ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ
№ Н-30700/19

недвижимого имущества, расположенного по адресу:
Курганская обл., г. Курган, ул. Тимофея Невежина, д. 3, стр. 2

дата оценки — 15.05.2019
дата составления отчета об оценке — 11.06.2019

ИСПОЛНИТЕЛЬ:	ЗАКАЗЧИК:
ООО «ЛАИР»	НПФ «Профессиональный» (АО)

Санкт-Петербург
2019

Консалтинговая группа Лаир (далее — Компания) является одной из крупнейших организаций, занимающихся оценочной деятельностью в России. Наши специалисты имеют опыт с 1995 года, то есть практически с момента зарождения этого вида деятельности в стране. На сегодняшний день штатный состав оценщиков составляет более 80 специалистов, многие из которых имеют ученые степени, являются действующими сертифицированными членами RICS, более 40 специалистов имеют сертификацию высшей категории на соответствие требованиям Евразийских профессиональных стандартов ЕОЭС, прошли единый квалификационный экзамен на звание эксперта в соответствии с требованиями Минэкономразвития России и являются членами семи саморегулируемых организаций (СРО) России.

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

Дополнительная ответственность Компании застрахована в ООО РСО «Евроинс» на сумму 500 100 000 рублей и суммарная ответственность специалистов застрахована на сумму 741 850 000 рублей.

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

Мы активно сотрудничаем с государственными корпорациями, промышленными группами и с ведущими кредитно-финансовыми учреждениями, при которых аккредитованы: ПАО «ГАЗПРОМ», ПАО «НК «Роснефть», ПАО «ЛУКОЙЛ», АО «ОСК», ПАО «Россети», ПАО «Русгидро», ПАО «Интер РАО», ОАО «РЖД», ГК «Ростех», АО «РОСНАНО», ГК «Росатом», АО «Концерн ВКО «Алмаз-Антей», АИЖК, ГК «Росавтодор», ПАО «МОЭСК», ПАО «МОЭК», а также с ведущими кредитно-финансовыми учреждениями: Банк России, АФК «Система», Банк ВТБ (ПАО), ГК «Внешэкономбанк», ПАО Сбербанк, АО «Россельхозбанк», АО «Райффайзенбанк», АО «ЮниКредитБанк» и другими крупными банками.

Специалистами Компании выполнено более 25 тысяч отчетов об оценке бизнеса, имущественных комплексов, и других активов, а также кадастровой оценке.

Президенту
НПФ «Профессиональный» (АО)
Ю. А. Звереву.

Согласно Договору №022/19-МФ от 08.05.2019,, сотрудниками ООО «ЛАИР» выполнена оценка рыночной стоимости недвижимого имущества – нежилого здания (кад. номер 45:25:070105:413) с относящимся к нему земельным участком (кад. номер 45:25:070105:159), расположенного по адресу: Курганская обл., г. Курган, ул. Тимофея Невежина, д. 3, стр. 2 (далее Объект оценки).

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

- Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297;
- Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298;
- Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299;
- Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;
- IFRS 13 «Оценка справедливой стоимости» в части определения понятия справедливая стоимость;
- Стандартами и правилами оценочной деятельности Саморегулируемой организации Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки».

Проведенный анализ и расчеты позволяют сделать вывод, что справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки по состоянию на 15.05.2019 с учетом округления, составляет:

без учета налога на добавленную стоимость, с учетом округления —

83 000 000 (Восемьдесят три миллиона) рублей,

с учетом налога на добавленную стоимость (НДС, 20 %)[1]. —

97 970 000 (Девяносто семь миллионов девятьсот семьдесят тысяч) рублей.

Результаты расчета справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки отдельно по каждой позиции по состоянию на дату оценки представлены в таблице.

[1] Согласно налоговому кодексу РФ (часть II, гл.21), операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения налогом на добавленную стоимость (НДС).

Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость без НДС, с учетом округления, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость с учетом НДС, 20%, руб.
Объект оценки, в т.ч.:	83 000 000	97 970 000
нежилое здание, площадью 5 608,2 кв. м, кад. номер 45:25:070105:413	74 850 000	89 820 000
земельный участок, площадью 4 528 кв.м, кад. номер 45:25:070105:159	8 150 000	8 150 000

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

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

Благодарим за возможность оказать Вам услуги.

С уважением,

Директор ООО «ЛАИР» /Смирнов А. П./

СОДЕРЖАНИЕ

1. Основные факты и выводы 7
2. Задание на оценку 8
3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике 13
   - 3.1. Сведения о Заказчике оценки 13
   - 3.2. Сведения об Оценщике 13
   - 3.3. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор 13
   - 3.4. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах 13
   - 3.5. Сведения о независимости 14
4. Применяемые стандарты оценки 15
5. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения 16
   - 5.1. Основные допущения 16
   - 5.2. Особые допущения 17
6. Последовательность определения стоимости Объекта оценки 19
7. Описание Объекта оценки 20
   - 7.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки 20
   - 7.2. Описание местоположения Объекта оценки 20
   - 7.3. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с Объектом оценки, а также оцениваемых правах 27
   - 7.4. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки 28
   - 7.5. Позиционирование Объекта оценки 30
   - 7.6. Фотографии Объекта оценки 31
8. Анализ рынка Объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на стоимость 34
   - 8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемого объекта 34
   - 8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект 35
   - 8.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки 35
   - 8.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости 39
   - 8.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта 42
9. Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки 43
10. Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения затратного подхода к оценке 45
11. Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения сравнительного подхода к оценке 47

11.1. Обоснование выбора объектов-аналогов ... 48
11.2. Обоснование выбора метода оценки в рамках сравнительного подхода ... 50
11.3. Обоснование выбора элементов сравнения ... 52
11.4. Корректировки по первой группе элементов сравнения ... 53
11.5. Корректировки по второй группе элементов сравнения / Построение модели по второй группе элементов сравнения ... 55
11.6. Определение стоимости земельного участка как незастроенного ... 60
11.7. Заключение о справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки, полученной в рамках сравнительного подхода ... 68
12. Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения доходного подхода к оценке ... 70
12.1. Обоснование выбора метода оценки в рамках доходного подхода ... 70
12.2. Потенциальный валовой доход ... 71
12.3. Действительный валовой доход ... 75
12.4. Операционные расходы ... 75
12.5. Чистый операционный доход ... 76
12.6. Коэффициент капитализации ... 76
12.7. Заключение о справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки, полученной в рамках доходного подхода ... 78
13. Согласование результатов оценки и заключение об итоговой величине справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки ... 79
13.1. Выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам ... 79
13.2. Описание процедуры согласования результатов оценки ... 79
13.3. Заключение об итоговой величине стоимости Объекта оценки ... 81
13.4. Суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость ... 81
14. Сертификат стоимости ... 82
15. Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения ... 83
15.1. Нормативные документы ... 83
15.2. Методические материалы ... 83
15.3. Источники рыночной и общей информации ... 83
Приложение 1. Копии документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки ... 84
Приложение 2. Источники рыночной и общей информации ... 129
Приложение 3. Копии документов, удостоверяющих право на осуществление оценочной деятельности ... 144

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1. Основные факты и выводы

I. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ		
Основание для проведения Оценщиком оценки Объекта оценки	оценка проводится по Договору № 022/19-МФ от 08.05.2019, заключенному между Заказчиком и ООО «ЛАИР»	
II. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ		
Объект оценки	недвижимое имущество – нежилое здание (кад. номер 45:25:070105:413) с относящимся к нему земельным участком (кад. номер 45:25:070105:159), расположенные по адресу: Курганская обл., г. Курган, ул. Тимофея Невежина, д. 3, стр. 2	
Оцениваемые права	собственность	
Текущее использование Объекта оценки	по назначению	
Дата оценки	15.05.2019	
III. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ		
Подход	Результаты оценки, полученные с применением подходов без учета НДС[2], руб.	Веса при согласовании
Затратный	обоснован отказ	
Сравнительный	81 922 300	0,5
Доходный	83 973 647	0,5
IV. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ		
Справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки с учетом округления, без учета НДС, руб.		83 000 000
Справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки с учетом округления, с учетом НДС 20%, руб.		97 970 000
V. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ		
– Согласно п. 3 ФСО № 3 и ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. – Согласно ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. – Полученная итоговая величина стоимости Объекта оценки может быть использована только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки, установленным Заданием на оценку.		

[2] согласно Налоговому кодексу РФ (часть вторая, гл. 21, ст. 146, п. 2, пп. 6), операции по реализации земельных участков, а также долей в них не подлежат обложению налогом на добавленную стоимость

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Приложение №3
К договору на оказание услуг по проведению оценки
№022/19-МФ от « 08 » мая 2019 г.

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Настоящее Задание на оценку является неотъемлемой частью Договора на оказание услуг по проведению оценки №022/19-МФ от « 08 » мая 2019 г. (далее – Договор) и устанавливает порядок взаимодействия между Исполнителем и Заказчиком в рамках реализации задач, определенных Договором.

1. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ:

   №1:

   - земельный участок с кадастровым номером 45:25:070105:159, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных целей, общей площадью 4 528 кв. м, расположенный по адресу: Курганская обл., г. Курган, ул. Невежина, 3;

   - отдельно стоящее здание с кадастровым номером 45:25:070105:413, общей площадью 5 608,2 кв. м, расположенное по адресу: Курганская обл., г. Курган, ул. Невежина, №3, строение №2.

   № 2:

   - Нежилое помещение, кадастровый номер 66:41:0401033:1313, общей площадью 293,1 кв.м, расположенное по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25;

   - Доля в праве 29310/952200 на земельный участок с кадастровым номером 66:41:0401033:16, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства зданий торгово-общественного назначения, общей площадью 1 240 кв. м, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25 А.

2. ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ, УЧИТЫВАЕМЫЕ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ СТОИМОСТИ:

   Право собственности.

3. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ:

   Определение справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки.

4. ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ:

   Определение справедливой стоимости для целей актуальной оценки активов НПФ «Профессиональный» (АО).

5. ВИД СТОИМОСТИ:

   Справедливая (рыночная).

13

6. ДАТА ОЦЕНКИ:

   15 мая 2019 года.

7. ПОРЯДОК И СРОКИ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗАКАЗЧИКОМ НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ МАТЕРИАЛОВ И ИНФОРМАЦИИ:

   Согласно условиям договора.

8. НЕОБХОДИМОСТЬ ПРИВЛЕЧЕНИЯ ОТРАСЛЕВЫХ ЭКСПЕРТОВ (СПЕЦИАЛИСТОВ, ОБЛАДАЮЩИХ НЕОБХОДИМЫМИ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМИ КОМПЕТЕНЦИЯМИ В ВОПРОСАХ, ТРЕБУЮЩИХ АНАЛИЗА ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ):

   Отсутствует.

9. ИНФОРМАЦИЯ ПО УЧЕТУ НЕМАТЕРИАЛЬНЫХ АКТИВОВ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ЭКСПЛУАТАЦИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ПРИ НАЛИЧИИ ТАКИХ АКТИВОВ):

   Отсутствует.

10. ОСМОТР ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:

    Осмотр проводится в полном объеме.

11. ОБРЕМЕНЕНИЯ В ОТНОШЕНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:

    Аренда.

12. ДОПУЩЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА:

    Наличие допущений при проведении оценки является общепринятой практикой. Целью включения является установление разумного и согласованного объема расчетов, выполняемых в рамках оценки, для того, чтобы Оценщик мог определить стоимость объекта эффективно и с достаточной точностью.

    Допущения не предназначены для того, чтобы ограничивать объем исследований или анализируемых данных.

- Оценка производится в предположении отсутствия каких-либо обременений оцениваемых прав, за исключением оговоренных в Отчете;
- Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по объекту оценки;
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату оценки;
- Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная Заказчиком или его представителями в ходе проведения оценки, принимаются без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие условия и результаты деятельности предприятия в течение соответствующих периодов;
- Оценщики считают достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делают никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки;

- В рамках оказания услуг по оценке оценщики не проводят специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей объекта оценки;
- Оценщики предполагают отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на результаты оценки. Оценщики не несут ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых;
- Объект оценки рассматривается с учетом лишь тех ограничений и сервитутов, которые оговариваются в отчете об оценке. Оценщики не несут ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых;
- Данный отчет и стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в отчете. Оценщики не несут ответственности за распространение Заказчиком данных отчета об оценке, выходящее за рамки целей предполагаемого использования результатов оценки;
- Все расчеты производятся оценщиками в программном продукте «Microsoft Excel». В расчетных таблицах, представленных в отчете, приводятся округленные значения показателей. Итоговые показатели определяются при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в отчете;
- На основании п.26 ФСО №1 "Общие понятия, подходы и требования к проведению оценки" после проведения процедуры согласования оценщик не приводит свое суждение о возможных границах интервала стоимости.
- Оценщик прилагает в Приложении к отчету об оценке принт-скрины объявлений с предложениями продажи объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов сравнения при определении рыночной стоимости объекта оценки. Информация, указанная в объявлениях, уточнялась путем интервьюирования представителей собственника объекта. Оценщик не несет ответственности за ошибки или неточности, которые могут содержаться в объявлениях с предложениями продажи / аренды объектов сравнения.
- Допущения и ограничения связанные с различными этапами расчетов приведены по тексту отчета.

13. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ:

В соответствии со ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и п. 8 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015 г., при определении стоимости объекта оценки Оценщиком использовались следующие стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России №298 от 20.05.2015 г.;

- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г.;
- Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS) 13.

14. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

Суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться рыночная стоимость Объекта оценки, в отчете не приводится

15. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ:

ФИО	**Андрейсонс (Ефремова) Ирина Анатольевна**
Наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик	«Сообщество профессионалов оценки» (рег. № в реестре 0463 от 22.11.2011 г.)
Место нахождения саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик	190000, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, лит. Б, офис 101
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика	ООО РСО «ЕВРОИНС» на сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, что подтверждается договором страхования гражданской ответственности оценщика СПФ/18/ГОоц№101066 от 26.10.2018 г. Период страхования с 28.10.2018 г. по 27.04.2020 г.
ФИО	**Аронсон Григорий Александрович**
Наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик	«Сообщество профессионалов оценки» (рег. № в реестре 0701 от 29.06.2018 г.)
Место нахождения саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик	190000, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, лит. Б, офис 101
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика	ООО РСО «ЕВРОИНС» на сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, что подтверждается договором страхования гражданской ответственности оценщика СПФ/18/ГОоц№101067 от 29.10.2018 г. Период страхования с 30.10.2018 г. по 29.04.2020 г.
ФИО	**Белякова Анастасия Николаевна**
Наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик	«Сообщество профессионалов оценки» (рег. № в реестре 0675 от 01.06.2018 г.)
Место нахождения саморегулируемой	190000, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, лит. Б, офис 101

16

организации оценщиков, членом которой является оценщик	
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика	ООО РСО «ЕВРОИНС» на сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, что подтверждается договором страхования гражданской ответственности оценщика СПФ/18/ГОоц№100944 от 17.07.2018 г. Период страхования с 28.07.2018 г. по 27.01.2020 г.
ФИО	**Городецкая Татьяна Александровна**
Наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик	«Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (рег. № в реестре 2457 от 30.06.2017 г.)
Место нахождения саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик	109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика	ООО РСО «ЕВРОИНС» на сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, что подтверждается договором страхования гражданской ответственности оценщика СПФ/18/ГооцN100898 от 29.05.2018 г. Период страхования с 29.06.2018 г. по 28.12.2019 г.
ФИО	**Смоляк Виталий Николаевич**
Наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик	«Сообщество профессионалов оценки» (рег. № в реестре 0257 от 20.11.2009 г.)
Место нахождения саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик	190000, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, лит. Б, офис 101
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика	ООО РСО «ЕВРОИНС» на сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, что подтверждается договором страхования гражданской ответственности оценщика СПФ/19/ГОоцN101495 от 26.03.2013 г. Период страхования с 02.04.2019 г. по 01.10.2020 г.

Заказчик:
НПФ «Профессиональный» (АО)
Президент
_____Зверев Ю.А.
«___»_____ г.

Исполнитель:
ООО «ЛАИР»
Директор
_____ Смирнов А.П.
«___»_____ г.

17

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество) (сокращенное название НПФ «Профессиональный» (АО), далее — Заказчик).

Реквизиты юридического лица:

Юридический адрес: 105062, город Москва, улица Чаплыгина, 11
ОГРН: 1147799010325, дата присвоения — 02.07.2014

3.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

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

Таблица 2. Сведения об Оценщике

Фамилия, имя, отчество	Белякова Анастасия Николаевна
Номер контактного телефона	(812) 317-77-60
Почтовый адрес	195009, г. Санкт-Петербург, ул. Комсомола, д. 41, лит. А, БЦ «Финляндский»
Адрес электронной почты оценщика	mail@kglair.ru
Место нахождения Оценщика	195009, г. Санкт-Петербург, ул. Комсомола, д. 41, лит. А, БЦ «Финляндский»
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	оценщик является действительным членом Саморегулируемой организации «Саморегулируемая организация Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (рег. № в реестре 0675 от 01.06.2018 г.)

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

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

Место нахождения (юридический адрес): 197342, г. Санкт-Петербург, ул. Сердобольская, д. 64, корпус 1, лит. А.
Почтовый адрес: 195009, г. Санкт-Петербург, ул. Комсомола, д. 41, лит. А, БЦ «Финляндский».
ОГРН: 1027807581141.
Дата присвоения ОГРН: 29.11.2002.
Дата государственной регистрации: 27.11.1997.

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

Прочие организации и прочие специалисты к проведению оценки и подготовке Отчета не привлекались.

3.5. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА

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

Оценщик Белякова Анастасия Николаевна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица — Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в Объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

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

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

4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

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

- «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297, — стандарт определяет общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности,
- «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298, — стандарт раскрывает цель оценки, предполагаемое использование результата оценки, а также определение рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной стоимости,
- «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299, — стандарт устанавливает требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам,
- «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, — стандарт определяет требования к проведению оценки недвижимости и является обязательным к применению при оценке недвижимости,
- IFRS 13 «Оценка справедливой стоимости» в части определения понятия справедливая стоимость,

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

- Стандартами и правилами оценочной деятельности Саморегулируемой организации Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (СРО «СПО»).

