



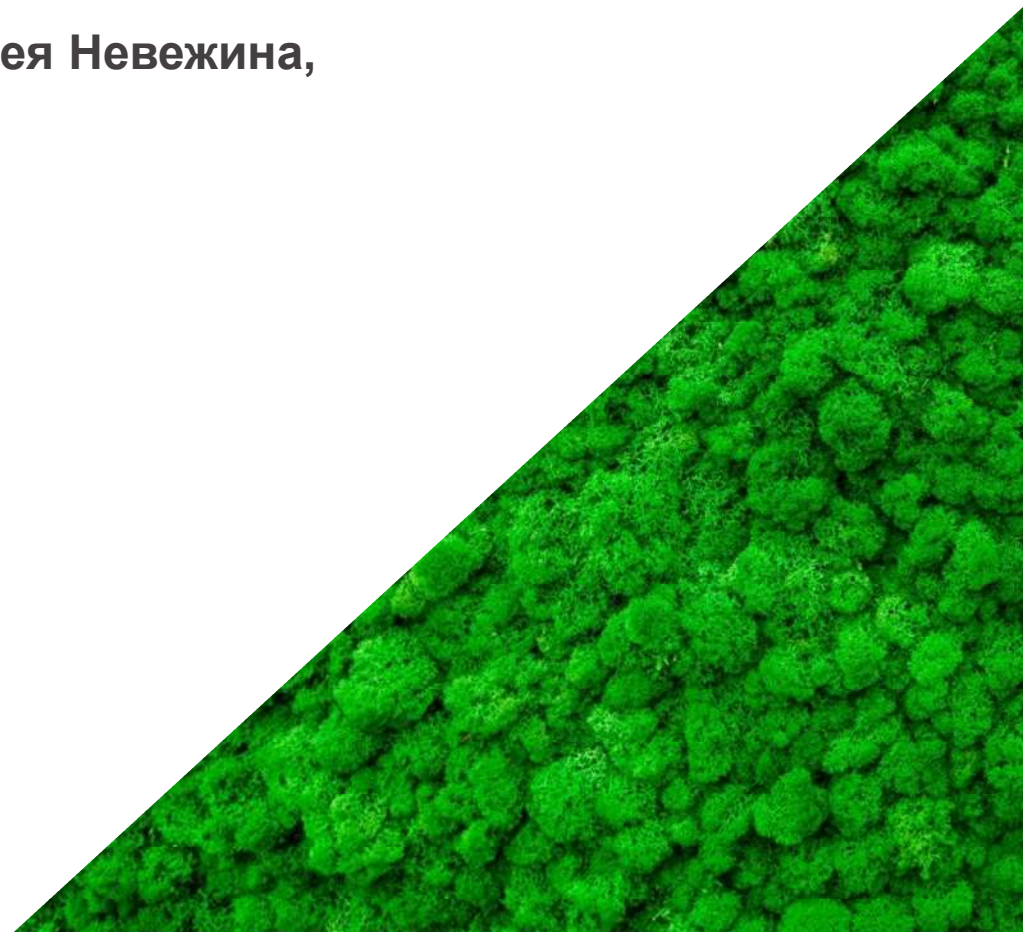
**НОВЫЕ ВЫЗОВЫ
НОВЫЕ РЕШЕНИЯ**

**Оценка рыночной стоимости нежилого здания и
ассоциированного с ним земельного участка,
расположенных по адресу:
Курганская обл., г. Курган, ул. Тимофея Невежина,
д. 3, стр. 2**

№ TAS-2022-00241-2024/1-K

Строго конфиденциально

29 марта 2024 года





ООО «Б1 – Консалт»

Департамент консалтинга, технологий и транзакций

Россия, 115035, г. Москва,
Садовническая наб., д. 75
Тел.: +7 (495) 705 97-00
+7 (495) 755 97-00
Сайт: b1.ru

Ольга Архангельская
Партнер

Тел.: +7 (495) 755 98-54
E-mail: Olga.Arkhangel'skaya@b1.ru

Строго конфиденциально

29 марта 2024 года

Звереву Юрию Александровичу
Президенту НПФ «Профессиональный» (АО)
107045, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Красносельский, пер. Просвирина, д. 4

Оценка рыночной стоимости нежилого здания и ассоциированного с ним земельного участка, расположенных по адресу: Курганская обл., г. Курган, ул. Тимофея Невежина, д. 3, стр. 2

Уважаемый Юрий Александрович,

В соответствии с договором №ТAS-№2022-00241 от 2 ноября 2022 года и приложением F от 15 марта 2024 года (далее – «Договор»), заключенным между НПФ «Профессиональный» (АО) (далее «Заказчик») и ООО «Б1 - Консалт» (далее – «Исполнитель», «компания Б1», «Б1») компания Б1 подготовила отчет об оценке (далее – «Отчет») рыночной стоимости нежилого здания общей площадью 5 608,2 кв. м (кадастровый номер 45:25:070105:413) и прилегающего земельного участка общей площадью 4 528 кв. м (кадастровый номер 45:25:070105:159), расположенного по адресу: Курганская обл., г. Курган, ул. Тимофея Невежина, д. 3, (далее – «Объект оценки», «Объект»).

Цель оценки и ограничения использования Отчета

Целью оценки является предоставление Заказчику информации о справедливой стоимости Объекта оценки для отражения в финансовой отчетности по ОСБУ в соответствии с МСФО (IFRS) 13.

Заказчик вправе опубликовать Отчет на своем сайте <https://www.npfprof.ru/info/> в силу указания Банка России от 31.10.2018 № 4954-У (абз. 4 п. 7), а также на сайте Единого федерального реестра юридически значимых сведений о фактах деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и иных субъектов экономической деятельности (Федресурс) в силу ФЗ № 129 «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» (пп. П п. 7 ст. 7.1) и ФЗ № 135 «Об оценочной деятельности в РФ» (ст. 8.1).

Также Заказчик вправе предоставить Отчет Центральному банку Российской Федерации, действующему специализированному депозитарию Заказчика (на момент подписания Отчета это общество с ограниченной ответственностью «Специализированная депозитарная компания «Гарант»), действующему аудитору Заказчика (на момент подписания Отчета это акционерное общество «Аудиторская фирма «Скарабей»), аффилированным лицам Заказчика, их профессиональным консультантам и аудиторам, которым необходимо ознакомиться с содержанием Отчета для целей оказания консультационных услуг Заказчику, при условии обеспечения такими лицами конфиденциальности в отношении Отчета и информирования Заказчиком указанных лиц о том, что Исполнитель не принимает на себя каких бы то ни было обязанностей и ответственности в отношении указанных лиц, в том числе ответственности консультанта.



ООО «Б1 – Консалт»

Департамент консалтинга, технологий и транзакций

Россия, 115035, г. Москва,
Садовническая наб., д. 75
Тел.: +7 (495) 705 97-00
+7 (495) 755 97-00
Сайт: b1.ru

Ольга Архангельская

Партнер

Тел.: +7 (495) 755 98-54
E-mail: Olga.Arkhangel'skaya@b1.ru

Строго конфиденциально

Характер и объем услуг

Оценка была проведена в соответствии с действующими на момент подписания Отчета об оценке федеральными стандартами оценки. Для целей настоящей оценки мы использовали определение рыночной стоимости, содержащееся в Федеральном законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, согласно которому рыночная стоимость это:

«... – наиболее вероятная цена, по которой 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».

Предпосылки стоимости, соответствующие данному виду стоимости:

- ▶ предполагается сделка с объектом оценки;
- ▶ участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- ▶ дата оценки – 1 марта 2024 года;
- ▶ предполагаемое использование объекта оценки: наиболее эффективное использование;
- ▶ характер сделки: добровольная сделка в типичных условиях.

Указанные предпосылки рыночной стоимости соответствуют также и предпосылкам справедливой стоимости в соответствии с определением, приведенным в МСФО (IFRS) 13. Таким образом, результат оценки может использоваться для предоставления Заказчику информации о справедливой стоимости Объектов оценки для отражения в финансовой отчетности по ОСБУ в соответствии с МСФО (IFRS) 13.

Под справедливой стоимостью объектов основных средств, нематериальных активов, инвестиционного имущества, долгосрочных активов, предназначенных для продажи, запасов, средств труда и предметов труда, полученных по договорам отступного, залога, назначение которых не определено, имущества и (или) его годных остатков, полученных в связи с отказом страхователя (выгодоприобретателя) от права собственности на застрахованное имущество, понимается цена, которая была бы получена при продаже объекта при проведении сделки на добровольной основе на рынке между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях, независимо от того, сложилась ли цена продажи объекта



ООО «Б1 – Консалт»

Департамент консалтинга, технологий и транзакций

Россия, 115035, г. Москва,
Садовническая наб., д. 75
Тел.: +7 (495) 705 97-00
+7 (495) 755 97-00
Сайт: b1.ru

Ольга Архангельская

Партнер

Тел.: +7 (495) 755 98-54
E-mail: Olga.Arkhangel'skaya@b1.ru

Строго конфиденциально

непосредственно на рынке или рассчитывается с использованием другого метода оценки (п. 1.4 Положения Банка России от 22.09.2015 № 492-П «Отраслевой стандарт бухгалтерского учета основных средств, нематериальных активов, инвестиционного имущества, долгосрочных активов, предназначенных для продажи, запасов, средств труда и предметов труда, полученных по договорам отступного, залога, назначение которых не определено, имущества и (или) его годных остатков, полученных в связи с отказом страхователя (выгодоприобретателя) от права собственности на застрахованное имущество, в некредитных финансовых организациях»).

В ходе работы были рассмотрены предоставленные нам материалы относительно местоположения, физических характеристик, правового режима и обременений, связанных с оцениваемыми правами на Объект оценки, а также проведен необходимый анализ соответствующих сегментов рынка недвижимости Кургана.

Результаты и выводы

Результаты работы оформлены в виде отчета, который представляет собой подробное изложение собранной информации, методических и рыночных обоснований и анализа, проведенного в процессе оценки для выработки заключения о стоимости. Наша работа является консультационной по природе, мы не брали на себя обязательств по предоставлению каких-либо рекомендаций по характеру организации и методам ведения коммерческой деятельности, связанной с Объектом оценки. На основании проведенного исследования, описанного в настоящем Отчете, мы пришли к выводу о том, что справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки по состоянию на 1 марта 2024 года составила:

56 500 000 (Пятьдесят шесть миллионов пятьсот тысяч) рублей, без НДС, округленно.

Данная стоимость получена с учетом следующих допущений:

- ▶ Мы предполагаем, что условия действующего договора аренды, определяющие размер арендных платежей и санкций за отказ арендатора от исполнения договора, не будут изменены в течение всего срока действия договора аренды.
- ▶ Мы предполагаем, что арендодатель и арендаторы являются независимыми сторонами.
- ▶ Мы предполагаем, что все преимущества, существующие у текущего собственника в отношении Объекта оценки, в том числе условия заключенного договора аренды, сохранятся бесспорно в случае перехода прав собственности на Объект оценки иному лицу.
- ▶ Мы предполагаем, что арендатор будет исполнять все свои обязательства по уплате арендной платы согласно условиям заключенного договора аренды.
- ▶ Мы предполагаем, что независимая гарантия, полученная от ООО «СУСХ» на срок до 9 ноября 2025 года, будет продлена до конца срока договора аренды – 14 октября 2029 года.



Строго конфиденциально

ООО «Б1 – Консалт»

Департамент консалтинга, технологий и транзакций

Россия, 115035, г. Москва,
Садовническая наб., д. 75
Тел.: +7 (495) 705 97-00
+7 (495) 755 97-00
Сайт: b1.ru

Ольга Архангельская

Партнер

Тел.: +7 (495) 755 98-54
E-mail: Olga.Arkhangel'skaya@b1.ru

- ▶ При расчете стоимости Объекта оценки применялись ключевые факторы стоимости, изложенные в сценарии социально-экономического и отраслевого развития. При развитии внешней и внутренней ситуации на рынках по иному сценарию результат оценки может существенно отличаться от определенного в Отчете об оценке.

Ниже приведено распределение рыночной стоимости между оцениваемым зданием и ассоциированным с ним земельным участком:

Объект	Справедливая (рыночная) стоимость, без НДС, руб.
Нежилое здание. Площадь: общая 5 608,2 кв. м. Этаж: подвал, 1-4. Кадастровый номер: 45:25:070105:413	52 251 000
Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для производственных целей. Площадь: 4 528,0 кв. м. Кадастровый номер: 45:25:070105:159	4 249 000
Итого	56 500 000

Настоящее заключение предназначено для использования исключительно в вышеизложенных целях и с обязательным учетом указанного в Отчете определения оцениваемой стоимости, а также условий, допущений и ограничений, содержащихся в данном Отчете.

Мы высоко ценим возможность быть полезными Вам и благодарим Вас за предоставленную возможность оказать услуги по оценке.

С уважением,
Ольга Архангельская
Партнер



Содержание

Общая часть

Методология
оценки

Расчет рыночной
стоимости

Приложения

1
Стр. 7

2
Стр. 20

3
Стр. 26

4
Стр. 53

1



Общая часть

1. Общая часть

Аббревиатуры и сокращения

АО	акционерное общество	п.	поселок	
БИК	банковский идентификационный код	пер.	переулок	
бул.	бульвар	ПЗЗ	правила землепользования и застройки	
в т. ч.	в том числе	пр.	прочее	
ВВП	внутренний валовой продукт	просп.	проспект	
ВРИ	вид разрешенного использования	р-н	район	
г.	город/год (в зависимости от контекста)	РОО	Ассоциация «Русское общество оценщиков»	
ЕГРН	единый государственный реестр недвижимости	руб.	рубли	
з/п	заработная плата	РФ	Российская Федерация	
ИНН	идентификационный номер налогоплательщика	Справочник Лейфера	«Справочник оценщика недвижимости – 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л. А. Лейфер, Нижний Новгород, 2023	
ИПЦ	индекс потребительских цен		«Справочник оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки.» Часть 1, 2, под ред. Л. А. Лейфер, Нижний Новгород, 2022	
кв.	квартал		Сборник рыночных корректировок и данных подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости, №21, по состоянию на 01.01.2024 (для даты оценки недвижимости в пределах первого полугодия 2024 года), под ред. Попова А.А.	
кв. м	квадратный метр		строение	
км	километр		США	Соединенные Штаты Америки
корп.	корпус		т.д.	так далее
КПП	код причины постановки на учёт		т.п.	тому подобное
КУ	коммунальные услуги		тыс.	тысячи
м	метр		ул.	улица
м.	метро		УСН	упрощенная система налогообложения
мкр-н	микрорайон	уч.	участок	
млн	миллион	ФЗ	федеральный закон	
МОП	места общего пользования	ФСО	федеральный стандарт оценки	
МСФО	международные стандарты финансовой отчетности	ЦБ РФ	Центральный банк РФ	
НДС	налог на добавленную стоимость	ш.	шоссе	
НПФ	негосударственный пенсионный фонд	шт.	штука	
ОГРН	основной государственный регистрационный номер	ЭР	эксплуатационные расходы	
ООО	общество с ограниченной ответственностью			
ОСБУ	отраслевые стандарты бухгалтерского учета			
ОСН	общая система налогообложения			

1. Общая часть

Заявление о соответствии

Подписавший данный отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

- ▶ Приведенные в данном Отчете утверждения изложены правдиво и точно.
- ▶ Содержащиеся в отчете аналитические исследования, выводы и заключения достоверны лишь с учетом указанных в Отчете ограничительных условий и допущений и являются его личными, непредвзятыми и профессиональными исследованиями, выводами и заключениями.
- ▶ Ни в настоящем времени, ни в перспективе он не имеет личной заинтересованности или какого бы то ни было предвзятого отношения как касательно оцениваемого Объекта, так и касательно сторон, имеющих к нему отношение.
- ▶ Его профессиональное вознаграждение не зависит от получения минимальной, максимальной или некоторой определенной величины оцениваемой стоимости; достижения заранее обусловленного результата или наступления определенных последующих событий.
- ▶ Его работа (аналитические исследования, выводы и заключения, и подготовка данного отчета) была выполнена в соответствии с федеральными стандартами оценки.
- ▶ Осмотр Объекта оценки не проводился представителями Исполнителя. Фотографии Объекта оценки предоставлены Заказчиком по состоянию на сентябрь 2023 года.
- ▶ Оценщик, подписавший этот отчет, при его подготовке не прибегал к сколько-нибудь существенной помощи со стороны других экспертов, за исключением Валентина Никитина, Алины Гринченко, Екатерины Перфиловой и Амира Байсетева.

С уважением,
Ольга Архангельская
Оценщик
Партнер



1. Общая часть

Задание на оценку

Основание для проведения оценки

Договор №TAS-№2022-00241 от 2 ноября 2022 года и приложение F от 15 марта 2024 года

Объект оценки

Нежилое здание общей площадью 5 608,2 кв. м (кадастровый номер 45:25:070105:413) и прилегающий земельный участок общей площадью 4 528 кв. м (кадастровый номер 45:25:070105:159), расположенный по адресу: Курганская обл., г. Курган, ул. Тимофея Невежина, д. 3

Характеристики Объекта оценки

Согласно документам, прилагаемым в разделе «4. Приложения. Копии документов Заказчика».

Имущественные права на Объект оценки

Право собственности на нежилое здание и ассоциированный с ним земельный участок

Обладатель оцениваемых прав

НПФ «Профессиональный» (АО)

Ограничения и обременения оцениваемых прав

Договор аренды объекта недвижимости № 20191015 от 15.10.2019, заключенный между НПФ «Профессиональный» (АО) и ООО «Любимый город» на срок до 14.10.2029 (10 лет). Подробное описание условий договора аренды приведено далее в Отчете

Дата оценки

1 марта 2024 года

Цель оценки

Для предоставления Заказчику информации о справедливой стоимости Объекта оценки для отражения в финансовой отчетности по ОСБУ в соответствии с МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

1. Общая часть

Задание на оценку

Применяемые стандарты оценки

- ▶ Федеральный закон РФ от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- ▶ федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200;
- ▶ федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200;
- ▶ федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200;
- ▶ федеральный стандарт оценки «Здание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200;
- ▶ федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200;
- ▶ федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200;
- ▶ федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611;
- ▶ стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020, 2022) в части, не противоречащей ФСО;
- ▶ международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (далее - МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»), введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года № 217н.

Обоснование применяемых стандартов

В качестве стандартов оценки были выбраны федеральные стандарты оценки (ФСО I, II, III, IV, V, VI и ФСО №7), обязательные к применению в Российской Федерации, а также стандарты Ассоциации «Русское общество оценщиков», членом которой является Оценщик.

1. Общая часть

Задание на оценку

Для целей настоящей оценки мы использовали определение рыночной стоимости, содержащееся в Федеральном законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, согласно которому рыночная стоимость это:

«... – наиболее вероятная цена, по которой 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».

Предпосылки стоимости, соответствующие данному виду стоимости:

- ▶ предполагается сделка с объектом оценки;
- ▶ участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- ▶ дата оценки – 1 марта 2024 года;
- ▶ предполагаемое использование объекта оценки: наиболее эффективное использование;
- ▶ характер сделки: добровольная сделка в типичных условиях.

Вид стоимости и предпосылки стоимости

Указанные предпосылки рыночной стоимости соответствуют также и предпосылкам справедливой стоимости в соответствии с определением, приведенным в МСФО (IFRS) 13. Таким образом, результат оценки может использоваться для предоставления Заказчику информации о справедливой стоимости Объектов оценки для отражения в финансовой отчетности по ОСБУ в соответствии с МСФО (IFRS) 13.

Под справедливой стоимостью объектов основных средств, нематериальных активов, инвестиционного имущества, долгосрочных активов, предназначенных для продажи, запасов, средств труда и предметов труда, полученных по договорам отступного, залога, назначение которых не определено, имущества и (или) его годных остатков, полученных в связи с отказом страхователя (выгодоприобретателя) от права собственности на застрахованное имущество, понимается цена, которая была бы получена при продаже объекта при проведении сделки на добровольной основе на рынке между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях, независимо от того, сложилась ли цена продажи объекта непосредственно на рынке или рассчитывается с использованием другого метода оценки (п. 1.4 Положения Банка России от 22.09.2015 № 492-П «Отраслевой стандарт бухгалтерского учета основных средств, нематериальных активов, инвестиционного имущества, долгосрочных активов, предназначенных для продажи, запасов, средств труда и предметов труда, полученных по договорам отступного, залога, назначение которых не определено, имущества и (или) его годных остатков, полученных в связи с отказом страхователя (выгодоприобретателя) от права собственности на застрахованное имущество, в некредитных финансовых организациях»).

1. Общая часть

Задание на оценку

Форма представления итоговой стоимости

Итоговая стоимость представляется в виде единой величины с учетом округления.
Валюта итоговой стоимости – российский рубль.

Ограничения на использование, распространение и публикацию Отчета об оценке

Заказчик вправе опубликовать Отчет на своем сайте <https://www.npfprof.ru/info/> в силу указания ЦБ от 31.10.2018 № 4954-У (абз. 4 п. 7), а также на сайте Единого федерального реестра юридически значимых сведений о фактах деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и иных субъектов экономической деятельности (Федресурс) в силу ФЗ № 129 «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» (пп. П п. 7 ст. 7.1) и ФЗ № 135 «Об оценочной деятельности в РФ» (ст. 8.1).

Также Заказчик вправе предоставить Отчет Центральному банку Российской Федерации, действующему специализированному депозитарию Заказчика (на момент подписания Отчета это общество с ограниченной ответственностью «Специализированная депозитарная компания «Гарант»), действующему аудитору Заказчика (на момент подписания Отчета это акционерное общество «Аудиторская фирма «Скарабей»), аффилированным лицам Заказчика, их профессиональным консультантам и аудиторам, которым необходимо ознакомиться с содержанием Отчета для целей оказания консультационных услуг Заказчику, при условии обеспечения такими лицами конфиденциальности в отношении Отчета и информирования Заказчиком указанных лиц о том, что Исполнитель не принимает на себя каких бы то ни было обязанностей и ответственности в отношении указанных лиц, в том числе ответственности консультанта.

Форма составления Отчета об оценке

Отчет об оценке на бумажном носителе.

Допущения и ограничительные условия

Общие и дополнительные допущения представлены в разделе Отчета «Допущения и ограничительный условия».

Специальные допущения

Не вводились.

1. Общая часть

Сведения о Заказчике и Исполнителе

Заказчик	<p>Полное наименование: Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество) Сокращенное наименование: НПФ «Профессиональный» (АО) Юридический адрес: 107045, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Красносельский, пер. Просвирин, д. 4 Место нахождения: 107045, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Красносельский, пер. Просвирин, д. 4 ОГРН: 1147799010325 присвоен 2 июля 2014 года ИНН: 7701109908 КПП: 770101001</p>
Исполнитель (юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор)	<p>Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Б1 – Консалт». Сокращенное наименование: ООО «Б1 – Консалт» Адрес (место нахождения): г. Москва, 115035, Садовническая наб., д. 75. ОГРН: 1027739850962 присвоен 20 декабря 2002 года ИНН: 7705637264 КПП: 770501001</p>
Страховой полис Исполнителя	<p>Полис № 0327R/950/0000001/23 АО «АльфаСтрахование» сроком с 01 июня 2023 г. по 31 мая 2024 г. на сумму 2 000 000 000 руб.</p>
Оценщик	<p>Архангельская Ольга Юрьевна включена в реестр РОО 1 января 2008 года, регистрационный номер № 002517. Почтовый адрес: 115035, г. Москва, Садовническая наб., д. 75 Место нахождения: 115035, г. Москва, Садовническая наб., д. 75 Адрес электронной почты: Olga.Arkhangel'skaya@b1.ru Номер контактного телефона: +7 (495) 755 9854 Профессиональное образование: -Московский государственный университет им. М.В. Ломоносова: номер диплома – ЭВ № 478515, дата выдачи – 30 июня 1995 года. -Институт профессиональной оценки: номер диплома – ПП № 32361, дата выдачи – 11 июня 2003 года. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 029806-1 от 17 сентября 2021 года (оценка недвижимости) Опыт работы – более 25 лет. Квалификация – оценщик Должность - партнер Принимаемое участие - осуществление текущего руководства, согласование общей методологии оценки, проверка предпосылок, проверка Отчета.</p>
Саморегулируемая организация оценщиков, членом которой является Оценщик	<p>Ассоциация «Русское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 года (регистрационный №0003) Адрес: 107078, г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 21, стр. 1</p>

1. Общая часть

Сведения о Заказчике и Исполнителе

Обязательное страхование гражданской ответственности Оценщика

Полис № 433-121121/23/0325R/776/0000001/23 - 002517 от 19.06.2023 СПАО «Ингосстрах» и АО «АльфаСтрахование» сроком с 1 июля 2023 года по 31 декабря 2024 года

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (Исполнителя), и Оценщика

- ▶ Исполнитель не является аффилированным лицом Заказчика;
- ▶ Исполнитель и Оценщик не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами или работниками Заказчика;
- ▶ Исполнитель и Оценщик не имеют имущественного интереса в объекте оценки;
- ▶ Оценщики не состоят с лицами, названными выше, в близком родстве или свойстве (определяемом согласно законодательству);
- ▶ Исполнитель и Оценщик не имеют вещных или обязательственных прав вне договора в отношении объекта оценки;
- ▶ Исполнитель и Оценщик не являются кредиторами Заказчика.

1. Общая часть

Сведения о Заказчике и Исполнителе

1. Никитин Валентин Сергеевич

Профессиональное образование:

Московский инженерно-физический институт, специальность – «Математика», диплом № ВС 0556700 от 19 февраля 2004 г., «Экономика», диплом № ВСВ 0139494 от 2 июля 2004 г.;

Высшая школа приватизации и предпринимательства, 2005 г., диплом №724158;

НОУ «Институт профессиональной оценки», 2012 г., свидетельство о повышении квалификации.

Опыт работы в оценке – 19 лет.

Должность – ассоциированный партнер.

Принимаемое участие – осуществление текущего руководства, подготовка и проверка предпосылок, согласование общей методологии оценки и проверка Отчета.

3. Перфилова Екатерина Андреевна

Профессиональное образование:

Санкт-Петербургский государственный университет, диплом №2011201 от 11 июля 2018 г.;

Санкт-Петербургский государственный экономический университет, диплом №04.01.05-24/945 от 9 июля 2020 г.

Опыт работы в оценке – 5 лет.

Должность – старший консультант.

Принимаемое участие – анализ рынка, проведение расчетов по оценке, подготовка Отчета об оценке.

2. Гринченко Алина Юрьевна

Профессиональное образование:

Национальный исследовательский университет «Высшая школа экономики», диплом №107704 0000719 от 3 июля 2013 г.

Опыт работы в оценке – 11 лет.

Должность – менеджер.

Принимаемое участие – осуществление текущего руководства, подготовка и проверка предпосылок, согласование общей методологии оценки, проверка расчетов, подготовка Отчета об оценке.

4. Байсетов Амир Айбекович

Профессиональное образование:

Национальный исследовательский университет «Высшая школа экономики», 2021 – наст. время

Опыт работы в оценке – менее 1 года.

Должность – стажер.

Принимаемое участие – анализ рынка, проведение расчетов по оценке, подготовка Отчета об оценке.

1. Общая часть

Общие допущения и ограничительные условия

Общие допущения и ограничительные условия

Данный Отчет подготовлен с учетом следующих допущений и ограничительных условий:

1. Нам не известно о существовании каких-либо причин, по которым факты и данные, изложенные в настоящем Отчете, могли бы быть признаны неверными.
2. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость Объекта. На Исполнителя не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
3. Подготовка рекомендаций по оценке стоимости и анализ излагаемых в настоящем Отчете вопросов представляют собой стандартную практику оценки. Оказанные услуги ограничиваются нашей квалификацией в этой области и не включают прочие услуги по аудиту, консультированию или налогообложению.
4. Анализ прав, связанных с оцениваемым Объектом, не проводился. Предполагается, что права являются законными. Мы не берем на себя ответственности за правовые аспекты, включая какие-либо права требования или обременения, которые могут существовать в отношении Объекта оценки, если в Отчете не указано иное.
5. Настоящий Отчет предназначен для использования исключительно в указанных в нем целях, и не может быть представлен третьим сторонам. Использование отчета каким-либо иным образом не предусмотрено. Настоящий Отчет, целиком или частично, без письменного согласия компании Б1, не подлежит копированию, тиражированию по рекламным, информационным каналам, каналам продаж или связей с общественностью, публикации в документах Комиссии по рынку ценных бумаг, а также в любых государственных или любых частных средствах массовой информации.
6. Мы не несем ответственность за информацию, предоставленную нам третьими лицами. Информация, предоставленная нам третьими лицами, считается достоверной.
7. Наш Отчет основан на допущении о соблюдении всех применимых законов и нормативных актов РФ, за исключением специально оговоренных случаев.
8. Заявление о стоимости, приведенное в настоящем Отчете, действительно только на Дату оценки, указанную в настоящем Отчете. Изменения рыночных условий могут привести к значительным изменениям величины стоимости, установленной Исполнителем на указанную Дату оценки. Мы не несем ответственности за изменения рыночных условий или за неспособность владельцев объекта найти покупателя, готового заплатить цену, равную указанной в отчете стоимости.

1. Общая часть

Общие допущения и ограничительные условия

Общие допущения и ограничительные условия (продолжение)

9. В процессе оценки мы получали информацию в письменном и устном виде относительно оцениваемого Объекта. Указанные данные были получены от руководства и специалистов Заказчика. В процессе оценки мы считали эти данные и информацию достоверной и не проводили независимой проверки их точности или полноты. Исполнитель не несет ответственность за достоверность предоставленной ему исходной информации.
 10. Ни компания Б1, ни кто-либо из лиц, подписавших настоящий Отчет, не могут привлекаться к даче свидетельских показаний или к участию в судебных разбирательствах в связи с настоящим Отчетом, если это не предусмотрено конкретными предварительными договоренностями или решением суда.
 11. При формировании мнения относительно указанной стоимости в рамках настоящего проекта не учитывалась возможность наличия на территории Объекта оценки каких-либо материалов или веществ, представляющих собой потенциальную угрозу для здоровья, включая наличие токсичных отходов и т.д., ввиду отсутствия у нас необходимой квалификации для определения наличия таких веществ или связанных с ними рисков. Руководству предприятия рекомендовано пригласить специалистов в этой области для изучения и определения наличия и степени распространения таких веществ и существования каких-либо связанных с ними рисков.
 12. Все расчеты производились Исполнителем в программном продукте MS Excel. В расчетных таблицах, представленных в Отчете, для удобства восприятия приведены округленные значения показателей.
-

Допущения и ограничительные условия

Иные существенные допущения

1. Исполнителем не проводился осмотр Объекта оценки. Фотографии были предоставлены Заказчиком по состоянию на сентябрь 2023 года. Мы предполагаем, что состояние Объекта на Дату оценки идентично его состоянию, отраженному в описаниях и на фотографиях, предоставленных Заказчиком.
 2. Мы предполагаем, что условия действующего договора аренды, определяющие размер арендных платежей и санкций за отказ арендатора от исполнения договора, не будут изменены в течение всего срока действия договора аренды.
 3. Мы предполагаем, что арендодатель и арендаторы являются независимыми сторонами.
 4. Мы предполагаем, что все преимущества, существующие у текущего собственника в отношении Объекта оценки, в том числе условия заключенного договора аренды, сохранятся бесспорно в случае перехода прав собственности на Объект оценки иному лицу.
 5. Мы предполагаем, что арендатор будет исполнять все свои обязательства по уплате арендной платы согласно условиям заключенного договора аренды.
 6. Мы предполагаем, что независимая гарантия, полученная от ООО «СУСХ» на срок до 9 ноября 2025 года, будет продлена до конца срока договора аренды – 14 октября 2029 года.
 7. При расчете стоимости Объекта оценки применялись ключевые факторы стоимости, изложенные в сценарии социально-экономического и отраслевого развития. При развитии внешней и внутренней ситуации на рынках по иному сценарию результат оценки может существенно отличаться от определенного в Отчете об оценке.
-

2

Методология оценки



2. Методология оценки

Наиболее эффективное использование

Анализ наиболее эффективного использования Объекта

Согласно Федеральному стандарту оценки II, утвержденному приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14 апреля 2022 года №200 «наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей». Концепция наиболее эффективного использования основана на трех базовых критериях:

- ▶ Критерий юридической допустимости обуславливает рассмотрение только тех из возможных вариантов использования участка или здания, которые разрешены законодательными и иными нормативными актами органов государственной власти, регламентирующими зональные градостроительные ограничения, возможные виды предпринимательской деятельности, ограничения, связанные с положениями об охране памятников истории и культуры, природоохранном законодательством;
- ▶ Критерий физической возможности обуславливает рассмотрение только физически возможных способов застройки земельного участка и/или использования объекта недвижимости;
- ▶ Критерий финансовой оправданности ограничивает круг вариантов использования до приемлемых для владельца недвижимости с точки зрения получения дохода.

Для вывода о наиболее эффективном использовании Объекта мы анализировали имеющуюся информацию по проекту с точки зрения этих трех базовых критериев. Вывод о наиболее эффективном использовании представлен в соответствующем разделе Отчета.



2. Методология оценки

Методология оценки

Затратный подход

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, в соответствии с которым осведомленный покупатель не заплатит за оцениваемый объект цену, превышающую расходы на создание аналогичного объекта, а для объектов недвижимости – величину расходов по приобретению свободного земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного исследуемому с точки зрения коммерческого использования.

Стоимость объекта определяется на основе затрат на воспроизведение точной копии данного объекта в первоначальном виде (стоимость воспроизводства) или затрат на строительство объекта, эквивалентного данному по своим функциональным характеристикам (стоимость замещения). Для определения стоимости объекта из стоимости воспроизводства (или стоимости замещения) вычитается накопленный износ (физический, функциональный и внешний), и к результату прибавляется стоимость участка, который оценивается как незастроенный.

Сравнительный подход

Метод сравнения продаж при расчете рыночной стоимости объектов недвижимого имущества основан на анализе цен продажи и предложения объектов, сопоставимых по своим характеристикам с оцениваемым объектом. Для объектов цены продажи и предложения объектов-аналогов, используемых для расчета рыночной стоимости, корректируются на отличия в характеристиках между аналогами и оцениваемым объектом, таких как условия и время осуществления сделки, местоположение, функциональные характеристики и состав объекта, и другие параметры. Применение сравнительного подхода является обоснованным при наличии активного рынка продавцов и покупателей недвижимости и достоверных данных о сделках.

В практике оценки используются три подхода:

- ▶ затратный;
- ▶ сравнительный;
- ▶ доходный.

Данные подходы используются при расчете рыночной стоимости недвижимого имущества. Однако в каждом конкретном случае выбираются те методы в рамках каждого из подходов, которые позволяют максимально объективно и обоснованно определить указанный вид стоимости.

Выбранная методология, используемая для оценки Объекта, указана в соответствующей части Отчета.

2. Методология оценки

Методология оценки

Доходный подход

Доходный подход к оценке рыночной стоимости недвижимого имущества базируется на предположении, что стоимость, в частности, объекта недвижимости определяется будущим доходом, который он принесет владельцу в течение определенного периода времени, а также рисками, связанными с его получением.

Базовый алгоритм доходного подхода в применении к оценке рыночной стоимости недвижимого имущества в общем случае состоит из следующих этапов:

- ▶ Анализ потенциального валового дохода от владения и эксплуатации объекта недвижимости (поступления дохода от аренды/ продажи недвижимости);
- ▶ Анализ действительного валового дохода, рассчитываемого как разность потенциального валового дохода и возможных потерь от неполной загрузки площадей, пригодных для сдачи в аренду, недополучения арендных платежей и прочее;
- ▶ Анализ операционных расходов, связанных с эксплуатацией объекта недвижимости;
- ▶ Расчет чистого операционного дохода как разности между действительным валовым доходом и операционными расходами.

В случае с постоянной или равномерно изменяющейся во времени величиной чистого операционного дохода применяют метод прямой капитализации, по которому рыночная стоимость объекта рассчитывается по формуле, приведенной справа.

В тех случаях, когда динамика будущих денежных доходов нестабильна или неравномерна, используют метод дисконтирования денежных потоков, основанный на приведении разновременных затрат и финансовых результатов деятельности к дате оценки с использованием ставки дисконтирования, или требуемой нормы доходности на капиталовложения со сравнимым риском.

Формула применяется для расчета стоимости в терминальном году:

$$MV = \frac{I}{k}$$

где

I – чистый операционный доход;

k – ставка капитализации, отражающая рыночную норму прибыли на капиталовложения сопоставимого риска.

2. Методология оценки

Методология оценки

Метод дисконтирования денежных потоков



2. Методология оценки

Методология оценки

Расчет ставки дисконтирования

Ставка дисконтирования - это ставка дохода на инвестиции, то есть ожидаемый возврат на вложения средств в приобретение объекта недвижимости с целью его дальнейшего коммерческого использования. Подобная ставка должна быть достаточной для того, чтобы побудить инвестора купить права на будущие потоки доходов, с учетом альтернативных вариантов вложений и риска, связанного с инвестированием в данный объект недвижимости. Ставку дисконтирования, учитывающую специфику рынка недвижимости и особенности торговых условий для объектов, сравнимых с оцениваемым объектом, можно рассчитать с применением подходов:

- ▶ кумулятивного;
- ▶ экспертного
- ▶ других.

Расчет ставки дисконтирования представлен в разделе «Расчет рыночной стоимости».

Согласование результатов

Заключительным шагом в процессе оценки является согласование результатов, полученных с использованием различных подходов. В ходе данной оценки рассматриваются преимущества и недостатки каждого из примененных методов в отношении оцениваемого Объекта и рынка в целом. Преимущества каждого подхода в оценке Объекта определяются по критериям, приведенным справа. В итоге формируется заключительный вывод о величине рыночной стоимости Объекта как субъективное экспертное мнение на основе всех доступных объективных данных.

Критерии, определяющие преимущества каждого подхода в оценке

Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца

Тип, качество и полнота информации, на основе которой проводится оценка

Способность используемых методов адекватно отражать изменения в экономике, вызывающие колебания конъюнктуры, и стоимость денег

Способность учитывать специфические особенности Объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, площадь, потенциальная доходность

3

Расчет рыночной стоимости



3. Расчет рыночной стоимости

Описание Объекта оценки

Объект оценки и оцениваемые права

Объект оценки представляет собой нежилое здание общей площадью 5 608,2 кв. м, расположенное по адресу: Курганская обл., г. Курган, ул. Тимофея Невежина, д. 3, стр. 2 (кадастровый номер 45:25:070105:413) и ассоциированный с ним земельный участок общей площадью 4 528,0 кв. м (кадастровый номер 45:25:070105:159).

