партнёра

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

Расположение

Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Карла Либкнехта, 22
● Площадь 1905 года 11–15 мин. ● Динамо 16–20 мин.
● Геологическая 21–30 мин.

Скрыть карту ^

Пользователь Арендодатель На Авито с января 2018

Показать телефон 8 962 XXX-XX-XX

Написать сообщение Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

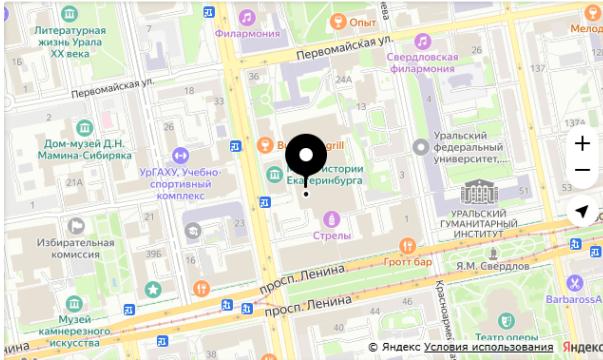
Здравствуйте! >

А есть планировка? Ещё сдаёт?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_38.7_m_1948856979



**1100 ₽
в месяц за м²**
13 200 ₽ в год за м², без залога

Показать телефон
8 962 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте! >

А есть планировка? Ещё сдаётся?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Арендодатель
На Авито с января 2018
Эковклад: -91 кг CO₂

20 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

Описание

Сдаётся офисное помещение, кабинет в большом общем офисе. Площадь - 38,7 кв.м.

Стеклянная входная группа. Кабинетная планировка. Есть выделенная зона reception, зона отдыха, склад. Новый ремонт, стиль - офисный, плиточный пол. В помещении система приточной вентиляции и кондиционирования. Рядом расположен грузовой лифт.

Здание расположено в центре города, перекресток пр. Ленина-ул. Карла Либкнехта. Идеальная транспортная доступность. Круглосуточная охрана, доступ в здание свободный, вход в здание круглосуточно, лифты, эскалатор, регулярная уборка; на первом этаже расположены мини-маркет и кафе. Есть подземный паркинг и наземная парковка возле здания.

Собственник. Без НДС.

Стоимость - 1100 руб. за кв.м (в стоимость включены коммунальные услуги и интернет).

avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_38.7_m_1948856979

О здании

Тип здания: бизнес-центр Парковка: на улице
Класс здания: В

№ 1948856979 · 30 сентября в 17:46 · 2701 просмотр (+5 сегодня) Пожаловаться

**1100 ₽
в месяц за м²**
13 200 ₽ в год за м², без залога

Показать телефон
8 962 XXX-XX-XX

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

avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_105.3_m_4179083353

Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Сдам > Офисное помещение

Офис, 105.3 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



126 360 ₽ в месяц ▾

14 400 ₽ в год за м², залог 126 360 ₽

Позвонить через Авито
8 958 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у арендодателя

Здравствуйте! ➤

А есть планировка? Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Алла
Арендодатель
На Авито с декабря 2012
Завершено 6 объявлений

4 объявления пользователя
Подписаться на продавца

avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_105.3_m_4179083353

О помещении

Общая площадь: 105.3 м ²	Тип аренды: прямая
Этаж: 3	Арендные каникулы: есть
Отделка: офисная	Минимальный срок аренды: 11 мес.
Планировка: кабинетная	

126 360 ₽ в месяц ▾

14 400 ₽ в год за м², залог 126 360 ₽

Позвонить через Авито
8 958 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у арендодателя

Здравствуйте! ➤

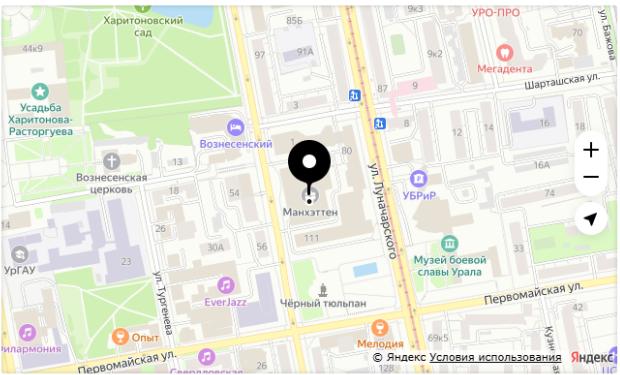
А есть планировка? Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Алла
Арендодатель
На Авито с декабря 2012
Завершено 6 объявлений

avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_105.3_m_4179083353



126 360 ₽ в месяц 

14 400 ₽ в год за м², залог 126 360 ₽

[Позвонить через Авито
8 958 XXX-XX-XX](#)

[Написать сообщение](#)
Отвечает около часа

Спросите у арендодателя

Здравствуйте! 

[А есть планировка?](#) [Ещё сдаёт?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Алла
Арендодатель
На Авито с декабря 2012
Завершено 6 объявлений

4 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Описание

Офисное здание в центре города (Кировский район). Рядом расположены транспортные развязки, Харитоновский парк.

Офис находится на 3 этаже основной офисной части 17-ти этажного здания, окна выходят на ул. Мамина-Сибиряка. Удобные лифты (10 шт.). В БЦ есть трехуровневый отапливаемый паркинг. На 1-ом этаже БЦ всегда можно вкусно поесть (расположено несколько кафе).

Коммунальные и эксплуатационные услуги не включены в стоимость арендной платы.

avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_105.3_m_4179083353

О здании

Тип здания: **бизнес-центр** Парковка: **в здании**
Класс здания: **В**

№ 4179083353 · 18 октября в 10:56 · 551 просмотр (+9 сегодня) [Пожаловаться](#)

126 360 ₽ в месяц 

14 400 ₽ в год за м², залог 126 360 ₽

[Позвонить через Авито
8 958 XXX-XX-XX](#)

[Написать сообщение](#)

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

onreal.ru/ekaterinburg/arenda-ofisa/29173782

ОФИС, 54.1 М², В АРЕНДУ В ЕКАТЕРИНБУРГЕ, УЛИЦА 8 МАРТА, 12А

Свердловская область, Екатеринбург, Ленинский район, метро Площадь 1905 года, метро Геологическая, метро Динамо, улица 8 Марта, 12А

добавлено 21 октября в 10:34

ОПИСАНИЕ **НА КАРТЕ** **ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ** **СКРЫТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ** **ПОЖАЛОВАТЬСЯ** **В ИЗБРАННОЕ**

ЦЕНА
70 330 ₽
Без залога
Без комиссии
Без предоплаты

РЕКЛАМА domclick.ru

6 550 000 ₽ Дом 238 кв. м. коттеджный поселок Дубовый Плес, 10-й...

4 500 000 ₽ 3-х дом 115 кв. м. Юбилейная улица

1200 000 ₽ Дом 45 кв. м. Ленинградская область, таунхаус...

2 451 000 ₽ 3-х дом 429.3 кв. м. улица Туфана Минуллина, 12

onreal.ru/ekaterinburg/arenda-ofisa/29173782

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Общая площадь	54.1 м ²
Высота потолков	3 м
Класс	B

Пользователь

ПОКАЗАТЬ ТЕЛЕФОН **НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ**

ОПИСАНИЕ

Офисное помещение в современном бизнес центре. Состоит из трех помещений. Цена включает в себя коммунальные услуги. Дополнительно оплачивается электроэнергия. Офис сдается без мебели.

ОБЪЕКТ НА КАРТЕ

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