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

5. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

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

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

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

5.1. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

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

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

5.2. ОСОБЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

1. Оценка проводится в предположении отсутствия обременений (ограничений) оцениваемого объекта, т. е. по состоянию на дату оценки Объект оценки не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременен залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.
2. Справка о балансовой стоимости не была предоставлена Заказчиком, с учетом отсутствия влияния на справедливую (рыночную) стоимость справки о балансовой стоимости, Оценка проводилась без справки о балансовой стоимости.
3. Согласно договоренности с Заказчиком, Объектом оценки в данном отчете, является – недвижимое имущество – нежилое здание с относящимся к нему земельным участком, расположенное по адресу: Курганская обл., г. Курган, ул. Тимофея Невежина, д. 3, стр. 2. В состав Объекта оценки согласно Задания на оценку входит нежилое помещение с прилегающим участком, расположенные по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, данный объект оценивается в рамках другого отчета.

4. Согласно IFRS 13 «Оценка справедливой стоимости» справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цена выхода), независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки. Согласно ФСО № 2, рыночная стоимость – это наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

   При выполнении услуг по оценке Оценщик не выявил различий в сути указанных определений видов стоимости. Согласно журналу Проблемы современной экономики, N 1 (25), 2008 (источник информации: http://www.m-economy.ru/art.php?nArtId=1831) понятие справедливой и рыночной стоимости равнозначно. В соответствии с п. 5 ФСО № 2, оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки. Таким образом, в отчете, в соответствии с Заданием на оценку, используется понятие рыночная (справедливая) стоимость, определение которой соответствует определению понятий рыночной и справедливой стоимости, представленных выше.

5. Оценка составлена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года N 106н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации» в части определения понятия справедливой стоимости.

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

6. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

Согласно Заданию на оценку, в настоящем Отчете определяется рыночная и ликвидационная стоимости Объекта оценки.

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

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

Согласно п. 3 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ, под *ликвидационной стоимостью* понимается расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

Согласно п. 11 ФСО № 1, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. Согласно п. 24 ФСО № 1, оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Подробное описание последовательности определения стоимости Объекта оценки, включая обоснование выбора подходов и методов оценки, описание расчетов, а также расчеты и пояснения к ним представлены в последующих разделах настоящего Отчета.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является недвижимое имущество – нежилое здание с относящимся к нему земельным участком, расположенное по адресу: Курганская обл., г. Курган, ул. Тимофея Невежина, д. 3, стр. 2

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

1. Выписки из ЕГРН (в количестве 2 штук).
2. Свидетельства о ГРП (в количестве 2 штуки).
3. Кадастровый паспорт на земельный участок.
4. Технический паспорта на здание.
5. Договор аренды недвижимого имущества от 21.12.2009 г.

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

7.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ОПИСАНИЕ РЕГИОНА (СУБЪЕКТА РФ) РАСПОЛОЖЕНИЯ

Таблица 3. Описание региона (субъекта РФ) расположения Объекта оценки

Показатель	Описание
Название региона	Курганская область
Расположение Краткое описание	Курганская область – субъект Российской Федерации, расположенный в южной части Западно-Сибирской равнины. Входит в состав Уральского федерального округа. 
Площадь, кв. км	71 488
Численность населения (по состоянию на 2019 г.), чел.	834 718
Плотность населения, чел./кв. км	11,68
ВРП, млрд. руб.	200,9
ВРП на душу населения, тыс. руб.	236,4
Промышленность	В промышленности Курганской области доля машиностроения составляет более 50 %. Область производит 35 % коммунально-строительных машин в России, 30 % пожарных машин, 40 % автобусов среднего класса. В годы Великой Отечественной войны на территорию Курганской области были эвакуированы 16 предприятий из западных областей страны. На их базе и формировалась собственная промышленность, в том числе машиностроение.

Показатель	Описание
	Крупнейшими промышленными центрами Курганской области являются города Курган и Шадринск.
Транспорт	По территории области проходят электрифицированная Южно-Уральская железная дорога (западный участок Транссибирской магистрали, магистральные нефте- и газопроводы. Она граничит с высокоразвитыми областями Урала — Свердловской и Челябинской, а также с Тюменской областью и Казахстаном. Протяжённость автодорожной сети области — 9 468 км.

Источники информации: https://ru.wikipedia.org/wiki/Курганскаяобласть, http://kurganobl.ru/,

ОПИСАНИЕ ГОРОДА РАСПОЛОЖЕНИЯ

Объект оценки расположен на территории г. Курган. Описание города расположения Объекта оценки представлено в таблице далее.

Таблица 4. Описание города расположения Объекта оценки

Название города	Курган
Расположение	С точки зрения административно-территориального устройства, город имеет статус города областного подчинения, в границах которого образовано муниципальное образование город Курган со статусом городского округа как единственный населённый пункт в его составе. С пригородами (Кетово, Варгаши и другие населённые пункты) формируется городская агломерация с населением 360 000 чел. 
Площадь, кв. км	393,03
Численность населения (2019), чел.	318 045
Плотность населения, чел./кв. км	809,21
Динамика численности населения	отрицательная
Промышленность	Важнейшими отраслями, определяющими развитие промышленного комплекса, является машиностроение и металлообработка, электроэнергетика, медицинская промышленность. В городе работают такие машиностроительные предприятия, как «Курганский автобусный завод» (автобусы), «Курганский машиностроительный завод» (БМП-2, БМП-3), «Курганский завод дорожных машин» (дорожно-строительная и коммунальная техника), «Курганские прицепы» (легковые прицепы), «Курганский электромеханический завод» (трансформаторы масляные, фотореле), «Кургансельмаш» (доильные установки), «Курганхиммаш» (оборудования для нефтегазодобывающей, атомной и других отраслей промышленности), «Корвет» (нефтегазовое оборудование), «Курганприбор» (оборудование электрохимической защиты), «Курганский кабельный завод» (термостойкие нефтепогружные кабеля), «Курганский завод электромонтажных изделий» (электромонтажные изделия), «Курганский метизный завод» (болты, гайки), «Курганский

	арматурный завод» (трубопроводная арматура), «Курганский завод нестандартного оборудования» (буровые машины, снегоболотоходы), «Курганский машиностроительный завод конвейерного оборудования» (ленточный конвейер); металлообработка — «Курганстальмост» (мостовые металлоконструкции); металлургия — «Зауральский кузнечно-литейный завод» (гусеницы и детали для тракторов и комбайнов); медицинская — «Синтез» (лекарственные препараты); электроэнергетика — «Энергокурган» (передача и распределение электрической энергии), «ТЭЦ-1» (производство тепловой и электрической энергии), «ТЭЦ-2» (производство тепловой и электрической энергии). В городе развита легкая, полиграфическая промышленность. Среди крупнейших предприятий пищевой промышленности: «Курганский винодельческий завод» (коньяк), «Курганский дрожжевой завод» (сухие дрожжи), «Зауральские напитки» (пиво, минеральная вода), «Дигидон» (сок), «Курганский мясокомбинат» (мясные изделия), «Хлебокомбинат № 1» (хлебобулочные изделия), «Молоко Зауралья» (молочная продукция).
Транспорт	Курган — крупный транспортный узел Российской Федерации, через город проходит автомобильная дорога федерального значения М51 «Иртыш», связывающая между собой города Челябинск, Омск и Новосибирск. Автомобильная дорога Р327 связывает Курган с Костанаем, а автомобильная дорога Р354 с Екатеринбургом. Транспортная система города представлена следующими видами транспорта: железнодорожным, автомобильным, троллейбусным, таксомоторным. Имеется развитое пригородное и междугороднее автобусное сообщение. В Кургане расположен железнодорожный вокзал Центральный. Через город проходит Транссибирская железнодорожная магистраль, связывающая между собой города Москву, Челябинск, Омск, Новосибирск, Красноярск и Владивосток. Пассажирские воздушные перевозки из Кургана осуществляются через аэропорт Курган, расположенный на восточной окраине города. На территории города находится Курганский автовокзал. С Курганского автовокзала ежедневно отправляются пригородные, междугородние и межобластные автобусы. На автобусе из Кургана можно добраться до Челябинска, Тюмени, Екатеринбурга, Тобольска, Сургута, Приобья, Ханты-Мансийска, Нижневартовска, Ишима, Костаная, Рудного, Павлодара, Сибая, Нижнего Тагила, Шадринска, Шумихи и других городов.

Источник информации: http://www.kurgan-city.ru, https://ru.wikipedia.org и др.

ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Объект оценки расположен в западной части г. Курган, в квартале, ограниченном:

- с востока — улицей Тимофея Невежина;
- с севера — улицей Коли Мяготина;
- с юга и запада — улицей Бажова.

Основными типами землепользования в окружении Объекта оценки являются торгово-сервисная и жилая застройка.

Локальное местоположение Объекта оценки представлено на рисунке 1.

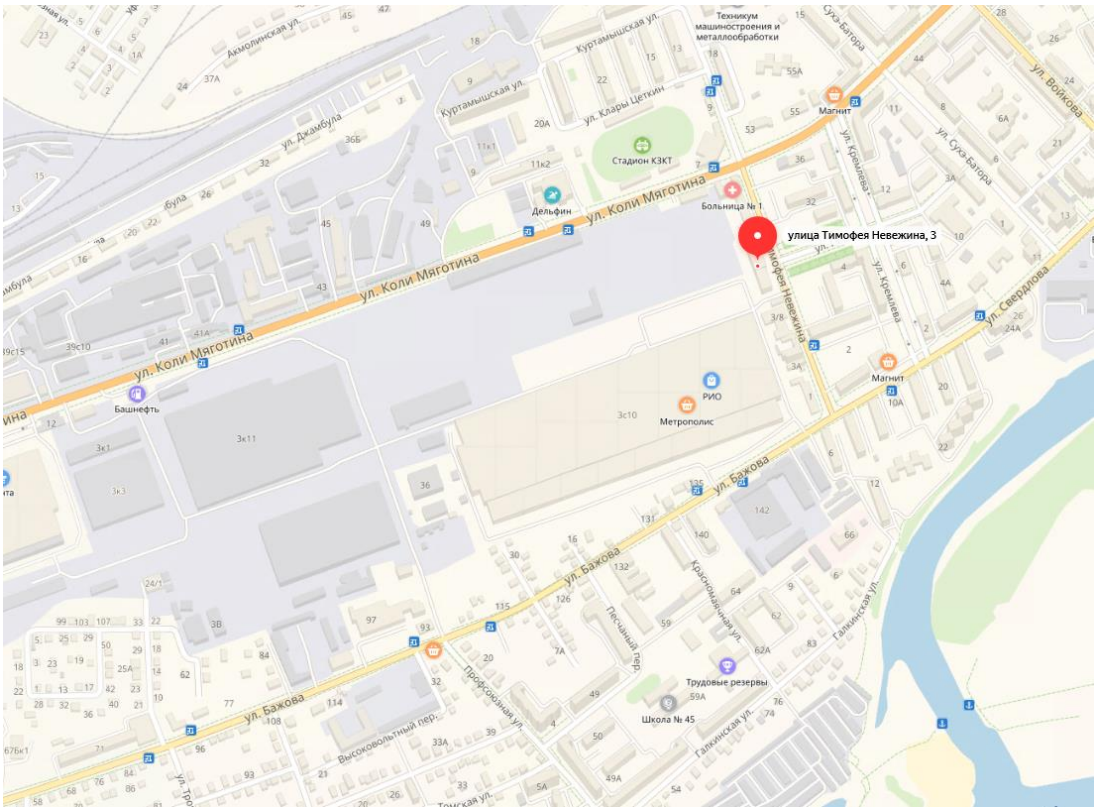


Рис. № 1. Местоположение Объекта оценки.

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно Решение Курганской городской Думы от 20 октября 2010 года № 215 «Об утверждении Генерального плана муниципального образования города Кургана», территория расположения оцениваемого объекта относится к многофункциональной зоне[3].

Расположение Объекта оценки на карте границ функциональных зон г. Курган в соответствии с Генеральным планом г. Курган представлено на рисунке 2.

[3] https://opt-281576.ssl.1c-bitrix-cdn.ru/upload/images/genplan/shema-1.jpg?147045585210534931

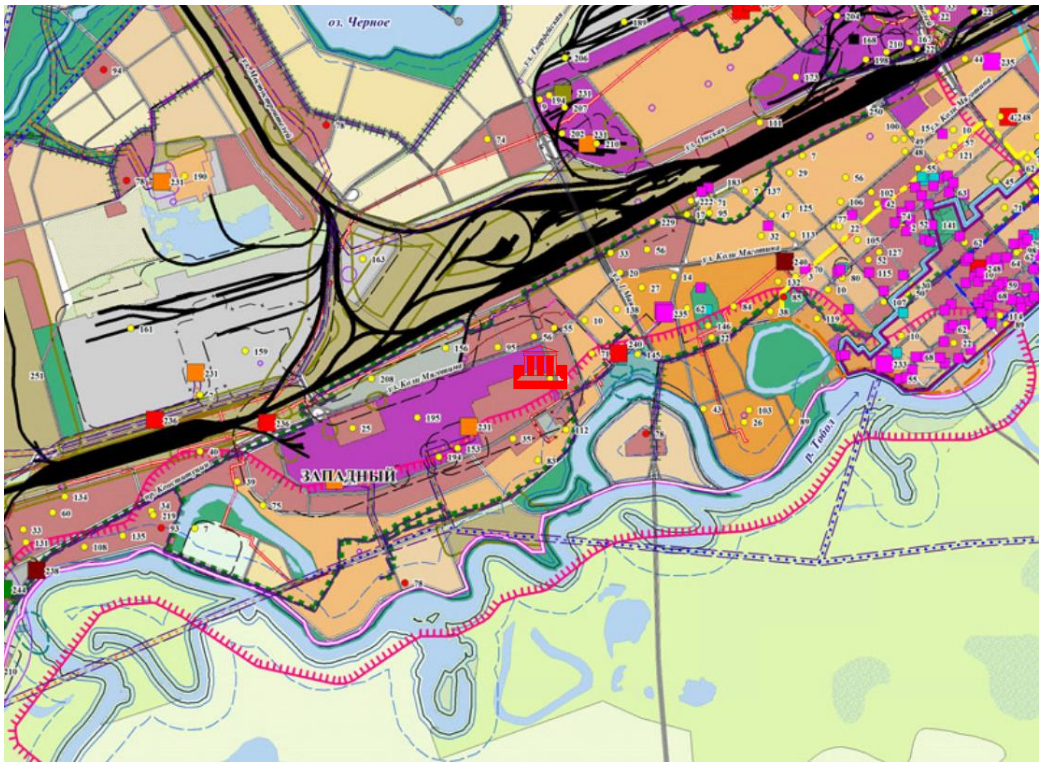


Рис. № 2. Местоположение Объекта оценки на карте границ функциональных зон г. Кургана в соответствии с Генеральным планом г. Кургана (обозначение Объекта оценки —).

Согласно Приложение к Правилам землепользования и застройки города Кургана, утвержденным решением Курганской городской Думы N 203 от 12.12.2018 г. «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Кургана», территория расположения Объекта оценки относится к территориальной подзоне «ОДЗ 3» — Многофункциональная зона[4].

Расположение Объекта оценки на карте градостроительного зонирования г. Курган в части границ территориальных зон представлено на рисунке 3 далее.

[4] https://opt-281576.ssl.1c-bitrix-cdn.ru/upload/doc/rkgd/2018-rh203/map_grad_zon.jpg?154572638950668480

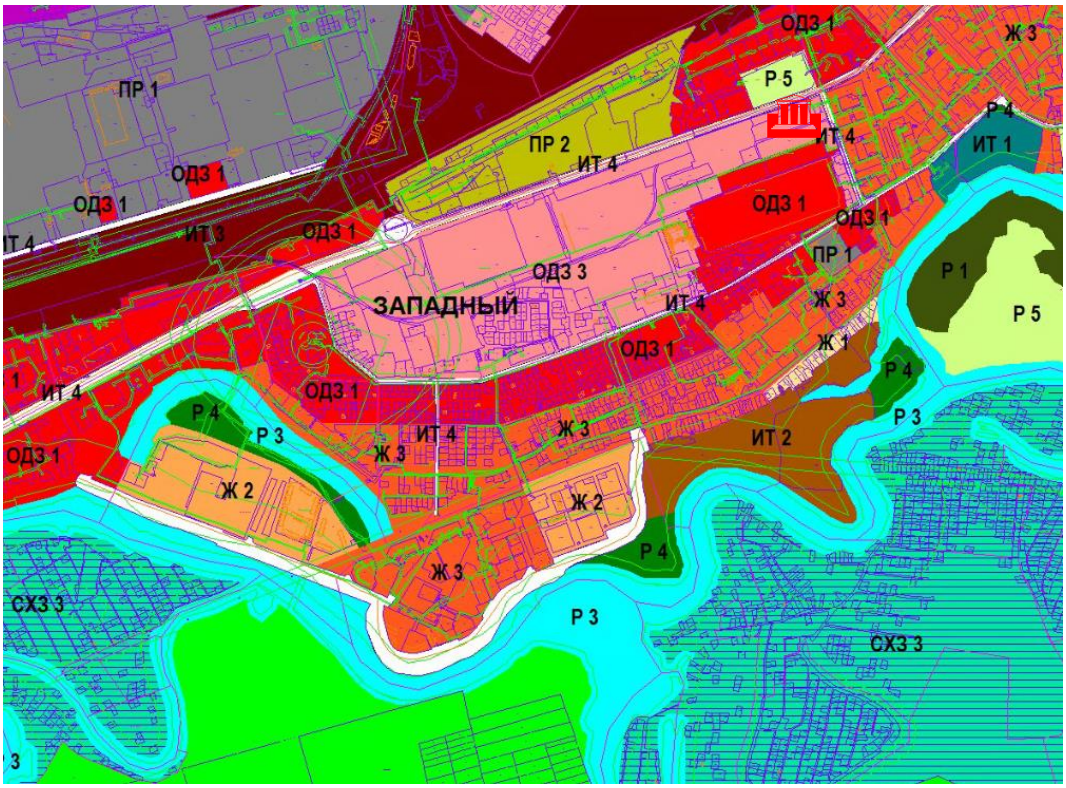


Рис. № 3.Местоположение Объекта оценки на карте правил землепользования и застройки г. Курган, в части границ территориальных зон (обозначение оцениваемого имущества —).

БЛИЖАЙШЕЕ ОКРУЖЕНИЕ

Ближайшее окружение Объекта оценки — смешанная застройка, представленная:

- Вдоль улицы Коли Мяготина и улицы Бажова расположены торговые центры «Метрополис», «ГиперСити», учреждения социальной инфраструктуры (спортивные комплексы, детские сады, школы, больница и.т.д.);
- В восточной части квартала размещены объекты производственно-складского назначения (Курганский Индустриальный парк);
- В примыкающих кварталах на удалении менее 1 км размещены жилые кварталы.