Оцениваемые права представлены правами собственности на нежилое здание и ассоциированный с ним земельный участок и подтверждаются следующими документами:

Объект оценки	Кадастровый номер	Выписка из ЕГРН	Адрес
Здание	45:25:070105:413	№КУВИ-001/2024-71770596 от 13.03.2024	Курганская обл., г. Курган, ул. Тимофея Невежина, д. 3, строен. 2
Земельный участок	45:25:070105:159	№КУВИ-001/2024-71769217 от 13.03.2024	Курганская обл., г. Курган, ул. Невежина, 3

Согласно выписке ЕГРН, обременением прав собственности на нежилое здание и земельный участок является договор аренды объекта недвижимости № 20191015 от 15.10.2019, заключенный между НПФ «Профессиональный» (АО) и ООО «Любимый город» на срок до 14.10.2029 (10 лет).

По данным Заказчика остаточная балансовая стоимость Объекта оценки на 29.02.2024 составляет:

- ▶ нежилое здание – 44 599 612,51 руб.;
- ▶ земельный участок - 1 408 680,00 руб.

Конструктивные особенности

Объект представляет собой четырехэтажное административное здание 1961 года постройки с подвалом и прилегающей огороженной территорией. Согласно предоставленному техническому паспорту, здание имеет кирпичные стены и железобетонный ленточный фундамент, крыша металлическая. Состояние здания оценивается как хорошее, за исключением незначительных дефектов (сколы, трещины).

Здание находится на первой линии улицы Тимофея Невежина, с которой осуществляется вход.

В здании функционируют следующие инженерные системы:

- ▶ центральная система водоснабжения, отопления, электроснабжения, канализации;
- ▶ система вентиляции.

Текущее использование

На Дату оценки нежилое здание используется как офисное. Помещения в здании имеют смешанную планировку. По данным Заказчика, в нежилых помещениях выполнена стандартная офисная отделка. Фотографии Объекта оценки представлены справа и далее.

Фотографии Объекта оценки



Источник: фотографии Заказчика

Основные показатели

Показатель	Значение	
	Общая площадь	Арендопригодная площадь*
Площадь подвала, кв. м	792,4	0,0
Площадь 1-го этажа, кв. м	1 195,4	751,4
Площадь 2-го этажа, кв. м	1 196,6	841
Площадь 3-го этажа, кв. м	1 217,1	850,9
Площадь 4-го этажа, кв. м	1 206,7	869,1
Площадь итого, кв. м	5 608,2	3 312,4
Текущее использование	Офис	
Отделка	Стандартная	

Источник: данные Заказчика, анализ Исполнителя

* - арендопригодная площадь была рассчитана Исполнителем как площадь офисных помещений без учета коридоров, МОП и технических помещений

3. Расчет рыночной стоимости

Описание местоположения, окружения, транспортной доступности

Описание местоположения Объекта

Объект оценки расположен на границе Западного и Центрального районов г. Курган. Местоположение Объекта оценки отмечено на прилагаемых картах-схемах справа.

В Центральном районе расположены преимущественно административные и жилые здания, памятники исторического наследия, спортивные, рекреационные и социальные объекты, в то время как в Западном районе преобладают здания и сооружения промышленного назначения, а также малоэтажная жилая застройка.

В непосредственной близости от Объекта оценки находятся ГБУ «Курганская больница №1», крупные ТРЦ «РИО» и Nurger City, стадион КЗКТ, строящийся ЖК «КЗКТ», бассейн «Дельфин», Курганский промышленный техникум, Курганский областной колледж культуры, детско-юношеская спортивная школа №3, гостиница Family Hotel, а также жилые дома и административные здания.

Доступность

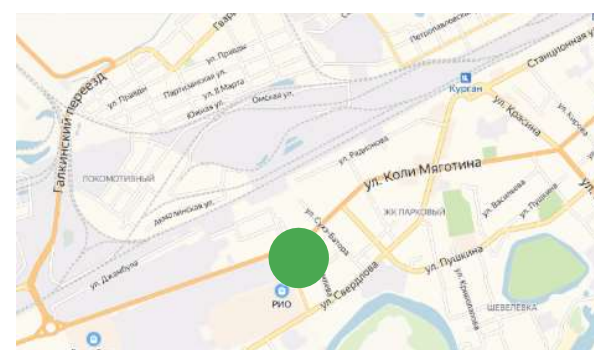
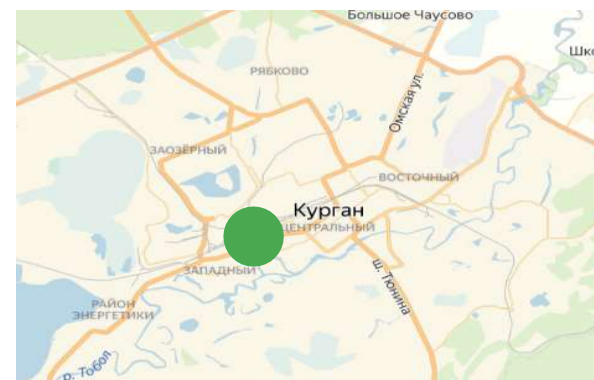
Объект оценки обладает хорошей транспортной и пешеходной доступностью благодаря расположению на первой линии улицы Тимофея Невежина относительно недалеко от центра города.

Сообщение с центральной частью города осуществляется через крупнейшие транспортные магистрали – ул. Коли Мяготина, ул. Красина и ул. Гоголя. В пешей доступности от Объекта оценки также находятся автобусные остановки «Спорткомплекс» и «ул. Тимофея Невежина». Путь до центра города на автомобиле составляет около 6 минут, на общественном транспорте – 26 минут.


Видимость

Объект оценки расположен на первой линии домов, в связи с чем видимость здания можно оценить как отличную.

Местоположение Объекта оценки



Источник: yandex.ru/maps/

 Объект оценки

В целом местоположение можно охарактеризовать как хорошее с точки зрения размещения офисного объекта.

3. Расчет рыночной стоимости

Описание Объекта оценки

Фотографии Объекта оценки по состоянию на 26 сентября 2023 года были предоставлены Заказчиком.



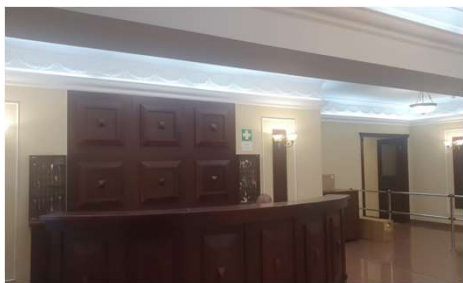
Фасад здания



Вход в здание



Прилегающая территория



Общие зоны



Офисное помещение



Офисное помещение



Входная группа



Коридор



Общие зоны

Источник: фотографии Заказчика

3. Расчет рыночной стоимости

Анализ наиболее эффективного использования

Факторы, определяющие стоимость Объекта, обуславливаются как характеристиками его местоположения, физическими и функциональными характеристиками с позиций указанного использования, так и рыночной ситуацией на соответствующем сегменте рынка недвижимости Кургана.

Справа представлен анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки.

Объект оценки представляет собой административное четырехэтажное здание. По данным технического паспорта здание было построено в 1961 году. Здание расположено на первой линии оживленной улицы и имеет хорошую транспортную и пешеходную доступность.

Согласно предоставленным поэтажным планам, помещения в оцениваемом здании характеризуются кабинетной планировкой. В ходе анализа рынка и интервьюирования брокеров, мы пришли к выводу, что небольшие кабинеты площадью 30-50 кв. м наиболее востребованы и ликвидны на рынке Кургана.

Таким образом, проведенный нами анализ местоположения, пешеходной и транспортной доступности, видимости Объекта, технических характеристик нежилых помещений, анализ рынка офисной недвижимости Кургана, а также анализ правоустанавливающей документации позволяет определить, что использование Объекта в качестве офисных помещений (сдача в аренду кабинетами 30 – 50 кв. м) соответствует наиболее эффективному использованию.

Анализ наиболее эффективного использования Объекта

Вариант использования	Критерии наиболее эффективного использования		
	Юридическая допустимость	Физическая возможность	Финансовая оправданность
Торговое	✓	✗	Не применимо
Офисное	✓	✓	✓
Производственно-складское	✓	✗	Не применимо
Жилое	✗	✗	Не применимо

Источник: анализ Исполнителя

3. Расчет рыночной стоимости

Описание выбранной методологии

Описание выбранной методологии

Ниже приведено краткое описание выбранной методологии оценки. Более детальное описание используемой методологии приведено в соответствующем разделе отчета «Методология оценки».

Затратный подход



Обоснование отказа от использования подхода:

Мы сочли возможным не применять затратный подход к оценке рыночной стоимости Объекта оценки, так как оцениваемое здание относится к категории доходной недвижимости, сдается в аренду и генерирует денежные потоки. Затратный подход по своему определению наиболее применим к тем объектам недвижимости, для которых нет рынка, то есть которые редко встречаются на нём в роли объекта для инвестиций, и не применяется к коммерческой недвижимости, так как не отражает логику потенциального покупателя.

Сравнительный подход



Обоснование отказа от использования подхода:

Мы сочли возможным не применять сравнительный подход к оценке рыночной стоимости Объекта оценки в связи с наличием обременения в виде долгосрочного договора аренды (подробные условия договора см. далее в Отчете). На Дату оценки на рынке офисной недвижимости Кургана отсутствовали предложения о продаже объектов, сопоставимых с Объектом оценки по данному фактору, а также по другим значимым факторам (местоположение, площадь, класс качества, отделка и проч.). Более того, существенное превышение ставки по договору аренды над рыночной ставкой аренды и экономическая нецелесообразность его расторжения делает необходимым применение корректировки на договор в сравнительном подходе, что в существенной степени дублирует доходный подход.

Доходный подход



Применяемый подход к оценке:

Предполагая нестабильность дохода от эксплуатации Объекта, мы прогнозируем неравномерный денежный поток. Предполагая изменение дохода от эксплуатации после окончания договора аренды 14.10.2029, для определения рыночной стоимости Объекта, по нашему мнению, целесообразно применять метод дисконтированных денежных потоков.

3. Расчет рыночной стоимости

Доходный подход

Доходный подход

Оценка рыночной стоимости Объекта основана на анализе доходов и расходов, которые может приносить данный Объект при его эксплуатации. Для определения рыночной стоимости Объекта оценки мы применили метод дисконтированных денежных потоков.

Основные предположения финансовой модели

Основные макроэкономические предположения представлены в таблице справа.

- ▶ Прогнозный период модели: 1 марта 2024 года – 31 декабря 2031 года;
- ▶ Интервал прогноза: 1 квартал (первый прогнозный период – 1 месяц);
- ▶ Денежные потоки возникают в середине кварталов. Расчеты производились в рублях.

Расчет потенциального валового дохода

Доходная часть денежного потока формируется поступлениями от аренды помещения. Потенциальный арендный доход от оцениваемых помещений определяется в предположении полной загруженности, без учета потерь от невыплат арендной платы.

По данным Заказчика, на Дату оценки оцениваемое здание сдано одному арендатору в долгосрочную аренду. Основные условия долгосрочного договора представлены в таблице выше. Согласно п. 2.3 договора аренды, арендатор самостоятельно несет расходы на эксплуатацию помещений и коммунальные расходы.

В расчете после окончания долгосрочного договора аренды мы предполагаем сдачу в аренду оцениваемых помещений кабинетами площадью 30-50 кв. м. Рыночная ставка аренды определена за арендопригодную площадь таких кабинетов без учета МОП, технических помещений и составила 4 250 руб./кв. м/год, без НДС, с учетом эксплуатационных и коммунальных расходов (без учета электричества). Расчет рыночной ставки аренды приведен на стр. 34 Отчета.

Текущая ставка по договору аренды в пересчете на арендопригодную площадь (3 312,4 кв. м) составляет 5 079 руб./кв. м/год, без НДС, эксплуатационных и коммунальных платежей. Копия договора аренды с дополнительными соглашениями представлена в Приложении к отчету.

Таким образом, по результатам проведенного анализа рынка офисной недвижимости г. Курган (Приложение, а также в разделе «Расчет рыночной стоимости Объекта оценки») мы пришли к выводу, что текущая ставка аренды по долгосрочному договору существенно выше рыночной ставки аренды.

Согласно п. 5.3 долгосрочного договора аренды, стороны имеют право на односторонний отказ от исполнения обязательства по договору аренды, но такое право арендатора влечет за собой необходимость выплаты арендодателю денежной суммы в размере арендной платы по договору аренды за весь срок договора, не истекший к моменту отказа от исполнения обязательств по договору аренды (на Дату оценки это 95 млн руб., без НДС). Такое условие досрочного расторжения договора аренды делает невыгодным для арендатора переезд в новое помещение даже при существенном различии текущей ставки аренды по договору и рыночных ставок аренды.

Макроэкономические предположения

Показатель	март-дек 2023 г.	2025 г.	2026 г.	2027 г. и далее
ИПЦ	4,0%	5,0%	4,5%	4,0%

Источник: прогноз Центра макроэкономических прогнозов Б1
*Исходя из фактической инфляции за 01.01.2024 –29.02.2024 1,3% и прогноза на 2024 г. 5,4%.

Данные долгосрочного договора

Параметр	Значение
Реквизиты	№ 20191015 от 15.10.2019
Арендатор	ООО «Любимый город»
Арендуемая площадь, кв. м	5 608,2
Срок действия договора аренды	15.10.2019 – 14.10.2029
Ставка аренды, руб./кв. м арендуемой площади по договору в год, без НДС, эксплуатационных и коммунальных платежей	3 000
Ставка аренды, руб./кв. м арендопригодной площади (без МОП) в год, без НДС, эксплуатационных и коммунальных платежей	5 079

Источник: данные Заказчика

3. Расчет рыночной стоимости

Доходный подход

Дополнительно мы проанализировали отчет о прибылях и убытках арендатора (ООО «Любимый город») за 2022-2023 гг., согласно которым его чистая прибыль за 2022 г. составила 11,4 млн руб., за 2023 г. – 9,75 млн руб., то есть потенциально существует риск неисполнения ООО «Любимый город» обязательств по договору аренды, так как годовая арендная плата по договору составляет 16,8 млн рублей плюс эксплуатационные расходы, которые по условиям договора несет арендатор, в размере 9,0 млн руб.

В качестве дополнительного подтверждения платежеспособности арендатора Заказчиком была предоставлена независимая гарантия №2 от 09.11.2022 от материнской компании арендатора (ООО «СУСХ»), которая гарантирует исполнение обязательств ООО «Любимый город» перед НПФ «Профессиональный» (АО) по оплате арендных и иных платежей за недвижимое имущество, расположенное по адресу: Курганская обл., г. Курган, ул. Тимофея Невежина, д. 3, стр. 2, в соответствии с условиями договора аренды №20191015 от 15.10.2019, но не более 189 млн руб. Данная гарантия действует до 09.11.2025 (включительно) с возможностью продления. Мы предполагаем, что данная гарантия будет продлена до конца договора аренды.

Основным видом деятельности ООО «СУСХ» является консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления, а согласно отчету о прибылях и убытках чистая прибыль за 2022 г. составила 582 млн руб., за 2023 г. - 629 млн руб.

Исходя из этого мы полагаем, что риск неисполнения арендатором обязательств по договору аренды не является существенным, и договор аренды должен быть учтен при расчете рыночной стоимости Объекта оценки.

В расчете мы использовали ставку аренды по существующему договору аренды до конца срока его действия с последующим переходом на рыночную ставку аренды. То есть договор аренды заканчивается 14 октября 2029 года, а терминальная стоимость рассчитывалась на основании денежного потока в постпрогнозном периоде, сформированного на рыночных условиях.

В соответствии с определенным НЭИ, мы предполагаем сдачу в аренду оцениваемых помещений кабинетами площадью 30-50 кв. м.

Для расчета рыночной ставки аренды офисных помещений на Дату оценки мы использовали метод сравнения продаж (метод корректировок). В качестве объектов-аналогов были выбраны предложения помещений, сдаваемых в аренду, сопоставимых по своим характеристикам с Объектом оценки.

По всем объектам-аналогам мы уточнили по телефону у брокеров или собственников информацию, указанную в объявлениях относительно коммерческих условий, технических и функциональных характеристик помещений, поскольку информация, размещенная в интернете, часто не актуальна. В связи с этим информация, используемая в расчетах, может отличаться от указанной в приложенных копиях объявлений. При этом по каждому объекту-аналогу указан контакт брокера/собственника, у которого мы уточнили информацию.

В рамках настоящей оценки мы определили рыночную ставку аренды в рублях за 1 кв. м, с учетом эксплуатационных и коммунальных расходов (без учета уборки помещений, занимаемых арендаторами, и электричества).

Учет НДС

Как правило, на рынке коммерческой недвижимости Кургана помещения предлагаются в аренду по конечным ценам. Наличие НДС в ставках аренды дополнительно уточнялось в ходе интервьюирования брокеров или собственников по телефону. В случаях, когда собственник не является плательщиком НДС (компании на УСН, физические лица и проч.), также уточнялось, что указанная ставка аренды отражает конечную цену сделки.






Исходя из того, что для большинства участников локального рынка НДС, включенный в ставки аренды, является расходом, так как он не может быть принят к зачету или вычету в силу их систем налогообложения, мы исходим из того, что ставки аренды по объектам, собственники которых не являются плательщиками НДС, эквивалентны (с точки зрения базы сравнения) ставкам аренды, в которые включен НДС. То есть, когда участником сделки является компания-плательщик НДС, она сможет сдать в аренду помещение по той же цене, которая сложилась на рынке, однако эта цена будет включать НДС.

3. Расчет рыночной стоимости

Доходный подход

Расчет рыночной ставки аренды офисных помещений

Для расчета рыночной ставки аренды офисных помещений на Дату оценки мы использовали метод сравнения продаж (метод корректировок). В качестве объектов-аналогов для расчета ставки аренды были выбраны предложения помещений, сопоставимых по своим характеристикам с оцениваемыми.

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации		https://www.avito.ru/kurgan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_36.6_m_3300572300?utm_campaign=native&utm_medium=item_page_ios&utm_source=social_sharing	https://www.avito.ru/kurgan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_31.5_m_805042347?utm_campaign=native&utm_medium=item_page_ios&utm_source=social_sharing	https://www.avito.ru/kurgan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_34.3_m_1612318124?utm_campaign=native&utm_medium=item_page_ios&utm_source=social_sharing	https://www.avito.ru/kurgan/mercheskaya_nedvizhimost/kurgan_arena_ofis_37.81_m_polvinskaya_10a_3953697537?utm_campaign=native&utm_medium=item_page_ios&utm_source=social_sharing
Контакт		+7 963 277 46 27	+7 912 792 69 16	+7 912 520 53 94	+7 912 062 84 20
Ставка аренды, руб./кв. м/год, с НДС		8 400	5 280	6 017	5 520
Система налогообложения		УСН	УСН	УСН	УСН
Наличие НДС		НДС не облагается	НДС не облагается	НДС не облагается	НДС не облагается
Эксплуатационные платежи	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Корректировка, руб./кв. м/год		0	0	0	0
Коммунальные платежи	Включены, кроме электричества	Включены	Включены, кроме электричества	Включены, кроме электричества	Включены, кроме электричества
Корректировка, руб./кв. м/год		(1 420)	0	0	0
Скорректированная ставка, руб./кв. м/год		6 980	5 280	6 017	5 520
Тип цены (предложение/сделка)		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %		-6,9%	-6,9%	-6,9%	-6,9%
Скорректированная ставка, руб./кв. м/год		6 499	4 916	5 602	5 139
Дата предложения/сделки	01.03.2024	Актуально на Дату оценки	Актуально на Дату оценки	Актуально на Дату оценки	Актуально на Дату оценки
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка, руб./кв. м/год		6 499	4 916	5 602	5 139
Фотография объекта					
Местоположение	ул. Тимофея Нежевина, д. 3, стр. 2	ул. Тимофея Нежевина, д. 3, стр. 26	ул. Куйбышева, д. 35	ул. Пичугина, д. 15	ул. Половинская, д. 10а
Корректировка, %		0%	-5%	-10%	5%
Площадь блока, кв. м	40	37	32	34	38
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Совокупная корректировка		0%	-5%	-10%	5%
Скорректированная ставка, руб./кв. м/год		6 499	4 670	5 042	5 396
Отделка и состояние помещений	Стандартная отделка за выездом арендатора	Стандартная отделка	Стандартная отделка за выездом арендатора	Стандартная отделка за выездом арендатора	Стандартная отделка за выездом арендатора
Корректировка, руб./кв. м		(1 280)	0	0	0
Скорректированная ставка, руб./кв. м/год		5 219	4 670	5 042	5 396
Рыночная ставка аренды, руб./кв. м/год, включая эксплуатационные и коммунальные расходы (кроме электричества)	с НДС, округленно	5 100			
	без НДС	4 250			

Источник: анализ Исполнителя

3. Расчет рыночной стоимости

Доходный подход

При определении рыночной ставки аренды мы применяли следующую последовательность корректировок:

Корректировка на эксплуатационные и коммунальные платежи.

По результатам интервьюирования брокеров и собственников помещений было выявлено, что типичной практикой для рынка офисной недвижимости г. Курган является включение в арендную ставку эксплуатационных расходов и коммунальных платежей (кроме электричества).

Все аналоги кроме Аналога 1 сопоставимы по структуре ставки, при этом в ставку Аналога 1 включены все коммунальные расходы. Соответственно, к Аналогу 1 должна быть применена корректировка. Абсолютная корректировка на электроэнергию определена на основании фактических данных Заказчика по оцениваемому помещению и составила 1 420 руб./кв. м/год с НДС (более подробно см. далее в разделе «Расчет чистого операционного дохода»).

Корректировка на тип цены (сделка/предложение). Для объектов, предлагаемых в аренду, запрашиваемые ставки, как правило, несколько выше тех, по которым фактически заключаются сделки.

По результатам анализа рынка и интервьюирования брокеров было выявлено, что корректировка на предложение может составлять около 5-10%. Значение корректировки было определено на уровне 6,9%, что соответствует середине диапазона, приведенного в Справочнике Лейфера для высококлассных офисов, расположенных в городах с населением до 500 тыс. чел. (стр. 352): 3,8% - 9,9%.

Корректировка на дату сделки/предложения. Используемые для расчета аналоги присутствовали на рынке недвижимости в феврале-марте 2024 года, оценка проводится на дату 1 марта 2024 года. Таким образом, корректировка на время предложения не применялась.

Корректировка на местоположение. Данная корректировка учитывает различие с точки зрения общей привлекательности и престижности местоположения Объекта оценки и аналогов, в том числе с точки зрения транспортной и пешеходной доступности, интенсивности транспортных и пешеходных потоков, а также ближайшего окружения. Схема расположения используемых в расчете объектов-аналогов представлена на следующей странице. Диапазоны корректировок на местоположение представлены в таблице ниже.

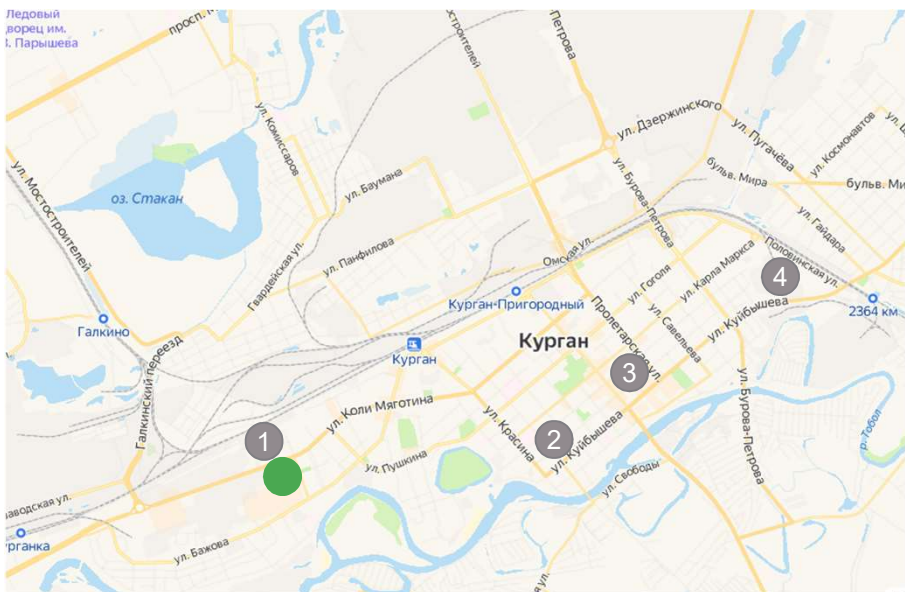
Фактор	Диапазон корректировок, %
Объект-аналог более удален от центра города, район непосредственного расположения аналога можно охарактеризовать как менее престижный, чем у анализируемого Объекта оценки.	6%....10%
Объект-аналог и Объект оценки расположены в одном и том же или равнозначном округе/районе, но аналог более удален от центра города и/или находится в окружении менее престижной застройки.	1%....5%
Сопоставимая удаленность от центра города, сопоставимая престижность района.	0%
Объект-аналог и Объект оценки расположены в одном и том же или равнозначном округе/районе, но аналог менее удален от центра города и/или находится в окружении более престижной застройки.	-5%.....-1%
Объект-аналог расположен ближе к центру города, район непосредственного расположения аналога можно охарактеризовать как более престижный, чем у анализируемого Объекта оценки.	-6%.... -10%

Источник: анализ Исполнителя

3. Расчет рыночной стоимости

Доходный подход

Расположение объектов-аналогов



Источник: yandex.ru/maps/

● **Объект оценки (ул. Тимофея Невежина, д. 3, стр. 2)**

- 1 ул. Тимофея Невежина, д. 3, стр. 26
- 2 ул. Куйбышева, д. 35
- 3 ул. Пичугина, д. 15
- 4 ул. Половинская, д. 10а

Аналог 3 расположен в центральной части города. Аналог 2 находится ближе к центру города, что является более престижным местоположением для офисной недвижимости в Кургане относительно Объекта оценки. Для них была применена корректировка -10% и -5% соответственно.

Аналог 4 расположен дальше от центра города, в окружении смешанной застройки (преимущественно производственных объектов, с небольшим количеством социальных объектов в округе), ввиду чего для него была применена корректировка в размере 5%

Корректировка на площадь. Данная корректировка позволяет учесть различия ставок аренды Объекта оценки и объектов-аналогов, связанные с различным масштабом сделок.

В результате анализа рынка и опроса брокеров было выявлено, что величина арендной ставки не зависит от общей площади предлагаемого блока для рассматриваемого сегмента. В связи с этим корректировка на площадь не применялась. (см. таблицу ниже)

Предложения аренды офисных блоков разных площадей

№	Адрес	Площадь предлагаемого помещения кв. м	Ставка аренды, руб./кв. м/год с НДС	Источник
1	ул. Гоголя, д. 44	15	9 600	https://www.avito.ru/kurgan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnye_i_skladskie_pomescheniya_ot_15_m2_20_25_30_3612317383?utm_campaign=native&utm_medium=item_page_ios&utm_source=soc_sharing
		20		
		25		
		30		
2	ул. Тимофея Невежина, д. 3, стр. 26*	24	8 400	https://www.avito.ru/kurgan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_36.6_m_3300572300?utm_campaign=native&utm_medium=item_page_ios&utm_source=soc_sharing
		12		
		36		

Источник: анализ Исполнителя

* - помещение состоит из двух смежных кабинетов площадью 24 кв. м и 12 кв. м. По результатам телефонного интервью с представителем собственника была уточнена возможность аренды помещений разной площади по одной ставке.

Корректировка на отделку и состояние помещений. На Дату оценки оцениваемые помещения имеют стандартную отделку. Однако на момент, когда предполагается передача помещений новым арендаторам по рыночным ставкам после окончания существующего договора аренды (2030 год и далее), помещения будут находиться в состоянии за выездом арендатора, то есть потребуются косметический ремонт. Состояние отделки Аналога 1 лучше, чем у оцениваемого объекта и остальных аналогов, в связи с чем к его ставке была применена корректировка.

Стоимость ремонта офисных помещений была определена по данным Группы по управлению проектами Отдела консультирования в сфере недвижимости, строительства и развития территорий компании Б1 и подтверждается компаниями, выполняющими ремонт офисных помещений, например, ООО СК «Инт-Экст» (+7 (495) 135-11-35). Стоимость ремонта офисных помещений и абсолютные корректировки на уровень отделки представлены в таблице ниже.

3. Расчет рыночной стоимости

Доходный подход

Корректировка на отделку и состояние помещений (продолжение).

При определении абсолютных корректировок, учитывающих разницу в отделке, мы исходили из предположения, что средний срок аренды составляет 5 лет, что соответствует данным брокеров.

Уровень отделки объекта-аналога	Разница стоимости отделки Объекта оценки и объекта- аналога,	Значение корректировки с учетом 5-летнего срока аренды,
Без отделки	25 600	5 120
Под чистовую отделку	16 000	3 200
Требуется ремонт	6 400	1 280
Стандартная (за выездом арендатора)	0	0
Стандартная отделка	(6 400)	(1 280)

Источник: анализ Исполнителя

При определении рыночных ставок аренды использовалось среднее арифметическое значение скорректированных ставок аренды аналогов.

3. Расчет рыночной стоимости

Доходный подход

Прогнозная динамика рыночной ставки аренды была определена на уровне инфляции (таблица «Макроэкономические предположения» на стр. 32 Отчета).

Расчет действительного валового дохода от аренды

Действительный валовой доход определяется как разность потенциального валового дохода и потерь от недозагрузки.

После окончания долгосрочного договора аренды, оцениваемые помещения предполагается пересдать кабинетами площадью 30-50 кв. м. Мы предполагаем постепенную сдачу помещений в аренду после окончания долгосрочного договора и стабилизированную недозагрузку на уровне 10% (график сдачи помещений представлен в таблице ниже).

График сдачи помещений в аренду после окончания долгосрочного договора

Период	4 кв. 2029 г.	1 кв. 2030 г.	2 кв. 2030 г.	3 кв. 2030 г.	4 кв. 2030 г.	1 кв. 2031 г.	2 кв. 2031 г.	3 кв. 2031 г.	4 кв. 2031 г. и далее
Уровень недозагрузки, %	90%	80%	70%	60%	50%	40%	30%	20%	10%

Источник: анализ Исполнителя

Расчет чистого операционного дохода

Чистый операционный доход представляет собой действительный валовой доход за вычетом операционных расходов, необходимых для постоянного поддержания объекта недвижимости в надлежащем состоянии, которые могут меняться в соответствии с рыночными условиями.

- ▶ **Эксплуатационные и коммунальные расходы.** Согласно действующему договору аренды, арендатор самостоятельно несет расходы на эксплуатацию здания и коммунальные расходы. Следовательно, в расчетах мы предполагаем, что до конца договора аренды арендодатель не несет эксплуатационные и коммунальные расходы.

Типичной практикой для рынка офисной недвижимости г. Курган является включение в арендную ставку эксплуатационных расходов и коммунальных платежей (кроме электричества).

Таким образом, мы предполагаем, что после окончания договора аренды арендодатель начнет нести эксплуатационные и коммунальные расходы (кроме электричества).

Заказчиком были предоставлены прогнозные данные об эксплуатационных и коммунальных расходах на 2024 год, которые мы учитывали в расчете.

В расчетах мы предполагали полное возмещение электроэнергии арендаторами. Следовательно, фактические затраты по данным статьям не учитывались.

По данным Заказчика, расходы на уборку всего здания в 2024 г. составят 3 433 руб./кв. м/год без учета НДС. Доля МОП от общей площади оцениваемого здания (без учета подвала общей площадью 792,4 кв. м) составляет 30%. Следовательно, величина расходов на уборку МОП составляет 1 026 руб./кв. м/год без НДС, арендопригодных помещений – 2 407 руб./кв. м/год без НДС.

Согласно прогнозу Заказчика, расходы на отопление в 2024 г. могут составить 357 руб./кв. м арендопригодной площади/год без учета НДС, что выше понесенных расходов по статье за 2023 г. на 26%. В соответствии с разъяснениями Заказчика, в качестве базы для прогноза использовались усредненные фактические данные за 2023 г. и январь-февраль 2024 г. При этом, именно в зимние месяцы расходы на отопление больше среднегодовых, в связи с чем прогноз Заказчика по статье может быть несколько завышен. В соответствии с Распоряжением Правительства РФ №3147-р от 10 ноября 2023 г., для Курганской обл. на 2024 г. установлен предельный индекс изменения платы за коммунальные услуги в размере 9,7%. В настоящих расчетах учитываются индексированные на указанную величину фактические расходы на отопление за 2023 г., т.е. 310 руб./кв. м арендопригодной площади/год без учета НДС.

Расходы на текущий ремонт в соответствии с разъяснениями Заказчика закладываются в бюджет ежегодно, однако не каждый год производятся по причине отсутствия подрядчика. В таблице на следующей странице приведены расходы на текущий ремонт за последние 5 лет, предоставленные Заказчиком. В расчетах учитываются средние расходы по данной статье за 6 лет с учетом приведения их к Дате оценки (индексируя расходы на накопленный ИПЦ).

В 2024 г. расходы в сумме 4 000 000 руб. представляют собой капитальный ремонт фасада, то есть разовые (не ежегодные) расходы, соответственно не учитываются в прогнозе, эксплуатационных расходов, однако учтены как единовременные инвестиционные затраты (более подробно далее).

3. Расчет рыночной стоимости

Доходный подход

	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.
Текущий ремонт, руб./кв.м/год, без НДС	114	139	0	36	0	0
Накопленный ИПЦ	138,5%	134,2%	126,0%	108,7%	103,6%	100,0%
Текущий ремонт с учетом индексации	157	186	0	39	0	0
Итого, среднее значение, руб./кв. м/год, без НДС	64					

Источник: данные Заказчика, анализ Исполнителя

Таким образом, суммарная величина эксплуатационных и коммунальных расходов арендодателя составит 2 708 руб./кв. м/год без НДС в ценах 2024 года. Расчет приведен в таблице справа.

Согласно предоставленной Заказчиком структуре расходов на клининг и охрану, в 2023 году доля заработной платы и страховых взносов по данным статьям составляет 84% и 90% соответственно.

Прогнозная динамика изменения остальных расходов была определена в следующей логике:

- ▶ заработная плата в структуре эксплуатационных расходов: в 2025-2026 гг. на уровне прогноза ЦБ РФ по номинальной заработной плате (результаты опроса на февраль 2024 года), после 2026 г. – на уровне прогнозного ИПЦ;
- ▶ прочие эксплуатационные расходы: с 2025 года - на уровне прогнозного ИПЦ;
- ▶ коммунальные расходы: с 2025 года - на уровне прогнозного ИПЦ.

Прогнозная динамика изменения эксплуатационных и коммунальных расходов

Тип расходов	Доля в расходах	март-дек 2024 г.	2025 г.	2026 г.	2027 г. и далее
З/п в ЭР (клининг)	32%		7,0%	6,1%	4,0%
З/п в ЭР (охрана)	30%	0,0%*	7,0%	6,1%	4,0%
Прочие ЭР	22%		5,0%	4,5%	4,0%
КУ	16%		5,0%	4,5%	4,0%
Средневзвешенный рост	100%	0,0%	6,1%	5,3%	4,0%

Источник: З/п в ЭР на 2025-2026 гг.: опрос ЦБ РФ по номинальной заработной плате (результаты на февраль 2024 года);

Остальное: прогнозные ИПЦ в соответствии с данными центра макроэкономических прогнозов Б1

* Прогнозные данные на 2024 год учитывают рост затрат до конца года

Прогнозные эксплуатационные и коммунальные расходы, руб./кв. м арендопригодной площади, без НДС

Период	Итого за год в ценах 2024 г.
Текущий ремонт	64
Охрана и безопасность	913
Клининг всего здания, в т.ч.:	3 433
Клининг арендопригодных помещений	2 407
Клининг МОП	1 026
Вывоз мусора	41
Обслуживание инженерных систем	167
ТО ОПС, видеонаблюдения	72
Итого эксплуатационные расходы	4 690
Итого эксплуатационные расходы за вычетом клининга арендопригодных помещений	2 283
Электроснабжение	1 183
Отопление	310
Водоснабжение и водоотведение	115
Итого коммунальные расходы	1 608
Итого коммунальные расходы за вычетом электроснабжения	425
Итого эксплуатационные и коммунальные расходы	2 708

Источник: данные Заказчика, анализ Исполнителя

3. Расчет рыночной стоимости

Доходный подход

- ▶ **Земельные платежи.** По состоянию на Дату оценки земельный участок, на котором расположено оцениваемое здание, находится в собственности. Расчет земельного налога представлен в таблице справа.

В соответствии с отчетом об итогах государственной кадастровой оценки земельных участков (Отчет № 01/45-2022 составлен 18.10.2022) величина кадастровой стоимости рассматриваемого земельного участка с 1 января 2023 года установлена в размере 956 578,97 руб. После 2023 года в расчет заложено предположение о переоценке кадастровой стоимости земельного участка 1 раз в 4 года на величину накопленного роста цен (ставок аренды) на офисном рынке Кургана.

- ▶ **Налог на имущество.** Согласно закону «О налоге на имущество организаций на территории Курганской области» № 347 от 26.11.2003, а также «Перечню объектов недвижимого имущества, указанных подпунктах 1 и 2 пункта 1 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, в отношении которых на налоговый период 2024 года налоговая база определяется как кадастровая стоимость» (утв. Распоряжением Департамента имущественных и земельных отношений Курганской обл. №111-р от 14.02.2024 г.), базой для расчета налога на имущество оцениваемого здания выступает балансовая стоимость. С учетом этого ставка налога составляет 2,2%.

Мы предполагаем, что после продажи оцениваемого здания новый собственник примет его к учету по цене приобретения, равной определенной в настоящем Отчете рыночной стоимости Объекта оценки за вычетом рыночной стоимости земельного участка, который отдельно будет учтен на балансе. Следовательно, база для определения налога на имущество будет равна 51 751 000 руб. Срок полезного использования для расчета амортизационных платежей, с учетом степени износа оцениваемого здания на Дату оценки, был принят равным 30 годам. Расчет налога на имущество в первом прогнозном году приведен в таблице справа.