Таким образом, на основании вышесказанного, Оценщиком был сделан вывод, что территория расположения Объекта оценки перспективна с точки зрения реализации офисной функций. Уровень общественно-деловой активности в районе расположения Объекта оценки —средний, однако район местонахождения Объекта оценки обладает привлекательностью для инвесторов в виду относительной близости к торговым коридорам города.

ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ

Транспортная доступность Объекта оценки личным автомобильным транспортом характеризуется как хорошая:

- Объект оценки расположен вблизи крупных автомагистралей — улицей Коли Мяготина, улицей Бажова;
- в районе расположения Объекта оценки существует удобный выезд в разные районы города.

Транспортная доступность Объекта оценки общественным транспортом характеризуется как хорошая: в 100 метрах расположены остановки общественного транспорта.

Уровень транспортных потоков в непосредственной близости от Объекта оценки — средний — основные транспортные потоки находятся на улице Коли Мяготина, в непосредственной близости от Объекта оценки. Уровень пешеходных потоков в непосредственной близости от Объекта оценки — средний.

В целом, транспортная доступность Объекта оценки характеризуется как нормальная.

ПОДЪЕЗДЫ, ПАРКОВКА

На земельном участке, входящем в Объект оценки и находящемся в собственности, располагается собственная парковка. Подъезд к Объекту оценки осуществляется непосредственно с улицы Тимофея Невежина, покрытие — асфальт, состояние — без существенных дефектов. Осуществление парковки автотранспорта возможно на территории Объекта оценки и прилегающих улицах.

ИНЖЕНЕРНАЯ И СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРЫ

Район расположения Объекта оценки обеспечен всеми необходимыми элементами инженерной инфраструктуры (водо-, электро-, газо-, теплоснабжением и канализацией).

Социальная инфраструктура в непосредственной близости от Объекта оценки хорошо развита, что связано с расположением в непосредственной близости от Объекта оценки объектов жилого назначения.

Расположение Объекта оценки на карте со спутника представлено на рисунке 4 далее.



Рис. № 4. Расположение Объекта оценки на карте со спутника.

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

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

УЛУЧШЕНИЯ

Оцениваемое улучшение на дату оценки принадлежит на праве собственности НПФ «Профессиональный» (АО), правоустанавливающие документы: договор купли-продажи земельного участка со зданием заводоуправления от 10.09.2009 г., Передаточный акт к договору купли-продажи земельного участка со зданием заводоуправления от 10.09.2009 г. Копии документов (выписки из ЕГРН, свидетельства о ГРП) представлены в Приложении 1 к Отчету).

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

Оцениваемый земельный участок на дату оценки принадлежит на праве собственности НПФ «Профессиональный» (АО)„ правоустанавливающие документы: договор купли-продажи земельного участка со зданием заводоуправления от 10.09.2009 г., Передаточный акт к договору купли-продажи земельного участка со зданием заводоуправления от 10.09.2009 г. Копии документов (выписки из ЕГРН, свидетельства о ГРП) представлены в Приложении 1 к Отчету).

СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРЕМЕНЕНИЯХ И ОГРАНИЧЕНИЯХ

В соответствии с п. 5.2 раздела 5 Отчета, оценка проводится в предположении, что оцениваемый объект не заложен и не обременен долговыми обязательствами. Таким образом, оцениваемое недвижимое имущество рассматривается свободным от обременений.

ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

В рамках данной работы оценивается право собственности на улучшения и земельный участок.

СВЕДЕНИЯ О ПЕРВОНАЧАЛЬНОЙ И ОСТАТОЧНОЙ БАЛАНСОВОЙ СТОИМОСТЯХ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Сведения о первоначальной и остаточной балансовой стоимостях согласно допущению, не представлено в Отчете.

СВЕДЕНИЯ О ПРАВООБЛАДАТЕЛЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

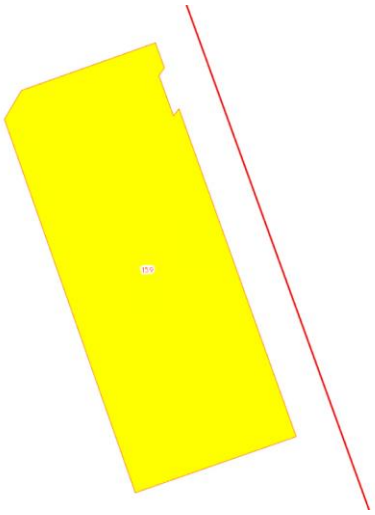
Предоставлены в разделе 3.1 Отчета.

7.4. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Общие сведения по оцениваемому земельному участку представлены в таблице далее.

Таблица 5. Краткое описание оцениваемого земельного участка

Адрес	Курганская обл., г Курган, ул. Невежина, д. 3
Оцениваемое право на земельный участок	право собственности
Кадастровый номер земельного участка	45:25:070105:159
Общая площадь земельного участка, кв.м	4 528
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование (по документу)	для производственных целей
Функциональная зона ПЗЗ	ОДЗ 3» —Многофункциональная зона
Форма земельного участка	многоугольная
Рельеф земельного участка	ровный, без значительных перепадов высот
Инженерная оснащенность	все элементы инженерной инфраструктуры (электро-, тепло-, водоснабжение и канализация)
Подъезд	асфальт, состояние — без существенных дефектов
План земельного участка	
Кадастровая стоимость земельного участка, руб. (согласно данным портала - http://pkk5.rosreestr.ru)	3 419 319,20
Удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка, руб./кв.м	755,15
Ограничения (обременения)	не зарегистрированы

Источник информации: Выписки из ЕГРН, http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/.

ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ

Описание нежилого здания площадью 5 608,2 кв. м, кадастровый номер 45:25:070105:413 представлено в таблице 7.

Таблица 6. Описание здания с кадастровым номером 45:25:070105:413

Наименование характеристики	Описание характеристики
Местоположение	Курганская обл., г Курган, ул. Тимофея Невежина, д. 3, стр. 2
Кадастровый номер	45:25:070105:413
Назначение	нежилое
Текущее использование	административное здание
Год ввода в эксплуатацию	1961
Год проведения реконструкции	не проводилась
Год проведения кап.ремонта	не проводился
Техническое состояние здания	отличное
Уровень внутренней отделки	евростандарт
Группа капитальности	I
Этажность	4, кроме того подвал
Строительный объем, куб.м	25 147,0
Общая площадь, кв.м	5 608,2
Инженерная оснащенность	— система отопления и теплоснабжения; — система кондиционирования; — электроснабжение; — водопотребление; — водоотведение; — система вентиляции
Физический износ согласно Техническому паспорту	21%

Источник информации: Технический паспорт на здание

Описание технического состояния конструктивных элементов здания представлено в таблице 8.

Таблица 7. Описание конструктивных элементов здания 45:25:070105:413

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, отделка и прочее)
1	Фундамент		железобетонный, ленточный
2	Стены и их наружная отделка		кирпичные
3	Перегородки		кирпичные, ГКЛ
4	Перекрытия		железобетонные плиты
5	Крыша		металлическая
6	Полы		плитка, ламинат, паркет
7	Проемы оконные		стеклопакеты
8	Проемы дверные		простые
9	Внутренняя отделка		штукатурка, ГКЛ, обои, окраска
10	Благоустройство	отопление	от собственной котельной
		водопровод	от городской центральной сети
		канализация	сброс в городскую сеть
		горячее водоснабжение	централизованное
		электроосвещение	скрытая проводка
		радио	-
		телефон	открытая проводка
		вентиляция	приточно-вытяжная
		лифт	нет
		сигнализация	пожарная, охранная

Источник информации: Технический паспорт на здание

В результате проведенного осмотра не было выявлено несоответствий поэтажных планов фактическому расположению помещений, перепланировки не проводились. Копии поэтажных планов представлены в Приложении 1 к Отчету.

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

Поскольку данных о проведении технической экспертизы элементов конструкций и состояния оцениваемого здания Оценщик не имеет, было сделано предположение об отсутствии каких-либо скрытых дефектов конструкций, значительно влияющих на стоимость Объекта оценки.

Внешний вид Объекта оценки представлен на фотографиях в конце текущего раздела Отчета.

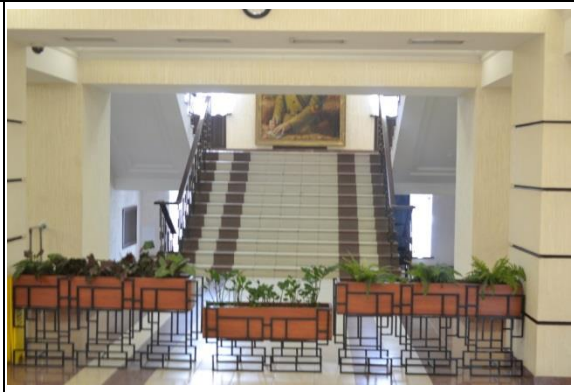
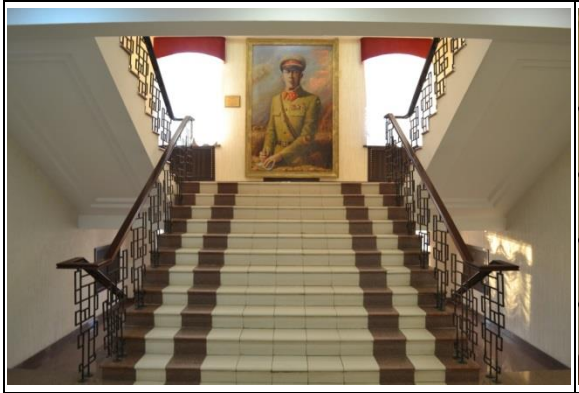
7.5. ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

- Объект оценки расположен в западной части г. Курган.
- В контексте транспортной доступности на данный момент район удобнее владельцам автотранспорта. Транспортная доступность Объекта оценки личным транспортом характеризуется как хорошая, что объясняется следующими факторами: в этой части района существует удобный выезд в разные районы города.

  Транспортная доступность общественным транспортом характеризуется как хорошая: в пешей доступности остановки общественного транспорта.
- Объект оценки представляет собой административное здание 1961 г.п., техническое состояние здания — отличное, уровень внутренней отделки — евростандарт.
- Объемно-планировочные и конструктивные решения (планировка помещений, высота потолков, этажность, характеристика входа и окон, обеспеченность необходимыми инженерными коммуникациями, состояние/уровень внутренней отделки и пр.) благоприятствуют использованию оцениваемого здания в соответствие с текущим использованием.
- Земельные участки, входящие в состав Объекта оценки, относятся к категории земель — земли населенных пунктов, разрешенное использование согласно ПЗЗ — общественно-деловая застройка. Текущее использование — для размещения административного здания.
- К Объекту оценки подведены все необходимые элементы инженерной инфраструктуры.

7.6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

	
ФОТО № 1. Внешний вид здания	ФОТО № 2. Внешний вид здания
	
ФОТО № 3. Внешний вид здания	ФОТО № 4. Внешний вид здания
	
ФОТО № 5. Вход в здание	ФОТО № 6. Вид внутренней отделки
	
ФОТО № 7. Вид внутренней отделки	ФОТО № 8. Вид внутренней отделки

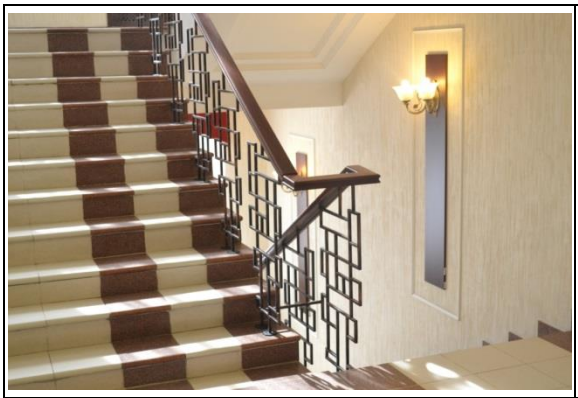
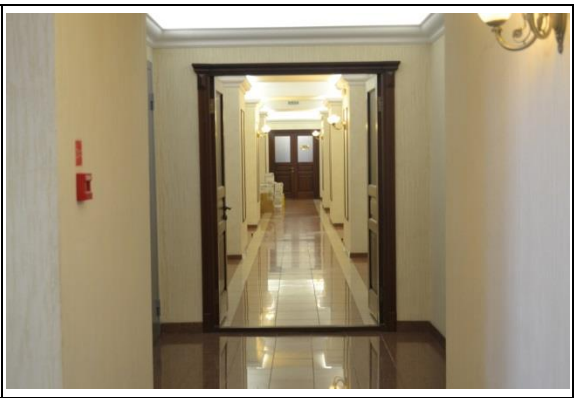
	
ФОТО № 9. Вид внутренней отделки	ФОТО № 10. Вид внутренней отделки
	
ФОТО № 11. Вид внутренней отделки	ФОТО № 12. Вид внутренней отделки
	
ФОТО № 13. Вид внутренней отделки	ФОТО № 14. Вид внутренней отделки
	
ФОТО № 15. Вид внутренней отделки	ФОТО № 16. Вид внутренней отделки

	
ФОТО № 17. Вид внутренней отделки, подвал	ФОТО № 18. Вид внутренней отделки, подвал

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

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

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РФ ЗА ЯНВАРЬ-МАРТ 2019 ГОДА

Основные тенденции социально-экономического развития России за январь-март 2019 г. представлены в таблице 8.

Таблица 8. Основные тенденции социально-экономического развития России

Показатель	Единица измерения	Значение
Показатели за март 2019 г.:		
ВВП	в %к соответствующему периоду предыдущего года	102,3
Индекс промышленного производства		102,1
Инвестиции в основной капитал		104,3
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»		91,4
Реальные располагаемые денежные доходы населения		97,7
Индекс потребительских цен, на конец периода	в % к декабрю предыдущего года	105,2
Политическая ситуация	стабильная	
Показатели на дату оценки:		
Ключевая ставка	%	7,75
Валютные курсы по ЦБ РФ	руб./долл. США	65,3001
	руб./евро	73,3712

Источник информации: http://www.gks.ru/free_doc/doc_2019/social/osn-03-2019.pdf, http://www.cbr.ru/press/keypr/, http://www.cbr.ru/currency_base/daily.aspx?date_req=15.05.2019.

АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ КУРГАНСКОЙ ОБЛАСТИ ЗА ЯНВАРЬ-МАРТ 2019 ГОДА

Таблица 9. Основные показатели социально-экономического развития Курганской области

Показатель	Единица измерения	Значение
Индекс промышленного производства	в % за январь-март 2019 г. к соответствующему периоду предыдущего года	97,3
Производство продукции сельского хозяйства		104,9
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»		109,1
Ввод в действие жилых домов		88,0
Оборот розничной торговли		102,0
Объем платных услуг населению		101,0
Реальные денежные доходы населения		100,7
Индекс потребительских цен		101,8

Источник информации: http://sverdl.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/sverdl/resources/57b9ea8049b7c055a988ff3fbd401489/%D0%9E%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C_1%D0%BA%D0%B2_2019.doc

8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

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

С учетом выводов раздела 7.5 Отчета Оценщик анализировал следующие сегменты рынка, информация о которых необходима для проведения оценки:

- рынок офисной недвижимости г. Курган,
- рынок коммерческих земельных участков г. Курган.

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

Оценщиком было проведено исследование рынка объектов, сопоставимых с оцениваемым недвижимым имуществом, при этом использовались следующие источники информации о ценах сделок (предложений):

- данные Росреестра о сделках с недвижимостью (АИС «Мониторинг рынка недвижимости», https://portal.rosreestr.ru);
- данные официального сайта Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов (www.torgi.gov.ru);
- данные системы электронных торгов Российского аукционного дома (www.auction-house.ru);
- интернет-порталы с предложениями по продаже/аренде недвижимости: http://www.cian.ru/, http://www.emls.ru/, https://www.avito.ru/, http://realty.dmir.ru/, http://theproperty.ru/, http://www.rosrealt.ru и др.

ЦЕНЫ СДЕЛОК

Сведения о ценах предложений и величинах арендных ставок объектов офисного назначения, а также коммерческих земельных участках, сопоставимых с оцениваемым недвижимым имуществом, представлены в таблицах далее.

Таблица 10. Предложения объектов офисного назначения, сопоставимых с оцениваемым недвижимым имуществом

Характеристики объектов	Объекты-аналоги				
	ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4	ОА № 5
Передаваемые имущественные права	право собственности на здание и право долгосрочной аренды на ЗУ	право собственности на помещение	право собственности на здание и ЗУ	право собственности на здание и ЗУ	право собственности на здание и право долгосрочной аренды на ЗУ
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия рынка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата сделки/предложения	май (до даты оценки) 2019	май (до даты оценки) 2019	май (до даты оценки) 2019	май (до даты оценки) 2019	май (до даты оценки) 2019
Местоположение	Курганская область, Курган, ул. Куйбышева, д. 118	Курганская область, Курган, ул. Гоголя, д. 44	Курганская область, Курган, Промышленная ул., д. 9	Курганская область, Курган, ул. Ленина, д. 40	Курганская область, Курган, ул. Гагарина, д. 1
Характеристика местоположения	окраина/спальный район	приближенная к центру территория	промзона	центр	окраина/спальный район
Красная линия	во дворе (первая линия через сквер)	1 линия	1 линия	во дворе (первая линия через сквер)	1 линия
Тип	Здание	Помещение	Здание	Здание	Здание
Назначение	административное	административное	административное	административное	торговое
Общая площадь, кв.м	820,90	1 409,20	708,00	3 085,10	1 347,00
Площадь ЗУ, кв. м	4 331,00	0,00	1 100,00	2 100,00	3 386,00
Коэффициент застроенности	0,19	-	0,64	1,47	0,40
Этаж/этажность	2	3	4	4, подвал	2
Качество отделки	частично-стандартная, частично без отделки	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
Состояние отделки	нормальное	нормальное	нормальное	нормальное	нормальное
Состояние здания	нормальное	нормальное	нормальное	нормальное	нормальное
Цена предложения с учетом НДС, руб.	14 350 000	32 000 000	14 000 000	69 453 729	32 000 000
Удельный показатель цены предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	17 481	22 708	19 774	22 513	23 756
Источник информации	Представитель собственника, тел. 8-982-420-86-98, Надежда	Представитель собственника, тел. 8-908-005-10-51, Юлия	Представитель собственника, тел. 8-982-420-89-95, Александр	Представитель собственника, тел. 8-985-922-91-14, Александр	Представитель собственника, тел. 8-982-420-88-05, Роман
Ссылка	https://kurgan.cian.ru/sale/commercial/206924985/	https://www.avito.ru/kurgan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_1409.2_m_1139282440	https://kurgan.cian.ru/sale/commercial/203396238/	https://kurgan.cian.ru/sale/commercial/151231586/	https://kurgan.cian.ru/sale/commercial/193043733/

Таблица 11. Предложения земельных участков, сопоставимых с оцениваемым недвижимым имуществом

Характеристика	Объекты-аналоги			
	ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
Тип сделки	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата сделки/предложения	май (до даты оценки) 2019	май (до даты оценки) 2019	май (до даты оценки) 2019	май (до даты оценки) 2019
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Адрес объекта	Курганская область, Курган, 2-й микрорайон, ул. Достовалова	Курганская область, Курган, ул. Гоголя	Курганская область, Курган, Промышленная ул., д. 8	Курганская область, Курган, пр. Машиностроителей, д. 35А
Характеристика местоположения	окраина/спальный район	центр	промзона	промзона
Категория земельного участка	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для общественно-деловой застройки	Для общественно-деловой застройки	Для общественно-деловой застройки	Для общественно-деловой застройки
Красная линия	первая линия	первая линия	первая линия	первая линия
Площадь земельного участка, кв.м	1 400	600	2 700	1 340
Наличие строений на участке	ОНС под снос	свободный	свободный	свободный
Подъездные пути	асфальт/в хорошем состоянии	асфальт/в хорошем состоянии	асфальт/в хорошем состоянии	асфальт/в хорошем состоянии
Инженерная оснащенность	все коммуникации	по границе	по границе	электричество
Конфигурацию, форму и рельеф земельного участка	пригодна для застройки	пригодна для застройки	пригодна для застройки	пригодна для застройки
Наличие обременений	не зарегистрировано	не зарегистрировано	не зарегистрировано	не зарегистрировано
Цена предложения земельного участка, руб.	3 600 000	1 300 000	4 200 000	1 700 000
Цена предложения земельного участка, руб./кв. м	2 571	2 167	1 556	1 269
Источник информации	Представитель собственника, тел. +7 912 835-90-00, Сергей	Представитель собственника, тел. +7 912 835-19-05, Наталья	Представитель собственника, тел. +7 912 835-63-33, Александр	Представитель собственника, тел. +7 912 529-86-10, Лариса
	https://kurgan.cian.ru/sale/commercial/182373706/	https://kurgan.cian.ru/sale/commercial/192031256/	https://www.avito.ru/kurgan/zemelnye_uchastki/uchastok_27_sot._promnaznacheniya_318009218	https://www.avito.ru/kurgan/zemelnye_uchastki/uchastok_13.4_sot._promnaznacheniya_1368638803

Таблица 12. Предложения по аренде объектов офисного назначения, сопоставимых с оцениваемым недвижимым имуществом

Характеристика	Объекты-аналоги				
	ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4	ОА № 5
Передаваемые имущественные права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия рынка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
	май (до даты оценки) 2019	май (до даты оценки) 2019	май (до даты оценки) 2019	май (до даты оценки) 2019	май (до даты оценки) 2019
Тип объекта	помещение	помещение	помещение	помещение	помещение
Местоположение	Курганская область, Курган, ул. Володарского, д. 57	Курганская область, Курган, ул. Кирова, д. 51	Курганская область, Курган, ул. Пичугина, д. 11	Курганская область, Курган, ул. Коли Мяготина, д. 78	Курганская область, Курган, ул. Куйбышева, д. 12
Класс административного здания	С	С	С	С	С
Характеристика местоположения	центр	приближенная к центру территория	центр	окраина/спальный район	центр
Красная линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Назначение	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Текущее использование	административное	административное	административное	административное	административное
Общая площадь, кв. м	18,0	35,0	27,0	40,0	33,0
Этаж	3,0	3,0	2,0	5,0	4,0
Техническое состояние здания	нормальное	нормальное	нормальное	нормальное	нормальное
Тип внутренней отделки	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
Состояние внутренней отделки	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Характеристика входа	общий	общий	общий	общий	общий
Инженерная оснащенность	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Наличие мебели и оборудования	нет	нет	нет	нет	нет
Наличие ограничений (обременений)	не зарегистрировано	не зарегистрировано	не зарегистрировано	не зарегистрировано	не зарегистрировано
Удельный показатель арендной ставки с НДС, руб./кв.м/мес.	417	350	400	375	500
Наличие КУ	нет	нет	нет	нет	нет
Удельный показатель арендной ставки с НДС, без КУ, руб./кв.м/мес.	417	350	400	375	500
Источник информации	https://kurgan.cian.ru/rent/commercial/202826073/	https://kurgan.cian.ru/rent/commercial/202097154/	https://kurgan.cian.ru/rent/commercial/200274426/	https://kurgan.cian.ru/rent/commercial/194580514/	https://kurgan.cian.ru/rent/commercial/206271395/

СКИДКА НА ТОРГ

Размер дисконта в цене, на который может рассчитывать потенциальный покупатель в ходе ведения переговоров с представителями собственников и агентств недвижимости, является сугубо индивидуальным. В результате опроса собственников, представителей собственников предлагаемых к аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым недвижимым имуществом, а также специалистов агентств недвижимости, оказывающих посреднические услуги на рынке коммерческой недвижимости г. Курган и Курганской области, скидка на торг при реализации объектов офисного назначения 10-20%, при реализации земельных участков коммерческого назначения 10-20%, скидки для арендных ставок для офисных объектов составляют 6-10%.

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

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

СПРОС И ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Структура спроса и предложения на рынке коммерческой недвижимости Курганской области в 2019 году менее всего будет подвержена изменениям, об этом говорят прогнозы. Как и весь рынок недвижимости, коммерческая недвижимость, как его сегмент, зависит от политико-экономической ситуации в России, а как следствие, от курса изменения валют. Стабилизация цен на коммерческую недвижимость более вероятный исход, однако есть отклонения. Коммерческая недвижимость была и остается направлением, в которое вкладывают деньги в кризисные ситуации.

Что касается арендных ставок, анализируя рынки недвижимости в регионах России, многие специалисты отмечают, что ставки аренды на рынке тесно связаны с уровнем социально-экономического развития региона, населенного пункта. Рыночная ставка арендной платы за коммерческую недвижимость зависит от основного принципа: чем выше платежеспособный спрос на объект недвижимости, тем выше арендная ставка за него. Платежеспособный спрос определяется покупательской способностью и числом потенциальных арендаторов. Таким образом, ставки аренды недвижимости выше там, где высок уровень ВВП и многочисленнее население. Наряду с этими характеристиками общий спрос и стоимость недвижимости различаются в зависимости от уровня региональных инвестиционных рисков, обусловленного отношением местных властей к предпринимателям. Специалисты рынка недвижимости отмечают, что чем больше все эти факторы способствуют развитию бизнеса в целом, тем выше ставка аренды коммерческой недвижимости.

В целом рынок коммерческой недвижимости Курганской области относительно развит в областном центре и недостаточно развит (не активный рынок) в малых городах Рязанской области (население 15-30 тыс. жителей). На рынке представлено большое количество предложений по продаже и аренде данных объектов.

ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ

Операционные расходы включают в себя:

- среднегодовые затраты на текущий ремонт;
- затраты на уборку;
- затраты на управление и заключение договоров аренды;
- затраты на оплату обслуживающего персонала;
- вывоз мусора;

- затраты на содержание территории и автостоянки;
- налог на имущество;
- плата за землю;
- страхование;
- расходы на замещение

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

КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ И ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ

По данным аналитической статьи В.А. Вольновой «Анализ состава арендной ставка на примере оценки офисных помещений с использованием доходного подхода» доля эксплуатационных расходов в арендной ставке в среднем составляет — 20%, доля коммунальных платежей — 8% (см. рисунок ниже)[5].

№ п/п	Показатель	Доля в арендной ставке, %
	Структура коммунальных платежей по их видам	
1	Электроэнергия, %	4,16%
2	Вода и канализация, %	0,48%
3	Горячее водоснабжение и теплоснабжение (с учетом газоснабжения), %	3,36%
	Итого доля коммунальных платежей в арендной ставке, %	**8,00%**
	Структура эксплуатационных расходов по их видам	
1	Охрана, видеонаблюдение, сигнализация, %	3,40%
2	Услуги связи, %	6,60%
3	Уборка помещений, %	6,00%
4	Уборка территории и вывоз мусора, %	0,40%
5	СЭС и дезинфекция, %	0,20%
6	Содержание лифтов, %	0,20%
7	Техобслуживание, %	3,20%
	Итого доля эксплуатационных платежей в арендной ставке, %	**20,00%**

Рис. № 5.Структура расходов

Источник информации: Аналитическая статья В.А. Вольновой «Анализ состава арендной ставка на примере оценки офисных помещений с использованием доходного подхода».

ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

- Местоположение объекта — на цену предложения (ставку аренды) влияет локальное местоположение (центр города или его окраина, тип окружающей застройки, на первой линии или внутри квартала), близость к зонам жилой и общественно-деловой застройки города, активным транспортным магистралям и пешеходным транзитам, хорошая транспортная доступность, в том числе общественным транспортом и т.д. (влияние фактора — 30-50%).
- Общая площадь объекта: чем больше площадь объекта, тем меньше стоимость продажи (аренды) квадратного метра объекта, действует так называемая «скидка на опт». Наиболее ликвидными являются офисные объекты с общей площадью до 100 кв.м (влияние фактора — 10-25%).

[5] http://cyberleninka.ru/article/n/analiz-sostava-arendnoy-stavki-na-primere-otsenki-ofisnyh-pomescheniy-s-ispolzovaniem-dohodnogo-podhoda

- Физическое состояние здания — физическое состояние объекта торгово-сервисного назначения оказывает существенное влияние на цену продажи. Очевидно, чем лучше состояние объекта тем выше цена продажи объекта. Удовлетворительное или неудовлетворительное состояние объекта создает необходимость проведения дополнительных ремонтных работ, т.е. покупатель вынужден будет нести дополнительные расходы, даже объекты в хорошем состоянии требуют незначительного ремонта. Чем меньше хронологический возраст здания и величина физического износа, тем выше стоимость (влияние фактора — 15-30%).
- Состояние отделки помещений — состояние объекта (отделки помещений) торгово-сервисного назначения оказывает существенное влияние на цену продажи (ставку аренды). Очевидно, чем лучше состояние объекта (отделки помещений), тем выше цена продажи (ставка аренды) объекта. Удовлетворительное или неудовлетворительное состояние объекта (отделки помещений) создает необходимость проведения ремонтных работ, т.е. покупатель (арендатор) вынужден будет нести дополнительные расходы (влияние фактора — 15-30%).
- Занимаемый этаж — удельный показатель величины арендной ставки ниже на 10-15% у помещения, расположенного в подвальном этаже жилого дома, либо на этажах выше 1-го. Это объясняется тем, что подобным помещениям характерны определенные объемно-планировочные и конструктивные особенности (высота потолков ниже стандартной, небольшие окна и узкие дверные проемы) (вклад фактора в величину цены предложения или ставки аренды — до 20%).
- Тип доступа для встроенных помещений имеет особое значение. Наличие отдельного входа делает встроенное помещение более престижным и, следовательно, более инвестиционно привлекательными, чем помещения с общим входом. Именно такие объекты пользуются большим спросом среди покупателей и арендаторов. Влияние данного фактора может составлять до 20%.
- Наличие парковки является важным фактором, влияющим на величину цены предложения (ставки аренды) за объекты административного назначения. Для многих потенциальных покупателей (арендаторов), наличие парковочного места играет решающую роль при выборе объекта недвижимости.

Полученная информация подготовлена на основании анализа таких материалов, как «Справочник оценщика недвижимости — 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л. А., статистических данных, собранных и подготовленных на сайте «СтатРиелт».

ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ Г. КУРГАН

На конец 2018 года средняя стоимость земельного участка под административное (общественно-деловое) назначение составляет 2 000 рублей за кв. м.

Средняя стоимость земельных участков варьируется по микрорайонам Кургана. Наиболее дорогие участки в центре, в районе интенсивных транспортных или пешеходных потоков.

ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ЗНАЧЕНИЙ

- местоположение (в пределах города, относительно линии застройки, остановок общественного транспорта, ближайшее окружение);

- назначение/текущее использование;
- площадь объекта;
- инженерные коммуникации;
- права на передаваемый земельный участок.

Обоснование значений ценообразующих факторов для коммерческой недвижимости по состоянию на 01.04.2019 представлено на официальном сайте некоммерческой организации Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт (https://statrielt.ru/[6]).

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

- Рынок недвижимости Курганской области недостаточно развит.
- Средняя цена предложений офисных зданий в Кургане составляет 17 000 – 24 000 рублей, средняя величина арендной ставки за административное помещение, составляет 350-500 руб./кв.м/мес., средняя величина цен предложений земельных участков под общественно-деловую застройку 1000 – 3000 руб./кв. м.
- Скидка на торг объектов указанных назначений находится в интервале от 5% до 20%.
- Основными ценообразующими факторами являются: местоположение, назначение/текущее использование, общая площадь, техническое состояние/уровень внутренней отделки, этаж расположения, инженерная оснащенность, наличие оборудования и мебели, доля административно-бытовых помещений, права на передаваемый земельный участок и др.

[6] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ

Диктуется физическими характеристиками зданий и сооружений (архитектурно-планировочные решения, несущая способность конструкций и т.д.).

Возможны следующие варианты использования рассматриваемого здания:

- использование существующего здания в неизменном виде;
- реконструкция существующего здания;
- снос существующего здания и строительство нового.

Согласно данным раздела 7 Отчета, техническое состояние рассматриваемого объекта — отличное. Проектное назначение — нежилое здание административного (офисного) назначения. В целом, использование рассматриваемого здания в неизменном виде (по

проектному назначению) возможно. Реконструкция и демонтаж объекта будут нецелесообразны.

ЮРИДИЧЕСКАЯ РАЗРЕШЕННОСТЬ

При анализе наиболее эффективного использования Объекта оценки необходимо принимать во внимание все имеющиеся в распоряжении юридически допустимые варианты использования.

С учетом назначения здания (нежилое), а также разрешенного использования земельного участка — для размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров, юридически возможны различные варианты использования здания под нежилые цели.

ФИНАНСОВАЯ ОПРАВДАННОСТЬ И МАКСИМАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ

Дальнейшие рассуждения о финансовой оправданности и максимальной эффективности предполагаемых вариантов использования Объекта оценки проводятся с точки зрения разумного собственника, стратегия поведения которого отвечает типичным мотивациям вложения финансовых средств на рынке недвижимости.

С учетом местоположения (зона жилой застройки с объектами социально-бытового, торгово-сервисного и общественно-делового назначений), конструктивно-планировочных решений рассматриваемого объекта, его назначения, а также данных анализа рынка недвижимости, Оценщик полагает, что физически осуществимо, юридически правомочно, финансово оправданно и максимально эффективно будет использование Объекта оценки в качестве объекта универсального (торгово-сервисного) назначения.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование Объекта оценки — объект административного (офисного) назначения.

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

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

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

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

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

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

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

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

Объект оценки представляет собой нежилое здание с относящимся к нему земельным участком, расположенное по адресу: Курганская обл., г Курган, ул. Тимофея Невежина, д. 3, стр. 2.

Затратный подход не применялся по двум причинам:

- предложений по продаже и аренде зданий и помещений сопоставимых с оцениваемым представлено достаточное количество, которое дает возможность применения сравнительного и доходного подходов;
- учитывая техническое состояние здания, Оценщик приходит к выводу, что у оцениваемого здания на дату оценки есть внешнее устаревание. Необходимой информации для расчета внешнего устаревания Оценщик не располагает. Поэтому, можно сделать вывод, что внешнее устаревание у оцениваемого здания присутствует, но рассчитать его не представляется возможным.

Таким образом, использование затратного подхода не даст адекватного результата и Оценщик отказывается от его применения.

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

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

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

Последовательность оценки объектов недвижимости в рамках сравнительного подхода:

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

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

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

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

11.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

ПРАВИЛА ОТБОРА АНАЛОГОВ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ РАСЧЕТОВ

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

- местоположение – г. Курган;
- тип – здание и прилегающий земельный участок;
- назначение / текущее использование – административное;
- площадь зданий – более 700 кв. м.

ОБЪЕМ ДОСТУПНЫХ ОЦЕНЩИКУ РЫНОЧНЫХ ДАННЫХ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ

В ходе поиска аналогов Оценщиком анализировались источники информации, перечисленные в разделе 8 настоящего Отчета.

В качестве аналогов было отобрано по 5 объекта-аналога, которые являются наиболее сопоставимыми с оцениваемым недвижимым имуществом.

Информация по объектам-аналогам была уточнена в ходе интервью с представителями агентств недвижимости, собственниками объектов и их представителями. Необходимо отметить, что в случае расхождения каких-либо характеристик объектов, указанных в исходных объявлениях, с данными, полученными в результате интервью, в расчетах использовались уточненные данные, актуальные на дату оценки. Проверенные и уточненные сведения по аналогам с указанием источников их получения представлены в таблице далее. Копии интернет-страниц представлены в Приложении 2 к Отчету.

Карта-схема расположения оцениваемого объекта и объектов-аналогов приведена на рисунке далее.