Вместе с тем рассчитанная на Дату оценки балансовая стоимость сформирована исходя из доходов по существующему договору аренды, ставка по которому существенно выше рыночной. Ввиду того, что терминальная стоимость должна учитывать среднерыночные предпосылки, балансовая стоимость объекта для расчета налога на имущество в рамках терминальной стоимости в 2031 г. была определена с учетом рыночного уровня чистого операционного дохода.

Расчет земельных платежей

Показатель	Значение
Кадастровый номер	45:25:070105:159
Общая площадь земельного участка, кв. м	4 528
Кадастровая стоимость, руб.	956 578,97
Ставка земельного налога, %	1,5%
Земельный налог, руб./год	14 349

Источник: данные Заказчика, выписка ЕГРН, Решение Курганской городской Думы «О земельном налоге на территории города Кургана»

Расчет налога на имущество

Показатель	Значение (первый прогнозный год)	Значение (терминальный период)
Кадастровый номер	45:25:070105:413	
Общая площадь Объекта оценки, кв. м	5 608,2	
База для расчета налога на имущество после приобретения оцениваемого здания, руб.	52 251 000	26 289 003*
Месячная амортизация, руб.	145 142	73 025
Ставка налога на имущество	2,2%	
Налог на имущество в первом прогнозном году, руб./год	851 365	568 719

Источник: анализ Исполнителя

* Расчет терминальной стоимости представлен на следующей странице

3. Расчет рыночной стоимости

Доходный подход

- ▶ **Страховые платежи.** Сумма страховых платежей определена на уровне фактических платежей и составила 47 582,64 руб./год в соответствии с договором страхования №43912/919/50129/23 от 18.08.2023 и дополнительному соглашению к нему от 30.08.2023. Страховые платежи считаются неизменными в течение прогнозного периода.
- ▶ **Фонд капитальных затрат.** В состав операционных расходов включен капитальный резерв в размере 1% от потенциального валового дохода, определенного на основании рыночного денежного потока.
- ▶ **Брокерская комиссия.** При заключении новых договоров аренды мы включили в денежный поток оплату брокерам комиссионных за сдачу помещений в аренду в размере месячного арендного платежа (8,33% от годового), что соответствует рыночной практике. Для расчета комиссии брокеров в капитализируемый постпрогнозный год модели мы предположили смену арендаторов каждые 5 лет.

Инвестиционные затраты

По данным Заказчика в 3 кв. 2024 года ожидается проведение капитального ремонта центральной части фасада (со стороны ТЦ «РИО») в размере 4 млн руб., без НДС.

Выручка от продажи Объекта оценки в конце прогнозного периода (терминальная стоимость)

Стоимость продажи Объекта недвижимости в конце прогнозного периода определена методом прямой капитализации, то есть делением чистого операционного дохода первого года, следующего за прогнозным периодом, на ставку капитализации.

При расчете терминальной стоимости Объекта оценки мы использовали ставку капитализации 13,25% (для денежного потока до налогообложения). Расчет ставки капитализации приведен на следующей странице Отчета.

Расходы на продажу. Из денежного потока от продажи оцениваемой недвижимости в конце периода прогноза вычитается брокерская комиссия в размере 1% от суммы сделки (как правило, ставка

брокерской комиссии является предметом переговоров и зависит от цены объекта). По данным открытых источников международной практике применяются комиссии в среднем 0,5% - 5% от суммы сделки (данные news.ners.ru, rusrealtys.ru, www.newmetr.ru, agent112.ru). В расчете применяется брокерская комиссия в размере 1%.

Расчет терминальной стоимости

Показатель	Значение		
Рыночная ставка аренды в терминальном году, руб./кв. м/год	[1]	6 016	рыночная ставка аренды (4 250 руб./кв. м) * накопленный рост рынка (1,42)
Арендопригодная площадь Объекта оценки, кв. м	[2]	3 312,4	
Потенциальный валовой доход	[3]	19 928 504	[1] * [2]
Потери от недозагрузки	[4]	(1 992 850)	[3] * уровень недозагрузки (10%)
Действительный валовой доход	[5]	17 935 654	[3] + [4]
Операционные расходы	[6]	(13 168 907)	[7] + [8] + [9] + [10]
Эксплуатационные расходы	[7]	(12 533 426)	эксплуатационные расходы (2 708 руб./кв. м) * накопленный ИПЦ (1,40)
Земельные платежи	[8]	(19 180)	земельный налог (14 349 руб.) * накопленный рост кадастровой стоимости земельного участка (1,32)
Расходы на страхование	[9]	(47 583)	фактические расходы на страхование (договор по страхованию имущества №43912/919/50129/23 от 18.08.2023 и дополнительное соглашение к нему от 30.08.2023)
Налог на имущество	[10]	(568 719)	среднегодовая стоимость в терминальном году (25 850 853 руб. ¹) * 2,2%
Чистый операционный доход	[11]	4 766 746	[5] + [6]
Брокерская комиссия за сдачу в аренду	[12]	(298 928)	([3] + [4]) * брокерская комиссия (8,33%) / срок смены арендаторов (5 лет)
Фонд капитальных затрат	[13]	(199 274)	[3] * капитальный резерв (1%)
Денежный поток	[14]	4 268 544	[11] + [12] + [13]
Терминальная стоимость	[15]	32 215 429	[14] / ставка капитализации (13,25%)
Брокерская комиссия за продажу	[16]	(322 154)	[15] * брокерская комиссия (1%)
Итого, доход от продажи Объекта, руб.	[17]	31 893 275	[15] + [16]

Источник: анализ Исполнителя

¹определена как терминальная стоимость объекта за вычетом стоимости земельного участка с учетом прогнозного роста рынка до 2031 г.

3. Расчет рыночной стоимости

Доходный подход

Расчет ставок капитализации и дисконтирования

Ставка капитализации представляет собой соотношение между стоимостью объекта недвижимости и капитализируемым рыночным чистым годовым доходом от эксплуатации данного объекта недвижимости. Определение ставки капитализации возможно путем анализа цен сделок по продаже недвижимости и чистых операционных доходов, приносимых продаваемыми объектами.

Как правило, информация о фактических сделках в регионах РФ крайне ограничена, в связи с чем мы определили ставки капитализации на основе открытых аналитических данных по Москве за 4 квартал 2023 года с учетом поправки на регион расположения Объекта оценки. Поправка на регион определена на основе консультаций с брокерскими и аналитическими компаниями.

Диапазон ставок капитализации для офисов класса А, 4 кв. 2023 г.

Брокер	Москва		
		Диапазон	Среднее
Nikoliers	4 кв. 2023 г.	9,5% - 10,5%	10,0%
CORE XP	4 кв. 2023 г.	10,0% - 11,0%	10,5%
IBC RE	4 кв. 2023 г.	10,5% - 12,0%	11,25%
NF Group	4 кв. 2023 г.	10,0% - 11,0%	10,5%
Среднее, округленно			10,5%

Источник: данные брокерских компаний

Поправка на регион расположения

Регион	Ставка капитализации	Поправка на регион
Москва	10,5%	
Санкт-Петербург	11,1%	+ 0,6%* к г. Москва
Города-миллионеры	11,5%	+ 1% к г. Москва
Прочие регионы	12,5%	+ 2% к г. Москва

Источник: данные брокерских агентств, анализ исполнителя
*в соответствии с данными Nikoliers и IBC RE

Указанные выше ставки капитализации соответствуют классу А, в то время как Объект оценки может быть отнесен к классу В. Поправка на класс определена в соответствии с данными брокерского агентства Ricci по состоянию на 4 квартал 2021 года. Мы предполагаем, что приведенное соотношение актуально на Дату оценки.

Брокер	Ставка капитализации		
	А	В+	В
Nikoliers	9,50%		
NF Group	9,50%		
CMWP	9,00%		
CORE.XP	9,00%		
IBC RE	9,75%		
Ricci	8,75%	10%	11%
Среднее	9,25%	10%	11%
Поправка на класс		+0,75%	+1,75%

Источник: данные брокерских агентств, анализ исполнителя

Таким образом, ставка текущая капитализации для г. Курган может быть определена на уровне 14,25% (ставка капитализации для прочих регионов в размере 12,5% плюс поправка на класс в размере 1,75%). Терминальная ставка капитализации определена на уровне 13,25%, поскольку мы предполагаем, что к концу прогнозного периода произойдет постепенное восстановление экономики и компрессия (снижение) ставок капитализации.

Расчет ставок капитализации и дисконтирования

Ставка дисконтирования - это ставка дохода на инвестиции, то есть ожидаемый возврат на вложения средств в приобретение объекта недвижимости с целью его дальнейшего коммерческого использования. Подобная ставка должна быть достаточной для того, чтобы побудить инвестора купить права на будущие потоки доходов, с учетом альтернативных вариантов вложений и риска, связанного с инвестированием в данный объект недвижимости. Ставку дисконтирования, учитывающую специфику рынка недвижимости и особенности торговых условий для объектов, сравнимых с оцениваемым объектом, можно рассчитать с применением подходов:

- ▶ кумулятивного;
- ▶ экспертного;
- ▶ других.

3. Расчет рыночной стоимости

Доходный подход

Согласно рекомендациям РОО, применение кумулятивного метода построения для коммерческой недвижимости в условиях высокой неопределенности, которая наблюдается на локальном рынке недвижимости на Дату оценки, является нежелательным.

Согласно исследованию Лейфера Л. А., математически формула ставки капитализации является модифицированной формулой ставки дисконтирования при количестве периодов, стремящемся к бесконечности. При этом разница между ставками капитализации и дисконтирования представляет собой средний прогнозный рост рынка в будущем:

$$R = r - g, \text{ где}$$

R – ставка капитализации;

r – ставка дисконтирования;

g – среднегодовой рост рынка недвижимости.

Среднегодовой рост рынка был рассчитан как среднее геометрическое за прогнозный период модели и составил 4,3%.

Кроме того в расчете учитываются дополнительные риски, связанные с существенным превышением ставки аренды по существующему договору над рыночным уровнем. Соответственно, к ставке дисконтирования была добавлена премия в размере 1%.

Таким образом, используемая в расчете ставка дисконтирования составляет 19,5%.

3. Расчет рыночной стоимости

Доходный подход

Прогноз денежных потоков, руб.

Номер периода	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Начало периода	1 мар 24	1 апр 24	1 июл 24	1 окт 24	1 янв 25	1 апр 25	1 июл 25	1 окт 25	1 янв 26	1 апр 26	1 июл 26	1 окт 26
Конец периода	31 мар 24	30 июн 24	30 сен 24	31 дек 24	31 мар 25	30 июн 25	30 сен 25	31 дек 25	31 мар 26	30 июн 26	30 сен 26	31 дек 26
ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД												
Потенциальный доход от помещений	1 425 034	4 183 166	4 229 134	4 229 134	4 148 532	4 194 626	4 240 721	4 240 721	4 148 532	4 194 626	4 240 721	4 240 721
по действующим договорам	1 425 034	4 183 166	4 229 134	4 229 134	4 148 532	4 194 626	4 240 721	4 240 721	4 148 532	4 194 626	4 240 721	4 240 721
по новым договорам												
Итого, потенциальный валовой доход	1 425 034	4 183 166	4 229 134	4 229 134	4 148 532	4 194 626	4 240 721	4 240 721	4 148 532	4 194 626	4 240 721	4 240 721
ПОТЕРИ ПЛАТЕЖЕЙ												
Потери от неполной загруженности помещений												
Итого, потери платежей												
ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД	1 425 034	4 183 166	4 229 134	4 229 134	4 148 532	4 194 626	4 240 721	4 240 721	4 148 532	4 194 626	4 240 721	4 240 721
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ												
Эксплуатационные расходы	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Земельные платежи	(1 215)	(3 568)	(3 607)	(3 607)	(3 538)	(3 577)	(3 617)	(3 617)	(3 538)	(3 577)	(3 617)	(3 617)
Расходы на страхование	(4 030)	(11 831)	(11 961)	(11 961)	(11 733)	(11 863)	(11 993)	(11 993)	(11 733)	(11 863)	(11 993)	(11 993)
Налог на имущество	0	(286 183)	(283 788)	(281 393)	(278 999)	(276 604)	(273 810)	(271 415)	(269 020)	(266 625)	(264 230)	(261 836)
Итого, операционные расходы	(5 246)	(301 581)	(299 356)	(296 961)	(294 269)	(292 044)	(289 420)	(287 025)	(284 291)	(282 066)	(279 840)	(277 446)
ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД	1 419 789	3 881 584	3 929 779	3 932 174	3 854 262	3 902 582	3 951 301	3 953 696	3 864 241	3 912 561	3 960 881	3 963 275
ПРОЧИЕ РАСХОДЫ												
Брокерская комиссия за сдачу в аренду												
Фонд капитальных затрат	(11 989)	(35 352)	(35 819)	(36 292)	(36 771)	(37 222)	(37 679)	(38 141)	(38 610)	(39 037)	(39 469)	(39 905)
Итого, прочие расходы	(11 989)	(35 352)	(35 819)	(36 292)	(36 771)	(37 222)	(37 679)	(38 141)	(38 610)	(39 037)	(39 469)	(39 905)
Инвестиционные затраты	0	0	(4 000 000)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Денежный поток до налогообложения	1 407 800	3 846 232	(106 040)	3 895 882	3 817 491	3 865 360	3 913 622	3 915 555	3 825 631	3 873 524	3 921 412	3 923 370
Фактор дисконтирования	0,9925	0,9634	0,9213	0,8809	0,8427	0,8063	0,7711	0,7372	0,7052	0,6748	0,6453	0,6170
Дисконтированный денежный поток	1 397 197	3 705 366	(97 698)	3 431 880	3 216 834	3 116 525	3 017 713	2 886 720	2 697 980	2 613 798	2 530 617	2 420 782
Стоимость Объекта оценки на Дату оценки, руб., без НДС, округленно	56 500 000											

Источник: анализ Исполнителя

3. Расчет рыночной стоимости

Доходный подход

Прогноз денежных потоков (продолжение), руб.

Номер периода	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
Начало периода	1 янв 27	1 апр 27	1 июл 27	1 окт 27	1 янв 28	1 апр 28	1 июл 28	1 окт 28	1 янв 29	1 апр 29	1 июл 29	1 окт 29
Конец периода	31 мар 27	30 июн 27	30 сен 27	31 дек 27	31 мар 28	30 июн 28	30 сен 28	31 дек 28	31 мар 29	30 июн 29	30 сен 29	31 дек 29
ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД												
Потенциальный доход от помещений	4 148 532	4 194 626	4 240 721	4 240 721	4 183 166	4 183 166	4 229 134	4 229 134	4 148 532	4 194 626	4 240 721	4 486 948
по действующим договорам	4 148 532	4 194 626	4 240 721	4 240 721	4 183 166	4 183 166	4 229 134	4 229 134	4 148 532	4 194 626	4 240 721	645 327
по новым договорам												3 841 621
Итого, потенциальный валовой доход	4 148 532	4 194 626	4 240 721	4 240 721	4 183 166	4 183 166	4 229 134	4 229 134	4 148 532	4 194 626	4 240 721	4 486 948
ПОТЕРИ ПЛАТЕЖЕЙ												
Потери от неполной загруженности помещений												(3 457 459)
Итого, потери платежей												(3 457 459)
ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД	4 148 532	4 194 626	4 240 721	4 240 721	4 183 166	4 183 166	4 229 134	4 229 134	4 148 532	4 194 626	4 240 721	1 029 489
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ												
Эксплуатационные расходы	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(2 442 621)
Земельные платежи	(4 023)	(4 068)	(4 113)	(4 113)	(4 057)	(4 057)	(4 102)	(4 102)	(4 023)	(4 068)	(4 113)	(4 113)
Расходы на страхование	(11 733)	(11 863)	(11 993)	(11 993)	(11 831)	(11 831)	(11 961)	(11 961)	(11 733)	(11 863)	(11 993)	(11 993)
Налог на имущество	(259 441)	(257 046)	(254 651)	(252 256)	(249 861)	(247 467)	(244 673)	(242 278)	(239 883)	(237 488)	(235 093)	(232 698)
Итого, операционные расходы	(275 197)	(272 977)	(270 757)	(268 362)	(265 749)	(263 354)	(260 735)	(258 340)	(255 639)	(253 419)	(251 199)	(2 691 426)
ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД	3 873 335	3 921 649	3 969 964	3 972 359	3 917 417	3 919 811	3 968 400	3 970 794	3 892 893	3 941 207	3 989 522	(1 661 936)
ПРОЧИЕ РАСХОДЫ												
Брокерская комиссия за сдачу в аренду											(148 345)	(149 807)
Фонд капитальных затрат	(40 347)	(40 745)	(41 146)	(41 551)	(41 961)	(42 374)	(42 792)	(43 214)	(43 639)	(44 069)	(44 504)	(6 420)
Итого, прочие расходы	(40 347)	(40 745)	(41 146)	(41 551)	(41 961)	(42 374)	(42 792)	(43 214)	(43 639)	(44 069)	(192 849)	(156 227)
Денежный поток до налогообложения	3 832 988	3 880 905	3 928 818	3 930 807	3 875 456	3 877 437	3 925 608	3 927 581	3 849 253	3 897 138	3 796 673	(1 818 163)
Фактор дисконтирования	0,5902	0,5647	0,5401	0,5164	0,4939	0,4724	0,4518	0,4320	0,4132	0,3954	0,3781	0,3615
Дисконтированный денежный поток	2 262 341	2 191 713	2 121 930	2 029 847	1 913 915	1 831 761	1 773 574	1 696 602	1 590 580	1 540 830	1 435 590	(657 314)

Источник: анализ Исполнителя

3. Расчет рыночной стоимости

Доходный подход

Прогноз денежных потоков (продолжение), руб.

Номер периода	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36
Начало периода	1 янв 30	1 апр 30	1 июл 30	1 окт 30	1 янв 31	1 апр 31	1 июл 31	1 окт 31	1 янв 32	1 апр 32	1 июл 32	1 окт 32
Конец периода	31 мар 30	30 июн 30	30 сен 30	31 дек 30	31 мар 31	30 июн 31	30 сен 31	31 дек 31	31 мар 32	30 июн 32	30 сен 32	31 дек 32
ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД												
Потенциальный доход от помещений	4 476 317	4 570 651	4 666 409	4 712 389	4 655 369	4 753 477	4 853 065	4 900 884	4 882 004	4 930 108	5 033 398	5 082 994
по действующим договорам	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
по новым договорам	4 476 317	4 570 651	4 666 409	4 712 389	4 655 369	4 753 477	4 853 065	4 900 884	4 882 004	4 930 108	5 033 398	5 082 994
Итого, потенциальный валовой доход	4 476 317	4 570 651	4 666 409	4 712 389	4 655 369	4 753 477	4 853 065	4 900 884	4 882 004	4 930 108	5 033 398	5 082 994
ПОТЕРИ ПЛАТЕЖЕЙ												
Потери от неполной загрузки помещений	(3 581 053)	(3 199 455)	(2 799 845)	(2 356 194)	(1 862 148)	(1 426 043)	(970 613)	(490 088)	(488 200)	(493 011)	(503 340)	(508 299)
Итого, потери платежей	(3 581 053)	(3 199 455)	(2 799 845)	(2 356 194)	(1 862 148)	(1 426 043)	(970 613)	(490 088)	(488 200)	(493 011)	(503 340)	(508 299)
ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД	895 263	1 371 195	1 866 564	2 356 194	2 793 222	3 327 434	3 882 452	4 410 796	4 393 804	4 437 098	4 530 058	4 574 694
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ												
Эксплуатационные расходы	(2 815 243)	(2 874 571)	(2 934 796)	(2 963 713)	(2 927 853)	(2 989 554)	(3 052 188)	(3 082 262)	(3 070 388)	(3 100 642)	(3 165 602)	(3 196 794)
Земельные платежи	(4 023)	(4 068)	(4 113)	(4 113)	(4 729)	(4 782)	(4 835)	(4 835)	(4 769)	(4 769)	(4 821)	(4 821)
Расходы на страхование	(11 733)	(11 863)	(11 993)	(11 993)	(11 733)	(11 863)	(11 993)	(11 993)	(11 831)	(11 831)	(11 961)	(11 961)
Налог на имущество	(230 304)	(227 909)	(225 514)	(223 119)	(220 724)	(218 329)	(215 535)	(213 141)	(143 987)	(142 782)	(141 577)	(140 372)
Итого, операционные расходы	(3 061 303)	(3 118 411)	(3 176 416)	(3 202 939)	(3 165 039)	(3 224 529)	(3 284 551)	(3 312 230)	(3 230 974)	(3 260 023)	(3 323 961)	(3 353 948)
ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД	(2 166 039)	(1 747 216)	(1 309 852)	(846 744)	(371 817)	102 905	597 901	1 098 566	1 162 829	1 177 074	1 206 097	1 220 746
ПРОЧИЕ РАСХОДЫ												
Брокерская комиссия за сдачу в аренду	(151 283)	(152 774)	(154 279)	(155 799)	(157 334)	(158 885)	(160 450)		(74 732)	(74 732)	(74 732)	(74 732)
Фонд капитальных затрат	(45 385)	(45 832)	(46 284)	(46 740)	(47 200)	(47 665)	(48 135)	(48 609)	(49 088)	(49 572)	(50 060)	(50 554)
Итого, прочие расходы	(196 668)	(198 606)	(200 563)	(202 539)	(204 535)	(206 550)	(208 585)	(48 609)				
Терминальная стоимость												32 215 429
Брокерская комиссия за продажу												(322 154)
Итого, доход от продажи Объекта												31 893 275
Денежный поток до налогообложения	(2 362 707)	(1 945 822)	(1 510 415)	(1 049 283)	(576 352)	(103 645)	389 316	1 049 956	31 893 275			
Фактор дисконтирования	0,3458	0,3309	0,3165	0,3026	0,2894	0,2769	0,2648	0,2532	0,2476			
Дисконтированный денежный поток	(817 097)	(643 868)	(477 979)	(317 481)	(166 816)	(28 703)	103 110	265 877	7 897 055			

Источник: анализ Исполнителя

Стоимость Объекта на Дату оценки, полученная в рамках доходного подхода, округленно

56 500 000 руб.

Значение стоимости приведено округленно, не включая НДС

3. Расчет рыночной стоимости

Согласование результатов и вывод о стоимости

Согласование результатов и вывод о стоимости

Формирование заключения о величине стоимости – это процесс сопоставления и анализа заключений о стоимости, полученных в рамках использованных подходов и методов, а также анализ предположений и процедур этих подходов с целью формирования заключения о величине стоимости.

При оценке рыночной стоимости использовался только доходный подход, поэтому необходимости в согласовании результатов не возникло.

Оценка выполнена в предположении, что условия действующего договора аренды, определяющие размер арендных платежей и санкций за отказ арендатора от исполнения договора, не будут изменены в течение всего срока действия договора аренды.

Согласование результатов

Подход	Стоимость, руб., без НДС	Вес подхода	Итоговая справедливая (рыночная) стоимость, руб., без НДС, округленно
Затратный	Не применялся	-	
Сравнительный	Не применялся	-	56 500 000
Доходный	56 500 000	100%	

На основании проведенного исследования, описанного в настоящем Отчете, мы пришли к выводу, что справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки: нежилое здание общей площадью 5 608,2 кв. м, расположенного по адресу: Курганская обл., г. Курган, ул. Тимофея Невежина, д. 3, стр. 2, составляет по состоянию на 1 марта 2024 года, округленно, без НДС:

56 500 000 (Пятьдесят шесть миллионов пятьсот тысяч) рублей.

Ниже приведено распределение стоимости между оцениваемым зданием и ассоциированным с ним земельным участком:

Объект	Справедливая (рыночная стоимость), без НДС, руб.
Оцениваемое здание	52 251 000
Земельный участок*	4 249 000
Итого	56 500 000

*Расчет стоимости земельного участка представлен ниже в разделе «Расчет рыночной стоимости земельного участка»

3. Расчет рыночной стоимости

Расчет рыночной стоимости земельного участка

Для целей оценки, в рамках данного Отчета, полученная рыночная стоимость Объекта оценки должна быть распределена между нежилым зданием и ассоциированным с ним земельным участком.

Для определения рыночной стоимости земельного участка общей площадью 4 528 кв. м, кадастровый номер 45:25:070105:159, мы использовали метод сравнения продаж (метод корректировок), основанный на сравнительном анализе присутствовавших на рынке г. Курган предложений о продаже земельных участков, аналогичных оцениваемому.

Применение данного метода в рамках сравнительного подхода является рыночной практикой при индивидуальной оценке земельных участков.

Мы проанализировали представленные в открытом доступе предложения о продаже земельных участков по состоянию на Дату оценки.

В качестве объектов аналогов были отобраны наиболее сопоставимые по своим характеристикам земельные участки.

При анализе представленных на рынке предложений принимались во внимание следующие параметры:

- ▶ Местоположение;
- ▶ Вид разрешенного использования (ВРИ) и территориальная зона по Правилам землепользования и застройки г. Кургана (ПЗЗ);
- ▶ Площадь земельного участка;
- ▶ Возможность подключения коммуникаций;
- ▶ Конфигурация земельного участка;
- ▶ Наличие строений.

В таблице на следующей странице представлен расчет рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода.

3. Расчет рыночной стоимости

Расчет рыночной стоимости земельного участка

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://kurgan.domclick.ru/card/sale-commercial-land-1425053413	https://kurgan.domclick.ru/card/sale-commercial-land-1470742542	https://www.avito.ru/kurgan/zemelnye-uchastki/uchastok-16-sot-promnazna-cheniya-2578429724
Кадастровый номер участка	45:25:070105:159	45:25:030602:212	45:08:030402:50	45:25:110101:115
Телефон		+7 963 438-11-46	+7 963 437-99-30	+7 982 980-44-84
Цена предложения, НДС не облагается/с НДС		1 990 000	8 000 000	3 200 000
Наличие строений	Условно свободный	Три бетонных бокса	Бетонный бокс	Нет
Корректировка		300 000	100 000	0
Скорректированная цена		2 290 000	8 100 000	3 200 000
Скорректированная цена, руб./сот.		171 536	117 391	192 077
Сделка / Предложение		Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %		-31,9%	-31,9%	-31,9%
Скорректированная цена, руб./сот.		116 816	79 943	130 804
Дата предложения/сделки	01.03.2024	Актуально на Дату оценки	Актуально на Дату оценки	Актуально на Дату оценки
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./сот.		116 816	79 943	130 804
Вид прав	Собственность	Долгосрочная аренда	Собственность	Собственность
Корректировка, %		8%	0%	0%
Местоположение	ул. Тимофея Невежина, д. 3, стр. 2	ул. Бурова-Петрова, д. 132, корп. 1	Курганская обл., р-н Кетовский, п. Придорожный, ш. Тюнина	ул. Утятская, уч. 12
Корректировка, %		3%	3%	1%
Площадь, сот.	45,28	13,35	69,00	16,66
Корректировка, %		-20%	8%	-16%
Коммуникации	Возможность подключения всех коммуникаций	Электроснабжение на участке	Возможность подключения всех коммуникаций	Электроснабжение на участке
Корректировка, %		-10%	0%	-10%
ВРИ	Для размещения промышленных объектов	Для эксплуатации здания склада	Для строительства автосалона	Магазины
Территориальная зона по ПЗЗ	ОДЗ 1: зона делового, общественного и коммерческого назначения	ОДЗ 3: многофункциональная зона	ОД (К): комплексная общественно-деловая зона	Ж 1: зона застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами*
Корректировка, %		0%	0%	0%
Совокупная корректировка, %		-20%	11%	-24%
Скорректированная цена, руб./сот.		93 223	88 604	99 663
Рыночная цена продажи, руб./сот, НДС не облагается	93 830			
Справедливая (рыночная) стоимость земельного участка, руб., НДС не облагается, округленно	4 249 000			

Источник: анализ Исполнителя

* В соответствии с ПЗЗ г. Кургана (утв. решением Курганской городской Думы №203 от 12.12.2018 «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Кургана») регламент зоны Ж 1 позволяет размещение объектов торгового и офисного назначения. Кроме того, текущий ВРИ уже предусматривает размещение нежилых объектов.

3. Расчет рыночной стоимости

Расчет рыночной стоимости земельного участка

При определении цены продажи мы применяли следующую последовательность корректировок:

Корректировка на наличие строений (затраты на их снос). Объект оценки оценивается как условно свободный. На территории Аналога 1 расположено три бетонных бокса площадью 60-70 кв. м., также на территории Аналога 2 расположен один бетонный бокс площадью 56 кв. м, на территории Аналога 3 строений нет. Стоимость сноса строений была определена в соответствии с данными Группы по управлению проектами Отдела консультирования в сфере недвижимости, строительства и развития территорий компании Б1 и составила 100 000 руб. без НДС за снос одного объекта.

Корректировка на тип цены (сделка/ предложение). Для объектов, предлагаемых на продажу, запрашиваемые цены, как правило, несколько выше тех цен, по которым фактически заключаются сделки. По результатам анализа рынка и интервьюирования брокеров было выявлено, что корректировка на предложение может составлять около 15-30%.

Согласно СРКД 21/1-2024Н, корректировка на предложение на неактивном рынке для земельных участков под индустриальную застройку в Курганской обл. может составлять 18,7-31,9% (доверительный интервал).

Значение корректировки было определено на уровне 31,9%, что соответствует верхней границе диапазона, определенного по результатам анализа рынка и интервьюирования брокеров, и верхней границе доверительного интервала, приведенного в СРКД 21/1-2024Н.

Корректировка на дату сделки/предложения. Используемые для расчета аналоги присутствовали на рынке недвижимости в конце февраля 2024 года. Оценка проводится на 1 марта 2024 года. Таким образом, корректировка на дату предложения не применялась.

Корректировка на передаваемые имущественные права. На Объект оценки, как и на Аналоги 2 и 3 оформлено право собственности, в то время как на Аналог 1 – право долгосрочной аренды. Таким образом, к цене предложения Аналога 1 была применена повышающая корректировка в размере 8%, согласно данным Справочника Лейфера (Земельные участки, часть 2, стр. 98, города с численностью населения до 500 тыс. чел. с уровнем доходов выше среднего).

Корректировка на местоположение. Данная корректировка учитывает различие с точки зрения общей привлекательности и престижности местоположения Объекта оценки и аналогов, в том числе, с точки зрения транспортной и пешеходной доступности, интенсивности транспортных и пешеходных потоков, а также ближайшего окружения.

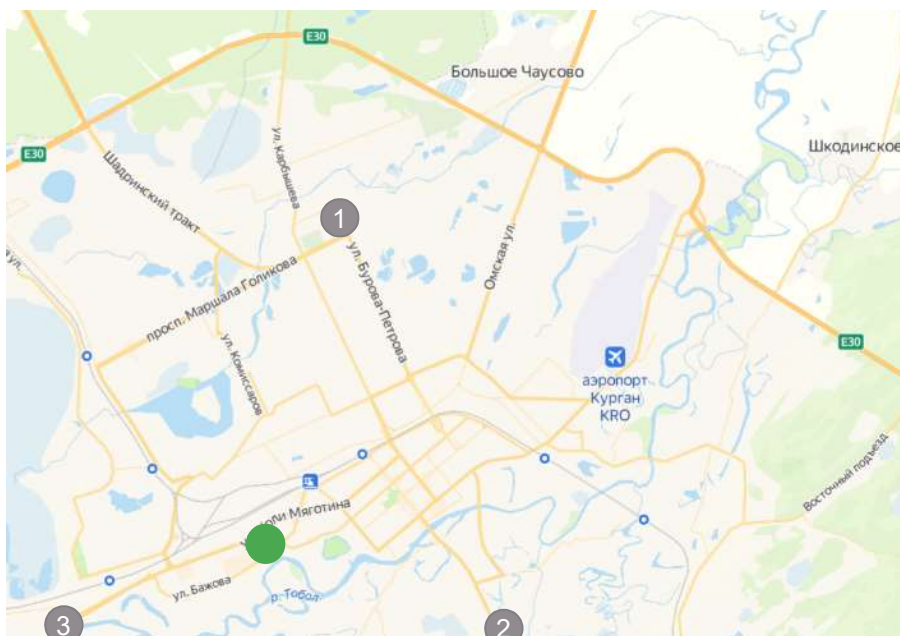
Схема расположения используемых в расчете объектов-аналогов представлена на следующем слайде.

Все аналоги находятся в менее престижном районе города: Аналоги 1 и 2 расположены в промышленной зоне на окраине города, Аналог 3 – в окружении частного сектора на окраине города. При этом Объект оценки находится в зоне многоквартирной жилой застройки. Таким образом к аналогам была применена повышающая корректировка в размере 3% (для Аналогов 1, 2) и 1% (для Аналога 3), согласно диапазону коэффициентов отношения цен земельных участков под индустриальную застройку, представленного в Справочнике Лейфера (Земельные участки, часть 1, стр. 247).

3. Расчет рыночной стоимости

Расчет рыночной стоимости земельного участка

Расположение объектов-аналогов



Источник: yandex.ru/maps

- **Объект оценки (ул. Тимофея Невежина, д. 3, стр. 2)**
- ① ул. Бурова-Петрова, д. 132, корп. 1
- ② Курганская обл., р-н Кетовский, п. Придорожный, ш. Тюнина
- ③ ул. Утятская, уч. 12

Корректировка на площадь. Логика применения данной корректировки была описана в части описания корректировок к расчету ставки аренды здания. Размер корректировок также был определен согласно Статистике рынка по состоянию на 01.01.2024 по данным Статриелт. Для расчета корректировки мы применяли следующую формулу (зависимость удельной цены от площади земельного участка категории «земли населенных пунктов», населенные пункты с численностью 50 тыс. до 400 тыс. чел.):

$$Y=(S \text{ оцениваемого объекта} / S \text{ аналога})^{(-0,18)} - 1 .$$

Корректировка на ВРИ. Несмотря на тот факт, что ВРИ объектов аналогов и оцениваемого объекта отличаются, регламенты территориальных зон всех участков по актуальным на Дату оценки ПЗЗ позволяют строительство и размещение схожих с оцениваемым объектом. Таким образом, корректировка по данному параметру не применялась.

Корректировка на состав инженерных коммуникаций. По данному параметру объекты-аналоги сравнивались с оцениваемым объектом по наличию, составу и стадии проработки инженерных коммуникаций.

Объект оценки рассматривается как условно-свободный участок с возможностью подключения всех инженерных коммуникаций. Аналоги 1 и 3 обеспечены электроснабжением. На основании данных Справочника Лейфера (Земельные участки, часть 2, стр. 183), к ценам предложения аналогов были применены понижающие корректировки в размере 10%.

При определении рыночной стоимости земельного участка использовалось среднее арифметическое значение скорректированных цен аналогов.

3. Расчет рыночной стоимости

Расчет рыночной стоимости земельного участка

Вывод о значении рыночной стоимости земельного участка общей площадью 4 528 кв. м, кадастровый номер 45:25:070105:159, полученной в рамках сравнительного подхода

4 249 000 руб.

Значение рыночной стоимости приведено округленно, НДС не облагается

В таблице ниже приведено распределение рыночной стоимости между оцениваемым нежилым зданием и ассоциированным с ним земельным участком:

Объект	Справедливая (рыночная) стоимость, без НДС, руб.
Нежилое здание. Площадь: общая 5 608,2 кв. м. Этаж: подвал, 1-4. Кадастровый номер: 45:25:070105:413	52 251 000
Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для производственных целей. Площадь: 4 528,0 кв. м. Кадастровый номер: 45:25:070105:159	4 249 000
Итого	56 500 000

4



Приложение

4. Приложение

Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране

Макроэкономические факторы оказывают значительное влияние на развитие всех сегментов рынка недвижимости. В связи с этим, в этой части Отчета мы описываем важнейшие глобальные тенденции и состояние экономики РФ в январе-феврале 2024 года в контексте их влияния на российский рынок недвижимости.

Экономическая ситуация

По оценке Минэкономразвития России, в январе 2024 года ВВП превысил уровень прошлого года на +4,6% г/г после +4,4% г/г в декабре. К уровню аналогичного месяца 2022 года ВВП увеличился на +1,9% (в декабре 2023 года +2,3% к уровню 2021 года).

По данным Росстата, по итогам января текущего года, к отраслям, показавшим рост по сравнению с январем 2023, года относятся: выпуск компьютеров, электронных и оптических изделий – 54,6%; производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – 50,2%; производство мебели 34,1%; производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования 19,8%; производство прочих транспортных средств (включая авиационную технику, судостроение и т.д.) – 12,9%.

Ожидаемый рост валового внутреннего продукта

Показатель	2023 (факт)	2024	2025	2026
Валовой внутренний продукт (прирост в % к предыдущему году)	3,6%	1,0-2,0%	1,0-2,0%	1,5-2,5%

Источник: Среднесрочный прогноз Банка России по итогам заседания Совета директоров по ключевой ставке 16 февраля 2024 года

Денежная масса

Согласно ЦБ РФ, годовые темпы прироста наиболее ликвидных компонентов денежной массы сохранили тенденцию к снижению и составили:

- ▶ наличных денег (M0) – 9,1% (в декабре – 11,0%);
- ▶ денежного агрегата M1 – 8,1% (в декабре – 12,9%).

По состоянию на 1 февраля 2024 года увеличение денежной массы в национальном определении (денежного агрегата M2) с начала года составило 18,7%. Денежный агрегат M2 в феврале 2024 года составил 97 817 млрд рублей, годовой темп его прироста составил 19,0%.

Инфляция

По данным ЦБ РФ, в январе 2024 г. потребительские цены выросли на 0,86% (в декабре – на 0,73%). С поправкой на сезонность в пересчете на год месячный прирост цен немного ускорился – до 6,7% (в декабре – 6,3%). Это объясняется прежде всего удорожанием товаров и услуг с волатильными ценами, в то время как устойчивая составляющая ценовой динамики практически не изменилась. В свою очередь, базовый индекс потребительских цен в январе несколько замедлился по сравнению с декабрем (до 6,7%). Текущий уровень базового ИПЦ заметно ниже значений конца 2021 – начала 2022 г. и осени 2023 г., но все еще значительно превышает 4%.

В целом в январе ценовое давление осталось вблизи предыдущего месяца, доля товаров и услуг с замедлившимся ростом цен снизилась, практически сравнявшись с долей товаров с ускорившимся ростом. Седьмой месяц подряд доля товаров и услуг, дорожающих темпом выше 4% в пересчете на год, находится в интервале 60 – 70%.

Годовая инфляция практически не изменилась и составила 7,44%. Впервые с конца 2022 г. годовой прирост стоимости продовольственных товаров обогнал услуги. Годовая инфляция без учета плодоовощной продукции, нефтепродуктов, ЖКУ, услуг туризма и транспорта ускорилась на 0,22 п.п., до 6,52%; базовая инфляция – на 0,32 п.п., до 7,15%; медиана годовых приростов – на 0,64 п.п., до 6,19%, а оценка трендовой инфляции – на 0,11 п.п., до 7,19%.

ЦБ РФ перешел к жесткой монетарной политике, связанной с последовательным повышением ключевой ставки: с 7,5% на середину 2023 г. до 16% к концу декабря. По состоянию на февраль 2024 г. ключевая ставка также находится на уровне 16%. Однако высокие затраты на импорт, ослабление обменного курса и нарушение цепочки поставок будут продолжать способствовать росту инфляции. Так, международные аналитические агентства прогнозируют рост ИПЦ до 6,5% в 2024 году в среднегодовом выражении. По данным аналитиков, в 2025–2028 годах инфляция составит в среднем 4,4% в год.

4. Приложение

Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране

Уровень безработицы

По данным Росстата, по состоянию на январь 2024 г. уровень безработицы снизился до значений октября-ноября 2023 г. и составил 2,9% от рабочей силы, в январе 2023 г. уровень безработицы составлял 3,6%. Общая численность безработных составила 2,15 млн человек. Ситуация на рынке труда остаётся благоприятной.

Индекс промышленного производства

По данным Росстата, в январе 2024 года промышленное производство в РФ выросло на 4,6% по сравнению с январем 2023 года. В январе 2024 г. по сравнению с декабрем 2023 г. снижение промышленного производства составило 19,3%. Это традиционное сезонное снижение индекса, регулярно фиксируемое в январе по сравнению с декабрем. Оно характерно для всего периода наблюдений и объясняется прежде всего меньшим количеством рабочих дней (17 рабочих дней в январе 2024 года по сравнению с 21 в декабре 2023 года). Кроме того, в декабре, как правило, завершаются работы по контрактам, включая производство продукции с длительным циклом изготовления, а новые контракты заключаются в январе-феврале.

Цены на нефть

По данным Министерства финансов РФ, средняя цена на нефть марки Urals в январе-декабре 2023 года сложилась в размере \$62,99 за баррель, в январе-декабре 2022 года — \$76,09 за баррель. Средняя цена на нефть марки Urals в декабре 2023 года сложилась в размере \$64,23 за баррель, что в 1,27 раз выше, чем в декабре 2022 года (\$50,47 за баррель). По данным среднесрочного прогноза Банка России от 16 февраля 2024 года, средняя прогнозируемая цена на нефть марки Brent в 2024 году составляет \$80 за баррель, в 2025 году — \$75 за баррель, в 2026 году — \$70 за баррель.

Курс доллара

По данным Банка России, по результатам опроса в феврале 2024 года, прогноз курса рубля за доллар, в среднем за год, составляет: на 2024 год — 91,1 рублей за долл., на 2025 год — 93,8 рублей за долл., на 2026 год — 95,0 рублей за долл.

Банковский сектор и кредитование

По данным Банка России, по состоянию на январь 2024 года после активного роста в декабре 2023 года (+1,8%) корпоративный портфель практически не изменился (-0,01%, что в целом сопоставимо с -0,20% в январе 2023 года). На динамику корпоративных кредитов влияет сезонность в финансировании госрасходов. Поскольку значительная часть госконтрактов оплачивается в конце года, в январе после поступления бюджетных средств потребность компаний в оборотных кредитах снижается. Дополнительно кредитование сдерживалось ужесточением кредитных условий (вслед за декабрьским ростом ключевой ставки до 16%). И рублевые, и валютные кредиты показали слабую динамику.

При этом кредиты в рублях немного выросли (+36 млрд руб., +0,1%), а в валюте — сократились (-44 млрд руб., -0,5 млрд долл. США, -0,4%). Ожидается, что в 2024 году корпоративное кредитование замедлится до 6–11% по году.

Что касается ипотечных кредитов, то по предварительным данным, прирост ипотеки оценочно замедлился до умеренных 0,6 с 2,9% в декабре 2023 года, что в целом соответствует динамике января 2023 года (+0,6%). Выдано ипотеки на 275 млрд руб. (по предварительным данным), что почти в три раза меньше, чем в декабре 2023 года (785 млрд руб.), но в целом соответствует уровню января 2023 года (282 млрд руб.).

4. Приложение

Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране

Прогноз макроэкономических показателей

Прогноз инфляции в России в 2024-2027 годах был сформирован на основе экспертной оценки Исполнителя с учетом существующих на Дату оценки проинфляционных рисков, связанных с нарастанием бюджетного дефицита. Предполагается, что инфляция в 2024 году будет составлять 5,4%, на среднесрочном горизонте (с 2027 года) инфляция стабилизируется к целевому показателю на уровне 4%.

Макроэкономические предположения

Показатель	2024	2025	2026	2027 и далее
ИПЦ России	5,4%	5,0%	4,5%	4,0%

Источник: центр макроэкономических прогнозов Б1

Учитывая высокую неопределенность на рынках, текущие данные о макроэкономических индикаторах могут не отражать факторы, влияющие на стоимость Объекта на Дату оценки.

Ретроспективные данные также должны трактоваться с осторожностью.

4. Приложение

Обзор рынка офисной недвижимости Кургана

Спрос и предложение

Курган является одним из самых развитых городов Уральского федерального округа. На территории города располагаются крупные научные центры и промышленные предприятия. Административным и географическим центром города является Центральный район. На него приходится порядка 40% от общего числа предложений по продаже и около 39% по аренде объектов офисного и свободного назначения (по данным kurgan.cian.ru), что говорит о районе как о центре деловой активности города. Распределение количества предложения по продаже и аренде офисной недвижимости по районам Кургана представлено на диаграмме справа.

По данным «ЦИАН», по состоянию на март 2024 года в Кургане к продаже предлагается порядка 38 объектов офисного и свободного назначения общей площадью 45 503 кв. м, преобладают объекты площадью 100-300 кв. м. К аренде предлагается 45 объектов офисной недвижимости и помещений свободного назначения общей площадью 20 032 кв. м, преобладают помещения до 50 кв. м. По сравнению с 4 кварталом 2023 г. количество предложений по продаже уменьшилось на 19%, в то время, как количество предложений по аренде увеличилось на 25%. Структура предложения коммерческих помещений офисного и свободного назначения по продаже/аренде по площади представлена на диаграммах.

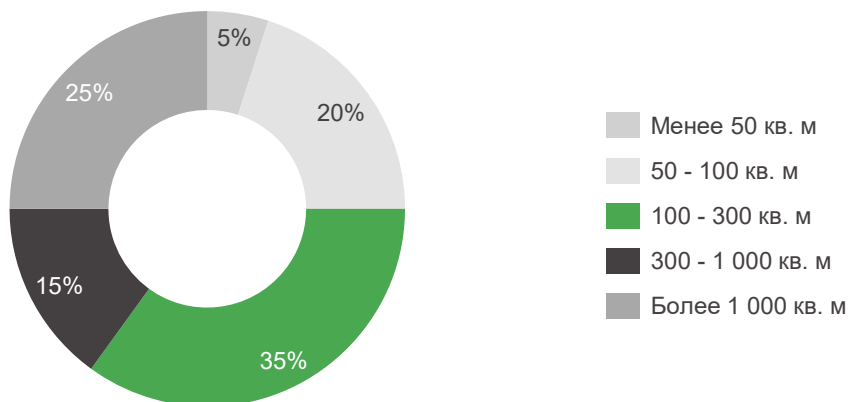
Структура предложения объектов офисного и свободного назначения по районам, март 2024 г.



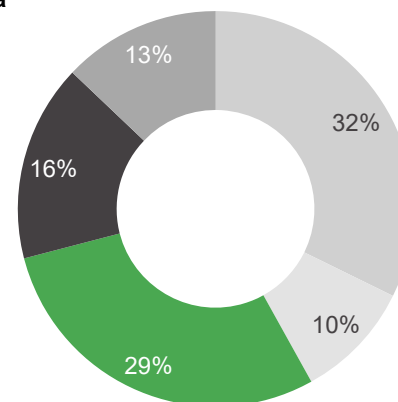
Источник: kurgan.cian.ru, анализ Исполнителя

Структура предложения объектов офисного и свободного назначения по площади, %, март 2024 г.

Продажа



Аренда



Источник: kurgan.cian.ru, анализ Исполнителя

4. Приложение

Обзор рынка офисной недвижимости Кургана

Цены продажи

По результатам анализа предложений по продаже офисной недвижимости в Кургане (по данным kurgan.cian.ru), было выявлено, что цены предложений значительно варьируются в зависимости от индивидуальных характеристик и местоположения продаваемых объектов.

Наибольшую стоимость имеют помещения с качественным ремонтом, расположенные в центре города и обладающие хорошей пешеходной и транспортной доступностью. Наименьшая стоимость характерна, как правило, для помещений, расположенных на окраине города, в спальнях или промышленных районах. Распределение средневзвешенной цены продажи офисной недвижимости по районам Кургана представлено на графике ниже.

Арендные ставки

Диапазон запрашиваемых ставок аренды в марте 2024 года по данным ЦИАН составил 2 500 – 11 300 руб./кв. м./год, с учетом НДС.

Самые высокие ставки наблюдаются в офисных центрах и административных зданиях, расположенных в центральной части города. Распределение средневзвешенной ставки аренды на офисные помещения по районам Кургана представлено на графике ниже.

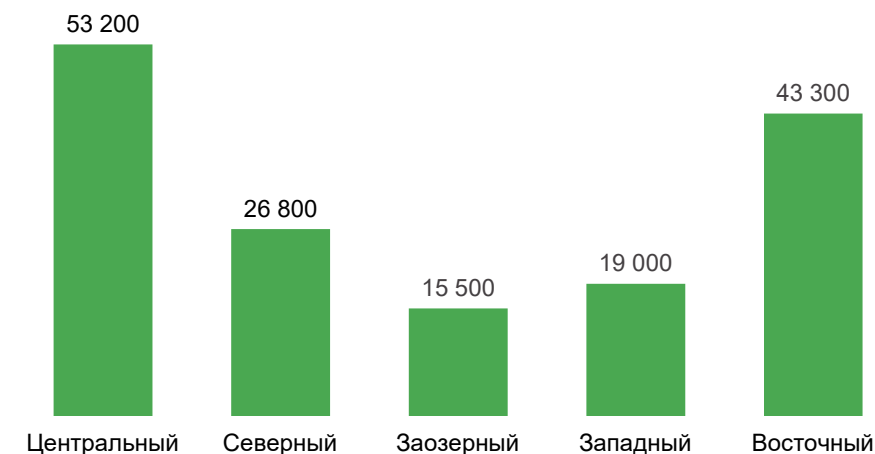
Диапазон ставок аренды для объектов, сопоставимых с Объектом оценки, составляет 5 280 – 8 400 руб./кв. м/год, с учетом НДС.

Средневзвешенная ставка аренды объектов офисного и свободного назначения в Кургане по районам, руб./кв. м/год, с НДС, март 2024 г.



Источник: kurgan.cian.ru, анализ Исполнителя

Средневзвешенная цена предложения объектов офисного и свободного назначения в Кургане по районам, руб./кв. м, с НДС, март 2024 г.



Источник: kurgan.cian.ru, анализ Исполнителя

4. Приложение

Обзор рынка офисной недвижимости Кургана

Ценообразующие факторы

Основные ценообразующие факторы, влияющие на стоимость офисной недвижимости в Кургане, приведены в таблице ниже.

Фактор	Анализ значимости	Комментарий
Местоположение		Расположение объекта и его окружение значительно влияет на конкурентность объекта на рынке. Влияние данного фактора определяется характером окружающей застройки, близостью к административному и деловому центру населенного пункта, престижностью локации. Местоположение является весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж.
Площадь объекта (фактор масштаба)		Практика показывает, что для объектов недвижимости, покупка которых требует выплат большей суммы, цена в расчете на единицу приобретаемой площади ниже, что является проявлением так называемых оптовых скидок, или поправок на масштаб.
Состояние объекта / год постройки		Стоимость помещений, расположенных в новых зданиях, обычно выше стоимости помещений в более старых зданиях. Это связано с тем, что при проектировании и возведении зданий, как правило, используются более современные технологии обеспечения комфорта пользователей зданий. В новых зданиях меньше вероятность получения неудобств пользователей и владельцев от коммунальных аварий.
Состояние и уровень внутренней отделки		Состояние внутренней отделки помещений оказывает влияние на его стоимость. Дополнительно оказывают влияние качество строительных материалов, состояние конструктивных элементов, среда эксплуатации.
Этаж расположения		Как правило, стоимость (и, соответственно, величина арендной ставки) помещения зависит от этажа, на котором оно расположено. Стоимость (арендные ставки) офисных помещений, расположенных в подвальных или цокольных этажах, обычно ниже стоимости помещений на первом этаже и выше.

Источник: анализ Исполнителя, Справочник Лейфера

Учитывая высокую неопределенность на рынках, а также инерционность региональных рынков недвижимости, текущие данные о рынке коммерческой недвижимости г. Курган могут не отражать факторы, влияющие на стоимость Объекта на Дату оценки.

Ретроспективные данные о рынке недвижимости также должны трактоваться с осторожностью.

4. Приложение

Перечень использованных материалов

Данные Заказчика	Размер, байт
1.Любимый город ООО Дог. аренды недвижимого имущества №20191015 от 15.10.19.pdf	3 385 772
2020.12.24 - ДС № 1 к Договору аренды (НПФП-ЛГ).pdf	85 195
20231009 Любимый город согласие на ремонт.pdf	68 604
202310096 Любимый город запрос на ремонт.pdf	2 838 623
20231108 Любимый город запрос на ремонт.pdf	77 488
20231109 Любимый город согласие на ремонт.pdf	95 189
20240221 Любимый город согласие на ремонт.pdf	154 040
20240221 Любимый город запрос на ремонт.pdf	36 161
20240312_ЕГРН_Курган, Невежина 3 (здание).pdf	656 020
20240312_ЕГРН_Курган, Невежина 3 (земля).pdf	755 637
4.1b Альфастрахование ДС Курган от 30.08.2023 .pdf	168 823
4.1b Договор №43912-919-50129-23 от 18.08.23_Курган.rtf .pdf	531 509
IMG-20230926-WA0000.jpg	342 032
IMG-20230926-WA0001.jpg	350 421
IMG-20230926-WA0002.jpg	276 223
IMG-20230926-WA0003.jpg	248 033
IMG-20230926-WA0004.jpg	319 521
IMG-20230926-WA0005.jpg	276 843
IMG-20230926-WA0006.jpg	272 788
IMG-20230926-WA0007.jpg	217 268
IMG-20230926-WA0008.jpg	228 794
IMG-20230926-WA0009.jpg	229 477
IMG-20230926-WA0010.jpg	233 150
IMG-20230926-WA0011.jpg	249 415
IMG-20230926-WA0012.jpg	247 979
IMG-20230926-WA0013.jpg	265 025
IMG-20230926-WA0014.jpg	205 892
IMG-20230926-WA0015.jpg	271 397
IMG-20230926-WA0016.jpg	333 390
IMG-20230926-WA0017.jpg	370 815
IMG-20230926-WA0018.jpg	62 655
IMG-20230926-WA0019.jpg	75 785
IMG-20230926-WA0020.jpg	76 008
IMG-20230926-WA0021.jpg	48 682
IMG-20230926-WA0022.jpg	75 674
IMG-20230926-WA0023.jpg	112 058
IMG-20230926-WA0024.jpg	104 137
IMG-20230926-WA0025.jpg	140 391
IMG-20230926-WA0026.jpg	149 591
IMG-20230926-WA0027.jpg	74 337
IMG-20230926-WA0028.jpg	69 911
IMG-20230926-WA0029.jpg	78 608
IMG-20230926-WA0030.jpg	76 472

4. Приложение

Перечень использованных материалов

Данные Заказчика	Размер, байт
IMG-20230926-WA0031.jpg	61 511
IMG-20230926-WA0032.jpg	76 613
IMG-20230926-WA0033.jpg	134 350
S45C-922110813270.pdf	206 216
ББ СУСХ на 31.12.23.pdf	4 359 055
БО Любимый город на 31.12.23.pdf	5 476 992
БО_Любимый_город_2022.pdf	5 744 969
БО_СУСХ_2022.pdf	2 374 680
Гарантийное письмо.pdf	147 857
Курган 1. Расходы за 2023г и ян-фев.2024.xlsx	18 983
Курган 1.b Прогноз расходов 2024 год.xlsx	11 122
Любимый город (Курган) 2023.06.09 - Согласие на заключение договора субаренды .pdf	103 451
Любимый город (Курган) 2023.06.20 - согласие на ремонт (НПФ).pdf	96 420
Любимый город (Курган) VX202306072.pdf	1 015 729
Любимый город (Курган) VX202306191.pdf	2 098 923
Стоимость имущества 29022024.xlsx	15 982
S45C-924040114170_upd.pdf	1 078 436

4. Приложение

Перечень использованных материалов

Нормативно правовые документы

Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135 ФЗ

Федеральные стандарты оценки (ФСО I, II, III, IV, V, VI, и ФСО №7), обязательные к применению в Российской Федерации, а также стандарты Ассоциации «Русское общество оценщиков», членом которой является Оценщик.

Налоговый кодекс РФ

Гражданский кодекс РФ

Закон Курганской области «О налоге на имущество организаций» №347 от 26.11.2003

Решение Курганской городской Думы «О земельном налоге на территории города Кургана» №211 от 26.11.2014

Распоряжение правительства Курганской области «Об определении на 2024 год перечня объектов недвижимого имущества, расположенных на территории Курганской области, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость» №111-р от 14.02.2024

Федеральный закон от 3 июля 2016 года №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»

Распоряжение Правительства РФ №3147-р от 10 ноября 2023 (утверждающее индексы изменения вносимой гражданами платы за коммунальные услуги в среднем по субъектам Российской Федерации и предельно допустимые отклонения по отдельным муниципальным образованиям от величины указанных индексов на 2024-2028 годы)

Правила землепользования и застройки города Кургана (утв. решением Курганской городской Думы №203 от 12.12.2018 «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Кургана»)

Правила землепользования и застройки муниципального образования Кетовский сельсовет Кетовского района Курганской области (утв. Решением Кетовской районной Думы от 25.07.2018 №324 «Об утверждении правил землепользования и застройки Кетовского сельсовета Кетовского района Курганской области»)

Учебно-методическая литература

«Оценка недвижимости» (Двенадцатое издание). Институт оценки (Чикаго, США)

«Справочник оценщика недвижимости – 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л. А. Лейфер, Нижний Новгород, 2023

«Справочник оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки.» Часть 1, 2, под ред. Л. А. Лейфер, Нижний Новгород, 2022

Лейфер Л.А. Метод прямой капитализации. Обобщенная модель Инвуда // Библиотека LABRATE.RU (Сетевой ресурс), 14.02.2007

Сборник рыночных корректировок и данных подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости. №21. По состоянию на 01.01.2024 (для даты оценки недвижимости в пределах первого полугодия 2024 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 21/1-2024Н)

Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 16.01.2024 г.) // Ассоциация Статриелт (Сетевой ресурс), 16.01.2024

Периодические издания о рынке недвижимости, данные информационных агентств и аналитические обзоры, интернет-каталоги недвижимости

Архивооценщика.рф

www.avito.ru

www.cian.ru

www.domclick.ru

www.etagi.com

www.ibcrealestate.ru

www.nikoliers.ru

www.nfgroup.ru

www.spark-interfax.ru

www.statrielt.ru

www.rentnow.ru

www.ricci.ru

4. Приложение

Сведения об Оценщике



4. Приложение

Сведения об Оценщике

ИНГОССТРАХ



ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС) № 433-121121/23 / 0325R/776/0000001/23 – 002517 от «19» июня 2023 г. ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования №433-121121/23 / 0325R/776/0000001/23 – 002517 от «19» июня 2023 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования).

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Арихангельская Ольга Юрьевна
Паспортные данные: Сер. 4519 №076944 выдан ГУ МВД России по г. Москве (код подразделения - 770-004) 25.03.2019
Адрес регистрации: 115035, Москва, г. Москва, Космодамианская наб., д. 40-42, строение 3, кв.оф. 243
- 2. СОСТРАХОВЩИКИ:** 2.1. СПАО «Ингосстрах» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: Россия, 115035, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77
2.2. АО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
- 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Ассоциация «Русское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьих лиц.
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 5.1. С «01» июля 2023 года по «31» декабря 2024 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 8. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ):** 8.1. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.
8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
- 9. ФРАНШИЗА:** 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Ассоциация «Русское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7701159733). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежаще исполнившим свою обязанность по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.
10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Арихангельская Ольга Юрьевна

СОСТРАХОВЩИКИ: Ваньшова Е.В.

От Состраховщиков: Начальник Отдела сопровождения



4. Приложение

Копии интернет-страниц

Расчет рыночной арендной ставки офисных помещений

По всем объектам-аналогам мы уточнили по телефону у брокеров или собственников информацию, указанную в объявлениях, относительно коммерческих условий, технических и функциональных характеристик помещений, поскольку информация, размещенная в интернете часто не актуальна. В связи с этим информация, используемая в расчетах может отличаться от указанной в приложенных копиях объявлений. При этом по каждому объекту-аналогу указан контакт брокера/собственника, у которого мы уточняли информацию.

Аналог 1

https://www.avito.ru/kurgan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_36.6_m_3300572300?utm_campaign=native&utm_medium=item_page_ios&utm_source=soc_sharing

Офис, 36.6 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

700 Р
в месяц за м²

8 400 Р в год за м², залог 12 810 Р
или предложите свою цену

8 963 277-46-67

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Компания

Подписаться на продавца
Контактное лицо
Сафронов Ю В

Описание

Предлагается в аренду помещение общей площадью 36,6 кв.м (состоит из 2-х смежных кабинетов площадью 24,2 кв.м 12,2кв.м) на 2-ом этаже здания, расположенного по адресу г. Курган, ул. Неvejeина, 3, стр.26. Стоимость арендной платы 700р. за 1 кв.м в месяц. Офисное помещение в хорошем состоянии, наличие 2-х смежных помещений удобно в пользовании, в наличии есть вся необходимая офисная мебель.

Здание расположено на первой линии, рядом находятся жилые районы, ТРЦ «РИО», Курганская поликлиника №1, спортивная база, бассейн "Дельфин", гимназия №47, общеобразовательная школа №45, детские сады №57, №62, детская музыкальная школа №3, АО «Энергосбытовая компания «Восток». Рядом строится крупный жилой комплекс "Квартал КЗКТ", состоящий из 7 (семи) 10-этажных домов, срок сдачи первых 3-х (трех) домов в 4-ом квартале 2024г. Высокий пешеходный и автомобильный трафик, рядом остановка общественного транспорта.

Помещения в здании в хорошем состоянии, сделан современный ремонт, есть необходимая мебель для офиса. Наличие коммуникаций: электроснабжение, отопление, водоснабжение (холодная вода), канализация. Здание находится под охраной. Эл. мощность – 3 фазы, 50 кВт. При заключении договора аренды возможна государственная регистрация юридического лица по месту нахождения. Помещения на 1-ом этаже сданы, здание функционирует!

О здании

Тип здания: административное здание Парковка: на улице

О помещении

Общая площадь: 36.6 м²
Этаж: 2
Высота потолков: 2.8 м
Отделка: офисная

Планировка: кабинетная
Тип аренды: субаренда
Минимальный срок аренды: 3 мес.
Платежи включены: коммунальные, эксплуатационные

4. Приложение

Копии интернет-страниц

Расчет рыночной арендной ставки офисных помещений

Аналог 2

https://www.avito.ru/kurgan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_31.5_m_805042347?utm_campaign=native&utm_medium=item_page_ios&utm_source=soc_sharing

Офис, 31.5 м²

♡ Добавить в избранное ≡ Сравнить ➦ Добавить заметку



13 860 Р в месяц ▾

5 280 Р в год за м², без залога

8 912 792-69-16

Пользователь
Компания
Завершено 2 объявления

Подписаться на продавца

Описание

Предлагается в аренду помещение площадью - 31,5 для коммерческого использования с удобным расположением в центре города.

Цена 440 рублей за кв.м.

О здании

Тип здания: бизнес-центр
Класс здания: С

Парковка: на улице

О помещении

Общая площадь: 31.5 м²

Этаж: 2

Отделка: офисная

Планировка: открытая

Тип аренды: прямая

4. Приложение

Копии интернет-страниц

Расчет рыночной арендной ставки офисных помещений

Аналог 3

https://www.avito.ru/kurgan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_34.3_m_1612318124?utm_campaign=native&utm_medium=item_page_ios&utm_source=soc_sharing

Офис, 34.3 м²

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку



17 200 ₽ в месяц ▾

6 017 ₽ в год за м², без залога
или [предложите свою цену](#)

8 912 520-53-94

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте! ▶

Ещё сдаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Арендодатель
Завершено 4 объявления

Подписаться на продавца

Описание

Сдается в аренду офисное помещение в центре города, 34,3 кв.м. (адрес: г. Курган, ул.Пичугина, д.15., 2 этаж), состоит из 3 комнат. В помещении произведен ремонт. Расположение здания и универсальность помещений позволяют осуществлять различные виды деятельности.

По договоренности возможна парковка во дворе офисного здания. Вход возможен как с улицы, так и со двора здания.

Охрана, при необходимости возможен круглосуточный доступ в помещения. Хорошая транспортная доступность, высокий автомобильный и пешеходный трафик. В шаговой доступности кафе и продуктовые магазины.

Стоимость аренды в месяц 17200 руб. + электроэнергия по счетчику. Собственник. Без комиссии.

О здании

Тип здания: бизнес-центр

Парковка: на улице, бесплатная

О помещении

Общая площадь: 34.3 м²

Этаж: 2

Отделка: офисная

Планировка: кабинетная

Тип аренды: прямая

Арендные каникулы: есть

4. Приложение

Копии интернет-страниц

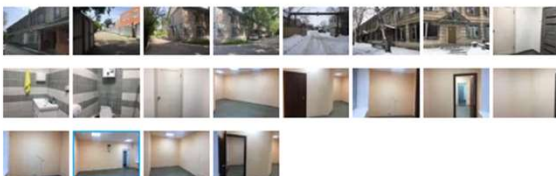
Расчет рыночной арендной ставки офисных помещений

Аналог 4

https://www.avito.ru/kurgan/kommercheskaya_nedvizhimost/kurgan_arend_a_ofis_37.81_m_polovinskaya_10a_3953697537?utm_campaign=native&utm_medium=item_page_ios&utm_source=soc_sharing

Курган, аренда, Офис, 37.81 м², Половинская 10а

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку



460 Р
в месяц за м² ∨

5 520 Р в год за м², без залога, без комиссии

8 982 800-54-48

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Регион Бизнес Недвижимость
Компания

На Авито с июля 2013 🏆

Есть бизнес-сообщество ВКонтакте

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Офис менеджер

Описание

Сдается офисное помещение площадью 37,81 кв.м.

От собственника. Без комиссии для арендатора.

Адрес: г. Курган ул. Половинская д.10а

- первый этаж офисного здания;
- отдельный вход в офис на 2 арендаторов;
- теплые светлые помещения;
- евроокна;
- санузел в офисе;
- есть мебель, при необходимости предоставляется арендаторам;
- круглосуточная охрана;
- круглосуточный свободный доступ;
- несколько интернет-провайдеров;
- свободная парковка.

До остановки общественного транспорта 250 метров.

В шаговой доступности магазины Хлеб да Мясо, Пятерочка, Магнит.

Стоимость аренды 500 р/кв.м+счетчики. Коммунальные уже включены в стоимость.

О здании

Тип здания: административное здание Парковка: на улице, бесплатная

О помещении

Общая площадь: 37.81 м²

Этаж: 1

Отделка: офисная

Планировка: кабинетная

Тип аренды: прямая

Арендные каникулы: есть

Минимальный срок аренды: 11 мес.

Платежи включены: коммунальные

4. Приложение


Копии интернет-страниц

Расчет рыночной цены земельных участков


Аналог 1



https://kurgan.domclick.ru/card/sale__commercial_land__1425053413

Домклик Покупка Аренда Новостройки Построить дом Новое Ипотека Услуги Журнал 20 Риелторы





1 из 3






1 990 000 ₽ 
153 076 ₽/сот.
 Хочу скидку! →


13 сот.
Площадь

Курган, улица Бурова-Петрова, 132К1 


Обновлено вчера  640

Продаётся земельный участок, 13 сот. 


1 990 000 ₽ 
153 076 ₽/сот.
 Хочу скидку! →

АВ Александр Войтов 
43 объявления
На Домклик 7 лет 10 мес.

ИНКОМ-Недвижимость

 Можно позвонить или написать в чате, СМС и сообщения в мессенджерах не будут доставлены

+7 (963) 438-11-46

 Написать

Спросите у продавца

Напечатайте сообщение

Ещё актуально?

Подходит под ипотеку?

Торг уместен?

Когда могу посмотреть?

Описание

Участок 13 соток , первая линия, на нём находятся три гаражных бокса , общий размер их 190 м.кв.

Параметры объекта

Площадь участка	13 сот.	Тип сделки	Свободная продажа
Электричество	Да	Водоснабжение	Да
Газ	Да	Канализация	Нет

4. Приложение

Копии интернет-страниц

Расчет рыночной цены земельных участков

Аналог 2

https://kurgan.domclick.ru/card/sale__commercial_land__1470742542

Домклик Покупка Аренда Новостройки Построить дом Новое Ипотека Услуги Журнал 20 Риелторы



8 000 000 ₽

115 942 ₽/сот.

Хочу скидку! →

69 сот.

Площадь

Курган, жилой Центральный

Обновлено 9 января 453

Продаётся земельный участок, 69 сот.

8 000 000 ₽

115 942 ₽/сот.

Хочу скидку! →

Марина Паршукова

22 объявления

На Домклик 7 лет 10 мес.

АН СОДЕЙСТВИЕ

Можно позвонить или написать в чате, СМС и сообщения в мессенджерах не будут доставлены

+7 (963) 437-99-30

Написать

Спросите у продавца

Напечатайте сообщение

Ещё актуально?

Подходит под ипотеку?

Торг уместен?

Когда могу посмотреть?

Описание

Продаю земельный участок в районе поста ГИБДД (шоссе Тюнина). На участке объект незавершенного строительства. Площадь застройки 216 кв.м., степень готовности 9%.

#объект в нашей базе №11445171#

Параметры объекта

Площадь участка 69 сот.

4. Приложение

Копии интернет-страниц

Расчет рыночной цены земельных участков

Аналог 3

https://www.avito.ru/kurgan/zemelnye_uchastki/uchastok_16_sot._promnaznacheniya_2578429724

Участок 16 сот. (промназначения)

3 200 000 ₽

200 000 ₽ за сотку

Реклама pochtabank.ru

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку

Участок 16 сот. (промназначе... 3 200 000 ₽

Офис менеджер

8 982 395-32-89

Написать сообщение



8 982 395-32-89

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Регион Бизнес Недвижимость

Агентство

На Авито с июля 2013

Есть бизнес-сообщество ВКонтакте

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Офис менеджер

Реклама

Описание

Продается земельный участок в мкр. Пригородный.

Характеристики объекта:

- площадь 16 сот.;
 - первая линия, участок огорожен забором, подведено электричество;
 - участок граничит с магазином "Метрополис"
 - кадастровый номер 45:25:110101:115;
 - вид разрешенного использования участка : "Магазины".
- Звоните, рассмотрим все предложения.

Об участке

Площадь: 16 сот.

4. Приложение

Копии документов Заказчика

Отчет о финансовых результатах за Январь - Декабрь 2022 г.

		Коды		
		0710002		
Форма по ОКУД		31	12	2022
Дата (число, месяц, год)				
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Любимый город"	по ОКПО 78735607		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН 4501120433		
Вид экономической деятельности	Деятельность по чистке и уборке жилых зданий и нежилых помещений прочая	по ОКВЭД 2 81.22		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью	по ОКФС / ОКФС 12300 / 16		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ 384		

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	11 360	11 103
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
3.8.	Выручка	2110	152 759	144 912
3.8.	Себестоимость продаж	2120	(110 950)	(107 286)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	41 809	37 626
3.8.	Коммерческие расходы	2210	(7 194)	(7 375)
3.8.	Управленческие расходы	2220	(8 758)	(8 172)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	25 857	22 079
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
3.8.	Прочие доходы	2340	406	110
3.8.	Прочие расходы	2350	(11 830)	(6 844)
	в том числе:			
	Проценты по обязательствам по договорам аренды	2351	(9 769)	-
3.8.	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	14 433	15 345
	Налог на прибыль	2410	(3 073)	(4 240)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(3 489)	(4 296)
	отложенный налог на прибыль	2412	416	56
	Прочее	2460	-	(2)
3.10.	Чистая прибыль (убыток)	2400	11 360	11 103



30 марта 2023 г.

4. Приложение

Копии документов Заказчика

Отчет о финансовых результатах за Январь - Декабрь 2023 г.

Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Любимый город"	по ОКТО	78735607
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	4501120433
Вид экономической деятельности	Деятельность по чистке и уборке жилых зданий и нежилых помещений прочая	ОКВЭД 2	81.22
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКФС / ОКФС	12300 / 16
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	9 750	11 360
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
3.8	Выручка	2110	182 022	152 759
3.8	Себестоимость продаж	2120	(138 560)	(110 960)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	43 462	41 809
3.8	Коммерческие расходы	2210	(10 349)	(7 194)
3.8	Управленческие расходы	2220	(9 738)	(8 758)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	23 375	25 857
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
3.8	Прочие доходы	2340	29	408
3.8	Прочие расходы	2350	(10 984)	(11 830)
	в том числе: проценты по обязательствам по договорам аренды		8 830	9 769
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	12 420	14 433
	Налог на прибыль	2410	(2 670)	(3 073)
	в том числе: текущий налог на прибыль	2411	(3 351)	(3 489)
	отложенный налог на прибыль	2412	681	418
	Прочее	2460	-	-
3.10	Чистая прибыль (убыток)	2400	9 750	11 360

Руководитель  **Дернова Елена Викторовна**
(подпись) (расшифровка подписи)

29 марта 2024 г.



4. Приложение

Копии документов Заказчика

Отчет о финансовых результатах за Январь - Декабрь 2022 г.

Форма по ОКУД		Коды	
Дата (число, месяц, год)		0710002	
31	12	2022	
Форма по ОКПО		70566482	
ИНН		4501106453	
ОКВЭД 2		70.22	
по ОКПФ / ОКФС		12300	16
по ОКЕИ		384	

Организация **Общество с ограниченной ответственностью "Сибирско-Уральский Сервисный Холдинг"**
 Идентификационный номер налогоплательщика
 Вид экономической деятельности **Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления**
 Организационно-правовая форма / форма собственности **Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность**
 Единица измерения: в тыс. рублей

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	582 223	442 355
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
П	Выручка	2110	449	449
П	Себестоимость продаж	2120	(115)	(10)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	334	439
	Коммерческие расходы	2210	-	-
П	Управленческие расходы	2220	(2 878)	(3 010)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(2 544)	(2 571)
П	Доходы от участия в других организациях	2310	579 565	558 872
П	Проценты к получению	2320	12 690	14 163
П	Проценты к уплате	2330	(4 847)	(4 833)
	Прочие доходы	2340	344 333	261 335
П	Прочие расходы	2350	(346 277)	(383 791)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	582 920	443 175
	Налог на прибыль	2410	(697)	(820)
	в том числе:			
П	текущий налог на прибыль	2411	(527)	(617)
П	отложенный налог на прибыль	2412	(170)	(203)
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	582 223	442 355


 Руководитель (подпись)
 «Сибирско-Сервисный Холдинг»
 25 марта 2023 г.
 Огородников И.Л.
 (Доверенность от 05.10.2021 г.)
 (разшифровка подписи)

4. Приложение

Копии документов Заказчика

Отчет о финансовых результатах за Январь - Декабрь 2023 г.