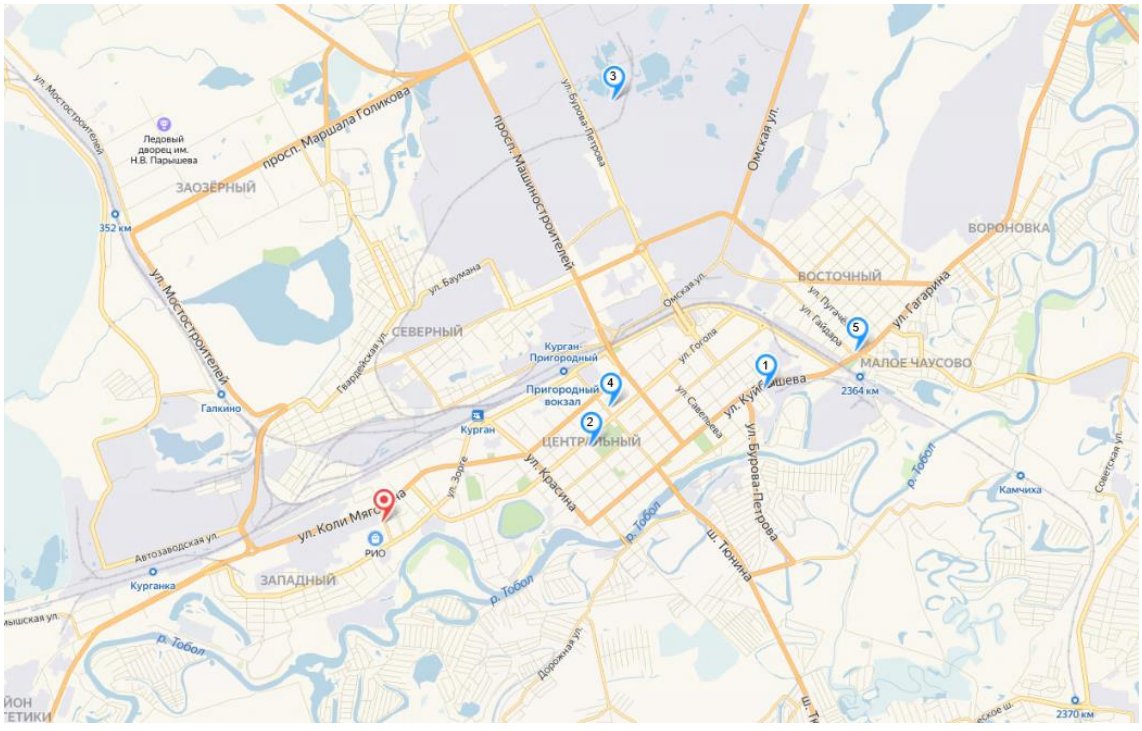


Рис. № 6.Местоположение Объекта оценки (обозначено красным флажком) и объектов-аналогов (обозначено цифрами 1-5)

Таблица 13. Характеристика Объекта оценки и объектов-аналогов

Характеристики объектов	Объекты-аналоги				
	ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4	ОА № 5
Передаваемые имущественные права	право собственности на здание и право долгосрочной аренды на ЗУ	право собственности на помещение	право собственности на здание и ЗУ	право собственности на здание и ЗУ	право собственности на здание и право долгосрочной аренды на ЗУ
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия рынка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата сделки/предложения	май (до даты оценки) 2019	май (до даты оценки) 2019	май (до даты оценки) 2019	май (до даты оценки) 2019	май (до даты оценки) 2019
Местоположение	Курганская область, Курган, ул. Куйбышева, д. 118	Курганская область, Курган, ул. Гоголя, д. 44	Курганская область, Курган, Промышленная ул., д. 9	Курганская область, Курган, ул. Ленина, д. 40	Курганская область, Курган, ул. Гагарина, д. 1
Характеристика местоположения	окраина/спальный район	приближенная к центру территория	промзона	центр	окраина/спальный район
Красная линия	во дворе (первая линия через сквер)	1 линия	1 линия	во дворе (первая линия через сквер)	1 линия
Тип	Здание	Помещение	Здание	Здание	Здание
Назначение	административное	административное	административное	административное	торговое
Общая площадь, кв.м	820,90	1 409,20	708,00	3 085,10	1 347,00
Площадь ЗУ, кв. м	4 331,00	0,00	1 100,00	2 100,00	3 386,00
Этаж/этажность	2	3	4	4, подвал	2
Качество отделки	частично-стандартная, частично без отделки	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
Состояние отделки	нормальное	нормальное	нормальное	нормальное	нормальное
Состояние здания	нормальное	нормальное	нормальное	нормальное	нормальное
Цена предложения с учетом НДС, руб.	14 350 000	32 000 000	14 000 000	69 453 729	32 000 000
Удельный показатель цены предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	17 481	22 708	19 774	22 513	23 756
Источник информации	Представитель собственника, тел. 8-982-420-86-98, Надежда	Представитель собственника, тел. 8-908-005-10-51, Юлия	Представитель собственника, тел. 8-982-420-89-95, Александр	Представитель собственника, тел. 8-985-922-91-14, Александр	Представитель собственника, тел. 8-982-420-88-05, Роман
Ссылка	https://kurgan.cian.ru/sale/commercial/206924985/	https://www.avito.ru/kurgan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_1409.2_m_1139282440	https://kurgan.cian.ru/sale/commercial/203396238/	https://kurgan.cian.ru/sale/commercial/151231586/	https://kurgan.cian.ru/sale/commercial/193043733/

11.2. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

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

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

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

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

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

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

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

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

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

МЕТОД ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНЫХ КОРРЕКТИРОВОК

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

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

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

N	—	количество объектов-аналогов;
j	—	порядковый номер объекта-аналога;
q_j	—	весовой коэффициент для j-го объекта-аналога;
$СОА_j$	—	скорректированная стоимость объекта-аналога, руб./кв.м.

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

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

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

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

Корректировки второй группы в абсолютном значении определяются от скорректированных по первой группе элементов сравнения цен объектов-аналогов (C_i) по формуле:

$$K_{i,OA} = C_I * k_i^{II},$$

где	$K_{i,OA}$	—	корректировка (в денежных единицах) цены объекта-аналога по i-му элементу сравнения второй группы;
	k^{II}_i	—	корректировка по i-му элементу сравнения из второй группы, определяемая на основании рыночных данных, %.

Суммарная (результирующая) корректировка второй группы (K_j) к цене объекта-аналога, скорректированной по первой группе, определяется как сумма корректировок по второй группе элементов сравнения, а скорректированная стоимость объекта-аналога (C^{OA}_j) — как сумма скорректированной по первой группе элементов сравнения цены объекта-аналога (C_i) и результирующей корректировки второй группы. Весовые коэффициенты q_j определяются по формуле:

$$q_j = \frac{\frac{1}{A_j}}{\sum_{j=1}^{N} A_j}$$

где q_j — весовой коэффициент для j-го объекта-аналога;

N — количество объектов-аналогов;

j — порядковый номер объекта-аналога;

A_j — абсолютная валовая коррекция для j-го объекта-аналога.

Абсолютная валовая коррекция для j-го объекта-аналога определяется как сумма абсолютных (по модулю) значений, примененных к рыночной стоимости данного объекта корректировок.

11.3. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

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

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

Элементы сравнения, специфические для сегмента рынка недвижимого имущества, определялись по данным обзора рынка (раздел 8 Отчета).

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

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

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

- условия рынка (скидка на торг);
- передаваемые права на земельный участок;
- местоположение;
- красная линия;
- общая площадь;
- тип объекта
- назначение;
- состояние / уровень отделки.

11.4. КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПЕРВОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

Корректировки по первой группе элементов характеризуют отличия аналогов от оцениваемого объекта с точки зрения сделки. В процессе первой группы корректировок на очередном этапе корректируется откорректированная на предыдущем этапе цена аналога, то есть корректировки проводятся последовательно. При этом последовательность корректировок не влияет на итоговый результат.

УСЛОВИЯ РЫНКА

Цены на рынке с течением времени изменяются, причиной этого могут быть инфляционные и дефляционные процессы в экономике, принятие новых законов, налоговых норм, а также колебания спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы. Объекты-аналоги, используемые в расчетах, были выставлены на продажу в 2019 г. и актуальны на дату оценки — 15.05.2019, корректировка не требуется.

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

Скидка на торг определялась как нижнее значение интервала (9%), согласно данным Ассоциации «СтатРиелт» — скрин-шот интернет-страницы представлен ниже.

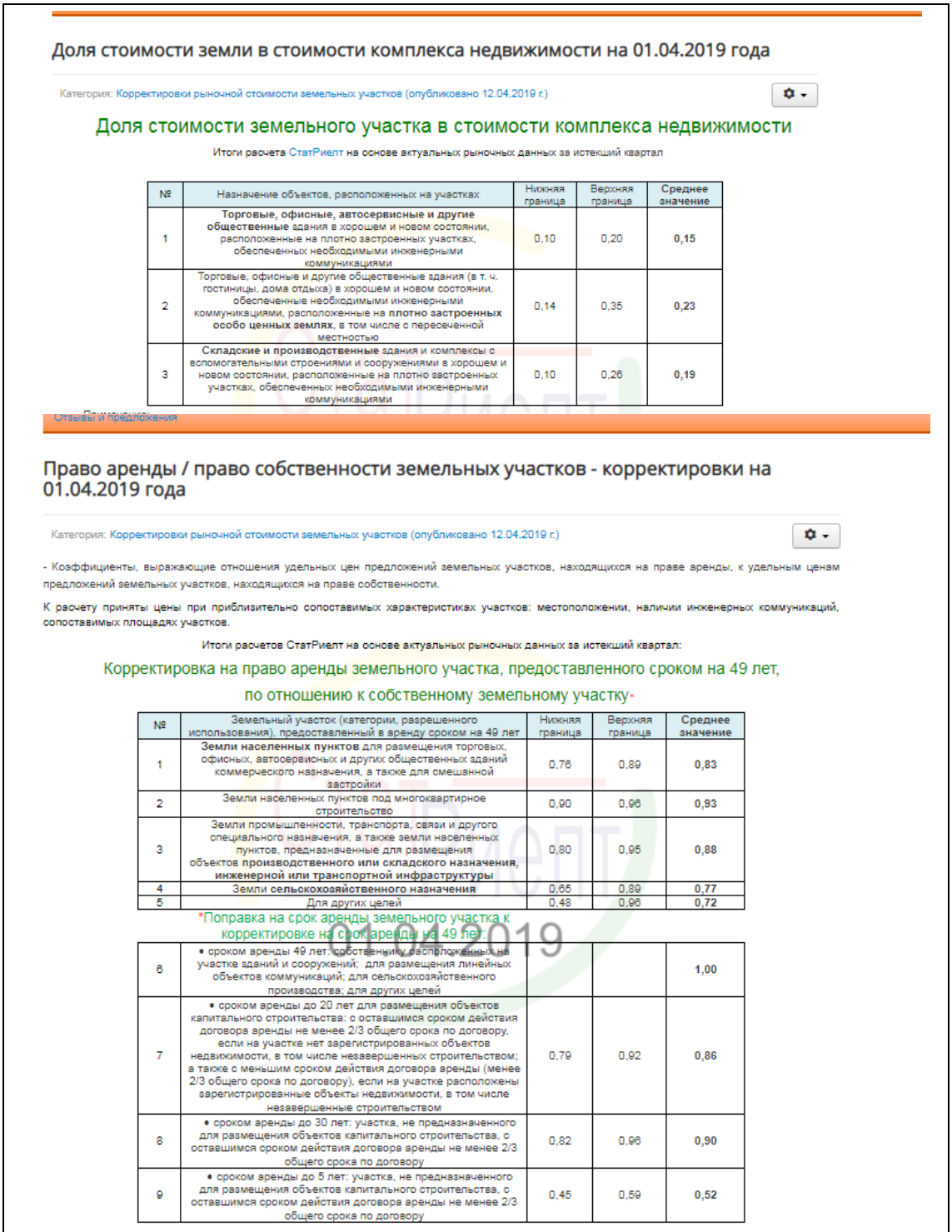
№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
	А. При продаже объектов			
1	**Торговых** помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,97	**0,95**
2	**Офисных** и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания (СТО), с земельным участком	0,91	0,98	**0,95**
3	**Складских** помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	**0,94**
4	**Производственных** помещений и зданий с земельным участком	0,84	0,96	**0,91**
5	**Сельскохозяйственных** зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,80	0,94	**0,89**
6	**Сооружений** с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,77	0,94	**0,87**
7	**Комплексов (складских, производственных)** зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,80	0,95	**0,89**

Рис. № 7.Скидки на торг при продаже административных зданий.

ПЕРЕДАВАЕМЫЕ ПРАВА

Величина корректировки на имущественные права (права долгосрочной аренды земельного участка и право собственности земельного участка) определялась с помощью Справочника оценщика недвижимости — 2017, Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» (2017), опубликованного под руководством Лейфера Л.А., научного руководителя ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», кандидата технических наук (см. рисунок далее).

Величина корректировки согласно данным Ассоциации «СтатРиелт» — скрин-шот интернет-страницы представлен ниже, для земельных участков составляет 20,5% (1/0,83). Согласно данным Ассоциации «СтатРиелт», доля стоимости земельного участка в стоимости административного здания составляет 15%. Таким образом, корректировка на имущественные права при оформлении права собственности на здание и право долгосрочной аренды на участок составляет 3,1% по отношению к объектам в собственности.



Доля стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости на 01.04.2019 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 12.04.2019 г.)

Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение объектов, расположенных на участках	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	**Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные** здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,10	0,20	**0,15**
2	Торговые, офисные и другие общественные здания (в т. ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на **плотно застроенных особо ценных землях**, в том числе с пересеченной местностью	0,14	0,35	**0,23**
3	**Складские и производственные** здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,10	0,26	**0,19**

Отзывы и предложения

Право аренды / право собственности земельных участков - корректировки на 01.04.2019 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 12.04.2019 г.)

- Коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков, находящихся на праве аренды, к удельным ценам предложений земельных участков, находящихся на праве собственности.

К расчету приняты цены при приблизительно сопоставимых характеристиках участков: местоположении, наличии инженерных коммуникаций, сопоставимых площадях участков.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

Корректировка на право аренды земельного участка, предоставленного сроком на 49 лет, по отношению к собственному земельному участку*

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	**Земли населенных пунктов** для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки	0,76	0,89	**0,83**
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,90	0,96	**0,93**
3	Земли промышленности, транспорта, связи и другого специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов **производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры**	0,80	0,95	**0,88**
4	Земли **сельскохозяйственного назначения**	0,65	0,89	**0,77**
5	Для других целей	0,48	0,96	**0,72**

*Поправка на срок аренды земельного участка к корректировке на срок аренды на 49 лет

6	• сроком аренды 49 лет: собственнику, расположенных на участке зданий и сооружений; для размещения линейных объектов коммуникаций; для сельскохозяйственного производства; для других целей			**1,00**
7	• сроком аренды до 20 лет для размещения объектов капитального строительства: с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору, если на участке нет зарегистрированных объектов недвижимости, в том числе незавершенных строительством; а также с меньшим сроком действия договора аренды (менее 2/3 общего срока по договору), если на участке расположены зарегистрированные объекты недвижимости, в том числе незавершенные строительством	0,79	0,92	**0,86**
8	• сроком аренды до 30 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,82	0,96	**0,90**
9	• сроком аренды до 5 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,45	0,59	**0,52**

Рис. № 8.Корректировка на передаваемые права в части земельного участка, корректировки на 01.04.2019 года.

Результат проведения корректировок по первой группе элементов сравнения представлен в таблице далее.

Таблица 14. Корректировки по первой группе

Элементы сравнения	Объект оценки	ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4	ОА № 5
Цена сделки/ предложения, руб. без учета НДС	-	17 481	22 708	19 774	22 513	23 756
Передаваемые имущественные права	право собственности на здание и ЗУ	право собственности на здание и право долгосрочной аренды на ЗУ	право собственности на помещение	право собственности на здание и ЗУ	право собственности на здание и ЗУ	право собственности на здание и право долгосрочной аренды на ЗУ
Корректировка, %		3,1%	0,0%	0,0%	0,0%	3,1%
Скорректированная цена, руб./кв.м	-	18 018	22 708	19 774	22 513	24 486
Условия рынка	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-9,0%	-9,0%	-9,0%	-9,0%	-9,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м	-	16 396	20 664	17 994	20 488	22 283

11.5. КОРРЕКТИРОВКИ ПО ВТОРОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ / ПОСТРОЕНИЕ МОДЕЛИ ПО ВТОРОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

КОРРЕКТИРОВКА НА ПЛОЩАДЬ

Корректировка на площадь была принята согласно данным Ассоциации «СтатРиелт»[7] — скрин-шот интернет-страницы представлен ниже.

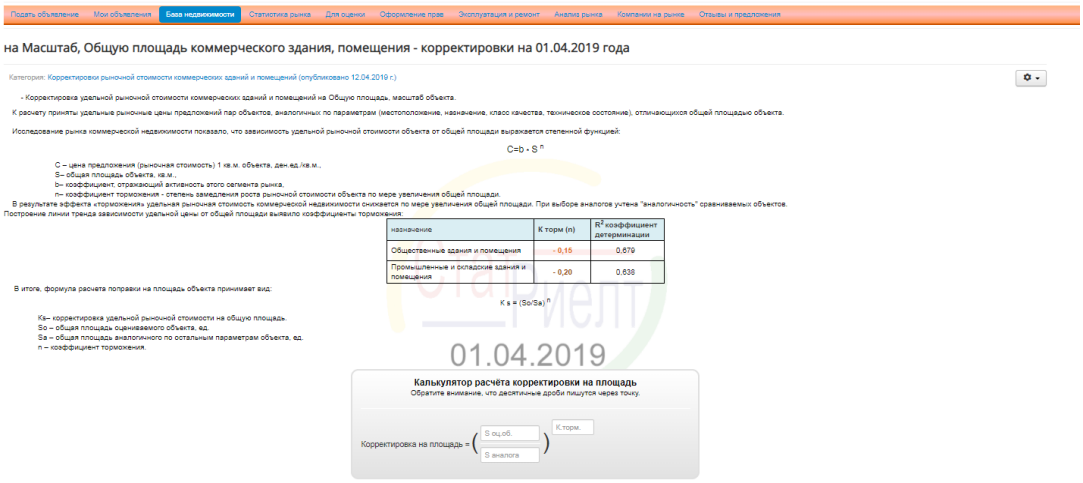


Рис. № 9.Корректировка на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.04.2019 года.

КОРРЕКТИРОВКА НА МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Корректирующие коэффициенты определялась согласно данным «Справочника оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки», под редакцией Лейфера Л.А. (Нижний Новгород, 2017) — выдержка из Справочника представлена далее.

Корректировка определялась путем соотношения коэффициентов корректировки выявленных объектов-пар.

Результат проведения описанной корректировки представлен в таблицах далее.

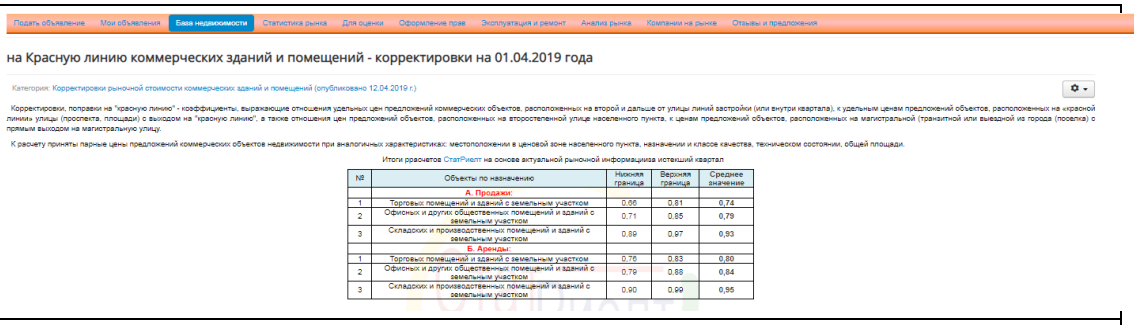
[7] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1523-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-04-2019-goda

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району (Культурный и исторический центр)	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,87	0,81	0,93
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,80	0,74	0,86
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,67	0,81
Окраины городов, промзоны	0,62	0,53	0,71
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,66	0,82

Рис. № 10.Выдержка из Справочника.