		Коды		
		0710002		
Форма по ОКУД	Дата (число, месяц, год)	31	12	2023
Общество с ограниченной ответственностью "Сибирско-Уральский Сервисный Холдинг"	по ОКПО	70566482		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	4501106453		
Вид экономической деятельности	по ОКВЭД 2	70.22		
Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления	по ОКПОФ / ОКФС	12300	16	
Организационно-правовая форма / форма собственности	по ОКЕИ	384		
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность				
Единица измерения: в тыс. рублей				

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	629 143	582 223
	Справочно	2900	-	-
	Базовая прибыль (убыток) на акцию		-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
П	Выручка	2110	449	449
П	Себестоимость продаж	2120	(115)	(115)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	334	334
	Коммерческие расходы	2210	-	-
П	Управленческие расходы	2220	(4 679)	(2 878)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(4 345)	(2 544)
П	Доходы от участия в других организациях	2310	638 707	579 565
П	Проценты к получению	2320	14 839	12 690
П	Проценты к уплате	2330	(1 848)	(4 847)
	Прочие доходы	2340	63 136	344 333
П	Прочие расходы	2350	(81 194)	(346 277)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	629 295	582 920
	Налог на прибыль	2410	(152)	(697)
	в том числе:			
П	текущий налог на прибыль	2411	(24)	(527)
П	отложенный налог на прибыль	2412	(128)	(170)
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	629 143	582 223



Огородников И.Л.
(по доверенности от 20.12.2023 г.)
(расшифровка подписи)

4. Приложение

Копии документов Заказчика

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Курганской области
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 12.03.2024, поступившего на рассмотрение 12.03.2024, 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: 1
	Всего разделов: 3
	Всего листов выписки: 4
13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-71769217	
Кадастровый номер:	45:25:070105:159
Номер кадастрового квартала:	45:25:070105
Дата присвоения кадастрового номера:	15.05.2009
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Курганская обл, г Курган, ул Небезина, 3.
Площадь, м2:	4528 +/- 24
Кадастровая стоимость, руб:	956578.97
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	45:25:000000:26754
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для производственных целей
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Скорикова Ангелина Александровна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный" (Акционерное общество), 7701109908

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	<small>Сертификат: 00ВВ056В7401СВ3КД2В3576АСДХ8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>	

4. Приложение

Копии документов Заказчика

Раздел 2 Лист 2

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-71769217			
Кадастровый номер:		45:25:070105:159	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный" (Открытое акционерное общество), ИНН: 7701109908, ОГРН: 1147799010325
	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	Собственность 45-45/016-45/010/008/2015-288/3 22.04.2015 17:20:07
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи земельного участка со зданием заводоуправления, выдан 10.09.2009 Передаточный акт к договору купли-продажи земельного участка со зданием заводоуправления от 10.09.2009г., выдан 10.09.2009
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		14.11.2019 14:32:10
	номер государственной регистрации:		45:25:070105:159-45/054/2019-4
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 15.10.2019 10 лет
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Любимый город", ИНН: 4501120433, ОГРН: 1064501162549
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Договор аренды недвижимого имущества, № 20191015, выдан 15.10.2019

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

4. Приложение

Копии документов Заказчика

Лист 3

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-71769217	
Кадастровый номер:	45:25:070105:159
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
6 Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7 Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8 Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
9 Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10 Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11 Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
12 Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 008ВВ056В7401СВ3КД2В3576АСДС8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	инициалы, фамилия

4. Приложение

Копии документов Заказчика

Раздел 3 Лист 4

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-71769217			
Кадастровый номер:		45:25:070105:159	

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:2000

Условные обозначения:

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 00BВ056В7401СВ38D2В3576АСДС8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	

4. Приложение

Копии документов Заказчика

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Курганской области
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 12.03.2024, поступившего на рассмотрение 12.03.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-71770596	
Кадастровый номер:	45:25:070105:413
Номер кадастрового квартала:	45:25:070105
Дата присвоения кадастрового номера:	26.06.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 37:401:001:010092530; Инвентарный номер 608; Условный номер 45-01.01-02.2002-0053
Местоположение:	Курганская область, г. Курган, ул. Тимофея Невежина, д. 3, строен. 2
Площадь, м2:	5608.2
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Здание заводоуправления
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	5, в том числе подземных 1
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1961
Кадастровая стоимость, руб:	99993932.37
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	45:25:070105:549, 45:25:070105:552, 45:25:070105:603, 45:25:070105:674
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	нежилое
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Скорикова Ангелина Александровна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный" (Акционерное общество), 7701109908

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BВ056В7401СВ3КD2В3576АСДС8425108 Выходящий: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024		
			полное наименование должности

4. Приложение

Копии документов Заказчика

Раздел 2 Лист 2

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-71770596			
Кадастровый номер:		45:25:070105:413	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный" (Открытое акционерное общество), ИНН: 7701109908, ОГРН: 1147799010325
	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	Собственность 45-45/016-45/010/008/2015-294/3 22.04.2015 17:27:31
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи земельного участка со зданием заводоуправления, выдан 10.09.2009 Передаточный акт к договору купли-продажи земельного участка со зданием заводоуправления от 10.09.2009г., выдан 10.09.2009
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	14.11.2019 14:32:10	
	номер государственной регистрации:	45:25:070105:413-45/054/2019-6	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 15.10.2019 10 лет	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Любимый город", ИНН: 4501120433, ОГРН: 1064501162549	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды недвижимого имущества, № 20191015, выдан 15.10.2019 Дополнительное соглашение №1 к договору аренды недвижимого имущества №20191015, выдан 24.12.2020	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат: 00BВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

4. Приложение

Копии документов Заказчика

Лист 3

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-71770596	
Кадастровый номер:	45:25:070105:413
	<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 обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:</p> <p>ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:</p>
6	Заявленные в судебном порядке права требования:
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд.
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38Д2В3576АСДС8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

4. Приложение

Копии документов Заказчика

Раздел 4 Лист 4

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

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-71770596			
Кадастровый номер:		45:25:070105:413	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:2000	Условные обозначения:		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСДС8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	

4. Приложение

Копии документов Заказчика

Расходы административного здания по адресу
г. Курган, ул. Неvejeина, д. 3, стр. 2
за 2023 год

Наименование	Сумма	в т.ч. с НДС
Эксплуатационные расходы		
Текущий ремонт	1 888 667,48	1 888 667,48
Охрана и безопасность	2 642 212,84	2 642 212,84
Клининг	8 881 976,38	9 191 334,78
Вывоз мусора	143 147,64	143 147,64
Обслуживание инженерных систем	1 328 735,34	1 576 847,90
ТО ОПС, видеонаблюдения	269 333,32	323 199,98
Коммунальные расходы		
Электроснабжение	4 077 307,69	4 892 769,23
Отопление	935 953,32	1 123 143,98
Водоснабжение, Водосотведение	461 066,43	553 279,71

Текущий ремонт здания ежегодно закладывается в бюджет, но не каждый год производится по причине отсутствия подрядчика (не устраивает цена), по этому производим ремонт по возможности, для поддержания здания, небольшими частями, по мере острой необходимости. Так, в 2020 году сумма ремонта - 459 тыс.руб., в 2021 году не было ремонта, повлиял COVID-19. В 2022 году проведен ремонт на сумму 119 тыс.руб. В 3 кв. 2023 г. закрыты работы с подрядчиком ООО "СК Интегра" по капитальному ремонту торцевой части фасада в осях А-У, У-А на сумму 1889 тыс. руб.

Зарплата с января повышена на 6,3%(до МРОТ), с 1 апреля произошло повышение на 10%, с учетом повышения с 01.01.23 т.е на 3,7%. На повышение суммы страховых взносов, относительно 2022 года повлияло повышение заработной платы в 2023 году и то, что в 2022 году для расчета льготы по страховым взносам применялся размер МРОТ установленный с 01.01.2022 года, а МРОТ повышался еще с 01.06.2022 года (соответственно повышалась и заработная плата).

в т.ч.Вентиляция: замена компрессоров системы вентиляции 1 шт. (стоимость компрессоров и работы по их замене 312 783,33 руб. (248033,33+64750,00). 6 000,00 руб. диагностика причин не исправности шлагбаума.Приобретение нового компрессора, демонтаж и монтаж, запуск в работу (370 783,33+95 416,67) Это Разовые расходы. Расходы разовые, проводятся по мере выхода из строя оборудования

	ЗП	СВ	Материалы	Услуги	сбор,вывоз снега/вышка д/мойки окон	уборка снега с крыши	дератизаци я	замена ковровых покрытий	утилизация ламп	Сопровожде ние тревожной кнопки	
Клининг	5 817 624,46	1 324 899,93	1 403 519,66	122 314,33	62 130,00	37 140,00	93 390,00	20 958,00			8 881 976,38
Охрана и безоп.											2 642 212,84
	2 081 056,54	511 822,97	25 333,33							24 000,00	

4. Приложение

Копии документов Заказчика

Расходы административного здания по адресу
г. Курган, ул. Невежина, д. 3, стр. 2
за январь-февраль 2024 год

Наименование	Сумма	в т.ч. с НДС
Эксплуатационные расходы		
Текущий ремонт	0,00	0,00
Охрана и безопасность	511 500,86	515 653,84
Клининг	1 683 316,75	1 737 666,66
Вывоз мусора	19 302,91	19 302,91
Обслуживание инженерных систем	92 358,34	109 810,01
ТО ОПС, видеонаблюдения	40 000,00	48 000,00
Коммунальные расходы		
Электроснабжение	653 171,52	783 805,82
Отопление	394 086,86	472 904,23
Водоснабжение, Водосведение	49 616,85	59 540,22

Текущий ремонт здания ежегодно закладывается в бюджет, но не каждый год производится по причине отсутствия подрядчика (не устраивает цена), по этому производим ремонт по возможности, для поддержания здания, небольшими частями, по мере острой необходимости. Так, в 2024 году в бюджет заложена сумма 4 000 тыс. руб. на ремонт фасада со стороны РИО.

Заработная плата с января повышена на 3000 рублей (до МРОТ). На повышение суммы страховых взносов, относительно 2023 года повлияло повышение заработной платы в 2024 году и то, что в 2024 году для расчета льготы по страховым взносам применяется размер МРОТ установленный с 01.01.2024 года. (соответственно повышалась и заработная плата).

В конце марта планируется заменить внутренний блок кондиционера (Отплата за блок 211800 в т.ч НДС внесена в ноябре+ стоимость работ по замене). **Это Разовые расходы. Расходы разовые, проводятся по мере выхода из строя оборудования**

ЗП СВ Материалы Услуги

	ЗП	СВ	Материалы	Услуги	сбор, вывоз снега/вышка д/мойки окон	уборка снега с крыши	дератизация	замена ковровых покрытий	утилизация ламп	Сопровождение тревожной кнопки	
Клининг	1 081 362,56	252 114,65	178 909,95	92 839,59	65 130,00	0,00	12 960,00	0,00			1 683 316,75
Охрана и без.ог.											511 500,86
	387 459,66	99 276,31	20 764,89							4 000,00	

4. Приложение

Копии документов Заказчика

Прогноз расходов административного здания по адресу
г. Курган, ул. Неvejeина, д. 3, стр. 2
за 2024 год

Наименование	Сумма	в т.ч. с НДС
Эксплуатационные расходы		
Текущий ремонт	4 000 000,00	4 000 000,00
Охрана и безопасность	3 025 212,73	3 030 279,40
Клининг	11 371 174,33	11 708 603,20
Вывоз мусора	134 569,11	134 569,11
Обслуживание инженерных систем	554 150,04	658 860,05
ТО ОПС, видеонаблюдения	240 000,00	288 000,00
Коммунальные расходы		
Электроснабжение	3 919 029,12	4 702 834,94
Отопление	1 182 260,58	1 418 712,69
Водоснабжение, Водоотведение	379 383,76	455 260,52

разовые на ремонт фасада со стороны

ЗП СВ Магериалы Услуги

сбор,вывоз снега/вышка д/мойки окон уборка снега с крыши дератизация замена ковровых покрытий утилизация ламп Сопровождение тревожной кнопки

Клининг	7 545 000,00	1 962 000,00	1 543 872,00	122 314,33	62 130,00	37 140,00	77 760,00	20 958,00		11 371 174,33
Охрана и безоп.	2 152 285,00	559 594,40	25 333,33						288 000,00	3 025 212,73

4. Приложение

Копии документов Заказчика



ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ ИМУЩЕСТВА № 43912/919/50129/23



г. Екатеринбург, Россия

«18» августа 2023г.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (АО)
Россия, 101000, город Москва, улица Чаплыгина, 11, эт. 5
ИНН: 7701109908 КПП: 770101001
Расчетный счет: 40701810895000001960 в Банк ГПБ (АО)
Корр. счет: 301018102000000000823
БИК: 044525823

2. СТРАХОВЩИК:

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр.Б
ИНН: 7713056834 КПП: 772501001
Расчетный счет: 40701810901850000371 в АО «АЛЬФА-БАНК»
Корр. счет: 301018102000000000593
БИК: 044525593
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017г.

3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

3.1. «Правила страхования имущества юридических лиц» с приложениями от «01» февраля 2023 г. (далее – Правила или Правила страхования). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется их выполнять.

3.2. Права и обязанности сторон по настоящему Договору и иные условия, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования. При любом противоречии между Договором и Правилами преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.

4. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

С 00:00 часов «01» сентября 2023г. по 24:00 часов «31» августа 2024г.

5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Страховым случаем по настоящему Договору является повреждение, гибель или утрата Застрахованного имущества вследствие одного или нескольких из следующих событий (Застрахованных рисков):

- Пожар, удар молнии, взрыв бытового газа - (в соответствии с п. 3.2.1. «Правил»);
- Падение на застрахованное имущество летающих объектов или их частей и грузов - (в соответствии с п. 3.2.2. «Правил»);
- Опасные природные явления - (в соответствии с п. 3.2.3. «Правил» и «Дополнительными условиями по страхованию от опасных природных

явлений» к ним);

5.4. Взрыв паровых котлов, газохранилищ, газопроводов, машин, аппаратов и других технических устройств - (в соответствии с п. 3.2.4. «Правил» и «Дополнительными условиями по страхованию убытков от взрыва» к ним);

5.5. Повреждения в результате аварий гидравлических и противопожарных систем - (в соответствии с п. 3.2.5. «Правил» и «Дополнительными условиями по страхованию имущества от повреждения в результате аварий гидравлических систем» к ним);

5.6. Противоправные действия третьих лиц - в соответствии с п. 3.2.6. «Правил» и «Дополнительными условиями по страхованию от кражи с незаконным проникновением»;

5.7. Террористического акта согласно ст.205 УК РФ;

5.8. Не подлежат возмещению убытки, произошедшие вследствие событий, указанных в Правилах и в Дополнительных условиях по страхованию отдельных рисков.

6. ЗАСТРАХОВАННОЕ ИМУЩЕСТВО, СТРАХОВАЯ СУММА И СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

6.1. Имущество застраховано по настоящему Договору от рисков повреждения, гибели или утраты в пользу Страхователя (Выгодоприобретателя), имеющего основанный на законе, ином правовом акте или договоре имущественный интерес. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что проинформирован о том, что Договор страхования имущества, заключенный при отсутствии у Страхователя или Выгодоприобретателя интереса в сохранении Застрахованного имущества, недействителен.

6.2. По настоящему Договору Застрахованным является следующее имущество, расположенное на указанной территории (Территории страхования), на следующую Страховую сумму:

№ п.п.	Территория страхования	Наименование застрахованного имущества	Страховая сумма, рублей	Страховая премия по рискам 5.1. – 5.7., рублей
1	Курганская область, город Курган, улица Тимофея Невежина, дом 3, строение 2	Нежилые помещения, конструктив, включая отделку и инженерное оборудование. Кадастровый номер: 45:25:070105:413 Общая площадь 5 608,2 кв. м	72 000 000,00	36 782,64
Итого:			72 000 000,00	36 782,64

Итого общая страховая сумма по Договору: **72 000 000,00 (Семьдесят два миллиона и 00/100) рублей.**

Лимит ответственности Страховщика в отношении риска Террористический акт составляет: **77 000 000,00 (Семьдесят семь миллионов и 00/100) рублей** по каждому страховому случаю и совокупно за период ответственности.

Страховщик _____

Страхователь _____

Страховщик _____

Страхователь _____

Договор № 43912/919/50129/23, Страница 1

Договор № 43912/919/50129/23, Страница 2

Передан через Диадок 22.08.2023 08:35 GMT+03:00
62b3c5ee-34a8-48d3-ab28-4a6bacd970d8
Страница 1 из 14



Передан через Диадок 22.08.2023 08:35 GMT+03:00
62b3c5ee-34a8-48d3-ab28-4a6bacd970d8
Страница 2 из 14



4. Приложение

Копии документов Заказчика



Итого общая страховая премия по настоящему Договору: **36 782,64** (Тридцать шесть тысяч семьсот восемьдесят два и 64/100) рубля

7. ФРАНШИЗА:

По настоящему Договору установлена безусловная франшиза (собственное участие Страхователя в оплате убытка) в размере 30 000,00 (Тридцать тысяч и 00/100) рублей - по каждому страховому случаю

8. ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

8.1. Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «31» августа 2023 г.

8.2. При неуплате страховой премии в указанный срок и размере Договор не вступает в силу, и **страхование не начинается действовать**. В случае уплаты страховой премии в сумме меньшей установленного размера или позже установленной даты оплаты, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты ее получения.

9. СТРАХОВАЯ ВЫПЛАТА:

9.1. Страховая выплата производится в течение **15 (Пятнадцати) рабочих дней** со дня, следующего за днем получения Страховщиком заявления о страховой выплате и всех необходимых документов и сведений, указанных в настоящем Договоре, Памятке об урегулировании убытков (Приложение № 1 к Договору) и Правилах страхования.

9.2. Для страховых выплат, не превышающих 300 000 (Триста тысяч) рублей, применяется Упрощенный порядок урегулирования. Страховая выплата в рамках Упрощенного порядка урегулирования производится в течение **5 (Пяти) рабочих дней** со дня, следующего за днем получения Страховщиком заявления о страховой выплате и всех необходимых документов и сведений, указанных в настоящем Договоре, Памятке об урегулировании убытков (Приложение № 1 к Договору) и Правилах страхования.

9.3. Страховщик имеет право продлить срок производства страховой выплаты в связи с необходимостью получения информации от компетентных органов и/или сторонних организаций, непосредственно связанной с возможностью принятия Страховщиком решения о признании события страховым случаем или о размере страховой выплаты, но не более, чем на **30 (Тридцать) рабочих дней**. Страховщик письменно информирует Страхователя о таком продлении с указанием причин. В рамках Упрощенного порядка урегулирования продление срока производства страховой выплаты не допускается.

9.4. При принятии решения о страховой выплате Страховщик проводит проверку наличия имущественного интереса у получателя страховых услуг (Страхователя или Выгодоприобретателя).

9.5. При отсутствии оснований для страховой выплаты Страховщик письменно уведомляет об этом Страхователя (Выгодоприобретателя) в сроки, указанные в п.п. 9.1., 9.3. настоящего раздела.

10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ (ОГОВОРКИ):

10.1. Оговорка о соблюдении норм и правил

Страхователь обязуется соблюдать следующие требования к содержанию

Страховщик _____

Страхователь _____

Договор № 43912/919/50129/23, Страница 3

Передан через Диадок 22.08.2023 08:35 GMT+03:00
62bcs5ee-34a8-4853-ab28-4a6fac9707cf
Страница 3 из 14



Застрахованного имущества: поддерживать Застрахованное имущество и его элементы в технически исправном состоянии, соблюдать нормы и правила пожарной безопасности, физической охраны, хранения Застрахованного имущества. Это же требование по содержанию относится к зданиям, сооружениям, помещениям и иным местам, в которых находится Застрахованное имущество.

10.2. Оговорка о страховой сумме на отделку

В случае, если на внутреннюю отделку, застрахованную в составе объекта недвижимого имущества, не установлена отдельная страховая сумма, она считается равной 25% от общей страховой суммы по данному объекту недвижимого имущества, из них 5 % на остекление, зеркала, витрины.

10.3. Оговорка об НДС

Страховые суммы по настоящему Договору определены без учета НДС, в связи с чем выплата страхового возмещения также производится без НДС.

10.4. Иные оговорки

10.4.1 Оговорка о беспрепятственном доступе - Страхователь обязан предоставить Страховщику и/или его представителю беспрепятственный доступ на объект для проведения осмотра. В случае, если по итогам проведения осмотра Страховщиком будут выявлены обстоятельства, имеющие существенное влияние на степень страхового риска, в т.ч. недостатки рискозащищенности объекта, которые не были письменно сообщены Страхователем в Анкете-заявлении или другим способом при заключении договора страхования, Страховщик имеет право направить Страхователю рекомендации по устранению этих недостатков и снижению степени риска или предложить оплатить дополнительную страховую премию, а Страхователь обязан, соответственно, выполнить эти рекомендации или оплатить предложенную премию. К обстоятельствам, имеющим существенное влияние на степень страхового риска, во всяком случае относятся обстоятельства, оговоренные в Анкете-заявлении, Правилах страхования и/или настоящем Договоре. Стороны договорились, что невыполнение Страхователем данной обязанности в течение 14 рабочих дней с момента получения уведомления (рекомендаций, предложения) Страховщика является для сторон выражением воли Страхователя на отказ от настоящего Договора страхования. При этом договор страхования расторгается с 00 часов 00 минут 15 рабочего дня с момента получения уведомления (рекомендаций, предложения) Страховщика, а Страховщик возвращает Страхователю страховую премию за неистекший период страхования за вычетом понесенных расходов.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ:

11.1. Любые изменения в условия настоящего Договора вносятся по соглашению сторон путем оформления Дополнительных соглашений (дополнений) к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

11.2. Страховщик проводил оценку страхового риска с использованием сведений, указанных Страхователем в Анкете-заявлении на страхование от «16» августа 2023 г. (Приложение № 3).

11.3. По настоящему Договору не рассчитываются и не уплачиваются

Страховщик _____

Страхователь _____

Договор № 43912/919/50129/23, Страница 4

Передан через Диадок 22.08.2023 08:35 GMT+03:00
62bcs5ee-34a8-4853-ab28-4a6fac9707cf
Страница 4 из 14



4. Приложение

Копии документов Заказчика



проценты на величину суммы долга за период пользования денежными средствами, предусмотренные статьей 317.1. Гражданского кодекса РФ.

11.4. Споры по Договору между Страхователем и Страховщиком разрешаются путем переговоров, а в случае не достижения соглашения - в соответствии с действующим законодательством РФ.

11.5. Настоящим Страхователь в соответствии с Федеральным законом РФ «О персональных данных» выражает Страховщику согласие на обработку своих персональных данных, содержащихся в документах, передаваемых Страховщику, в целях продвижения товаров, работ, услуг на рынке путем осуществления Страховщиком прямых контактов со Страхователем с помощью средств связи в целях обеспечения исполнения заключенного Договора, а также выражает Страховщику согласие на предоставление (в т.ч. Выгодоприобретателю (-ям)) информации об исполнении Страховщиком и/или Страхователем обязательств по Договору, в том числе информацию об уплате и размере страховой премии (страховых взносов), размере страховой суммы, о возникновении и урегулировании претензий, наступлении/вероятности наступления страховых случаев, выплате страхового возмещения и другую имеющую отношение к заключенному Договору информацию. Обработка персональных данных осуществляется посредством сбора, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), использования, распространения (в том числе передачи), обезличивания, блокирования, уничтожения персональных данных как на бумажных, так и на электронных носителях. Указанное согласие Страхователя действительно в течение срока действия Договора и в течение 5 (пяти) лет после окончания срока действия Договора. Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем посредством направления Страховщику соответствующего письменного заявления.

11.6. Стороны договорились, что все уведомления в рамках настоящего Договора направляются по электронной почте:

Страховщику: SahatskayaID@alfastrah.ru; в части страховых случаев/убытков: SOS@alfastrah.ru

11.7. Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

11.8. Агент: ИП Россохина Наталья Александровна (агентский договор №4477/ТАИП/2017 от «29» мая 2017г.), тел. 8-9122456255, эл. почта rossokhina@list.ru.

11.9. Приложения:

Приложение № 1. Памятка об урегулировании убытков;

Приложение № 2. Правила страхования;

Приложение № 3. Анкета-заявление на страхование от «16» августа 2023 г.

СТРАХОВЩИК
АО «АльфаСтрахование»

СТРАХОВАТЕЛЬ
Негосударственный пенсионный фонд
«ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ» (АО)

Страховщик _____

Страхователь _____

Договор № 43912/919/50129/23, Страница 5

Передан через Диадок 22.08.2023 08:35 GMT+03:00
62b5c5ee-34a8-4853-ab28-4a6b5ac9793f
Страница 5 из 14



М.П. _____ М.П. _____
Заместитель директора - руководитель блока Президент
Бобылев Денис Валерьевич Зверев Юрий Александрович

Доверенность №4769/22N от 01.05.2022

Договор - первичный, - пролонгация Договора № 43912/919/000082/22

Менеджер договора со стороны Страховщика: Сахацкая Ирина Дмитриевна
Тел. (343) 344-00-44 доб.748615 электронная почта: SahatskayaID@alfastrah.ru

Страховщик _____

Страхователь _____

Договор № 43912/919/50129/23, Страница 6

Передан через Диадок 22.08.2023 08:35 GMT+03:00
62b5c5ee-34a8-4853-ab28-4a6b5ac9793f
Страница 6 из 14



4. Приложение

Копии документов Заказчика

Дополнительное соглашение №43912/919/50129/23-01 к договору страхования №43912/919/50129/23 от «18» августа 2023г.

г. Екатеринбург

«30» августа 2023г.

АО «АльфаСтрахование», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Заместителя директора – руководителя блока АО «АльфаСтрахование (Уральский региональный центр/Екатеринбургский филиал/Блок корпоративных продаж) Бобылева Дениса Валерьевича, действующего на основании Доверенности №4769/22N от «01» мая 2022г., с одной стороны, и **Негосударственный пенсионный фонд «ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ» (АО)**, именуемое в дальнейшем «Страхователь», в лице Президента Зверева Юрия Александровича, действующего на основании Устава с другой стороны, именуемые в дальнейшем вместе и по отдельности «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение о следующем:

1. п. 6.2. Договора страхования №43912/919/50129/23 от «18» августа 2023г., (далее Договор) читать в следующей редакции:

«6.2. По настоящему Договору Застрахованным является следующее имущество, расположенное на указанной территории (Территории страхования), на следующую Страховую сумму:

№ п.п.	Территория страхования	Наименование застрахованного имущества	Страховая сумма, рублей	Страховая премия по рискам 5.1. – 5.7., рублей
1	Курганская область, город Курган, улица Тимофея Невежина, дом 3, строение 2	Нежилые помещения, конструктив, включая отделку и инженерное оборудование. Кадастровый номер: 45:25:070105:413 Общая площадь 5 608,2 кв. м	72 000 000,00	47 582,64
Итого:			72 000 000,00	47 582,64

Итого общая страховая сумма по Договору: 72 000 000,00 (Семьдесят два миллиона и 00/100) рублей.

Лимит ответственности Страховщика в отношении риска Террористический акт составляет: 72 000 000,00 (Семьдесят два миллиона и 00/100) рублей по каждому страховому случаю и совокупно за период ответственности.

Итого общая страховая премия по настоящему Договору: 47 582,64 (Сорок семь тысяч пятьсот восемьдесят два и 64/100) рубля, в том числе по рискам: Террористический акт: 10 800/100 (Десять тысяч восемьсот и 00/100) рублей.

2. п. 8.1. Договора страхования №43912/919/50129/23 от «18» августа 2023г., (далее Договор) читать в следующей редакции:

Порядок оплаты страховой премии: в рассрочку в рассрочку безналичным путем в следующем порядке:

- первая часть страховой премии в размере 36 782,64 (Тридцать шесть тысяч семьсот восемьдесят два и 64/100) рубля оплачивается не позднее «31» августа 2023г.;
- вторая часть страховой премии в размере 10 800,00 (Десять тысяч восемьсот и 00/100) рублей оплачивается не позднее «10» сентября 2023г.;

3. По настоящему Дополнительному соглашению подлежит оплате дополнительная страховая премия в размере 10 800,00 (Десять тысяч восемьсот и 00/100) рублей., в соответствии с п. 8.1. Договора.

4. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с «30» августа 2023г, и действует до момента прекращения Договора.

Передан через Диадок 18.09.2023 08:11 GMT+03:00
са64c283-b75f-4326-9eff-7697db53df2a
Страница 1 из 2



3. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением, действуют положения Договора.

4. Дополнительное соглашение составлено в 2 (Двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой стороны.

ПОДПИСИ СТОРОН

Страховщик

Страхователь

_____/Бобылев Д.В./

_____/Ю.А.Зверев/

Идентификатор документа са64c283-b75f-4326-9eff-7697db53df2a

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

Подпись	Организация, сотрудник	Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Отправитель	АО «АЛЬФАСТРАХОВАНИЕ» Бобылев Денис Валерьевич, Заместитель директора	Не требуется для подписания	728669006780CC894347FD00F72 D6E60 с 23.08.2023 09:14 по 23.11.2024 09:14 GMT+03:00	18.09.2023 08:11 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Получатель	НПФ «ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ» (АО) ЗВЕРЕВ ЮРИЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ, ПРЕЗИДЕНТ	Не требуется для подписания	40601D00CD1F236AC66020F1634 96D9E с 14.10.2022 17:09 по 14.01.2024 17:09 GMT+03:00	18.09.2023 12:31 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа



4. Приложение

Копии документов Заказчика

НЕЗАВИСИМАЯ ГАРАНТИЯ № 2

г. Курган

«09» ноября 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Сибирско-Уральский Сервисный Холдинг» (ОГРН: 1034500031125, ИНН: 4501106453, адрес: 625002, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Северная, д. 32а), именуемое далее «**Гарант**», информировано о том, что

Общество с ограниченной ответственностью «Любимый Город» (ОГРН: 1064501162549, ИНН: 4501120433, адрес: 640015, Курганская область, г. Курган, ул. Гагарина, д. 64), именуемое далее «**Принципал**»,

заключило Договор аренды недвижимого имущества № 20191015 от 15 октября 2019 года (далее – «**Договор Аренды**») с Негосударственным пенсионным фондом «**Профессиональный (Акционерное общество)**» (ОГРН: 1147799010325, ИНН: 7701109908, адрес: 101000, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11, эт. 5), именуемым в дальнейшем «**Бенефициар**».

Принимая во внимание вышесказанное, а также текущую нестабильную ситуацию, вызванную введением экономических санкций против РФ недружественными государствами:

1. Гарант, по просьбе Принципала, в соответствии со статьёй 368 Гражданского Кодекса Российской Федерации настоящим принимает на себя безусловное и безотзывное обязательство уплатить Бенефициару, независимо от юридической действительности Договора Аренды:

любую сумму или суммы, не превышающие в итоге 189 065 325,35 рубля (сто восемьдесят девять миллионов шестьдесят пять тысяч триста двадцать пять рублей тридцать пять копеек) (далее – «**Сумма Гарантии**»),

по получении Гарантом первого письменного требования Бенефициара (далее – «**Требование**»), указывающего, что Принципал не исполнил надлежащим образом свои денежные обязательства по Договору Аренды (без необходимости предоставления Бенефициаром доказательств какого-либо нарушения либо выполнения какого-либо другого условия), а именно:

- a. обязательства по внесению арендных платежей в порядке, установленном Договором Аренды;
 - b. обязательства по уплате неустойки или процентов за пользование чужими денежными средствами, в зависимости от того, какой из указанных видов ответственности применим в соответствии с условиями Договора Аренды;
 - c. обязательства по возмещению Бенефициару ущерба и иных убытков в соответствии с условиями Договора Аренды;
 - d. обязательства по возмещению расходов Бенефициара, в том числе суммы штрафных санкций, наложенных на Бенефициара уполномоченными контролирующими органами, в соответствии с условиями Договора Аренды в случае, если штрафные санкции были наложены на Бенефициара, в связи с деятельностью Принципала;
 - e. обязательства по денежным требованиям, связанным с недействительностью или расторжением Договора Аренды.
2. Во избежание сомнений, обеспечению по условиям настоящей Гарантии подлежат исключительно те обязательства Принципала, которые приведены в пункте 2 выше.
 3. Гарант настоящим выражает своё согласие исполнять свои обязательства по настоящей Гарантии вне зависимости от возможных дальнейших изменений, вызванных введением экономических санкций против РФ недружественными государствами. Гарант не рассматривает такие изменения как обстоятельства непреодолимой силы (пункт 3 статьи 401 Гражданского Кодекса Российской Федерации), а также как основание требовать расторжения или изменения настоящей Гарантии в связи с существенным изменением обстоятельств в соответствии со статьёй 451 Гражданского Кодекса Российской Федерации.

1

4. Настоящая Гарантия вступает в силу со дня выдачи и действует до «09» ноября 2025 года (включительно) (далее – «**Срок Гарантии**»).

Настоящая Гарантия, вступая в силу, прекращает действие Независимой гарантии № 1 от «29» апреля 2020 года.

5. Независимая гарантия может быть изменена в части увеличения Срока гарантии по договорённости в письменной форме между Гарантом, Принципалом и Бенефициаром.
6. Гарант согласен с тем, что изменения и дополнения, которые могут быть внесены в Договор Аренды, не освобождают его от обязательств по настоящей Гарантии.
7. Требование Бенефициара должно содержать:
 - a. расчёт суммы требования Бенефициара (в пределах Суммы Гарантии);
 - b. указание на положение Договора Аренды, которое Бенефициар считает нарушенным Принципалом (или в соответствии с которым производится расчёт суммы требования Бенефициара);
 - c. описание фактических обстоятельств, которые, по мнению Бенефициара, свидетельствуют о неисполнении обязательств Принципалом;
 - d. указание на то, что Бенефициар не получил соответствующий платёж в течение 5 (пяти) рабочих дней после установленной Договором Аренды даты платежа, либо в течение иного срока, если таковой прямо предусмотрен условиями Договора Аренды;
 - e. информацию о банковских реквизитах Бенефициара, в соответствии с которыми Гарант должен осуществить платёж по настоящей Гарантии в пользу Бенефициара.

8. Требование Бенефициара должно сопровождаться:

- a. документами, подтверждающими задолженность Принципала, в том числе:
 - копией Договора Аренды со всеми изменениями и приложениями;
 - документами, подтверждающими частичное исполнение обязательств Принципалом в том случае, если такое частичное исполнение имело место (во избежание сомнений, если частичное исполнение не имело место, указанные документы не подлежат предоставлению);
- b. документами, подтверждающими полномочия лица на подписание такого Требования от имени Бенефициара.

9. В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты, следующей за датой получения Требования со всеми приложенными к нему документами, Гарант должен рассмотреть такое Требование и, либо удовлетворить требования Бенефициара и выплатить денежную сумму, указанную в требовании Бенефициара, либо направить Бенефициару мотивированный отказ в оплате.

10. Гарант отказывает в удовлетворении требований Бенефициара, если:

- a. Требование либо приложенные к нему документы не соответствуют условиям настоящей Гарантии;
- b. Требование и/или документы получены Гарантом по окончании Срока Гарантии.

11. Бенефициар вправе предъявлять требования по настоящей Гарантии любое количество раз в пределах Срока Гарантии, при условии, что их совокупная сумма ни при каких обстоятельствах не должна превышать максимальную (предельную) Сумму Гарантии. Частичные выплаты, производимые Гарантом Бенефициару (в зависимости от обстоятельств предъявления Требования), уменьшают Сумму Гарантии на размер произведённой частичной выплаты, но не прекращают Гарантию в оставшейся части.

12. Гарантия не может быть отозвана или изменена Гарантом.

2

4. Приложение

Копии документов Заказчика

13. Бенефициар вправе передать другому лицу право требования к Гаранту исключительно при условии получения предварительного письменного согласия Гаранта на такую передачу. При этом передача Бенефициаром прав по Гарантии другому лицу допускается лишь при условии одновременной уступки тому же лицу прав по основному обязательству (Договору Аренды).
14. Ответственность Гаранта перед Бенефициаром за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящей Гарантии ограничивается Суммой Гарантии.
15. Обязательства Гаранта перед Бенефициаром прекращаются в момент наступления любого из следующих событий, вне зависимости от того, была ли возвращена настоящая Гарантия Гаранту или нет (в зависимости от того, какое из них наступит раньше):
 - a. уплатой Бенефициару всей Суммы Гарантии;
 - b. окончанием Срока Гарантии;
 - c. вследствие отказа Бенефициара от своих прав по Гарантии;
 - d. по соглашению Гаранта с Бенефициаром о прекращении этого обязательства.
16. В случае прекращения обязательств по настоящей Гарантии, Бенефициар возвращает Гаранту оригинальный экземпляр настоящей Гарантии.
17. Настоящая Гарантия регулируется и подлежит толкованию в соответствии с законодательством Российской Федерации.
18. Все споры, возникающие в связи с действительностью, толкованием, исполнением или прекращением настоящей Гарантии, подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Тюменской области. Приципал имеет право подать иск в Арбитражный суд Тюменской по истечении 30 (тридцати) дней с даты направления Требования Гаранту при условии, что такое Требование не удовлетворено последним в течение указанного срока.
19. Настоящая Гарантия составлена в 1 (одном) оригинальном экземпляре, который передаётся Бенефициару.

Подписано: Войтенко Константин Иванович
Генеральный директор Гаранта



4. Приложение

Копии документов Заказчика

ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА № 20191015

город Курган

«15» октября 2019 г.

Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество) (НПФ «Профессиональный» (АО)), с местом нахождения по адресу: 105062, Российская Федерация, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11, внесена запись в Единый государственный реестр юридических лиц 02 июля 2014 года за основным государственным регистрационным номером 1147799010325, в лице Президента Зверева Юрия Александровича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Любимый город» (ООО «Любимый город»), с местом нахождения по адресу: 640015, Российская Федерация, Курганская область, г. Курган, ул. Гагарина, д. 64, внесена запись в Единый государственный реестр юридических лиц 12 апреля 2006 года за основным государственным регистрационным номером 1064501162549, в лице Директора Петровой Елены Викторовны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – «Договор»), о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Арендодатель обязуется на условиях настоящего Договора передать в аренду, то есть во временное владение и пользование, а Арендатор обязуется принять во временное владение и пользование здание и земельный участок, на котором оно расположено, со следующими характеристиками:

– Здание заводоуправления, назначение: нежилое. Площадь: 5608,2 кв. м. Количество этажей: 5, в том числе подземных 1. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Курганская область, г. Курган, ул. Тимофея Невежина, д. 3, строен. 2. Кадастровый номер: 45:25:070105:413 (далее по тексту – «Объект»);

– Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 4528 +/- 24 кв. м. Адрес

1

(местоположение): Российская Федерация, Курганская область, г. Курган, ул. Небезина, 3. Кадастровый номер: 45:25:070105:159 (далее – «Участок»);

1.2. Передача Объекта и Участка в аренду производится по акту приема-передачи (далее по тексту – «Акт приема-передачи») – Приложение № 1 к настоящему Договору.

1.3. Объект и Участок принадлежат Арендодателю на праве собственности, что подтверждается:

– Свидетельством о государственной регистрации права серии 45-АА № 927516, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Курганской области «22» апреля 2015 года, о чём в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «22» апреля 2015 года сделана запись регистрации № 45-45/016-45/010/008/2015-294/3;

– Свидетельством о государственной регистрации права серии 45-АА № 927517, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Курганской области «22» апреля 2015 года, о чём в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «22» апреля 2015 года сделана запись регистрации № 45-45/016-45/010/008/2015-288/3.

1.4. Арендодатель гарантирует, что Объект и Участок на момент заключения настоящего Договора не обременены правами третьих лиц, не являются предметом залога или спора, не находятся под арестом.

1.5. Передаваемое в аренду имущество используется Арендатором по производственному и офисному назначению.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязан:

2.1.1. передать Арендатору Объект и Участок по Акту приема-передачи;

2.1.2. обеспечить Арендатору беспрепятственный доступ к Объекту и Участку;

2.1.3. в случае аварий, произошедших не по вине Арендатора, приведших к ухудшению Объекта или Участка, оказывать необходимое содействие Арендатору в устранении их последствий;

2

4. Приложение

Копии документов Заказчика

2.2. Арендодатель имеет право:

2.2.1. с предварительного уведомления (устного или письменного) Арендатора, на беспрепятственный доступ в любое время суток к сданному в аренду Объекту или Участку с целью их осмотра на предмет соблюдения условий пользования имуществом в соответствии с настоящим Договором и техническими нормами пользования имущества и эксплуатации инженерных сетей и правил пожарной безопасности.

В экстренных случаях Арендодатель имеет право на беспрепятственный доступ к Объекту или Участку без уведомления Арендатора. К экстренным случаям относятся: авария отопительной, электрической, водопроводной и канализационной систем, проникновение воды из соседних помещений, пожар, взрыв, стихийные бедствия, противоправные действия третьих лиц, иные случаи, грозящие порчей, разрушением помещения и (или) Объекта в целом его инженерных коммуникаций, порчей, уничтожением имущества Арендодателя и иных лиц.

2.3. Арендатор обязан:

2.3.1. вносить арендную плату в размере, в порядке и в сроки, установленные Договором;

2.3.2. при пользовании на Объекте мест его общего пользования, прилегающей к Объекту территории: выполнять требования электробезопасности, противопожарной безопасности, санитарные нормы и правила, поддерживать на Объекте порядок, осуществлять уборку Объекта и Участка, укомплектовать Объект средствами пожаротушения в соответствии с действующими нормами, назначить ответственное лицо за противопожарную безопасность;

2.3.3. содержать за свой счёт пожарную сигнализацию, вентиляцию и т.п. оборудование в соответствии со всеми отраслевыми правилами и нормами, действующими в отношении видов деятельности Арендатора и целевого назначения арендуемого им Объекта, а также принимать меры по ликвидации ситуаций, ставящих под угрозу сохранность Объекта и (или) его санитарное состояние, и (или) экологическое и санитарное состояние Участка;

2.3.4. произвести за свой счёт капитальный ремонт Объекта, осуществить ремонт асфальтированного покрытия, устройство озеленения, устройство ливневой канализации, ремонт ограждения,

устройство наружного освещения, установку малых архитектурных форм;

2.3.5. работы по оборудованию, переоборудованию, перепланировке, реконструкции и капитальному ремонту Объекта, а также работы по ремонту асфальтированного покрытия, устройству озеленения, устройству ливневой канализации, ремонту ограждения, устройству наружного освещения, установке малых архитектурных форм производить исключительно с предварительного письменного разрешения Арендодателя и предварительного согласования с ним соответствующей технической документации, а также согласования (получения разрешений) в соответствующих органах и организациях;

2.3.6. разрешительные документы, проектно-сметную, исполнительную документацию по оборудованию, переоборудованию, перепланировке, реконструкции и капитальному ремонту Объекта, а также по ремонту асфальтированного покрытия, устройству озеленения, устройству ливневой канализации, ремонту ограждения, устройству наружного освещения, установке малых архитектурных форм Арендатор обязуется безвозмездно передать Арендодателю в объёме, необходимом и достаточном для регистрации изменений Объекта в органах, осуществляющих соответствующую государственную регистрацию, а также в иных соответствующих государственных органах и организациях;

2.3.7. в случае неисполнения Арендатором обязательств, предусмотренных п. 2.3.6. Договора, Арендодатель вправе привлечь для исполнения указанных обязательств третье лицо. При этом расходы Арендодателя, связанные с оплатой услуг указанного третьего лица, Арендатор возмещает в полукратном размере;

2.3.8. в случае проведения не согласованных с Арендодателем перестроек, нарушения целостности стен, перегородок и перекрытий, переделок или установки сетей, искажающих первоначальный вид Объекта, таковые должны быть устранены Арендатором, а Объект приведён в прежний вид за счёт Арендатора в срок, определяемый односторонним решением Арендодателя. В случае неисполнения Арендатором указанного решения Арендодателя, Арендодатель вправе привлечь для исполнения указанных обязательств третье лицо. При этом расходы Арендодателя, связанные с оплатой услуг указанного третьего лица, Арендатор возмещает в полукратном размере;

4. Приложение

Копии документов Заказчика

2.3.9. бережно относиться к Объекту и Участку, оборудованию и иному имуществу, предоставленному Арендодателем, не допускать их порчи, повреждения;

2.3.9.1. если в результате пользования Арендатором Объектом, состояние Объекта ухудшилось по вине Арендатора, последний обязан за свой счёт восстановить Объект до первоначального состояния (выполнить текущий или капитальный ремонт Объекта в срок, установленный Арендодателем);

2.3.9.2. если по вине Арендатора причинён ущерб имуществу Арендодателя, расположенному в местах общего пользования и на прилегающей к Объекту территории, Арендатор обязан возместить ущерб Арендодателю либо за свой счёт осуществить ремонт и (или) замену оборудования;

2.3.10. своевременно и с надлежащим качеством производить за свой счёт текущий ремонт Объекта в соответствии с Договором;

2.3.11. при обнаружении признаков аварийного состояния сантехнического, электрического и прочего оборудования немедленно сообщить Арендодателю и (или) эксплуатирующей организации и в аварийные службы, а также принять первоочередные меры в целях уменьшения ущерба, причиняемого Объекту или иному имуществу Арендодателя;

2.3.12. обеспечить доступ на Объект и Участок специалистов для технического обслуживания инженерных коммуникаций в течение установленного рабочего времени;

2.3.13. в случае возникновения аварийных ситуаций в любое время обеспечить незамедлительный доступ на Объект и Участок работников эксплуатирующей организации и аварийно-технических служб;

2.3.14. без письменного согласия Арендодателя:

– не передавать права и обязанности по настоящему Договору другому лицу;

– не передавать право аренды Объекта и (или) Участка в залог, а также в уставный (складочный) капитал хозяйственных обществ и товариществ;

2.3.15. обеспечить Объект электроэнергией, теплом, горячей и холодной водой, водоотведением, иными коммунальными услугами, путём заключения от своего имени соответствующих договоров с

5

организациями, правомочными оказывать коммунальные и охранные услуги; надлежащего исполнения принятых на себя по указанным договорам обязательств; требования надлежащего исполнения обязательств от контрагентов;

2.3.16. письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 30 (Тридцать) дней о предстоящем освобождении Объекта, как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном освобождении Объекта и сдать Объект и Участок Арендодателю по акту приёма-передачи. Объект должен быть передан в исправном состоянии (с учётом нормального износа). Сдача Объекта и Участка производится при участии Арендодателя или уполномоченного им лица;

2.3.17. вернуть Объект в том состоянии, в котором он его получил, с учётом нормального износа, со всеми произведёнными неотделимыми улучшениями, исправно работающими сетями и коммуникациями.

2.4. Арендатор имеет право:

2.4.1. пользоваться Объектом и Участком, а также коммуникациями, техническим оборудованием, местами общего пользования Объекта;

2.4.2. заключать договоры с организациями на оказание дополнительных услуг, связанных с использованием Объектом по назначению (доступ в Интернет, телефонная связь и т.п.);

2.4.3. самостоятельно размещать вывески, таблички, символику, рекламу снаружи Объекта. Указанные выше материалы должны соответствовать требованиям законодательства РФ, а также нормативно-правовым актам местных органов власти.

2.4.4. Арендатор, надлежащим образом выполняющий принятые на себя обязательства по настоящему Договору, имеет преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок, при прочих равных условиях.

3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЁТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. За аренду Объекта и Участка Арендатор выплачивает Арендодателю арендную плату.

3.2. Расчётный период по настоящему Договору составляет 1 (Один) календарный месяц.

3.3. Размер арендной платы за Объект и Участок по настоящему

6

4. Приложение

Копии документов Заказчика

Договору составляет **1 682 460 (Один миллион шестьсот восемьдесят две тысячи четыреста шестьдесят) рублей 00 копеек в месяц, в том числе НДС (20%) – 280 410 (Двести восемьдесят тысяч четыреста десять рублей) 00 копеек.**

3.4. Размер арендной платы не чаще одного раза в три года по соглашению Сторон может быть увеличен.

3.5. Стороны договорились, что арендная плата будет начисляться с момента приёмки Объекта и Участка в аренду по Акту приёма-передачи и до момента возврата Объекта и Участка Арендодателю по акту приёма-передачи, подписанному с двух Сторон.

3.6. Арендная плата вносится в срок до 25 (Двадцать пятого) числа месяца, следующего за расчётным.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Арендатор самостоятельно несёт ответственность за несоблюдение Правил техники безопасности, противопожарной безопасности, санитарных, экологических норм, допущенное при производстве работ на Объекте и (или) Участке, и возмещает Арендодателю ущерб, нанесённый в результате допущенных нарушений.

4.2. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду Объекта, которые были им оговорены с Арендатором при заключении настоящего Договора или были заранее известны Арендатору, либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Объекта при передаче его в аренду.

4.3. В течение срока действия настоящего Договора Арендатор обязуется возмещать Арендодателю суммы штрафных санкций, наложенных на Арендодателя уполномоченными контролирующими органами в случае, если штрафные санкции были наложены на Арендодателя в связи с деятельностью Арендатора.

4.4. Стороны освобождаются от ответственности, если условия Договора не могли быть исполнены надлежащим образом по причине действия обстоятельств непреодолимой силы (стихийные бедствия, военные действия, массовые беспорядки и пр.), а также по причине аварий городских сетей и коммуникаций. Сторона, на которую воздействовали эти обстоятельства, обязана немедленно известить

7

другую Сторону о начале их действия.

4.5. Сторона, ссылающаяся на действие обстоятельств непреодолимой силы, обязана предоставить для их подтверждения документ компетентного органа.

4.6. Арендодатель не несёт ответственности за сохранность имущества Арендатора, находящегося на Объекте и (или) Участке.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА, ПОРЯДОК ЕГО РАСТОРЖЕНИЯ, РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

5.1. Стороны пришли к соглашению, что условия настоящего Договора применяются к их отношениям в течение 10 (десяти) лет с момента заключения Договора.

5.2. Договор может быть изменён или расторгнут Сторонами в период его действия по их взаимному согласию.

5.3. Стороны имеют право на односторонний отказ от исполнения обязательств по Договору. При этом право Арендатора на односторонний отказ от исполнения обязательств по Договору обуславливается необходимостью выплаты Арендодателю денежной суммы в размере арендной платы по Договору в расчёте за весь срок Договора, не истекший к моменту одностороннего отказа Арендатора от исполнения обязательств по Договору.

5.4. При разрешении споров, возникающих при исполнении, изменении, прекращении настоящего Договора устанавливается обязательный претензионный порядок урегулирования. Срок рассмотрения претензии и направления ответа на претензию – 10 (Десять) рабочих дней с момента получения.

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Произведённые Арендатором отдельные улучшения Объекта являются его собственностью.

Стоимость произведённых Арендатором улучшений, неотделимых без вреда для имущества Арендодателя, возмещению не подлежит.

Произведённые Арендатором улучшения, неотделимые без вреда для имущества Арендодателя, демонтажу не подлежат.

8

4. Приложение

Копии документов Заказчика

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны, если они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами, за исключением случаев, указанных в настоящем Договоре.

7.2. В случае реорганизации любой из договаривающихся Сторон всеми правами и обязанностями по данному Договору обладают их правопреемники.

7.3. В случае изменения банковских реквизитов и почтового адреса Стороны направляют письменное уведомление по адресу, указанному в Разделе 8 Договора «Реквизиты и адреса Сторон».

Арендатор обязан уплачивать арендную плату по реквизитам, указанным в уведомлении, с момента его получения.

7.4. Настоящий Договор составлен и подписан в трёх подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один экземпляр – для регистрирующего органа.

7.5. Неотъемлемой частью Договора являются следующие приложения:

- Акт приёма-передачи на 2 л. в 1 экз. (Приложение № 1).

9

8. РЕКВИЗИТЫ И АДРЕСА СТОРОН

Арендодатель: Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество) Адрес: 105062, Российская Федерация, г. Москва, ул. Чалыгина, д. 11	Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью «Любимый город» Адрес: 640015, Российская Федерация, Курганская область, г. Курган, ул. Гагарина, д. 64
Банковские реквизиты ИНН: 7701109908 КПП: 770101001 ОГРН: 1147799010325 р/с: 40701810100000000070 Банк ГПБ (АО), г. Москва к/с: 30101810200000000823 БИК: 044525823	Банковские реквизиты ИНН: 4501120433 КПП: 450101001 ОГРН: 1064501162549 р/с: 40702810600080000185 в Курганском филиале АО КБ «АГРОПРОМКРЕДИТ» к/с: 30101810800000000879 БИК 043735879
 Зверев Ю.А.	 Петрова Е.В.

10

4. Приложение

Копии документов Заказчика

**Приложение № 1
к Договору аренды недвижимого имущества
№ 20191015 от «15» октября 2019 г.**

Акт приёма-передачи объектов недвижимости

город Курган

«__» _____ 2019 г.

Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество) (НПФ «Профессиональный» (АО)) в лице Президента Зверева Юрия Александровича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Любимый город» (ООО «Любимый город»), в лице Директора Петровой Елены Викторовны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», составили настоящий Акт приёма-передачи к Договору аренды недвижимого имущества № 20191015 от «15» октября 2019 г. (далее – «Акт приёма-передачи объектов недвижимости») о нижеследующем:

1. На основании Договора аренды недвижимого имущества № 20191015 от «15» октября 2019 г. Арендодатель передал, а Арендатор принял в аренду, то есть во временное владение и пользование нежилое помещение и земельный участок, далее именуемые «Объекты недвижимости»:

Адрес объектов недвижимости	Описание объектов недвижимости	Площадь объектов недвижимости, кв.м.
Российская Федерация, Курганская область, г. Курган, ул. Тимофея Нежевина, д. 3, строен. 2	Здание заводоуправления (нежилое)	5 608,2
Российская Федерация, Курганская область, г. Курган, ул. Нежевина, 3	Земельный участок (земли населенных пунктов)	4 528,0 +/- 24

11

2. Объекты недвижимости передаются в исправном состоянии с учётом нормального износа.

3. Арендатор претензий к Арендодателю по состоянию передаваемых Объектов недвижимости не имеет.

4. Настоящий Акт приёма-передачи объектов недвижимости составлен в трёх идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один для предоставления в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

Арендодатель: Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество) Адрес: 105062, Российская Федерация, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11	Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью «Любимый город» Адрес: 640015, Российская Федерация, Курганская область, г. Курган, ул. Гагарина, д. 64
Банковские реквизиты ИНН: 7701109908 КПП: 770101001 ОГРН: 1147799010325 р/с: 40701810100000000070 Банк ГПБ (АО), г. Москва к/с: 30101810200000000823 БИК: 044525823	Банковские реквизиты ИНН: 4501120433 КПП: 450101001 ОГРН: 1064501162549 р/с: 40702810600080000185 в Курганском филиале АО КБ «АГРОПРОМКРЕДИТ» к/с: 30101810800000000879 БИК: 043735879
_____ Зверев Ю.А. М.П.	_____ Петрова Е.В. М.П.

12

4. Приложение

Копии документов Заказчика

Акт приёма-передачи объектов недвижимости

город Курган

«15» октября 2019 г.

Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество) (НПФ «Профессиональный» (АО)) в лице Президента Зверева Юрия Александровича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Любимый город» (ООО «Любимый город»), в лице Директора Петровой Елены Викторовны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», составили настоящий Акт приёма-передачи к Договору аренды недвижимого имущества № 20191015 от «15» октября 2019 г. (далее – «Акт приёма-передачи объектов недвижимости») о нижеследующем:

1. На основании Договора аренды недвижимого имущества № 20191015 от «15» октября 2019 г. Арендодатель передал, а Арендатор принял в аренду, то есть во временное владение и пользование нежилое помещение и земельный участок, далее именуемые «Объекты недвижимости»:

Адрес объектов недвижимости	Описание объектов недвижимости	Площадь объектов недвижимости, кв.м.
Российская Федерация, Курганская область, г. Курган, ул. Тимофея Невежина, д. 3, строен. 2	Здание заводоуправления (нежилое)	5 608,2
Российская Федерация, Курганская область, г. Курган, ул. Невежина, 3	Земельный участок (земли населенных пунктов)	4 528,0 +/- 24

2. Объекты недвижимости передаются в исправном состоянии с учётом нормального износа.

1

3. Арендатор претензий к Арендодателю по состоянию передаваемых Объектов недвижимости не имеет.

4. Настоящий Акт приёма-передачи объектов недвижимости составлен в трёх идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один для предоставления в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

Арендодатель: Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество) Адрес: 105062, Российская Федерация, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11	Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью «Любимый город» Адрес: 640015, Российская Федерация, Курганская область, г. Курган, ул. Гагарина, д. 64
Банковские реквизиты ИНН: 7701109908 КПП: 770101001 ОГРН: 1147799010325 р/с: 40701810100000000070 Банк ГПБ (АО), г. Москва к/с: 30101810200000000823 БИК: 044525823	Банковские реквизиты ИНН: 4501120433 КПП: 450101001 ОГРН: 1064501162549 р/с: 40702810600080000185 в Курганском филиале АО КБ «АГРОПРОМКРЕДИТ» к/с: 30101810800000000879 БИК: 043735879
 М.П. Зверев Ю.А.	 Петрова Е.В.

2

4. Приложение

Копии документов Заказчика

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1 К
ДОГОВОРУ АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА
№ 20191015 от 15.10.2019

город Курган

«17» декабря 2020 года

Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество) (НПФ «Профессиональный» (АО)), с местом нахождения по адресу: 105062, Российская Федерация, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11, эт. 5, внесена запись в Единый государственный реестр юридических лиц 02 июля 2014 года за основным государственным регистрационным номером 1147799010325, в лице Президента Зверева Юрия Александровича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Любимый город» (ОО «Любимый город»), с местом нахождения по адресу: 640015, Российская Федерация, Курганская область, г. Курган, ул. Гагарина, д. 64, внесена запись в Единый государственный реестр юридических лиц 12 апреля 2006 года за основным государственным регистрационным номером 1064501162549, в лице Директора Петровой Елены Викторовны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение № 1 (далее – «Соглашение») к Договору аренды недвижимого имущества № 20191015 от 15.10.2019 (далее – «Договор»), о нижеследующем:

1. Стороны договорились изложить пункт 3.6. Договора в следующей редакции: «Арендная плата вносится на условиях предоплаты за расчётный период в срок до последнего рабочего дня (включительно) перед началом расчётного месяца».

2. Соглашение является неотъемлемой частью Договора.

3. Соглашение составлено в 3 (Трёх) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один экземпляр - для регистрирующего органа.

Подписи Сторон:

От Арендодателя:



Зверев Ю.А.

М.П.

От Арендатора:



Петрова Е.В.

4. Приложение

Копии документов Заказчика

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего листов 2

Здание
(тип объекта недвижимости (участка))

Дата 26 июля 2011 г.

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер 37:401:001:010092530

(тип строения) (участка)

1. Описание объекта недвижимого имущества
1.1. Наименование здание застройки
1.2. Адрес (местоположение): _____

Субъект Российской Федерации	Курганская область	
Район		
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	Курган
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Курган
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Невская
Номер дома	3	
Номер корпуса		
Номер строения	2	
Литера	Д	
Иное описание местоположения		

1.3. Основные характеристики: общая площадь 5668,2 кв.м
тип этаж (этажность) этажность (этажность)

степень готовности объекта незавершенного строительства _____

1.4. Назначение: офисное

1.5. Этажность: _____
количество этажей 4, количество надземных этажей 1

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1961

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участка) в пределах которого объект недвижимого имущества _____

1.8. Прямые и косвенные измерения (указанные) размера объекта недвижимого имущества _____

1.9. Примечание: Площадь изменилась в результате перепланировки

1.10. Федеральное государственное унитарное предприятие, основанное на праве хозяйственного ведения, "Федеральный государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости - Федеральное бюро технической инвентаризации" (ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ") Курганский филиал.

Свидетельство об аккредитации организации на осуществление технической учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства серия РИ-1 №000394 выдано "07" ноября 2007 года Управлением Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по Курганской области.

Руководитель (уполномоченное лицо)
Главный специалист отдела учета и регистрации объектов капитального строительства
Курганского филиала ФГУП _____
(подпись)

И.В. Осипова
(подпись, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здание

Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 37:401:001:010092530

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества

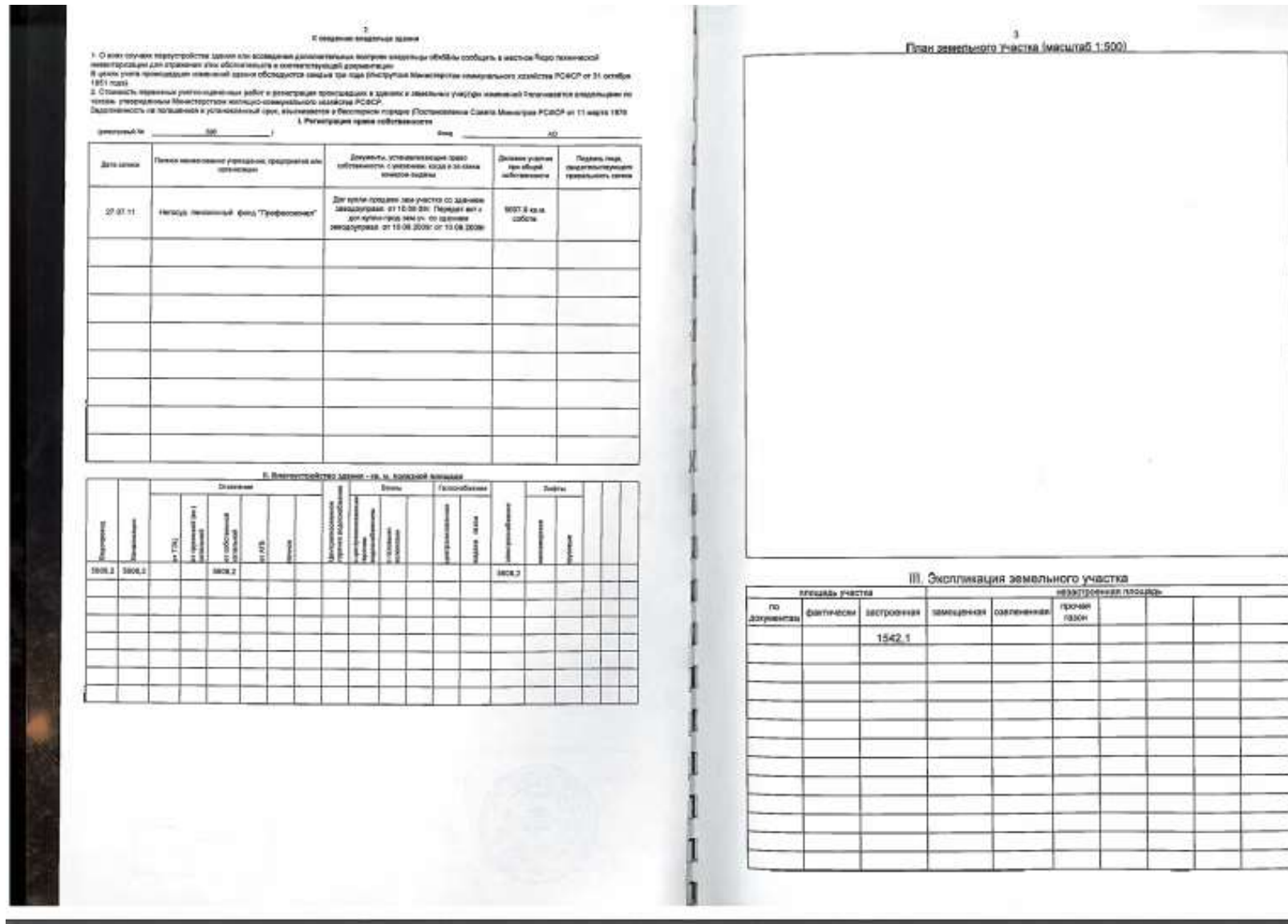
Масштаб 1:10000

Руководитель (уполномоченное лицо)
Руководитель группы по инвентаризации объектов филиала ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"
(подпись, фамилия)

Л.Г. Карачев
(подпись, фамилия)