КОРРЕКТИРОВКА НА КРАСНУЮ ЛИНИЮ

Корректировка на красную линию была принята согласно данным Ассоциации «СтатРиелт» — скрин-шот интернет-страницы представлен ниже.



Подать объявление | Мои объявления | База недвижимости | Статистика рынка | Для оценки | Оформление прав | Эксплуатация и ремонт | Анализ рынка | Компании на рынке | Отзывы и предложения

на Красную линию коммерческих зданий и помещений - корректировки на 01.04.2019 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 12.04.2019 г.)

Корректировки, поправки на "красную линию" - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений коммерческих объектов, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на красной линии улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу.

К расчету приняты парные цены предложений коммерческих объектов недвижимости при аналогичных характеристиках: местоположении в ценовой зоне населенного пункта, назначении и классе качества, техническом состоянии, общей площади.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации истекший квартал

№	Объекты по назначению	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
	А. Продажи:			
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,66	0,81	0,74
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,71	0,85	0,79
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,97	0,93
	Б. Аренды:			
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,76	0,83	0,80
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,79	0,88	0,84
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,99	0,95

Рис. № 11.Корректировка на красную линию - корректировки на 01.04.2019 года.

КОРРЕКТИРОВКА НА ТИП ОБЪЕКТА (ОСЗ/ВСТРОЕННОЕ ПОМЕЩЕНИЕ)

Корректировка на тип объекта была принята согласно данным Ассоциации «СтатРиелт» — скрин-шот интернет-страницы представлен ниже.



Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация

Подать объявление | Мои объявления | База недвижимости | Статистика рынка | Для оценки | Оформление прав | Эксплуатация и ремонт | Анализ рынка | Компании на рынке | Отзывы и предложе

Встроенное, пристроенное помещение / отдельно стоящее здание – поправки – корректировки на 01.04.2019 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 12.04.2019 г.)

- Корректировки на Обособленность объектов коммерческой недвижимости на общие стены - отношение рыночной цены 1 кв.м. общей площади пристроенного (встроенного) помещения, когда имеется стена (ы), общая (ие) с д стоящего здания при аналогичных условиях (местоположение здания, назначение, конструкция, этажность, класс качества, техническое состояние, общая площадь).

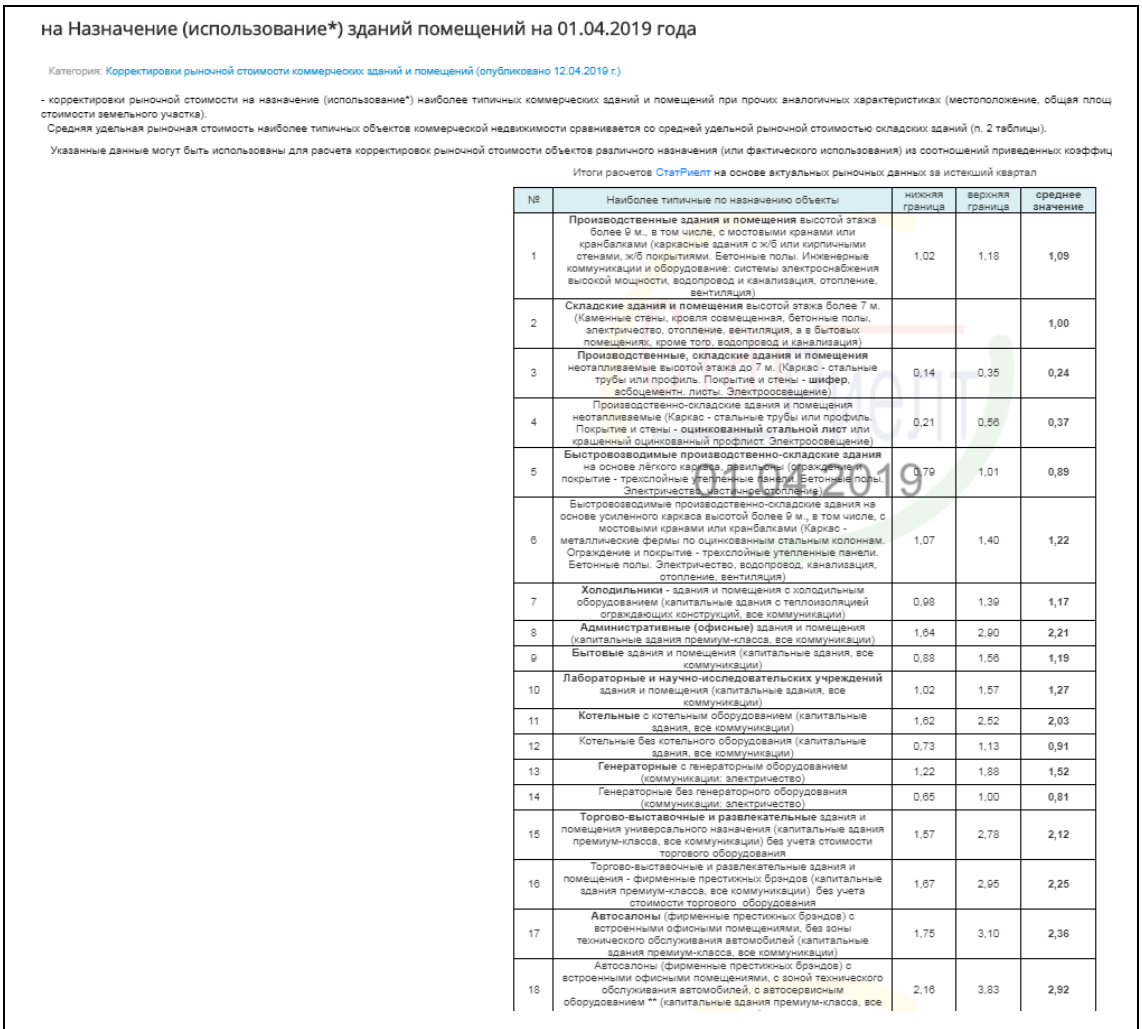
Итоги расчетов Статриелт на основе рыночной информации на основании рыночных данных за истекший квартал

Тип объекта	Отдельно стоящее здание (ОСЗ) без учета стоимости земельного участка под зданием	Пристроенное здание по отношению к ОСЗ			Встроенное помещение в здании по отношению к ОСЗ		
		нижняя граница	верхняя граница	среднее значение	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
Торговые, офисные и другие общественные здания и помещения	1,00	0,92	1,02	0,97	0,90	1,00	0,95
Складские и производственные здания и помещения	1,00	0,87	1,03	0,95	0,81	0,95	0,88

Рис. № 12.Корректировка на тип объекта - корректировки на 01.04.2019 года.

КОРРЕКТИРОВКА НА НАЗНАЧЕНИЕ

Корректировка на назначение была принята согласно данным Ассоциации «СтатРиелт» — скрин-шот интернет-страницы представлен ниже.



на Назначение (использование*) зданий помещений на 01.04.2019 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 12.04.2019 г.)

- корректировки рыночной стоимости на назначение (использование*) наиболее типичных коммерческих зданий и помещений при прочих аналогичных характеристиках (местоположение, общая площ стоимости земельного участка).

Средняя удельная рыночная стоимость наиболее типичных объектов коммерческой недвижимости сравнивается со средней удельной рыночной стоимостью складских зданий (п. 2 таблицы).

Указанные данные могут быть использованы для расчета корректировок рыночной стоимости объектов различного назначения (или фактического использования) из соотношений приведенных коэффиц

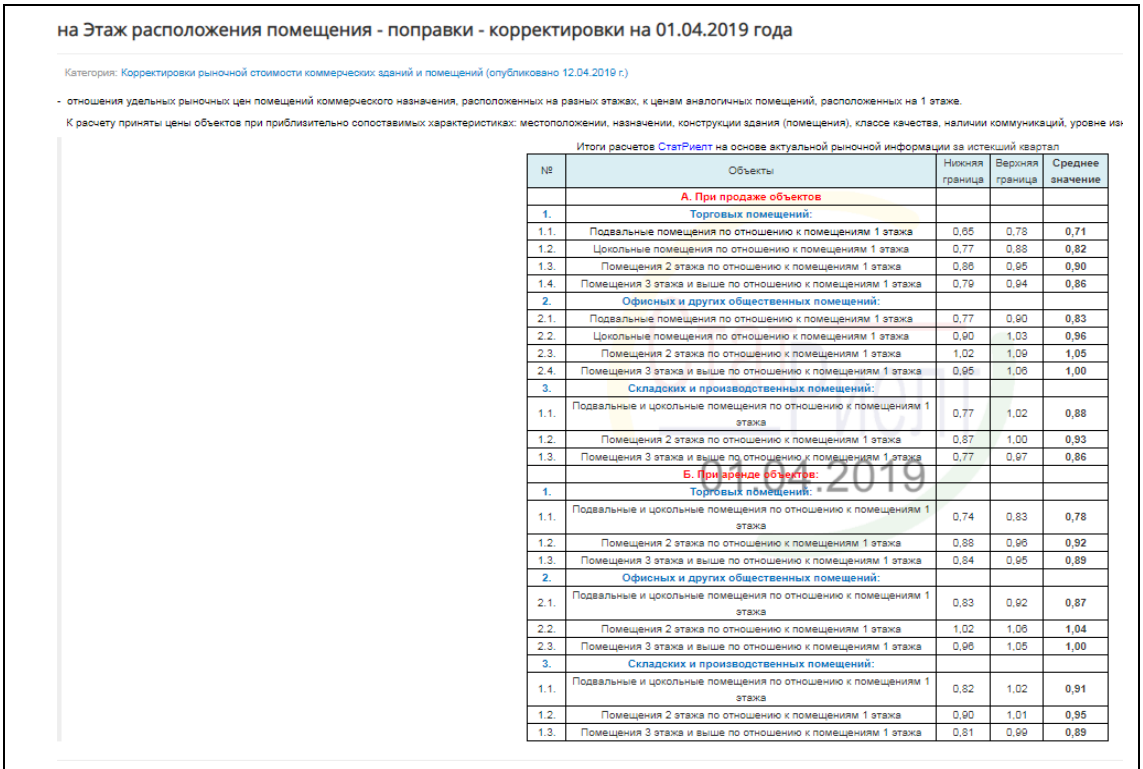
Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Наиболее типичные по назначению объекты	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	**Производственные здания и помещения** высотой этажа более 9 м., в том числе, с мостовыми кранами или кранбалками (каркасные здания с ж/б или кирпичными стенами, ж/б покрытиями. Бетонные полы. Инженерные коммуникации и оборудование: системы электроснабжения высокой мощности, водопровод и канализация, отопление, вентиляция)	1,02	1,18	1,09
2	**Складские здания и помещения** высотой этажа более 7 м. (Каменные стены, кровля совмещенная, бетонные полы, электричество, отопление, вентиляция, а в бытовых помещениях, кроме того, водопровод и канализация)			1,00
3	**Производственные, складские здания и помещения** неотапливаемые высотой этажа до 7 м. (Каркас - стальные трубы или профиль. Покрытие и стены - **шифер**, асбоцемент. листы. Электроосвещение)	0,14	0,35	0,24
4	Производственно-складские здания и помещения неотапливаемые (Каркас - стальные трубы или профиль. Покрытие и стены - **оцинкованный стальной лист** или крашенный оцинкованный профлист. Электроосвещение)	0,21	0,56	0,37
5	**Быстровозводимые производственно-складские здания** на основе лёгкого каркаса, лавильоны (ограждения), покрытие - трехслойные утепленные панели. Бетонные полы. Электричество, частичное отопление)	0,79	1,01	0,89
6	Быстровозводимые производственно-складские здания на основе усиленного каркаса высотой более 9 м., в том числе, с мостовыми кранами или кранбалками (Каркас - металлические фермы по оцинкованным стальным колоннам. Ограждение и покрытие - трехслойные утепленные панели. Бетонные полы. Электричество, водопровод, канализация, отопление, вентиляция)	1,07	1,40	1,22
7	**Холодильники** - здания и помещения с холодильным оборудованием (капитальные здания с теплоизоляцией ограждающих конструкций, все коммуникации)	0,98	1,39	1,17
8	**Административные (офисные)** здания и помещения (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	1,64	2,90	2,21
9	**Бытовые** здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	0,88	1,56	1,19
10	**Лабораторные и научно-исследовательских учреждений** здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	1,02	1,57	1,27
11	**Котельные** с котельным оборудованием (капитальные здания, все коммуникации)	1,62	2,52	2,03
12	Котельные без котельного оборудования (капитальные здания, все коммуникации)	0,73	1,13	0,91
13	**Генераторные** с генераторным оборудованием (коммуникации: электричество)	1,22	1,88	1,52
14	Генераторные без генераторного оборудования (коммуникации: электричество)	0,65	1,00	0,81
15	**Торгово-выставочные и развлекательные** здания и помещения универсального назначения (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации) без учета стоимости торгового оборудования	1,57	2,78	2,12
16	Торгово-выставочные и развлекательные здания и помещения - фирменные престижных брендов (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации) Без учета стоимости торгового оборудования	1,67	2,95	2,25
17	**Автосалоны** (фирменные престижных брендов) с встроенными офисными помещениями, без зоны технического обслуживания автомобилей (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	1,75	3,10	2,36
18	Автосалоны (фирменные престижных брендов) с встроенными офисными помещениями, с зоной технического обслуживания автомобилей, с автосервисным оборудованием ** (капитальные здания премиум-класса, все	2,16	3,83	2,92

Рис. № 13.Корректировка на назначения - корректировки на 01.04.2019 года.

КОРРЕКТИРОВКА НА ЭТАЖ

Корректировка на этаж была принята согласно данным Ассоциации «СтатРиелт» — скрин-шот интернет-страницы представлен ниже.



на Этаж расположения помещения - поправки - корректировки на 01.04.2019 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 12.04.2019 г.)

- отношения удельных рыночных цен помещений коммерческого назначения, расположенных на разных этажах, к ценам аналогичных помещений, расположенных на 1 этаже.

К расчету приняты цены объектов при приблизительно сопоставимых характеристиках: местоположении, назначении, конструкции здания (помещения), классе качества, наличии коммуникаций, уровне из

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
	А. При продаже объектов			
1.	Торговых помещений:			
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,65	0,78	0,71
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,77	0,88	0,82
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	0,95	0,90
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,79	0,94	0,86
2.	Офисных и других общественных помещений:			
2.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,77	0,90	0,83
2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,90	1,03	0,96
2.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,02	1,09	1,05
2.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,95	1,06	1,00
3.	Складских и производственных помещений:			
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,77	1,02	0,88
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	1,00	0,93
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,77	0,97	0,86
	Б. При аренде объектов:			
1.	Торговых помещений:			
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,74	0,83	0,78
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,88	0,96	0,92
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	0,95	0,89
2.	Офисных и других общественных помещений:			
2.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	0,92	0,87
2.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,02	1,06	1,04
2.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,96	1,05	1,00
3.	Складских и производственных помещений:			
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	1,02	0,91
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,90	1,01	0,95
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,81	0,99	0,89

Рис. № 14.Корректировка на этаж - корректировки на 01.04.2019 года.

КОРРЕКТИРОВКА НА СОСТОЯНИЕ ЗДАНИЯ

Корректировка на состояние здания была принята согласно данным Ассоциации «СтатРиелт» — скрин-шот интернет-страницы представлен ниже.



на Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - корректировки на 01.04.2019 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 12.04.2019 г.)

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от качества внутренней и внешней отделки. К расчету приняты цены предложений при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем техническом состоянии:

местоположении, назначении, общей площади, конструкции и классе качества зданий, при наличии всех несущих и ограждающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проёмы и выровненные полы), при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления).

расчет ПорталаStatrielt на основе рыночной информации за истекший квартал

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,85	0,96	0,90
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,04	1,11	1,07
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,09	1,27	1,17
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с сыгутарными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной штукатурной отделкой	1,05	1,18	1,11

Рис. № 15.Корректировка на состояние коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.04.2019 года.

Результат проведения корректировок по второй группе элементов сравнения представлен в таблице далее.

Таблица 15. Корректировки второй группы и определение рыночной стоимости сравнительным подходом

Характеристики объектов	Объект оценки	Объекты-аналоги				
		ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4	ОА № 5
Характеристика местоположения	окраина/спальный район	окраина/спальный район	приближенная к центру территория	промзона	центр	окраина/спальный район
Коэффициент	0,74	0,74	0,87	0,62	1	0,74
Изменение в %		0,0%	-14,9%	19,4%	-26,0%	0,0%
Общая площадь, кв.м	5608,2	820,9	1409,2	708	3085,1	1347
Изменение в %	-	-25,0%	-18,7%	-26,7%	-8,6%	-19,3%
Красная линия	1 линия	во дворе (первая линия через сквер)	1 линия	1 линия	во дворе (первая линия через сквер)	1 линия
Коэффициент	1	0,85	1,0	1,00	0,85	1,0
Изменение в %	-	17,6%	0,0%	0,0%	17,6%	0,0%
Тип	Здание	Здание	Помещение	Здание	Здание	Здание
Коэффициент	1,0	1,0	0,95	1,0	1,0	1,0
Изменение в %		0,0%	5,3%	0,0%	0,0%	0,0%
Назначение	административное	административное	административное	административное	административное	торговое
Коэффициент	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,12
Изменение в %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	4,2%
Этаж/этажность	4, подвал	2	3	4	4, подвал	2
Коэффициент	0,98	1,05	1,02	1,01	0,98	1,03
Изменение в %		-7,0%	-4,0%	-3,6%	0,0%	-4,8%
Состояние здания	улучшенная	частично-стандартная, частично без отделки	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
Коэффициент	1,07	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00
Изменение в %	-	12,6%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
Суммарная корректировка по 2-й группе элементов сравнения, %		-1,8%	-25,4%	-3,9%	-9,9%	-12,8%
Итоговая корректировка по 2-й группе элементов сравнения, руб/кв.м		-297	-5 247	-708	-2 034	-2 851
Скорректированная цена		16 099	15 417	17 286	18 454	19 431
Абсолютная валовая коррекция	-	62,4%	49,9%	56,6%	59,2%	35,3%
Относительная валовая коррекция	-	8,2%	12,0%	1,4%	5,3%	10,9%
Коэффициент, обратный абсолютной валовой коррекции	-	1,6	2,0	1,8	1,7	2,8
Весовой коэффициент аналога	-	0,16	0,20	0,18	0,17	0,29
Рыночная стоимость Объекта оценки с учетом НДС, руб./кв.м						17 529
Рыночная стоимость Объекта оценки с учетом НДС, руб.						98 306 760
Рыночная стоимость улучшений с учетом НДС, руб.						90 156 760
Рыночная стоимость земельного участка, с учетом НДС, руб.						8 150 000
Рыночная стоимость Объекта оценки без учета НДС, руб.						81 922 300

11.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК НЕЗАСТРОЕННОГО

В состав объекта оценки входит земельный участок на праве собственности. Для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования.

ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА МЕТОДА ОЦЕНКИ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ

В соответствии с методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными распоряжением Минимущества РФ от 06.03.2002 г. № 568-р, оценка может проводиться с использованием следующих подходов и методов:

- в рамках сравнительного подхода: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения;
- в рамках доходного подхода: метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Затратный подход к оценке земельных участков не применяется, его элементы используются в методах выделения, остатка и предполагаемого использования в части расчета затрат на строительство и стоимости улучшений земельных участков.

Из двух оставшихся подходов (сравнительный и доходный), наибольшей достоверностью обладает сравнительный подход, так как содержит наименьшее количество допущений. Таким образом, в рамках Отчета стоимость оцениваемого земельного участка определялась в рамках сравнительного подхода.

Для применения сравнительного подхода на первом этапе было проведено маркетинговое исследование с целью отбора недавно осуществленных продаж или предложений объектов, максимально сопоставимых с оцениваемым земельным участком. В ходе анализа предложений Оценщиком было найдено достаточное количество земельных участков, сопоставимых с оцениваемым участком по основным ценообразующим факторам.

ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Согласно п. 14 ФСО № 1, объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

В ходе поиска аналогов Оценщиком анализировались следующие источники информации о продаже сопоставимых с оцениваемым объектов: интернет-порталы недвижимости (https://www.avito.ru/, http://cian.ru/ и др.), сайты агентств недвижимости/

Оценщиком была проведена работа по отбору объектов-аналогов для рассматриваемых объектов. Данные по сопоставимым объектам были получены из интервью с собственниками и их представителями выставленных на продажу объектов.

По информации продавцов, рассматриваемые аналоги не имеют обременений и ограничений, предлагаются на рыночных условиях, без влияния на цену предложения

каких-либо особых обстоятельств.

На рисунке далее представлена карта расположения объектов-аналогов относительно оцениваемых земельного участка.

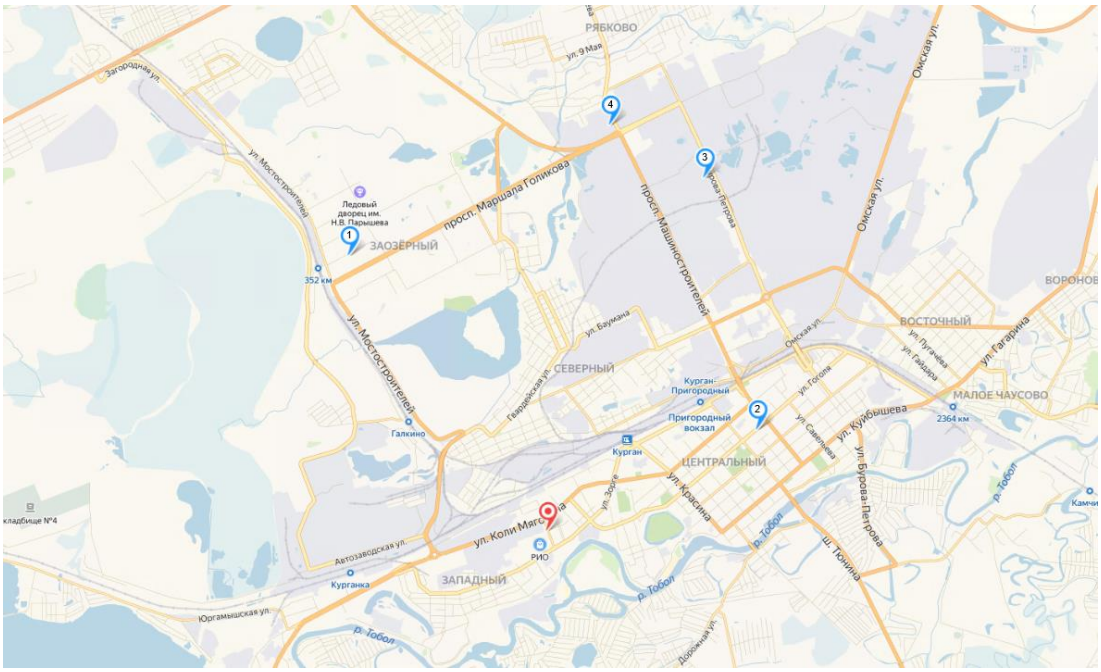


Рис. № 16. Местоположение оцениваемого земельного участка (обозначено красным флажком) и объектов-аналогов (обозначено синими цифрами 1-4).

Правила отбора аналогов для проведения расчетов

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

- местоположение — город Курган;
- категория земель — земли населенных пунктов, потенциал участков — для общественно-деловой застройки.

В результате в качестве аналогов было отобрано 4 объекта. Копии интернет-страниц представлены в Приложении 2 к Отчету.

Необходимо отметить, что в случае расхождения каких-либо характеристик объектов, указанных в исходных объявлениях, с данными, полученными в результате интервью, в расчетах использовались уточненные данные, актуальные на дату оценки. Проверенные и уточненные сведения по аналогам с указанием источников их получения представлены в таблице далее.

ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться:

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

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

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

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

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

МЕТОД ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНЫХ КОРРЕКТИРОВОК

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

$$\tilde{N}_{\tilde{n}} = \sum_{j=1}^{N} q_j \cdot C^{OA}{}_j$$

где C_c — рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости, руб./кв.м;
N — количество объектов-аналогов;
j — порядковый номер объекта-аналога;
q_j — весовой коэффициент для j-го объекта-аналога;
COA_j — скорректированная стоимость объекта-аналога, руб./кв.м.

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

Весовые коэффициенты q_j определяются по формуле:

$$q_j = \frac{\frac{1}{A_j}}{\sum_{j=1}^{N} A_j}$$

где q_j — весовой коэффициент для j-го объекта-аналога;
N — количество объектов-аналогов;
j — порядковый номер объекта-аналога;
A_j — абсолютная валовая коррекция для j-го объекта-аналога.

Абсолютная валовая коррекция для j-го объекта-аналога определяется как сумма абсолютных (по модулю) значений, примененных к рыночной стоимости данного объекта корректировок.

Таблица 16. Характеристика оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов

Характеристика	Оцениваемый ЗУ	Объекты-аналоги			
		ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
Тип сделки	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата сделки/предложения	15.05.19	май (до даты оценки) 2019	май (до даты оценки) 2019	май (до даты оценки) 2019	май (до даты оценки) 2019
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Адрес объекта	Курганская обл., г. Курган, ул. Невежина, №3, строение №2	Курганская область, Курган, 2-й микрорайон, ул. Достовалова	Курганская область, Курган, ул. Гоголя	Курганская область, Курган, Промышленная ул., д. 8	Курганская область, Курган, пр. Машиностроителей, д. 35А
Характеристика местоположения	окраина/спальный район	окраина/спальный район	центр	промзона	промзона
Категория земельного участка	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для общественно-деловой застройки	Для общественно-деловой застройки	Для общественно-деловой застройки	Для общественно-деловой застройки	Для общественно-деловой застройки
Красная линия	первая линия	первая линия	первая линия	первая линия	первая линия
Площадь земельного участка, кв.м	4 528	1 400	600	2 700	1 340
Наличие строений на участке	условно свободный	ОНС под снос	свободный	свободный	свободный
Подъездные пути	асфальт/в хорошем состоянии	асфальт/в хорошем состоянии	асфальт/в хорошем состоянии	асфальт/в хорошем состоянии	асфальт/в хорошем состоянии
Инженерная оснащенность	условно без коммуникаций	все коммуникации	по границе	по границе	электричество
Конфигурацию, форму и рельеф земельного участка	пригодна для застройки	пригодна для застройки	пригодна для застройки	пригодна для застройки	пригодна для застройки
Наличие обременений	не зарегистрировано	не зарегистрировано	не зарегистрировано	не зарегистрировано	не зарегистрировано
Цена предложения земельного участка, руб.	-	3 600 000	1 300 000	4 200 000	1 700 000
Цена предложения земельного участка, руб./кв. м	-	2 571	2 167	1 556	1 269
Источник информации	-	Представитель собственника, тел. +7 912 835-90-00, Сергей	Представитель собственника, тел. +7 912 835-19-05, Наталья	Представитель собственника, тел. +7 912 835-63-33, Александр	Представитель собственника, тел. +7 912 529-86-10, Лариса
	-	https://kurgan.cian.ru/sale/commercial/182373706/	https://kurgan.cian.ru/sale/commercial/192031256/	https://www.avito.ru/kurgan/zemelnye_uchastki/uchastok_27_sot._promnaznacheniya_318009218	https://www.avito.ru/kurgan/zemelnye_uchastki/uchastok_13.4_sot._promnaznacheniya_1368638803

ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ

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

При принятии решения о заключении сделок по купле-продаже земельных участков участники рынка оперируют прежде всего удельными показателями их стоимости, приходящимися на единицу площади (руб./кв.м). Данный показатель является универсальным для рассматриваемого сегмента рынка.

Так как аналоги различны по площади, для корректного расчета в качестве единицы сравнения была принята стоимость единицы общей площади земельного участка, то есть анализировались цены земельных участков, приходящиеся на 1 кв.м.

Прочие единицы сравнения не рассматриваются ввиду того, что не позволяют отразить особенности рассматриваемого объекта, либо приведут к аналогичным результатам.

ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

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

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

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

В данном случае отсутствуют отличия между оцениваемым объектом и аналогами по выше указаны элементам сравнения: передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав, условия финансирования, условия продажи, вид использования и (или) зонирование.

Выбор прочих элементов сравнения осуществлялся Оценщиком с учетом позиционирования оцениваемых земельных участков под общественно-деловую застройку и информации, полученной по результатам анализа рынка недвижимости г. Курган (см. раздел 8 Отчета), а также сопоставления характеристик оцениваемого

объекта недвижимости и объектов-аналогов. В результате в расчете были учтены следующие элементы сравнения:

- условия рынка (скидка на торг);
- местоположение;
- наличие инженерных коммуникаций.

КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПЕРВОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

Корректировки по первой группе элементов характеризуют отличия аналогов от объекта оценки с точки зрения сделки. В процессе первой группы корректировок на очередном этапе корректируется откорректированная на предыдущем этапе цена аналога, то есть корректировки проводятся последовательно. При этом последовательность корректировок не влияет на итоговый результат.

ПЕРЕДАВАЕМЫЕ ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА, ОГРАНИЧЕНИЯ (ОБРЕМЕНЕНИЯ)

Качество передаваемых прав при проведении сделок с объектами недвижимости учитывает наличие обременений и отличий в правах, приводящих к изменению стоимости объектов. Данные отличия отсутствуют между Объектом оценки и объектами-аналогами, поэтому корректировка не проводилась.

УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ

Цены сделок с объектами недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Например, влияние на цену объекта недвижимости может оказывать кредитование сделки продавцом, предполагающее нерыночный уровень процентной ставки. Также отличаться цены могут в случае использования в сделке бартерных схем.

Нерыночных условий финансирования у аналогов не выявлено, таким образом, корректировка на отличие в условиях финансирования не проводилась.

УСЛОВИЯ ПРОДАЖИ

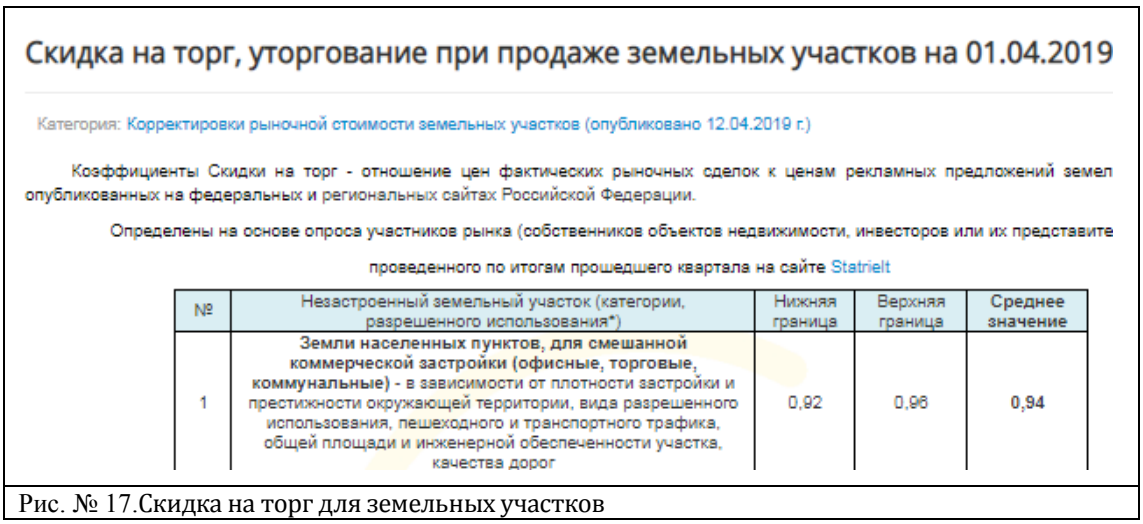
Корректировки на условия продажи обычно вводятся в случае выявления особых обстоятельств, сопутствующих сделке, например, в случае срочного характера продажи, сделки между аффилированными лицами и пр.

Особых условий продажи у аналогов не выявлено, ввиду чего корректировка на условия продажи не проводится.

УСЛОВИЯ РЫНКА

Корректировка на торг была принята согласно данным Ассоциации «СтатРиелт»[8] — скрин-шот интернет-страницы представлен ниже. Результат проведения описанной корректировки представлен в таблице далее. Оценщик, использовал среднее значение – 6%.

[8] https://statrielt.ru/statistika-rynka



Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.04.2019

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 12.04.2019 г.)

Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земел опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации.

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представите

проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statrielt

№	Незастроенный земельный участок (категории, разрешенного использования*)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	**Земли населенных пунктов, для смешанной коммерческой застройки (офисные, торговые, коммунальные)** - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,92	0,96	0,94

Рис. № 17.Скидка на торг для земельных участков

Результаты проведения описанных корректировок представлены в таблице далее.

Таблица 17. Проведение корректировок по 1 группе элементов сравнения

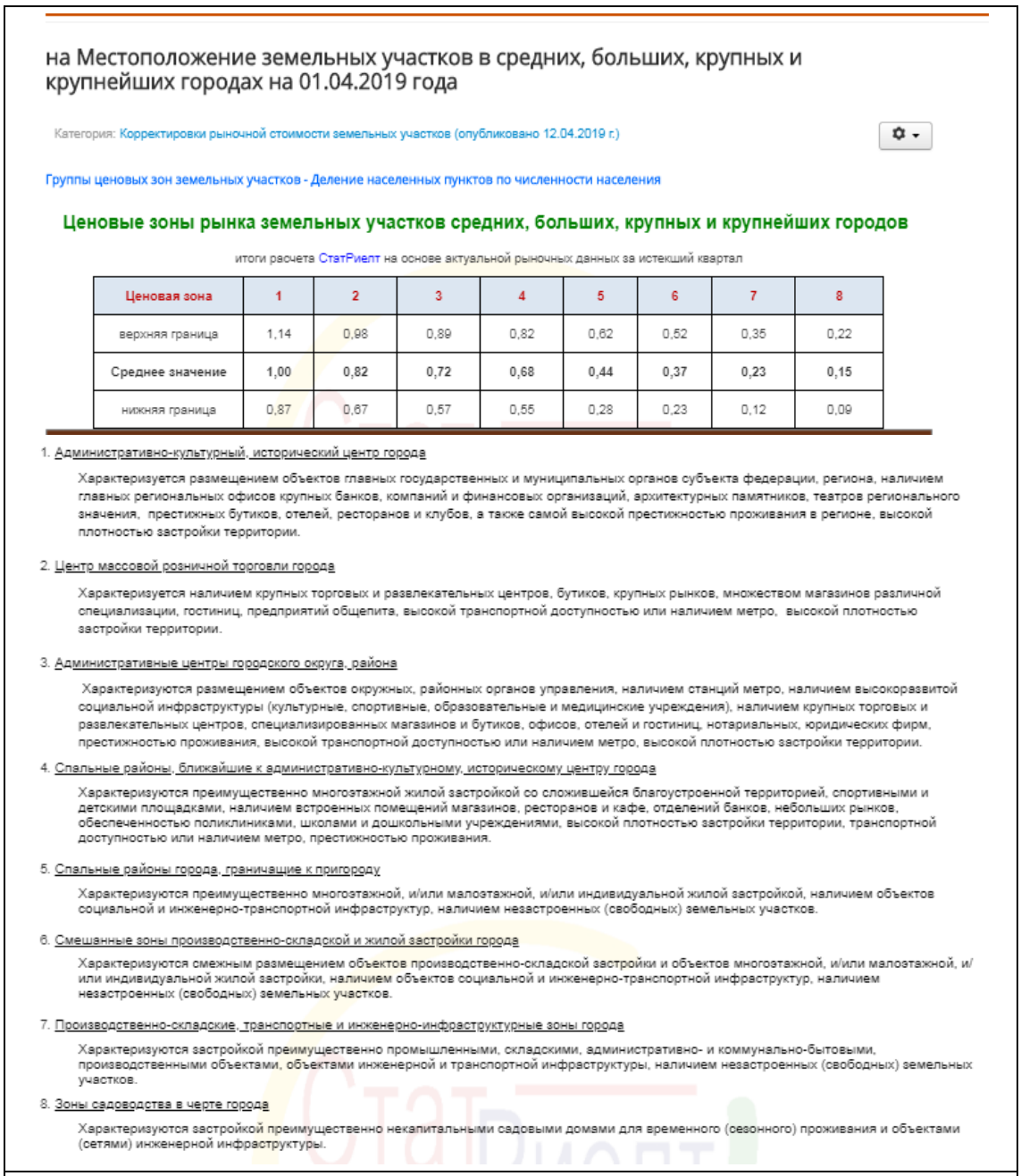
Характеристика объектов	Оцениваемый ЗУ	Объекты-аналоги			
		ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
Удельный показатель цены предложения, руб.		2 571	2 167	1 556	1 269
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Коэффициент корректировки	1	1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированный удельный показатель цены предложения, руб./кв. м	-	2 571	2 167	1 556	1 269
Условия продажи	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Величина корректировки, %	-	-6,0%	-6,0%	-6,0%	-6,0%
Скорректированный удельный показатель цены предложения, руб./кв. м	-	2 417	2 037	1 462	1 193

КОРРЕКТИРОВКИ ПО ВТОРОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

КОРРЕКТИРОВКА НА МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Корректировка на местоположение была принята согласно верхним значениям данных Ассоциации «СтатРиелт»[9] — скрин-шот интернет-страницы представлен ниже. Результат проведения описанной корректировки представлен в таблице далее.