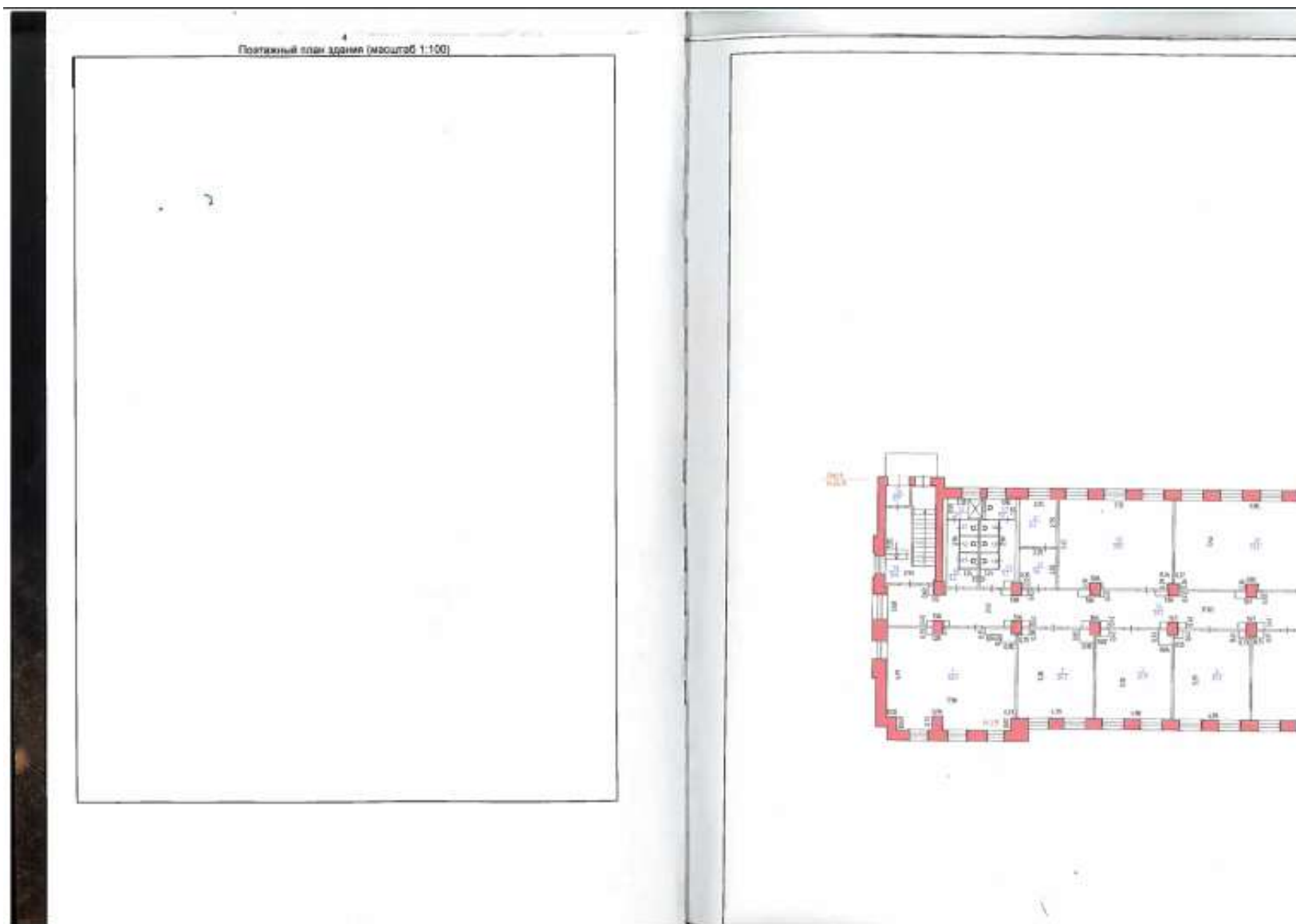
4. Приложение

Копии документов Заказчика



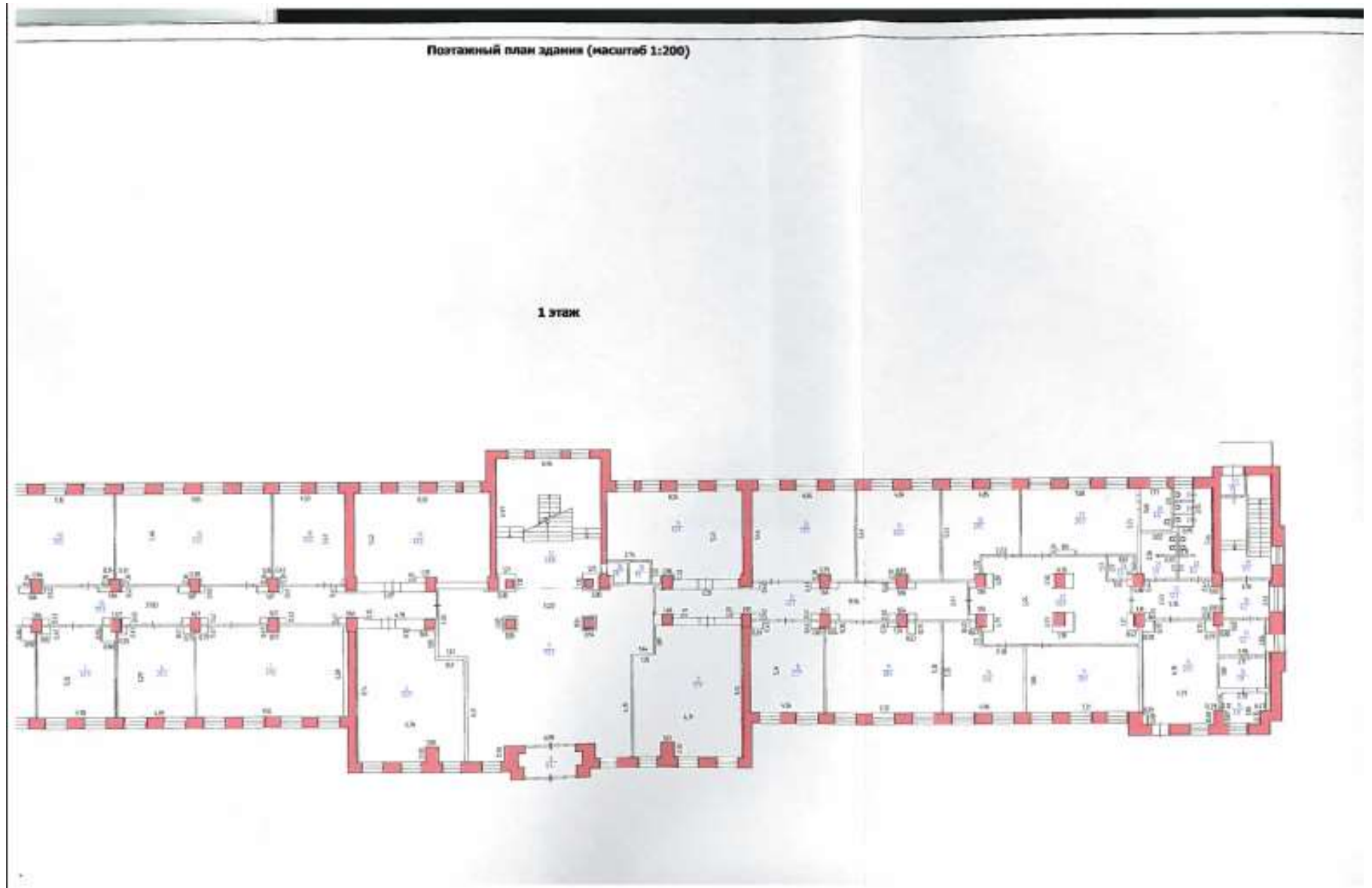
4. Приложение

Копии документов Заказчика



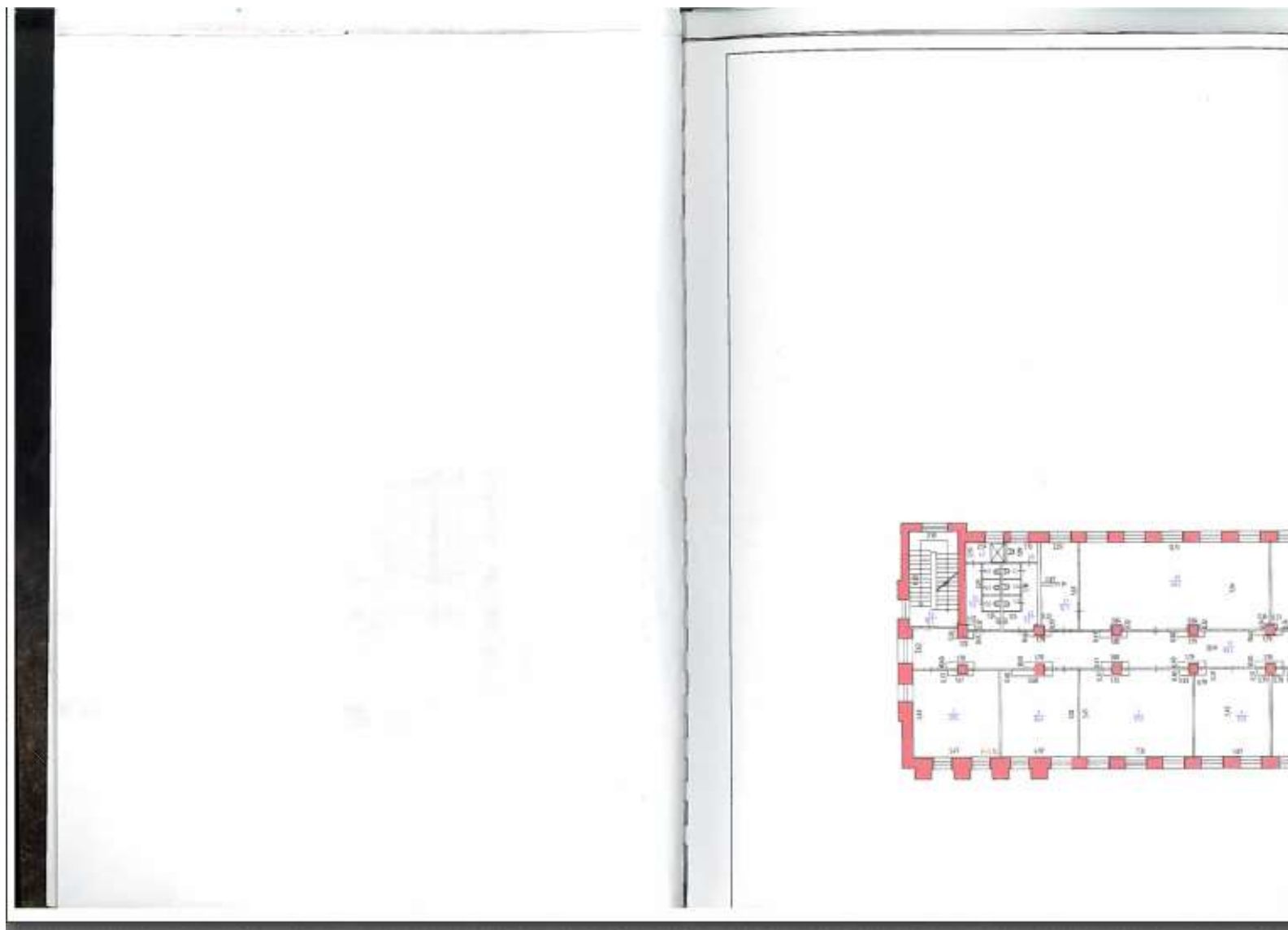
4. Приложение

Копии документов Заказчика



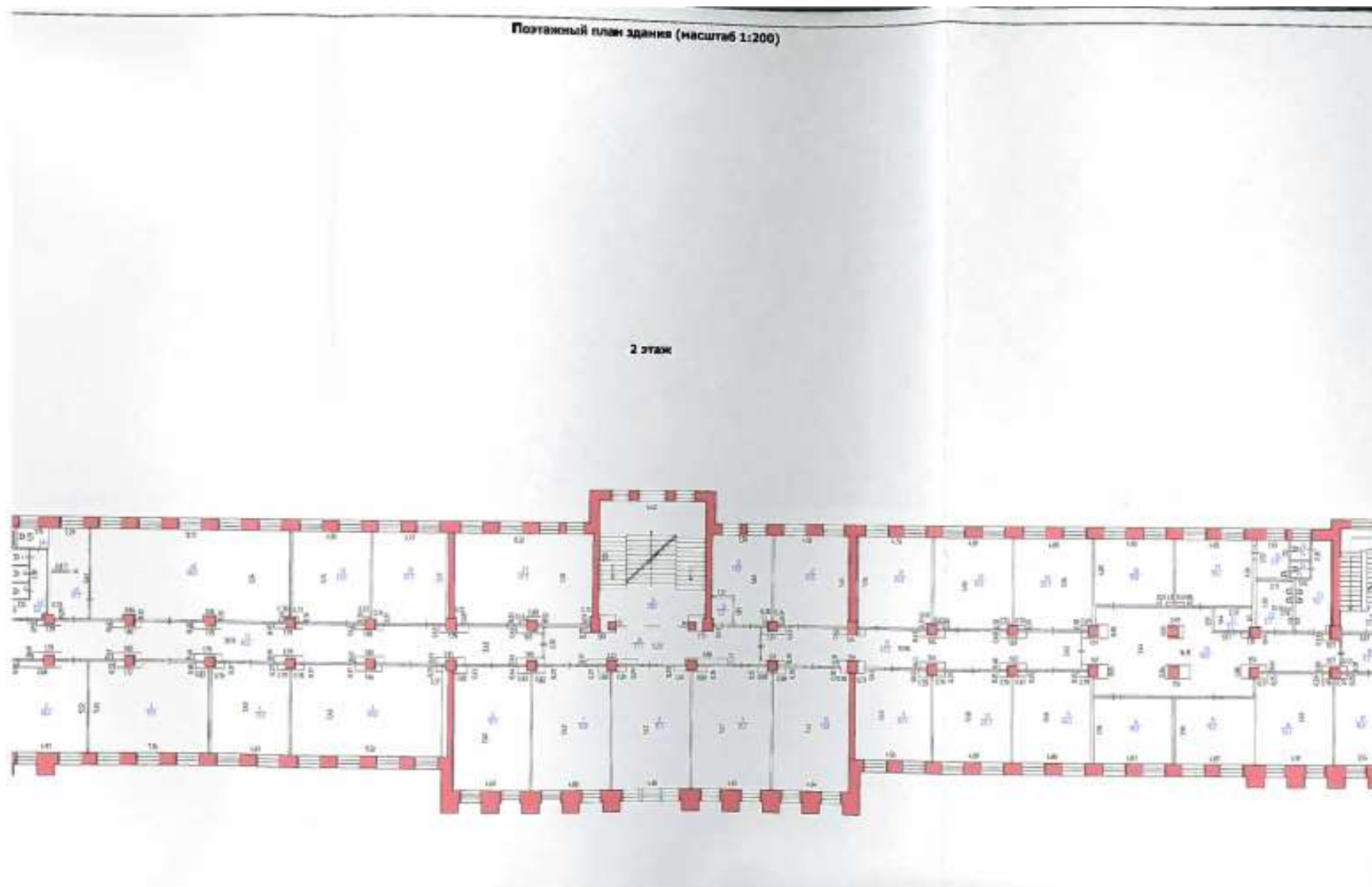
4. Приложение

Копии документов Заказчика



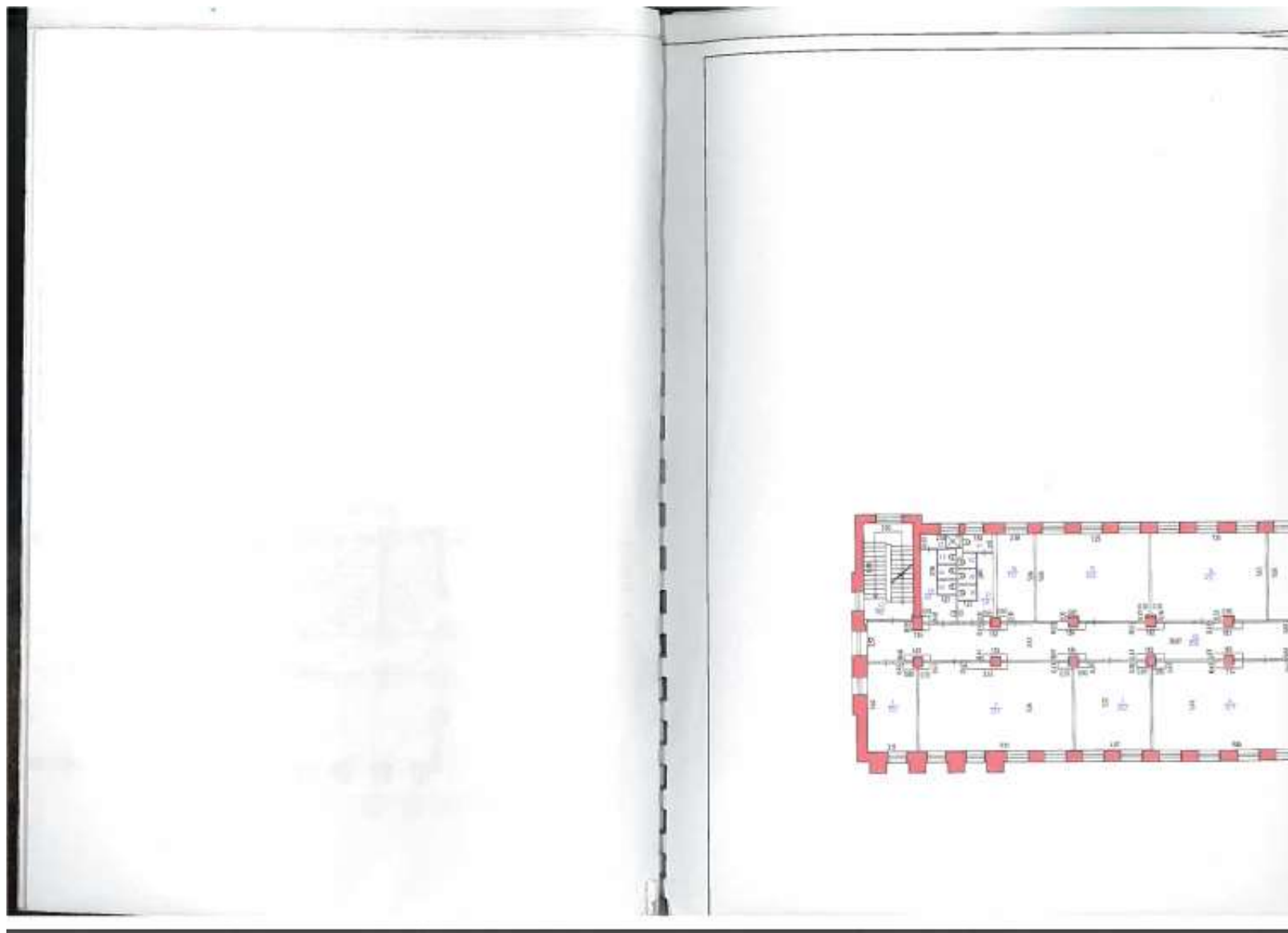
4. Приложение

Копии документов Заказчика



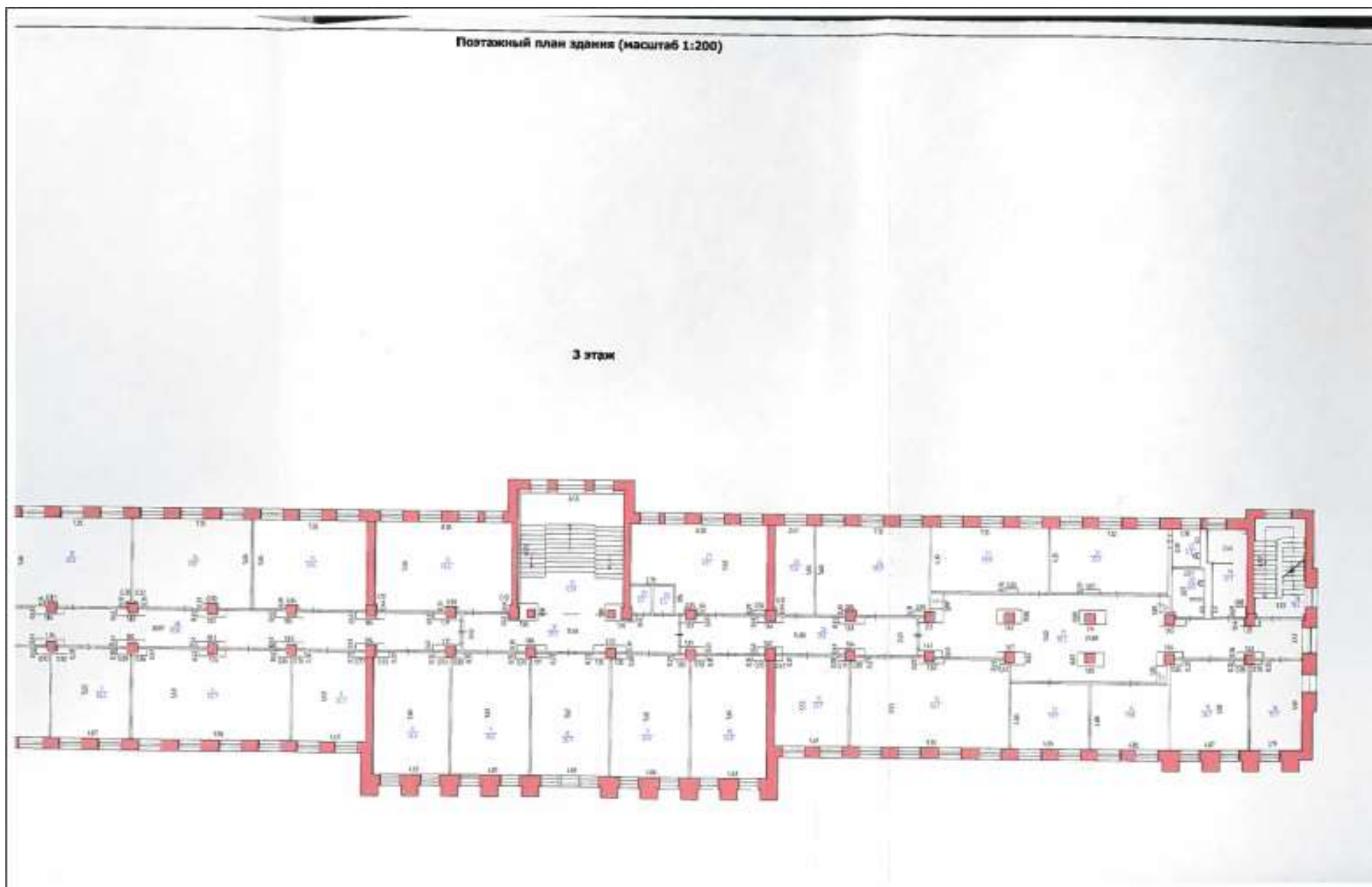
4. Приложение

Копии документов Заказчика



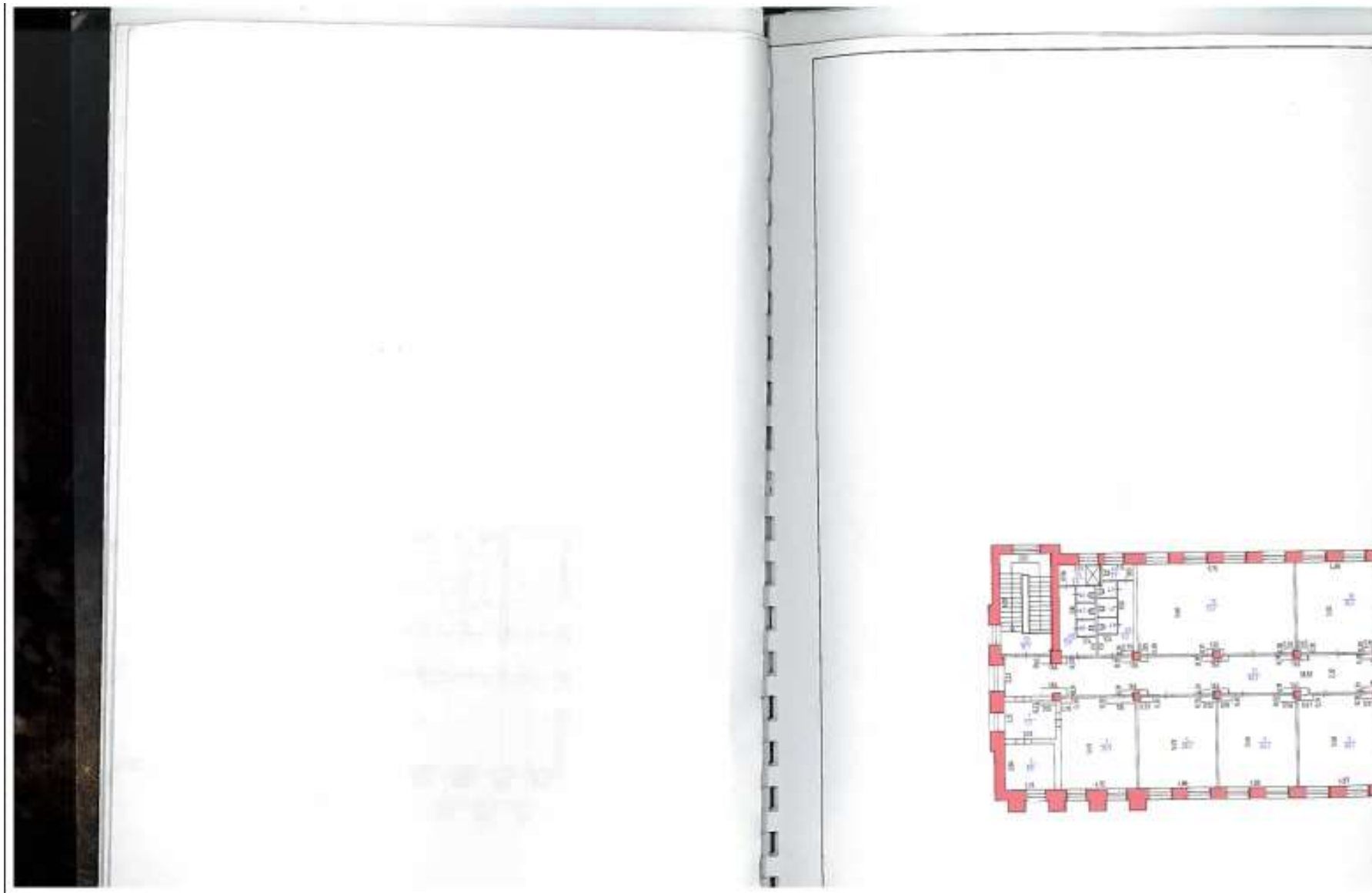
4. Приложение

Копии документов Заказчика



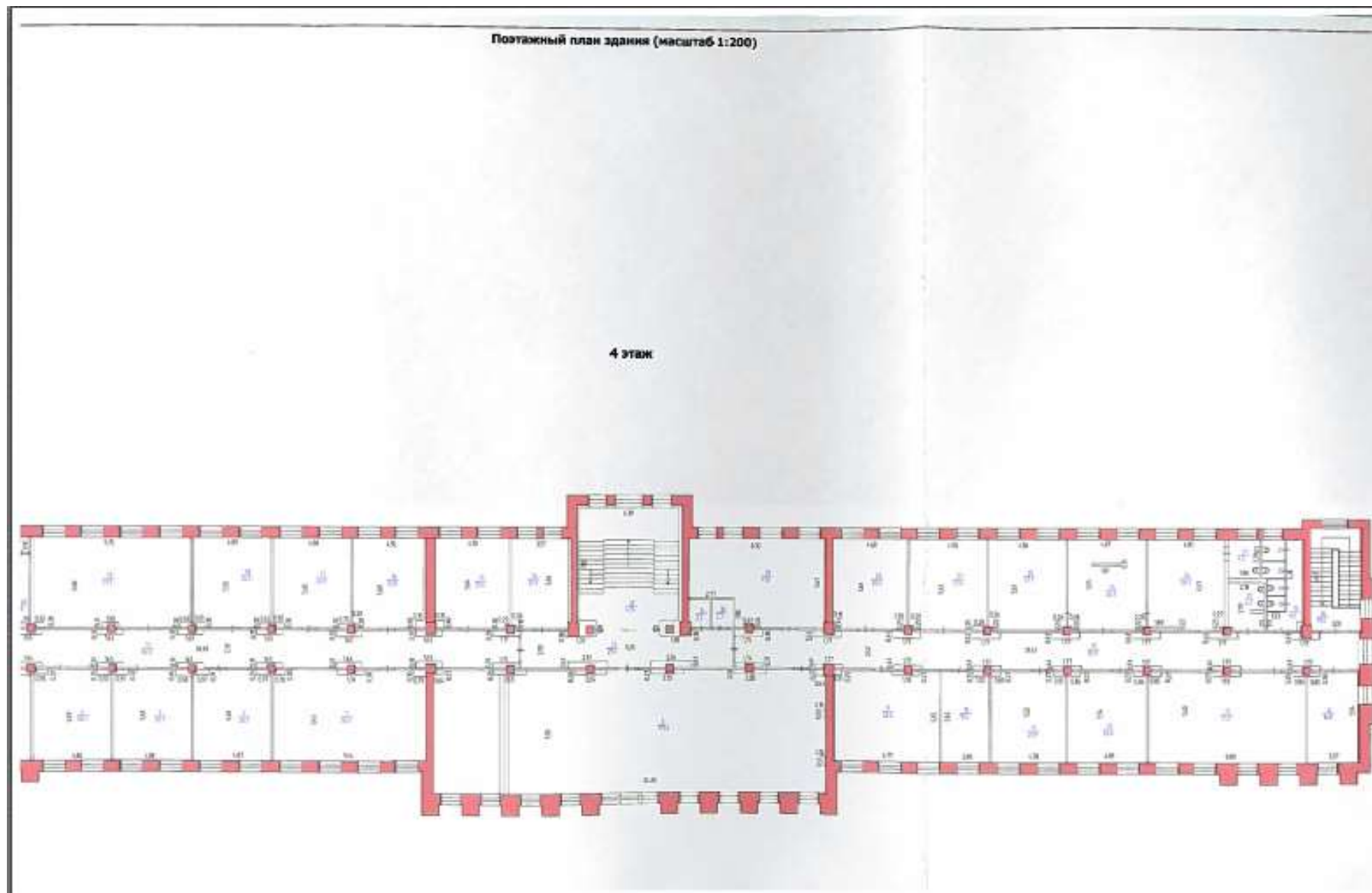
4. Приложение

Копии документов Заказчика



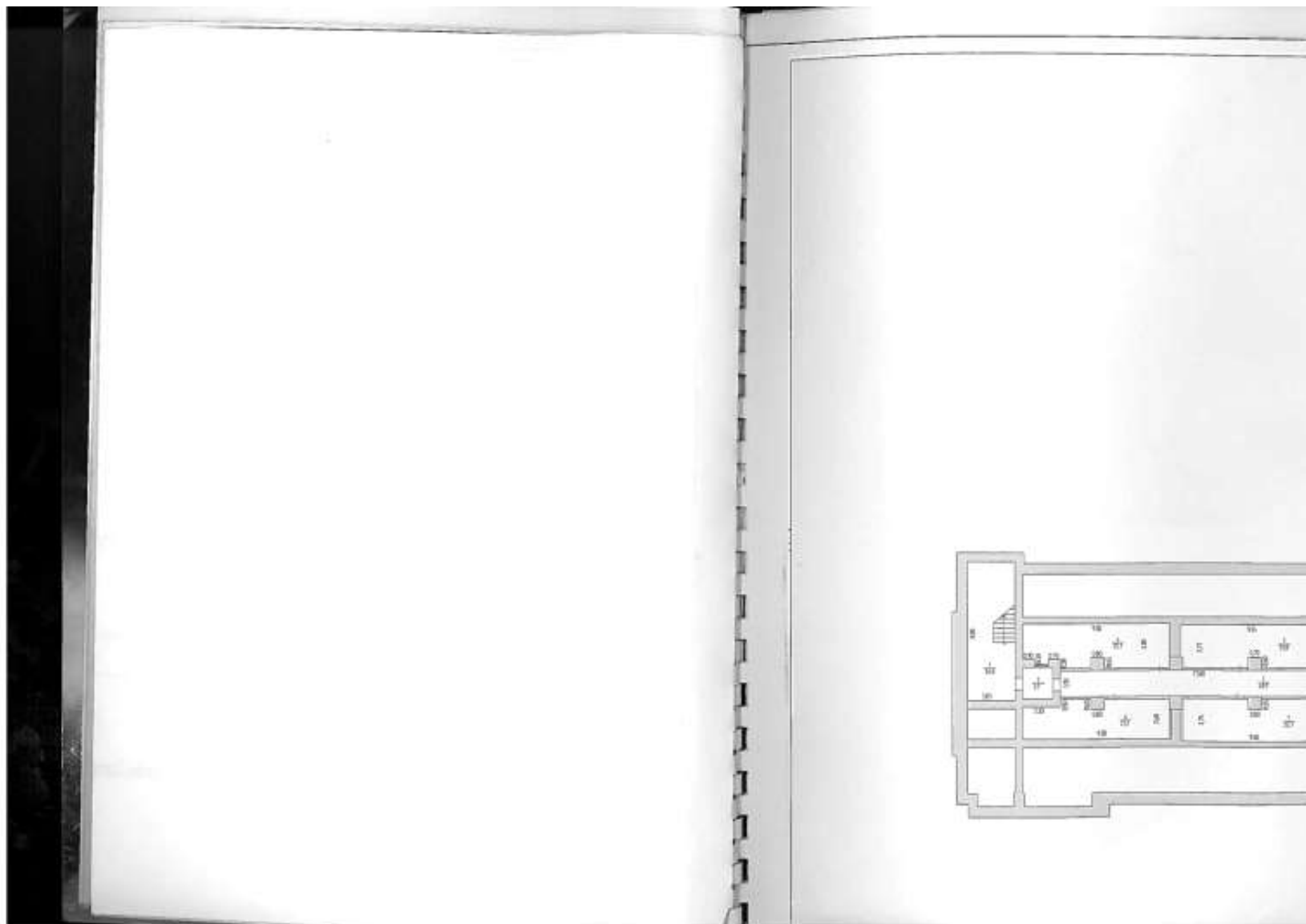
4. Приложение

Копии документов Заказчика



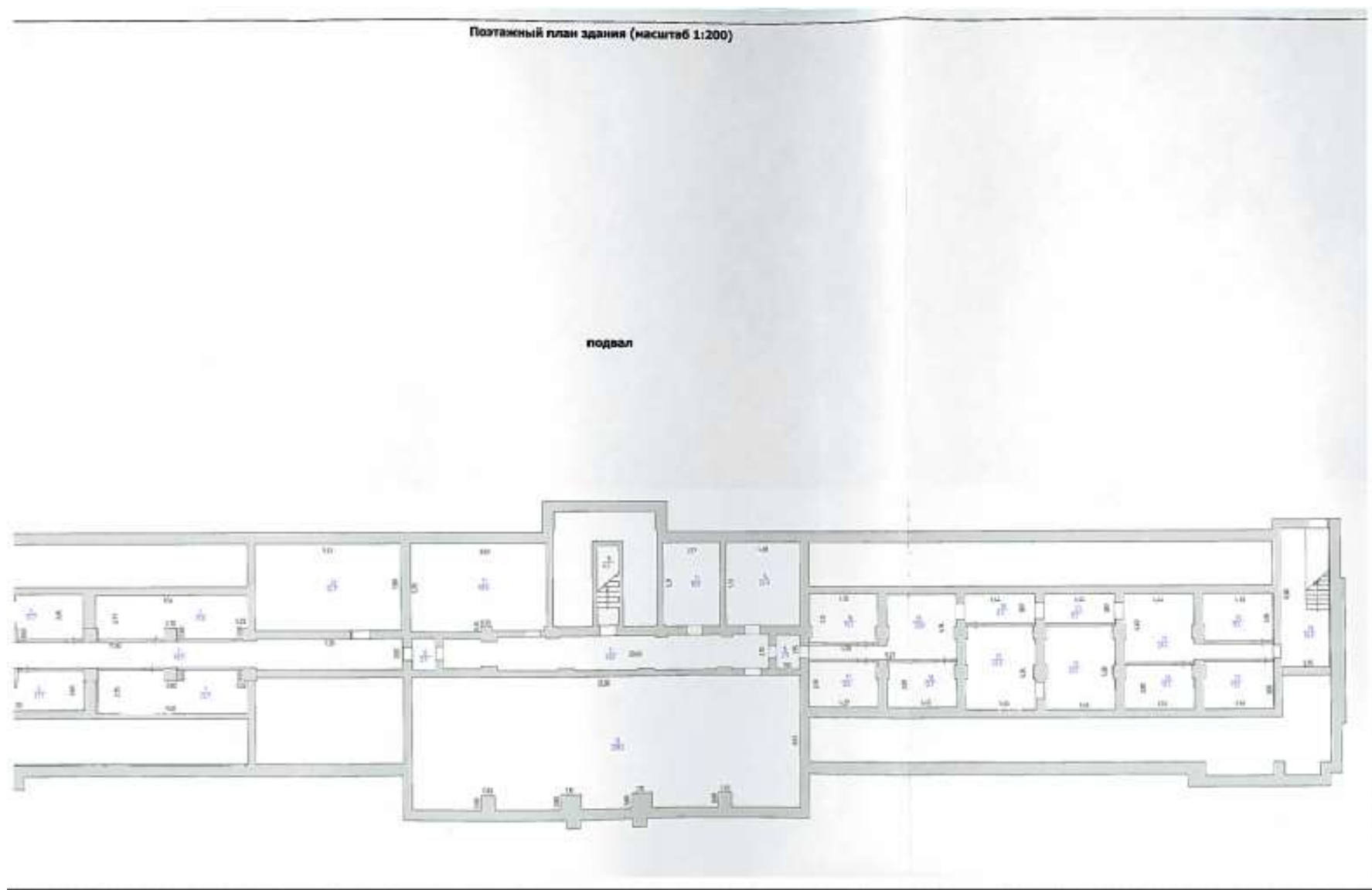
4. Приложение

Копии документов Заказчика



4. Приложение

Копии документов Заказчика



4. Приложение

Копии документов Заказчика

ЭКСПЛИКАЦИЯ

К поэтажному плану строения, расположенного в городе Кургане по улице Невежина № 3 Строения № 2

Таблица по укрупненной группе владений, к 1 - определенная под таблицей

Экспликация	Длина в метрах по фасаду	Ширина в метрах по фасаду	Площадь в кв. метрах	Объем в куб. метрах	Экспликация	Жилые		Помещения		Промышленные, складские, торговые		Складские		Сельскохозяйственные		Гаражи		Другие		Итого		Итого по строению	
						Объем		Объем		Объем		Объем		Объем		Объем		Объем		Объем			
						в куб. метрах	в кв. метрах	в куб. метрах	в кв. метрах	в куб. метрах	в кв. метрах	в куб. метрах	в кв. метрах	в куб. метрах	в кв. метрах	в куб. метрах	в кв. метрах	в куб. метрах	в кв. метрах	в куб. метрах	в кв. метрах		
1	1	кабинет																					46.0
	2	кабинет																					34.3
	3	кабинет																					24.8
	4	кабинет																					25.3
	5	кабинет																					48.8
	6	кабинет																					50.9
	7	кабинет																					112.2
	8	кабинет																					6.4
	9	кабинет																					51.1
	10	кабинет																					22.7
	11	кабинет																					28.4
	12	кабинет																					17.8
	13	кабинет																					28.1
	14	кабинет																					28.8
	15	кабинет																					4.8
	16	кабинет																					3.8
	17	кабинет																					5.8
	18	кабинет																					8.2
	19	кабинет																					11.2
	20	кабинет																					11.2
	21	кабинет																					3.8
	22	кабинет																					6.2
	23	кабинет																					1.8
	24	кабинет																					1.8
	25	кабинет																					1.8
	26	кабинет																					4.8
	27	кабинет																					28.7
	28	кабинет																					3.4
	29	кабинет																					48.8
	30	кабинет																					21.8
	31	кабинет																					28.8
	32	кабинет																					27.8

4. Приложение

Копии документов Заказчика

ЭКСПЛИКАЦИЯ
К поэтажному плану строения, расположенного в городе Курган по улице Нефтезина № 3 Страница № 2

Площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах, в т.ч. показана в скобках

Этаж	Индекс помещения	Назначение	Итого		Технические		Общественно-культурные		Административные		Жилищные		Другие		Итого	
			Площадь	Объем	Площадь	Объем	Площадь	Объем	Площадь	Объем	Площадь	Объем	Площадь	Объем		
01.41.2001 № 2	2	1 кабинет	28.4												28.4	
		2 кабинет	28.4												28.4	
		3 кабинет	28.2												28.2	
		4 кабинет	25.8												25.8	
		5 кабинет	30.4												30.4	
		6 кабинет	33.3												33.3	
		7 кабинет	35.9												35.9	
		8 кабинет	32.9												32.9	
		9 кабинет	35.5													35.5
		10 кабинет	33.8													33.8
		11 кабинет	31.4													31.4
		12 кабинет	28.3													28.3
		13 кабинет	28.2													28.2
		14 кабинет	26.2													26.2
		15 кабинет	25.2													25.2
		16 кабинет	28.4													28.4
		17 кабинет	28.8													28.8
		18 коридор			6.0											6.0
19 неотапливаемая			20.1											20.1		
20 чердак			56.2											56.2		
21 улица				3.0										3.0		
22 улица				9.7										9.7		
23 улица				8.8										8.8		
24 улица				1.4										1.4		
25 улица				1.6										1.6		
26 улица				4.9										4.9		
27 кабинет														29.4		
28 кабинет														18.8		
29 кабинет														26.7		
30 кабинет														26.4		
31 кабинет														25.2		
32 кабинет														25.9		
33 кабинет														17.8		

4. Приложение

Копии документов Заказчика

		ЭКСПЛИКАЦИЯ																			
		II поэтажный план строения, расположенного в городе Кургане по улице Неvezина № 3 Страница № 2																			
		Площадь по внутреннему обмеру и заделкам втрое в т.ч. предельной код. высоте																			
Этаж	Помещение	Использование помещений	Жилые			Торговые			Производственные (складские)			Административные			Прочие			Итого по этажу, м²	Итого по объекту (по внутреннему обмеру)		
			Общая	Жилая	Прочая	Общая	Торговая	Прочая	Общая	Административная	Прочая	Общая	Административная	Прочая	Общая	Прочая					
1	34	коридор																	2,2	2,2	
	35	коридор																	41,5	41,5	
	36	коридор																	21,1	21,1	
	37	кабинет								45,7									45,7	45,7	
	38	кабинет								34,5									34,5	34,5	
	39	кабинет								20,0									20,0	20,0	
	40	кабинет																	86,6	86,6	
	41	кухня								12,7									12,7	12,7	
	42	ванная								5,0									5,0	5,0	
	43	туалет								1,2									1,2	1,2	
	44	туалет								1,2									1,2	1,2	
	45	туалет								1,3									1,3	1,3	
	46	туалет								1,8									1,8	1,8	
	47	ван.								2,4									2,4	2,4	
	48	туалет								1,2									1,2	1,2	
	49	туалет								1,2									1,2	1,2	
	50	туалет								1,2									1,2	1,2	
	51	уличный туалет								5,4									5,4	5,4	
	52	вспомогат. этаж								18,3									18,3	18,3	
	53	чердак								83,4									83,4	83,4	
	54	вспомогат. этаж								48,4									48,4	48,4	
		Итого по 2 этажу								75,3	335,9	285,0						3,3	1190,6	1190,6	

4. Приложение

Копии документов Заказчика

Дата выноса на кадастровый учет		Экземпляр (кадастровый лист и выписка из Единого государственного реестра недвижимости)		№ документа	Площадь (кв. м)	Жилые		Торговые		Производственно-складские		Административные		Предметы бытового назначения		Историко-культурные объекты		Мемориальные		Иные		Итого				
						Площадь	Стоимость	Площадь	Стоимость	Площадь	Стоимость	Площадь	Стоимость	Площадь	Стоимость	Площадь	Стоимость	Площадь	Стоимость	Площадь	Стоимость	Площадь	Стоимость	Площадь	Стоимость	
27.04.2011	2012	1	забыто																				17,2	17,2		
		2	забыто																					23,1	23,1	
		3	забыто																						19,2	19,2
		4	забыто																						22,7	22,7
		5	забыто																						20,1	20,1
		6	забыто																						20,8	20,8
		7	забыто																						20,2	20,2
		8	забыто																						20,7	20,7
		9	забыто																						20,4	20,4
		10	забыто																						20,8	20,8
		11	забыто																						25,1	25,1
		12	забыто																						24,1	24,1
		13	забыто																						18,7	18,7
		14	забыто																						19,9	19,9
		15	забыто																						22,7	22,7
		16	забыто																						17,7	17,7
		17	проект																						80,2	80,2
		18	экспликация																						19,6	19,6
		19	экспликация																						12,0	12,0
		20	проект																						9,9	9,9
		21	проект																						4,2	4,2
		22	забыто																						20,9	20,9
		23	забыто																						20,8	20,8
		24	забыто																						20,7	20,7
		25	забыто																						12,6	12,6
		26	забыто																						21,9	21,9
		27	забыто																						41,1	41,1
		28	проект																						2,3	2,3
		29	проект																						2,2	2,2
		30	экспликация																						20,8	20,8
		31	экспликация																						41,9	41,9
		32	забыто																						20,2	20,2
		33	забыто																						22,6	22,6

4. Приложение

Копии документов Заказчика

		ЭКСПЛИКАЦИЯ																		
		к поэтажному плану строения, расположенного в городе Кургане																		
		по улице Невежина																		
		№ 3																Страница № 2		
		Площадь по конструктивному объему в квадратных метрах, в т.ч. принадлежащая над землей																		
Этаж	Назначение помещений	Шифр назначения помещений (по классификации ФНП)	Ванная		Туалет		Полы	Перегородки (включая перегородки)	Внутренние перегородки	Кладовые	Коридоры, тамбуры, вестибюли		Лестничные клетки	Галереи	Горизонтальные коммуникации	Другие	Итого по этажу, этаж, страница	Итого по объекту по конструктивному объему		
			Шифр	Площадь	Шифр	Площадь					Шифр	Площадь							Шифр	Площадь
24	ванная																41,1	41,1		
25	ванная																40,5	40,5		
26	ванная																12,1	12,1		
27	туалеты																3,8	3,8		
28	туалеты																1,2	1,2		
29	туалеты																1,8	1,8		
30	туалеты																1,0	1,0		
41	коридор																2,1	2,1		
42	коридор																2,3	2,3		
43	коридор																1,1	1,1		
44	коридор																1,1	1,1		
45	коридор																1,1	1,1		
46	коридор																3,0	3,0		
47	коридор																18,2	18,2		
48	коридор																33,6	33,6		
49	коридор																6,7	6,7		
50	коридор																6,7	6,7		
51	коридор																6,6	6,6		
	итого по этажу																124,2	279,6		
																	4,6	127,1		

4. Приложение

Копии документов Заказчика

ЭКСПЛИКАЦИЯ
К поэтажному плану строения, расположенного в городе Кургане по улице № Строение №

Помимо по мушкетерскому обществу в микрорайоне им. П. П. Кривошеина под номером

Этаж	Классификация помещений	Площадь помещений	Состав помещений										Итого по этажу, кв.м.	Высота помещений по мушкетерскому обществу	Примечание	
			Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений				
1	коридор														7,3	
2	кабинет														8,9	
3	кабинет														24,8	
4	кабинет														26,1	
5	кабинет														26,1	
6	кабинет														26,1	
7	кабинет														26,2	
8	кабинет														178,8	
9	кабинет														28,2	
10	кабинет														12,2	
11	кабинет														22,8	
12	кабинет														26,8	
13	кабинет														22,2	
14	кабинет														28,8	
15	коридор														22,8	
16	актовый зал														12,4	
17	ресторан														8,8	
18	туалет														1,2	
19	туалет														1,2	
20	туалет														1,2	
21	туалет														1,2	
22	туалет														0,2	
23	туалет														4,8	
24	кабинет														28,2	
25	кабинет														26,1	
26	кабинет														27,1	
27	кабинет														27,4	
28	кабинет														28,2	
29	кабинет														41,8	
30	кабинет														3,2	
31	кабинет														2,2	
32	кабинет														47,4	

4. Приложение

Копии документов Заказчика

5
ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану строения, расположенного в г. Кургане

Дата записи и плана по плану	Этаж (начиная с 1-го и кончая последним)	Номер помещения (квартиры, торгового объекта и т.п.)	Номер по плану строение	Назначение частей помещений (жилая комната, больничная палата и т.п.)	формула подсчета площади	Площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах, в т.ч. предназначенная под помещения												Высота помещений по внутреннему обмеру	
						канцелярские		теплые и другие здания/здания/предприятия		оладские		предприятия общественного питания		творческих мастерских художников и скульп.		Гараж			Итого по этажу, этажу, строению
						Основная	вспомогательная	Основная	вспомогательная	Основная	вспомогательная	Основная	вспомогательная	Основная	вспомогательная	Основная	вспомогательная		

4. Приложение

Копии документов Заказчика

6

IV. Общие сведения

Назначение: заводоуправление
 Использование: заводоуправление
 Количество мост (мощность):

а) _____
 б) _____
 в) _____

V. Исчисление площадей здания и его частей (подвалов, пристроек и т.д.)

Датара по плану	Наименование зданий и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (м.кв.)	Высота (м)	Объем (куб.м)
1	2	3	4	5	6
Д	основное строение 1 этаж	$(92,84 \times 16,28) + (4,28 \times 0,71) + (7,84 \times 1,88) + (4,31 \times 0,71) + (9,73 \times 0,36) + (8,94 \times 0,88) + (2,90 \times 3,03) / 2 \times 25,84 + (5,02 \times 0,60) + (8,93 \times 0,65) + (9,65 \times 0,37)$	1542,1	3,68	5621
	с 2 этажа по 4 этаж	$(92,84 \times 16,28) + (4,28 \times 0,71) + (7,84 \times 1,88) + (4,31 \times 0,71) + (9,73 \times 0,36) + (0,80 \times 0,70) \times 4 + (2,34 + 2,37) \times 2 \times 25,84 + (0,56 \times 0,70) \times 10 + (0,80 \times 0,70) \times 4 + 9,55 \times 0,37$	1515,3	9,96	15077
	подвал	$(92,84 \times 16,28) + (4,28 \times 0,71) + (7,84 \times 1,88) + (4,31 \times 0,71) + (9,73 \times 0,36) + (8,94 \times 0,88) + (2,90 \times 3,03) / 2 \times 25,84 + (5,02 \times 0,60) + (8,93 \times 0,65) + (9,65 \times 0,37)$	1542,1	2,95	4549

7

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

Год постройки: 1961 Число этажей: 4 Литера: Д

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка)	Техническое состояние (осадка, трещины, пень и т.п.)	Вид внутренней отделки				простая		Текущий износ	
				Удельный вес по площади	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес по объему	Знач. поправки	Итого в %	% износа в среднем по этажам	элемент	в среднем
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты	ж/б ленточный	трещины, осадка								
2	а) стены и их наружная отделка б) перегородки	кирпичные кирпичные, ГКЛ	хорошее	25	1	26	30	13,0			
3	перегородки	кардано-ж/б плиты	трещины в местах сопряжения								
		ж/б плиты		11	1	11	30	6,6			
		ж/б плиты									
4	Крыша	металлич.	хорошее	8	1	9	0	0,0			
5	Полы	плиты, ламинат, паркет	хорошее	11	1	11	0	0,0			
6	Проемы	оконные	стеклопакеты	хорошее	9	1	9	0	0,0		
		дверные	двери простые	хорошее							
7	Внутренняя отделка	штук., ГКЛ, обои, покраска	хорошее	6	1	7	0	0,0			
8	Наружная отделка	штук., окрашено	хорошее								
9	Сист. Электрические устройства	отопление	+								
		водопровод	+								
		Система	+								
		гор. водоснабжение									
		лифты									
		электроосвещение	+	хорошее	23	1	23	0	0,0		
		двери									
		телефон	+								
		вентиляция	+								
		лифты									
10	прочие работы	прочие	трещины	2	1	3	40	0,8			
ИТОГО				100	x	100	x	21,3	x	0	

% износа, приведенный в формуле по $\frac{\% \text{ износа (гр. 9) \times 100}}{\text{удельный вес (гр. 7)}} = 21 \%$

4. Приложение

Копии документов Заказчика

б

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

Год постройки		Число этажей		Литера						
Группа капитальности		Вид внутренней отделки				простая				
№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка)	Техническое состояние (осадка, трещины, плесень и т.д.)	Удельный вес по таблице		Итог в %	Текущее изменение износа в %			
				Плоскостная и угловая	Удельный вес конструктивных элементов		в %	в %	в %	в %
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты					0		0,0		
2	а) стены и их наружная отделка б) перегородки					0		0,0		
3	перегородки	карданное								
		междустановочное				0		0,0		
		наддверьное								
4	Крыша					0		0,0		
5	Полы					0		0,0		
6	Двери	оконные								
		дверные				0		0,0		
7	Внутренняя отделка					0		0,0		
8	Наружная отделка					0		0,0		
9	Сист. Электроинженерные устройства	отопление								
		водопровод								
		Септик								
		гор. водоснабжение								
		вентиляция								
		электроосвещение								
		радио								0,0
		телефон								
		вентиляция								
		газ								
10	прочие работы					0		0,0		
ИТОГО				0	x	0	x	0	x	0

% износа, приведенный к формуле по $\frac{\text{Число}(гр.9) \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = \text{###} \%$

в

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

Год постройки		Число этажей		Литера						
Группа капитальности		Вид внутренней отделки				простая				
№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка)	Удельный вес по таблице		Итог в %	Текущее изменение износа в %				
			Плоскостная и угловая	Удельный вес конструктивных элементов		в %	в %	в %	в %	в %
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты					0		0,0		
2	а) стены и их наружная отделка б) перегородки					0		0,0		
3	перегородки	карданное								
		междустановочное				0		0,0		
		наддверьное								
4	Крыша					0		0,0		
5	Полы					0		0,0		
6	Двери	оконные								
		дверные				0		0,0		
7	Внутренняя отделка					0		0,0		
8	Наружная отделка					0		0,0		
9	Сист. Электроинженерные устройства	отопление								
		водопровод								
		Септик								
		гор. водоснабжение								
		вентиляция								
		электроосвещение								
		радио								0,0
		телефон								
		вентиляция								
		газ								
10	прочие работы					0		0,0		
ИТОГО				0	x	0	x	0	x	0

% износа, приведенный к формуле по $\frac{\text{Число}(гр.9) \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = \text{###} \%$

4. Приложение

Копии документов Заказчика

10

IX. Техническое описание пристройки и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Поэтажное описание			Другие части здания			Итого	Единица измерения	Количество	Единица измерения	Количество
	Назначение	Материал	Слой	Назначение	Материал	Слой					
Фундамент											
Стены и перегородки											
Перекрытия											
Крыши											
Полы											
Прочие работы											
Отделочные работы											
Электросети											
Прочие работы											
Итого:	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Код по ОКД	Наименование зданий и их частей	Метр	Покрытие	Слой	Средняя стоимость (распределительная)	Объем (площадь, куб. метры)	Площадь (по плану)	Площадь (по факту)	Цена (тысяч руб.)	Итого (тысяч руб.)

11

XI. Техническое описание служебных построек

Наименование конструктивных элементов	Литера			Литера			Литера			Итого	Единица измерения	Количество	Единица измерения	Количество	
	Назначение	Материал	Слой	Назначение	Материал	Слой	Назначение	Материал	Слой						
Фундамент															
Стены и перегородки															
Перекрытия															
Крыши															
Полы															
Прочие работы															
Отделочные работы															
Электросети															
Прочие работы															
Итого:	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Формулы для подсчета площади и объема

Наименование конструктивных элементов	Литера			Литера			Литера			Итого	Единица измерения	Количество	Единица измерения	Количество	
	Назначение	Материал	Слой	Назначение	Материал	Слой	Назначение	Материал	Слой						
Фундамент															
Стены и перегородки															
Перекрытия															
Крыши															
Полы															
Прочие работы															
Отделочные работы															
Электросети															
Прочие работы															
Итого:	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Формулы для подсчета площади и объема

XII. Исчисление стоимости служебных построек

Код по ОКД	Наименование зданий и их частей	Метр	Покрытие	Слой	Средняя стоимость (распределительная)	Объем (площадь, куб. метры)	Площадь (по плану)	Площадь (по факту)	Цена (тысяч руб.)	Итого (тысяч руб.)

4. Приложение

Копии документов Заказчика

12

XIII. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

№ п/п	Наименование ограждений и сооружений	Материал и конструкция	размеры		размер, м.кв.	№ объекта	№ таблицы	Назначение	Срок службы (лет)	Состояние на момент обследования	Дата обследования
			длина, м	высота, м							

13

XIV. Объем (ценность) в руб.

В целом, за всю работу	Основные работы		Служебные работы		Сопутствия		Всего	
	всего	в том числе	всего	в том числе	всего	в том числе	всего	в том числе

14

XV. Связь технического паспорта

№ сл	Наименование	Дата составления	Количество страниц	Примечание
1	технический паспорт	27.07.2011г.	13	

27 июля 2011г. Испытатель Соскин Д.М.

2011г. Проверил Киселев Л.Г.

2011г. Директор Чердынцев А.Н.

Работа выполнена		
Исполнил		
Проверил		

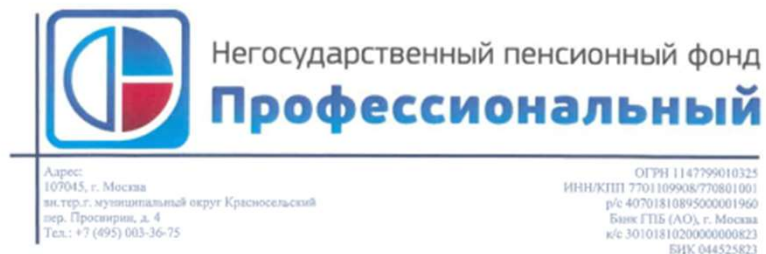
4. Приложение

Копии документов Заказчика



4. Приложение

Письмо-предоставление



исх. № ИСХ202403294

от 29.03.2024

Ольге Юрьевне Архангельской

Партнеру

на №

от

ООО «Б1 – Консалт»

Уважаемая Ольга Юрьевна!

Настоящее письмо-предоставление подготовлено в связи с проводимой оценкой справедливой стоимости недвижимого имущества НПФ «Профессиональный» (АО) (далее – «Фонд», «мы») по состоянию на 1 марта 2024 года (далее – «Дата оценки») в соответствии с Договором на проведение оценки №TAS-2022-00241 и приложением F от 15 марта 2024 года (далее – «Договор»), заключенным между ООО «Б1 – Консалт» (далее – «Оценщику») и НПФ «Профессиональный» (АО). Перечень оцениваемого недвижимого имущества (далее – «Объекты оценки»):

1. Нежилое помещение общей площадью 293,1 кв. м, расположенное по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, 1 этаж, кадастровый номер: 66:41:0401033:1313, с относимой к помещению долей в праве 29310/952200 на земельный участок общей площадью 1 240 кв. м, расположенный по адресу: обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25 А, кадастровый номер: 66:41:0401033:16; долей в праве 2931/94895 на земельный участок общей площадью 1 008 кв. м, расположенный по адресу: обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25-б, кадастровый номер: 66:41:0401033:18.

2. Нежилые помещения, расположенные по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3:

- помещение площадью 249,4 кв. м., цокольный этаж, кадастровый номер: 72:23:0216003:5674;

- помещение площадью 47,2 кв. м, 3 этаж, кадастровый номер: 72:23:0216003:5679;

- помещение площадью 39,1 кв. м, 3 этаж, кадастровый номер: 72:23:0216003:5677.

3. Нежилые помещения общей площадью 2 368,3 кв. м, расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5:

- помещение площадью 852,9 кв. м., 1 этаж, кадастровый номер: 86:10:0101212:1200;

- помещение площадью 751,3 кв. м, 2 этаж, кадастровый номер: 86:10:0101212:1201;

- помещение площадью 764,1 кв. м, 3 этаж, кадастровый номер: 86:10:0101212:1202.

4. Нежилое здание общей площадью 5 608,2 кв. м, расположенное по адресу: Курганская обл., г. Курган, ул. Тимофея Невежина, д. 3, строен. 2, количество этажей: 5, количество подземных этажей: 1, кадастровый номер: 45:25:070105:413, с прилегающим земельным участком общей площадью 4 528 кв. м, расположенным по адресу: Курганская обл., г. Курган, ул. Невежина, 3, кадастровый номер: 45:25:070105:159.

Перечень переданных Фондом Оценщику электронных файлов с информацией описательного, финансового, технического и иного характера относительно Объектов оценки приведен в Приложении к данному письму-предоставлению.

Мы признаем, что получение от Фонда представлений по содержащейся в указанном письме информации является важной процедурой, позволяющей сформировать мнение относительно рыночной стоимости Объектов оценки.

Мы понимаем, что Вы полагаетесь на приведенные ниже заверения и предоставленную Фондом информацию, которые, по имеющимся у нас сведениям, являются правильными и полными, что мы подтверждаем настоящим письмом.

(i) Информация, подготовленная и предоставленная Вам Фондом, основана на имеющихся сведениях и является полной и точной;

(ii) Нам неизвестно о какой-либо другой информации, существенной для целей данной оценки, которую следует включить в анализ;

(iii) Мы признаем, что мы отвечаем за достоверное представление бухгалтерской и управленческой информации, использованной для целей данной оценки. Мы признаем, что предоставленная прогнозная информация, использованная в оценке, отражает точку зрения руководства Фонда и используется руководством Фонда для целей бизнес-планирования операционной деятельности.

4. Приложение

Письмо-предоставление

Некоторые из нижеприведенных положений настоящего письма приводятся лишь в той мере, в которой они относятся к фактам, имеющим существенное значение для оценки справедливой стоимости Объектов оценки. Факты считаются существенными, если они, независимо от размеров суммы, связаны с непредставлением, либо неверным представлением учетных данных, что, по отдельности или в совокупности, создает вероятность воздействия на экономические решения пользователей, принимаемые на основе финансовой информации.

Соответственно, мы излагаем следующие представления, которые являются истинными, по нашему мнению, и соответствуют имеющимся у нас сведениям:

1. Нежилое помещение общей площадью 293,1 кв. м, расположенное по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, с относимой к помещению долей в праве 29310/952200 на земельный участок общей площадью 1 240 кв. м, долей в праве 2931/94895 на земельный участок общей площадью 1 008 кв. м:

- Мы подтверждаем, что по состоянию на Дату оценки единственным арендатором в рассматриваемом нежилом помещении является ООО «Феста». Условия аренды определены договором аренды объекта недвижимого имущества б/н от 10.02.2017, заключенным между НПФ «Профессиональный» (АО) и ООО «Феста» на срок до 31.12.2030 и дополнительными соглашениями от 13.12.2018, 27.04.2020, 23.12.2020, 31.01.2023 и 06.04.2023.

- Мы подтверждаем, что на Дату оценки условия договора аренды нежилого помещения не изменились и соответствуют условиям, приведенным в указанных выше документах.

- Мы подтверждаем, что в соответствии с нашими данными и прогнозами фактические расходы за 2023 г., а также ожидаемые в 2024 году эксплуатационные расходы составляют:

Наименование статьи расходов, инженерной системы	Сумма 2023 (факт), руб./год, без НДС	Сумма 2024, руб./год, без НДС	Описание
Вознаграждение УК «Логос»	1 236 008	1 322 529	услуги связи, РКО, Оплата специалистов экономист, бухгалтер, юрист, специалист по охране труда, налог УСН
Общее содержание и Фонд текущего ремонта	1 570 434	1 680 365	спецодежда, оплата специалистов (инженеры)
Система диспетчеризации	202 711	216 901	материалы, оплата специалистов (диспетчера)
Система электроснабжения	759 655	812 831	утилизация ламп, лампы, выключатели, датчики, кабельная продукция, оплата специалистов (электромонтер)
Узлы учета энергоресурсов	5 150	5 150	

3

Наименование статьи расходов, инженерной системы	Сумма 2023 (факт), руб./год, без НДС	Сумма 2024, руб./год, без НДС	Описание
Водоснабжение, водоотведение	1 016 398	1 087 546	запорная арматура, сантех оборудование, КИП, насосы, промывка сетей спец. техникой, оплата специалистов (сантехник)
Вентиляция, отопление	172 010	184 051	инструмент, КИП, запорная арматура
Система контроля доступа и видеонаблюдения	3 876 988	4 148 377	счетчики и пр. расходники, расходники на сервера оплата специалистов (3 дежурных), частично оплата специалистов (техник-слаботочник)
Система ПОС и пожаротушения	427 450	457 372	обслуживание системы ПОС спец. организацией, пожарные датчики
Озеленение территории	30 560	32 699	услуги спец.предприятия
Уборка мусорокамеры	55 620	59 513	
Вывоз снега	360 500	385 735	услуги спец.предприятия, внешняя и внутренняя территория
Обслуживание МОП и дворовая территория	3 247 555	3 474 884	оплата специалистов (сотрудника на уборке МОП и тех.помещений 1 шт.ед) аутсорсинг по уборке территории
Всего	12 961 039	13 867 952	

- Мы подтверждаем, что расходы распределяются на всех собственников помещений в здании пропорционально полезной площади, доля оцениваемого помещения в здании составляет 3,33%.

- Мы подтверждаем, что на участок с кадастровым номером 66:41:0401033:18 нами будет оформлена общедолевая собственность.

- Нами были предоставлены фотографии помещения по состоянию на сентябрь 2023 года. Мы подтверждаем, что состояние помещения на Дату оценки идентично отраженному на предоставленных фотографиях.

2. Нежилые помещения общей площадью 335,7 кв. м, расположенные по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3:

- Мы подтверждаем, что по состоянию на Дату оценки единственным арендатором в рассматриваемых помещениях является АО «Энергосбытовая компания «Восток». Условия аренды определены договором аренды № Д-ТЭ-2016-0586 от 24.08.2016, заключенным между НПФ «Профессиональный» (АО) и АО «Энергосбытовая компания «Восток» на срок до 31.12.2030 и дополнительными соглашениями от 12.09.2017, 13.12.2018, 19.01.2021 и 31.03.2021, 10.01.2024.

- Мы подтверждаем, что на Дату оценки условия договора аренды не изменились и соответствуют условиям, приведенным в указанных выше документах.

4

4. Приложение

Письмо-предоставление

- Мы подтверждаем, что в 3 квартале 2024 года планируется осуществить ремонт фасада здания и козырька входной группы, а также осуществить полную или частичную замену стояков и подводок отопления, отопительных приборов, розливов отопления. Общая стоимость работ составит 13 200 000 руб. без НДС. Сумма затрат, относящаяся к оцениваемым помещениям, составляет 4 290 096 руб. без НДС.

- Мы подтверждаем, что в соответствии с нашими прогнозами ожидаемые в 2024 году эксплуатационные и коммунальные расходы составят:

Статья расходов	Сумма 2023 г. (факт), руб., без НДС	Сумма 2024 г., руб., без НДС
Услуги охраны	1 331 568	1 423 008
Техническое обслуживание средств охранно-пожарной сигнализации	121 597	126 709
Кнопка быстрого реагирования	18 000	18 000
Вода	74 863	75 670
Тепло	218 070	227 625
Услуги по обращению с ТКО	21 407	32 952
Пользование контейнерами	60 000	60 000
Уборка	795 861	928 765
Интернет	26 400	25 000
Электроэнергия (переменная часть арендной платы)	624 460	673 320
ТО автоматизированного теплового пункта и приборов учета тепловой энергии	57 830	61 212

- Мы подтверждаем, что изменения по статьям коммунальных расходов (вода, тепло, услуги по обращению с ТКО) по сравнению с прогнозируемыми в 2023 г. на 2024 г. связаны с уточнением тарифов и нормативов потребления.

- Мы подтверждаем, что изменение площадей помещений произошло на основании обмеров БТИ. Перепланировка или иные действия, влияющие на площадь, не проводились. Условия договора аренды в связи с изменением площади меняться не будут.

- Нами были предоставлены фотографии помещений по состоянию на сентябрь 2023 года. Мы подтверждаем, что состояние помещения на Дату оценки идентично отраженному на предоставленных фотографиях.

3. Нежилые помещения общей площадью 2 368,3 кв. м, расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5:

- Мы подтверждаем, что по состоянию на Дату оценки единственным арендатором в рассматриваемых помещениях является ООО «ЮРИЦ». Условия аренды определены договором аренды недвижимости № Д-ЮРИЦ-2018-0123 от 13.12.2018, заключенным между НПФ «Профессиональный» (АО) и ООО «ЮРИЦ» на срок до 31.12.2030 и дополнительными соглашениями от 27.12.2018 и 28.12.2020.

- Мы подтверждаем, что на Дату оценки условия договора аренды не изменились и соответствуют условиям, приведенным в указанных выше документах.

- Мы подтверждаем, что право собственности на ассоциированный с оцениваемыми помещениями земельный участок может быть оформлено без существенных временных и финансовых затрат.

- Мы подтверждаем, что в 4 квартале 2025 года за счет арендатора планируется осуществить косметический ремонт части оцениваемых помещений на общую сумму 3 000 000 руб., без НДС.

- Мы подтверждаем, что в соответствии с нашими прогнозами ожидаемые в 2024 г. эксплуатационные и коммунальные расходы составят:

Наименование	2023 г. (факт)	2024 г.	в т. ч. НДС
Охрана и безопасность	1 954 007	2 271 045	нет
Клининг	1 767 431	1 937 578	нет
Вывоз мусора	141 310	141 796	20%
Вывоз снега	444 116	600 000	нет
ТО ОПС, видеонаблюдения	62 586	51 776	нет
Электроснабжение	1 397 793	1 461 392	20%
Отопление	549 619	576 001	20%
Водоснабжение	24 791	25 981	20%
Водоотведение	206 700	216 622	20%
Обслуживание инженерных систем	36 579	36 579	20%

- Мы подтверждаем, что рост по статьям затрат «Охрана и безопасность» и «Вывоз снега» произошел в связи с ростом тарифов на данные услуги.

- Нами были предоставлены фотографии помещений по состоянию на сентябрь 2023 года. Мы подтверждаем, что состояние помещения на Дату оценки идентично отраженному на предоставленных фотографиях.

4. Нежилое здание общей площадью 5 608,2 кв. м, расположенное по адресу: Курганская обл., г. Курган, ул. Тимофея Невежина, д. 3, стр. 2, с прилегающим земельным участком общей площадью 4 528 кв. м:

- Мы подтверждаем, что по состоянию на Дату оценки единственным арендатором в рассматриваемом здании является ООО «Любимый город». Условия аренды определены договором аренды №20191015 от 15.10.2019, заключенным между НПФ «Профессиональный» (АО) и ООО «Любимый город» на срок до 14.10.2029 и дополнительным соглашением №1 от 24.12.2020 к договору аренды недвижимого имущества №20191015 от 15.10.2019.

- Мы подтверждаем, что на Дату оценки условия договора аренды здания не изменились и соответствуют условиям, приведенным в указанных выше документах.

4. Приложение

Письмо-предоставление

- Мы подтверждаем, что в соответствии с нашими данными и прогнозами фактические расходы за 2023 г. и январь-февраль 2024 г., а также ожидаемые в 2024 году эксплуатационные и коммунальные расходы составляют:

Наименование	2023 г. (факт)		Янв-фев 2024 г. (факт)		2024 г. (прогноз)	
	Сумма, руб., без НДС	Сумма, руб., с НДС	Сумма, руб., без НДС	Сумма, руб., с НДС	Сумма, руб., без НДС	Сумма, руб., с НДС
Эксплуатационные расходы						
Текущий ремонт	1 888 667,48	1 888 667,48	0,00	0,00	4 000 000,00	4 000 000,00
Охрана и безопасность	2 642 212,84	2 647 279,51	511 500,86	515 653,84	3 025 212,73	3 030 279,40
Клининг	8 881 976,38	9 191 334,78	1 683 316,75	1 737 666,66	11 371 174,33	11 708 603,20
Вывоз мусора	143 147,64	143 147,64	19 302,91	19 302,91	134 569,11	134 569,11
Обслуживание инженерных систем	1 328 735,34	1 576 847,90	92 358,34	109 810,01	554 150,04	658 860,05
ТО ОПС, видеонаблюдения	269 333,32	323 199,98	40 000,00	48 000,00	240 000,00	288 000,00
Коммунальные расходы						
Электроснабжение	4 077 307,69	4 892 769,23	653 171,52	783 805,82	3 919 029,12	4 702 834,94
Отопление	935 953,32	1 123 143,98	394 086,86	472 904,23	1 182 260,58	1 418 712,69
Водоснабжение, водоотведение	461 066,43	553 279,71	49 616,85	59 540,22	379 383,76	455 260,52

- Мы подтверждаем, что в составе фактических затрат на текущий ремонт на 2023 год учтены затраты по капитальному ремонту фасада в осях А-У, У-А в размере 1 888 667,48 руб., без НДС. Мы также подтверждаем, что указанные затраты не являются регулярными (ежегодными) для обслуживания рассматриваемого здания, а указанные работы были завершены в 3 кв. 2023 г.

- Мы подтверждаем, что в составе фактических затрат на обслуживание инженерных систем на 2023 год учтены затраты по замене вышедших из строя вентиляционных компрессоров, внутренних блоков кондиционера и диагностика причин неисправности шлагбаума в размере 784 939 руб. без НДС. Мы также подтверждаем, что указанные затраты не являются регулярными (ежегодными) для обслуживания рассматриваемого здания.

- Мы подтверждаем, что в составе ожидаемых затрат на ТО ОПС и видеонаблюдения на 2024 год учтены только работы по техническому обслуживанию систем. Нерегулярные (не ежегодные) затраты на покупку оборудования и материалов в 2024 г. не предусмотрены.

- Мы подтверждаем, что в 3 квартале 2024 года планируется осуществить ремонт центральной части фасада (со стороны ТЦ «РИО») в размере не менее 4 000 000 руб., без НДС. Мы также подтверждаем, что указанные затраты не являются регулярными (ежегодными) для обслуживания рассматриваемого здания.

- Мы подтверждаем, что снижение прогнозных расходов на электроснабжение в 2024 г. связано с использованием энергосберегающего оборудования.

- Структура затрат на клининг, охрану и безопасность в величине ожидаемых затрат на 2024 год выглядит следующим образом:

Наименование	Сумма, руб., без НДС
Клининг	
Заработная плата	7 545 000,00
Страховые взносы	1 962 000,00
Материалы	1 543 872,00
Сбор, вывоз снега, мойка окон	122 314,33
Уборка снега с крыши	62 130,00
Дератизация	37 140,00
Замена ковровых покрытий	77 760,00
Утилизация ламп	20 958,00
Охрана и безопасность	
Заработная плата	2 152 285,00
Страховые взносы	559 594,40
Материалы	25 333,33
Сопровождение тревожной кнопки	288 000,00

- Мы подтверждаем, что по статьям клининг, охрана и безопасность в январе 2024 г. заработная плата была повышена в соответствии с ростом МРОТ, что также оказало влияние на величину страховых взносов.

- Нами были предоставлены фотографии здания по состоянию на сентябрь 2023 года. Мы подтверждаем, что состояние здания на Дату оценки идентично отраженному на предоставленных фотографиях.

Президент



Ю. А. Зверев

4. Приложение

Письмо-предоставление

Приложение к письму-предоставлению

Перечень материалов, предоставленных Компанией Оценщику для оказания услуг по оценке:

Наименование файла	Размер файла, байт
Стоимость имущества 29022024.xlsx	15 982
г. Екатеринбург, ул. Радиева, д. 25	
ИПо ДА 4-1112 от 27.06.2006.pdf	563 760
ИПо ДА 4-210 от 30.04.1999.pdf	570 261
ИПо ДА 4-609 от 10.09.2004.pdf	568 483
20201223_ДС_Договор_аренды_(ИП01-Фоста).pdf	132 545
20240312_Выписка_ЕГРН_Екатеринбург_Радиева 25 (помещение).pdf	644 162
20240312_Выписка_ЕГРН_Екатеринбург_Радиева 25-6 (земля).pdf	245 934
20240312_Выписка_ЕГРН_Екатеринбург_Радиева 25А (земля).pdf	442 509
3.2 Фоста ДС от 31.01.23 к договору аренды.pdf	77 244
3.2 Фоста Акт уменьш аренды от 05.04.23.pdf	70 174
8_ДС_аренда_земли_Радиева №Т 380.pdf	1 694 864
IMG-20230927-WA0005.jpg	278 326
IMG-20230927-WA0001.jpg	208 613
IMG-20230927-WA0002.jpg	152 018
IMG-20230927-WA0003.jpg	307 793
IMG-20230927-WA0006.jpg	242 432
IMG-20230927-WA0007.jpg	316 061
IMG-20230927-WA0009.jpg	282 398
IMG-20230927-WA0010.jpg	252 641
IMG-20230927-WA0011.jpg	235 948
IMG-20230927-WA0012.jpg	273 816
IMG-20230927-WA0013.jpg	320 619
IMG-20230927-WA0014.jpg	351 487
IMG-20230927-WA0015.jpg	221 238
IMG-20230927-WA0016.jpg	210 883
IMG-20230927-WA0017.jpg	296 859
IMG-20230927-WA0018.jpg	342 288
IMG-20230927-WA0019.jpg	301 728
IMG-20230927-WA0020.jpg	314 708
IMG-20230927-WA0021.jpg	316 503
IMG-20230927-WA0022.jpg	267 131
IMG-20230927-WA0023.jpg	222 672
IMG-20230927-WA0024.jpg	251 303
IMG-20230927-WA0025.jpg	180 659
IMG-20230927-WA0026.jpg	101 620
IMG-20230927-WA0027.jpg	171 591
IMG-20230927-WA0028.jpg	170 713
IMG-20230927-WA0029.jpg	268 820
IMG-20230927-WA0030.jpg	293 365
IMG-20230927-WA0031.jpg	217 826
IMG-20230927-WA0032.jpg	234 285
IMG-20230927-WA0033.jpg	194 206
IMG-20230927-WA0034.jpg	209 942
IMG-20230927-WA0035.jpg	184 763
IMG-20230927-WA0036.jpg	255 810
IMG-20230927-WA0037.jpg	190 314
Агентский договор_Екатеринбург.pdf	178 812
аренда_земли_Радиева №Т 380.pdf	17 446 133
Договор аренды_Екатеринбург.pdf	904 298

9

Наименование файла	Размер файла, байт
Екатеринбург 1. Фактические коммунальные расходы.xlsx	11 038
Екатеринбург 1.6 Прогноз Счета Радиева, 25 2024 год.pdf	848 153
Екатеринбург 1.с Фактические затраты «Общие содержания и Фонд текущего ремонта».xlsx	11 813
Екатеринбург 1.а арендные платежи 4 квартал 2023.xls	13 824
Екатеринбург 1.а арендные платежи виа-февраль.xls	7 168
Екатеринбург 1.с коммунальные платежи 4 квартал 2023.xls	12 800
Екатеринбург 1.с коммунальные платежи виа-фев.xls	15 872
Екатеринбург п.2.а Фоста Акт уменьш аренды от 24.10.2023.pdf	166 262
Екатеринбург п.3 арендные платежи за земельный участок.pdf	1 838 696
Екатеринбург п.5 Акт фактурирования Договор 43912-919-0000011-24 от 16.02.2024.pdf	588 443
г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3	
Тех. паспорт (Чернышевского, 1, корп. 3).pdf	4 726 014
20160824 Договор аренды Чернышевского.pdf	655 716
20161008 НПФ Договор аренды ЗУ Чернышевского.pdf	321 510
20170912 ДС к Договору аренды Чернышевского.pdf	196 614
20181213 ДС к Договору аренды Чернышевского.pdf	1 560 509
20210119_ДС_Договор_аренды_(ИП01_ЭК Восток).pdf	259 498
20210331_ДС_Договор_аренды_(ИП01_ЭК Восток) - исключение 2 этапа.pdf	273 934
20240312_Выписка_ЕГРН_Тюмень_Чернышевского (пом. 1).pdf	297 932
20240312_Выписка_ЕГРН_Тюмень_Чернышевского 1 (земля).pdf	620 937
20240312_Выписка_ЕГРН_Тюмень_Чернышевского 1 (пом. 6).pdf	247 855
20240312_Выписка_ЕГРН_Тюмень_Чернышевского 1 (пом. 7).pdf	242 648
2.1б Договор №43912-919-50130-23 от 18.08.23_Тюмень.rtf (1).pdf	532 500
545C-921111518110.pdf	166 691
Запреты Чернышевского за 2023, ПРОГНОЗ 2024.xlsx	32 251
Стоимость имущества 29022024.xlsx	15 982
Тюмень 1. ИСХ2024032010.pdf	96 671
Тюмень Отчетность 2023 Восток.pdf	239 794
Тюмень п.2.а Восток ДС В ТМН 2023 4231.docx (1).pdf	266 700
Тюмень п.3 аренда земельного участка приложение к письму.rtf	205 659
Тюмень п.3 аренда земельного участка.pdf	580 313
photo_2023-09-26_16-00-05.jpg	94 824
photo_2023-09-26_16-01-43.jpg	65 357
photo_2023-09-26_16-01-47.jpg	70 557
photo_2023-09-26_16-01-50.jpg	110 750
photo_2023-09-26_16-01-55.jpg	74 357
photo_2023-09-26_16-01-57.jpg	67 790
photo_2023-09-26_16-01-59.jpg	128 747
photo_2023-09-26_16-02-01.jpg	129 219
photo_2023-09-26_16-02-02.jpg	108 767
photo_2023-09-26_16-02-04.jpg	113 605
photo_2023-09-26_16-02-06.jpg	115 253
photo_2023-09-26_16-02-07.jpg	96 229
photo_2023-09-26_16-02-11.jpg	89 792
photo_2023-09-26_16-02-12.jpg	98 437
photo_2023-09-26_16-02-14.jpg	107 342
photo_2023-09-26_16-02-15.jpg	102 853
photo_2023-09-26_16-02-16.jpg	90 815
photo_2023-09-26_16-02-18.jpg	100 587
photo_2023-09-26_16-02-19.jpg	93 682
photo_2023-09-26_16-02-20.jpg	82 399
photo_2023-09-26_16-02-22.jpg	105 409
photo_2023-09-26_16-02-23.jpg	58 298
photo_2023-09-26_16-02-26.jpg	58 739
photo_2023-09-26_16-02-28.jpg	74 311
photo_2023-09-26_16-02-30.jpg	76 020
photo_2023-09-26_16-02-32.jpg	89 764
photo_2023-09-26_16-02-33.jpg	66 840
photo_2023-09-26_16-02-35.jpg	76 038
photo_2023-09-26_16-02-36.jpg	108 104
photo_2023-09-26_16-02-38.jpg	100 765
photo_2023-09-26_16-02-39.jpg	86 005
photo_2023-09-26_16-02-41.jpg	89 294

10

4. Приложение

Письмо-предоставление

Наименование файла	Размер файла, байт
photo_2023-09-26_16-02-42.jpg	84 496
photo_2023-09-26_16-02-44.jpg	99 786
photo_2023-09-26_16-02-45.jpg	93 783
photo_2023-09-26_16-02-47.jpg	89 532
photo_2023-09-26_16-02-48.jpg	117 104
photo_2023-09-26_16-02-51.jpg	117 104
photo_2023-09-26_16-02-52.jpg	99 135
photo_2023-09-26_16-02-53.jpg	55 297
photo_2023-09-26_16-02-54.jpg	67 606
photo_2023-09-26_16-02-56.jpg	130 485
photo_2023-09-26_16-02-57.jpg	97 994
photo_2023-09-26_16-02-58.jpg	97 827
photo_2023-09-26_16-03-00.jpg	73 467
photo_2023-09-26_16-03-01.jpg	167 757
photo_2023-09-26_16-03-11.jpg	167 757
photo_2023-09-26_16-03-15.jpg	125 050
photo_2023-09-26_16-03-18.jpg	176 220
photo_2023-09-26_16-03-22.jpg	162 907
photo_2023-09-26_16-03-26.jpg	140 926
photo_2023-09-26_16-03-29.jpg	124 594
photo_2023-09-26_16-03-05.jpg	131 038
photo_2023-09-26_16-01-43.jpg	165 293
photo_2023-09-26_16-01-47.jpg	123 524
photo_2023-09-26_16-01-50.jpg	147 537
photo_2023-09-26_16-01-55.jpg	131 063
photo_2023-09-26_16-01-57.jpg	156 402
photo_2023-09-26_16-01-59.jpg	142 918
photo_2023-09-26_16-02-01.jpg	94 824
г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5	
20181227_ДС_аренда_Энергостроителей.pdf	4 479 612
20201228_ДС_Договор_аренды_(ИПФ)-ЮРФЦ).pdf	254 499
9.20181213_Догов_аренды_Энергостроителей_МД-ЮРФЦ-2018-0123_от_13.12.18_(ИПФ- ЮРФЦ).pdf	15 178 874
Техзадание_Энергостроителей_5.pdf	7 357 541
1с-Анализирование_Договор_№43912_919_500073_23_от_19.05.23_Сургут.pdf	557 168
20240312_Выписка_ЕГРН_Сургут_Энергостроителей_5_(листь).pdf	425 286
20240312_Выписка_ЕГРН_Сургут_Энергостроителей_5_(лист_1).pdf	3 376 666
20240312_Выписка_ЕГРН_Сургут_Энергостроителей_5_(лист_2).pdf	1 752 859
20240312_Выписка_ЕГРН_Сургут_Энергостроителей_5_(лист_3).pdf	1 815 495
Балсовая стоимость_29.02.2024.xlsx	12 481
Стоимость имущества_29.02.2024.xlsx	15 982
Сургут_Отчетность_2023_ЮРФЦ).pdf	707 541
Расходы по адресу г. Сургут ул. Энергостроителей д 5 на 2023 февт и 2024 план.xlsx	18 006
Отчетность 2023 Восток.pdf	239 794
д-В-2020-5186.pdf	1 025 103
IMG_1023.JPG	3 869 994
IMG_1024.JPG	3 060 145
IMG_1025.JPG	3 487 688
IMG_1026.JPG	3 693 421
IMG_1027.JPG	3 565 890
IMG_1028.JPG	2 998 178
IMG_1029.JPG	3 249 887
IMG_1030.JPG	3 625 017
IMG_1031.JPG	4 471 748
IMG_1034.JPG	3 757 204
IMG_1035.JPG	3 713 570
IMG_1036.JPG	4 325 905
IMG_1037.JPG	3 827 094
IMG_1038.JPG	3 701 359
IMG_1039.JPG	3 721 863
IMG_1040.JPG	3 844 063
IMG_1041.JPG	3 505 861
IMG_1042.JPG	3 644 623
IMG_1043.JPG	4 488 260
IMG_1044.JPG	3 397 255
IMG_1045.JPG	3 172 589

Наименование файла	Размер файла, байт
г. Курган, Ул. Тимофея Невежина, д.3 стр 2	
1.Любимый город ООО Дев. аренда недвижимого имущества №00191015 от 15.10.19.pdf	3 185 772
2020.12.24 - ДС № 1 к Договору аренды (ИПФ)-ПГ).pdf	85 193
20231009 Любимый город согласие на ремонт.pdf	68 604
20231009 Любимый город запрос на ремонт.pdf	2 838 623
20231108 Любимый город согласие на ремонт.pdf	77 488
20231109 Любимый город согласие на ремонт.pdf	95 189
20240221 Любимый город согласие на ремонт.pdf	154 040
20240221 Любимый город запрос на ремонт.pdf	36 161
20240312 ЕГРН Курган, Невежина 3 (листь).pdf	656 020
20240312 ЕГРН Курган, Невежина 3 (листь).pdf	755 637
4.1б Ам-фасцирование ДС Курган от 30.08.2023 .pdf	168 823
4.1б Договор №43912-919-50128-23 от 18.08.23 Курган.rtf.pdf	531 509
IMG-20230926-WA000.jpg	342 032
IMG-20230926-WA001.jpg	350 421
IMG-20230926-WA002.jpg	276 223
IMG-20230926-WA003.jpg	248 033
IMG-20230926-WA004.jpg	319 521
IMG-20230926-WA005.jpg	276 843
IMG-20230926-WA006.jpg	272 788
IMG-20230926-WA007.jpg	217 268
IMG-20230926-WA008.jpg	228 794
IMG-20230926-WA009.jpg	229 477
IMG-20230926-WA010.jpg	233 150
IMG-20230926-WA011.jpg	249 415
IMG-20230926-WA012.jpg	247 979
IMG-20230926-WA013.jpg	265 025
IMG-20230926-WA014.jpg	205 892
IMG-20230926-WA015.jpg	271 397
IMG-20230926-WA016.jpg	333 390
IMG-20230926-WA017.jpg	370 815
IMG-20230926-WA018.jpg	62 655
IMG-20230926-WA019.jpg	75 785
IMG-20230926-WA020.jpg	76 008
IMG-20230926-WA021.jpg	48 682
IMG-20230926-WA022.jpg	75 674
IMG-20230926-WA023.jpg	112 058
IMG-20230926-WA024.jpg	104 137
IMG-20230926-WA025.jpg	140 391
IMG-20230926-WA026.jpg	149 591
IMG-20230926-WA027.jpg	74 337
IMG-20230926-WA028.jpg	69 911
IMG-20230926-WA029.jpg	78 608
IMG-20230926-WA030.jpg	76 472
IMG-20230926-WA031.jpg	61 511
IMG-20230926-WA032.jpg	76 613
IMG-20230926-WA033.jpg	134 350
S45C-022110813270.pdf	206 216
БЕ СУСХ от 31.12.23.pdf	4 359 055
БО Любимый город на 31.12.23.pdf	5 476 992
БО Любимый город_2022.pdf	5 744 969
БО СУСХ_2022.pdf	2 374 680
Гарантийное письмо.pdf	147 837
Курган 1. Расходы за 2023г и ил-фев-2024.xlsx	18 983
Курган 1b Прогноз расходов 2024 года.xlsx	11 122
Любимый город (Сургут) 2023 06 09 - Согласие на заключение договора субаренды .pdf	103 451
Любимый город (Сургут) 2023 06 20 - согласие на ремонт (ИПФ).pdf	96 420
Любимый город (Сургут) ВХ202306072.pdf	1 015 729
Любимый город (Сургут) ВХ202306191.pdf	2 098 823

Президент



Ю. А. Зверев

Группа компаний Б1 предлагает многопрофильную экспертизу в сфере аудиторских услуг, стратегического, технологического и бизнес-консалтинга, сделок, налогообложения, права и сопровождения бизнеса.

За более чем 30-летний период работы в России и 20-летний период в Беларуси в компаниях группы создана сильнейшая команда специалистов, обладающих обширными знаниями и опытом реализации сложнейших проектов, в 10 городах: Москве, Минске, Владивостоке, Екатеринбурге, Казани, Краснодаре, Новосибирске, Ростове-на-Дону, Санкт-Петербурге и Тольятти.

Группа компаний Б1 помогает клиентам находить новые решения, расширять, трансформировать и успешно вести свою деятельность, а также повышать свою финансовую устойчивость и кадровый потенциал.

© 2024 ООО «Б1 – Консалт».

Все права защищены.

B1.RU | B1.BY



**НОВЫЕ ВЫЗОВЫ
НОВЫЕ РЕШЕНИЯ**