[9] https://statrielt.ru/statistika-rynka/



на Местоположение земельных участков в средних, больших, крупных и крупнейших городах на 01.04.2019 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 12.04.2019 г.)

Группы ценовых зон земельных участков - Деление населенных пунктов по численности населения

Ценовые зоны рынка земельных участков средних, больших, крупных и крупнейших городов

итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночных данных за истекший квартал

Ценовая зона	1	2	3	4	5	6	7	8
верхняя граница	1,14	0,98	0,89	0,82	0,62	0,52	0,35	0,22
Среднее значение	1,00	0,82	0,72	0,68	0,44	0,37	0,23	0,15
нижняя граница	0,87	0,67	0,57	0,55	0,28	0,23	0,12	0,09

1. Административно-культурный, исторический центр города

Характеризуется размещением объектов главных государственных и муниципальных органов субъекта федерации, региона, наличием главных региональных офисов крупных банков, компаний и финансовых организаций, архитектурных памятников, театров регионального значения, престижных бутиков, отелей, ресторанов и клубов, а также самой высокой престижностью проживания в регионе, высокой плотностью застройки территории.

2. Центр массовой розничной торговли города

Характеризуется наличием крупных торговых и развлекательных центров, бутиков, крупных рынков, множеством магазинов различной специализации, гостиниц, предприятий общепита, высокой транспортной доступностью или наличием метро, высокой плотностью застройки территории.

3. Административные центры городского округа, района

Характеризуются размещением объектов окружных, районных органов управления, наличием станций метро, наличием высокоразвитой социальной инфраструктуры (культурные, спортивные, образовательные и медицинские учреждения), наличием крупных торговых и развлекательных центров, специализированных магазинов и бутиков, офисов, отелей и гостиниц, нотариальных, юридических фирм, престижностью проживания, высокой транспортной доступностью или наличием метро, высокой плотностью застройки территории.

4. Спальные районы, ближайшие к административно-культурному, историческому центру города

Характеризуются преимущественно многоэтажной жилой застройкой со сложившейся благоустроенной территорией, спортивными и детскими площадками, наличием встроенных помещений магазинов, ресторанов и кафе, отделений банков, небольших рынков, обеспеченностью поликлиниками, школами и дошкольными учреждениями, высокой плотностью застройки территории, транспортной доступностью или наличием метро, престижностью проживания.

5. Спальные районы города, граничащие к пригороду

Характеризуются преимущественно многоэтажной, и/или малоэтажной, и/или индивидуальной жилой застройкой, наличием объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктур, наличием незастроенных (свободных) земельных участков.

6. Смешанные зоны производственно-складской и жилой застройки города

Характеризуются смежным размещением объектов производственно-складской застройки и объектов многоэтажной, и/или малоэтажной, и/или индивидуальной жилой застройки, наличием объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктур, наличием незастроенных (свободных) земельных участков.

7. Производственно-складские, транспортные и инженерно-инфраструктурные зоны города

Характеризуются застройкой преимущественно промышленными, складскими, административно- и коммунально-бытовыми, производственными объектами, объектами инженерной и транспортной инфраструктуры, наличием незастроенных (свободных) земельных участков.

8. Зоны садоводства в черте города

Характеризуются застройкой преимущественно некапитальными садовыми домами для временного (сезонного) проживания и объектами (сетями) инженерной инфраструктуры.

Рис. № 18.Корректировка на местоположение земельного участка - корректировки на 01.04.2019 года.

КОРРЕКТИРОВКА НА НАЛИЧИЕ КОММУНИКАЦИЙ НА УЧАСТКЕ

Корректировка на наличие коммуникаций на участке была принята согласно данным Ассоциации «СтатРиелт» — скрин-шот интернет-страницы представлен ниже. Результат проведения описанной корректировки представлен в таблице далее.



на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.04.2019 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 12.04.2019 г.)

Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется планомерностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура ((незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
	при наличии только одного вида коммуникаций:			
2	Обеспеченные центральной **электроэнергией** 380 - 400 В (три фазы)	1,05	1,17	**1,10**
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (одна фаза)	1,03	1,12	**1,07**
4	Обеспеченные **водопроводом** (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,10	**1,06**
5	Обеспеченные **канализацией** (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	**1,07**
6	Обеспеченные центральным **газоснабжением природным газом**	1,08	1,27	**1,16**
7	Обеспеченные центральным **теплоснабжением**	1,08	1,18	**1,12**

Примечания:

1. Мощность коммуникаций соответствует типичной для данной зоны (территории). Если мощность не типична для данной зоны, требуется их оценка с учетом фактического состояния и мощности.

2. Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, подключение к центральным сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат или эти коммуникации оплачены собственником.

3. Региональные различия, различия зонирования и разрешенного использования земельных участков варьируются в пределах нижней и верхней границ.

4. При наличии нескольких видов коммуникаций на участке общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.

Рис. № 19.Корректировка на наличие коммуникаций у земельных участков - корректировки на 01.04.2019 года.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ КОРРЕКТИРОВАНИЯ ЗНАЧЕНИЙ ЕДИНИЦ СРАВНЕНИЯ ПО ОБЪЕКТАМ-АНАЛОГАМ

Итоговое значение рыночной стоимости оцениваемого земельного участка, определенное в рамках сравнительного подхода, принято как средневзвешенное значение удельных показателей стоимости 1 кв.м его объектов сравнения.

Результаты проведенных корректировок по 2 группе элементов сравнения, а также результат расчета рыночной стоимости оцениваемого земельного участка, полученный в рамках сравнительного подхода, представлены в таблице далее.

11.7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Таким образом, справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки по состоянию на 15.05.2019, составляет:

81 922 300 рублей

(Восемьдесят один миллион девятьсот двадцать две тысячи триста) рублей.

Справедливая (рыночная) стоимость земельного участка по состоянию на 15.05.2019 составляет:

8 152 880 рублей

(Восемь миллионов сто пятьдесят две тысячи восемьсот восемьдесят) рублей.

Проведение корректировок по 2 группе элементов сравнения и результат расчета рыночной стоимости земельного участка

Характеристика объектов	Оцениваемый ЗУ	Объекты-аналоги			
		ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
Адрес объекта	Курганская обл., г. Курган, ул. Невежина, №3, строение №2	Курганская область, Курган, 2-й микрорайон, ул. Достовалова	Курганская область, Курган, ул. Гоголя	Курганская область, Курган, Промышленная ул., д. 8	Курганская область, Курган, пр. Машиностроителей, д. 35А
Характеристика местоположения	окраина/спальный район	окраина/спальный район	центр	промзона	промзона
Коэффициент корректировки	0,82	0,82	0,98	0,52	0,52
Величина корректировки, %		0%	-16%	58%	58%
Инженерная оснащенность	условно без коммуникаций	все коммуникации	по границе	по границе	электричество
Коэффициент корректировки	1	1,41	1	1	1,07
Корректировки 2-й группы		-29,0%	0,0%	0,0%	-6,5%
Суммарная корректировка по второй группе элементов сравнения	-	-29%	-16%	58%	51%
Итоговая корректировка по 2-й группе элементов сравнения, руб/кв.м	-	-700	-333	844	610
Скорректированный удельный показатель цены предложения с учетом корректировки, руб.	-	1 717	1 704	2 306	1 803
Абсолютная валовая коррекция	-	29%	16%	58%	64%
Относительная валовая коррекция	-	5%	5%	28%	0%
Весовой коэффициент	-	0,27	0,48	0,13	0,12
Удельный показатель рыночной стоимости земельного участка, руб./кв.м					1 801
Рыночная стоимость земельного участка, НДС не облагается, руб.					8 152 880
Рыночная стоимость земельного участка, НДС не облагается, округлено, руб.					8 150 000

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

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

12.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Выделяют следующие методы оценки недвижимости доходным подходом, отличающиеся способами построения и преобразования в текущую стоимость потока доходов:

- метод прямой капитализации;
- метод дисконтирования денежных потоков;
- метод капитализации по расчетным моделям.

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

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

В ходе проведения анализа рынка продажи и аренды коммерческой недвижимости г. Санкт-Петербурга Оценщику не удалось найти информацию о соотношении дохода к стоимости подобных объектов. Таким образом, в рамках текущего раздела Оценщик считает наиболее целесообразным применение метода капитализации по расчетным моделям.

МЕТОД КАПИТАЛИЗАЦИИ ПО РАСЧЕТНЫМ МОДЕЛЯМ

Данный метод предполагает следующую последовательность аналитических и расчетных процедур:

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

12.2. ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД

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

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

где S_{ri} — арендопригодная площадь недвижимости,

MR_i — годовая рыночная арендная ставка.

Потенциальный валовой доход рассчитывается на основе анализа рыночных данных о доходах аналогов, но обязательно с учетом арендных договоров, уже заключенных по оцениваемому объекту, в случае их наличия. В ситуации, когда договорные арендные ставки отличаются от рыночных, и расторжение арендных договоров не представляется возможным, потенциальный валовой доход на срок действия существующих договоров должен рассчитываться по договорным арендным ставкам. В данном случае потенциальный валовой доход складывается из дохода, извлекаемого из эксплуатации административных помещений бизнес-центров. Оценщик счел необходимым пересчитать арендные ставки и рассчитать самостоятельно потенциальный валовый доход. Ввиду незначительности доли торговых помещений (менее 10%) и сопоставимым уровнем арендных ставок с офисными. Арендная ставка отдельно для торговых помещений не рассчитывалась.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ АРЕНДОПРИГОДНОЙ ПЛОЩАДИ

Арендопригодная площадь определялась на основании предоставленных документов Заказчиком оценки (см. Приложение 1 настоящего Отчета), технический паспорт, поэтажный план, и.т.д.

РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ СТАВКИ

Оценщиком был проведен отбор объектов-аналогов, сопоставимых по назначению с оцениваемыми объектами, предлагаемых в аренду. В качестве аналогов было отобрано 4 объекта.

Критериями выбора аналогов послужили:

- местоположение (г. Курган);
- помещение в административном здании;
- общая площадь – менее 100 кв. м.

Информация по сопоставимым объектам была получена на основании данных интернет-сайтов, собственников и их представителей, представленных ранее в разделе 8 Отчета.

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

Местоположение Объекта оценки и объектов-аналогов представлено на рисунке далее.

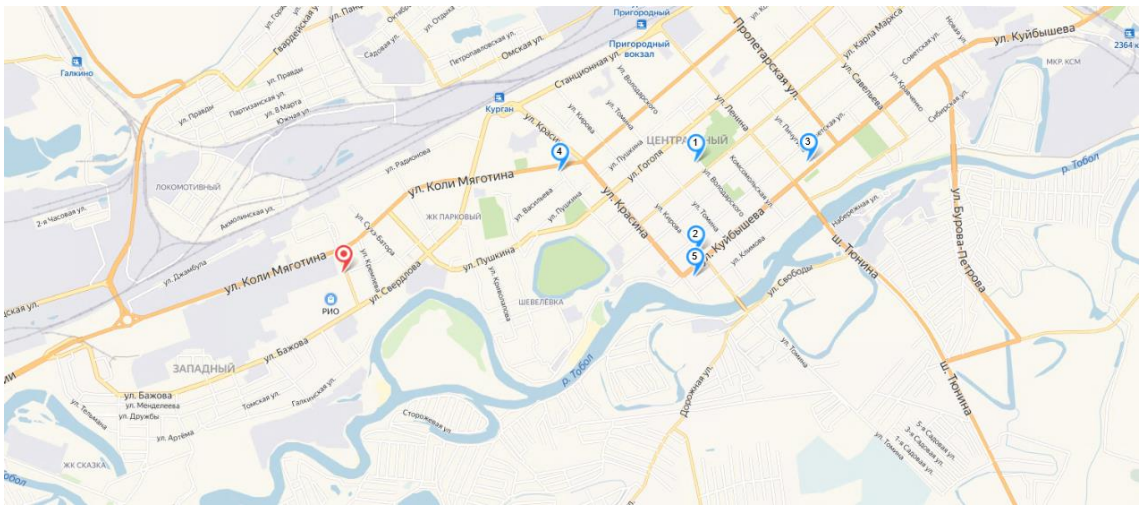

ул. Коли Мяготина
ул. Куйбышева
ул. Красина
ул. Пушкина
ул. Свердлова
ул. Бажова
ул. Коли Мяготина
ул. Куйбышева
ул. Пролетарская
ул. Станционная
ул. Омская
ул. Гоголя
ул. Ленина
ул. Карла Маркса
ш. Тюменский
ул. Бурова-Петрова
ш. Тюменский
р. Тобол
р. Тобол
Пригородный вокзал
Курган
ЦЕНТРАЛЬНЫЙ
ЗАПАДНЫЙ
ЛОКОМОТИВНЫЙ
ЖК ПАРКОВЫЙ
ШЕВЕЛЕВКА
РЮО
Галкино
ул. Бажова
ул. Менделеева
ул. Дружбы
ул. Артёма
ул. Татьяны
ЖК СКАЗКА
ул. Джамбула
ул. Сто-Балтов
ул. Кирпичная
ул. Комсомольская
ул. Васильева
ул. Радионова
ул. Коровина
ул. Томина
ул. Свободы
ул. Дорожная
ул. Сторожевая
ул. Тонская
ул. Гаванская
ул. Партизанская
ул. Привала
ул. Пожарная
ул. 8 Марта
ул. Южная
ул. Октябрьская
ул. Садовая
ул. Петропавловская
ул. Набережная
ул. Советская
ул. Сибирская
ул. Кирова
ул. Ленина
ул. Пионерская
ул. Комсомольская
ул. Свободы
ул. Набережная
ул. Кирова
ул. Томина
ул. Пионерская
ул. Коммунальная
ул. Пушкина
ул. Коммунальная
ул. Васильева
ул. Радионова
ул. Аномальная
2-я Часовая ул.
ул. Гоголя
ул. Волковского
ул. Комсомольская
ул. Пионерская
ул. Ленина
ул. Томина
ул. Кирова
ул. Коровина
ул. Свободы
ул. Набережная
ул. Кирова
ул. Томина

Таблица 18. Характеристика Объекта оценки и объектов-аналогов.

Характеристика	Оцениваемые помещения	Объекты-аналоги				
		ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4	ОА № 5
Передаваемые имущественные права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия рынка	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
	15.05.19	май (до даты оценки) 2019	май (до даты оценки) 2019	май (до даты оценки) 2019	май (до даты оценки) 2019	май (до даты оценки) 2019
Тип объекта	помещение	помещение	помещение	помещение	помещение	помещение
Местоположение	Курганская обл., г. Курган, ул. Тимофея Невежина, №3, строение №2	Курганская область, Курган, ул. Володарского, д. 57	Курганская область, Курган, ул. Кирова, д. 51	Курганская область, Курган, ул. Пичугина, д. 11	Курганская область, Курган, ул. Коли Мяготина, д. 78	Курганская область, Курган, ул. Куйбышева, д. 12
Класс административного здания	С	С	С	С	С	С
Характеристика местоположения	окраина/спальный район	центр	приближенная к центру территория	центр	окраина/спальный район	центр
Красная линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Назначение	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Текущее использование	административное	административное	административное	административное	административное	административное
Общая площадь, кв. м	до 100 кв.м	18,0	35,0	27,0	40,0	33,0
Этаж	преимущественно выше 1	3,0	3,0	2,0	5,0	4,0
Техническое состояние здания	нормальное	нормальное	нормальное	нормальное	нормальное	нормальное
Тип внутренней отделки	улучшенная	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
Состояние внутренней отделки	отличное	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Характеристика входа	общий	общий	общий	общий	общий	общий
Инженерная оснащенность	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Наличие мебели и оборудования	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Наличие ограничений (обременений)	не зарегистрировано	не зарегистрировано	не зарегистрировано	не зарегистрировано	не зарегистрировано	не зарегистрировано
Удельный показатель арендной ставки с НДС, руб./кв.м/мес.	-	417	350	400	375	500
Наличие КУ	-	нет	нет	нет	нет	нет
Удельный показатель арендной ставки с НДС, без КУ, руб./кв.м/мес.	-	417	350	400	375	500
Источник информации	-	https://kurgan.cian.ru/rent/commercial/202826073/	https://kurgan.cian.ru/rent/commercial/202097154/	https://kurgan.cian.ru/rent/commercial/200274426/	https://kurgan.cian.ru/rent/commercial/194580514/	https://kurgan.cian.ru/rent/commercial/206271395/

Таблица 19. Проведение корректировок по 1-й и 2-ой группе элементов сравнения.

Характеристика объектов	Оцениваемые помещения	Объекты-аналоги				
		ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4	ОА № 5
Корректировки 1 группы						
Удельный показатель арендной ставки с НДС, без КУ, руб./кв.м/мес.	-	417	350	400	375	500
Условия продажи	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Величина корректировки	-	-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированный удельный показатель цены предложения с учетом НДС, руб./кв.м	-	396	333	380	356	475
Корректировки 2-й группы						
Удельный показатель цены предложения с учетом корректировок 1-й группы, руб./кв.м	-	396	333	380	356	475
Характеристика местоположения	окраина/спальный район	центр	приближенная к центру территория	центр	окраина/спальный район	центр
Коэффициент	0,74	1	0,87	1	0,74	1
Величина корректировки	-	-26,0%	-14,9%	-26,0%	0,0%	-26,0%
Состояние внутренней отделки	отличное	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Коэффициент	1,07	1	1	1	1	1
Величина корректировки		7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
Суммарная корректировка по 2-й группе элементов сравнения, %	-	-19,0%	-7,9%	-19,0%	7,0%	-19,0%
Итоговая корректировка по 2-й группе элементов сравнения, руб/кв.м	-	-75	-26	-72	25	-90
Скорректированный удельный показатель цены предложения с учетом НДС, руб./кв.м/мес.	-	321	306	308	381	385
Абсолютная валовая коррекция	-	33,0%	21,9%	33,0%	7,0%	33,0%
Относительная валовая коррекция	-	9,6%	13,7%	13,2%	7,4%	8,4%
Коэффициент, обратный абсолютной валовой коррекции	-	3,0	4,6	3,0	14,3	3,0
Весовой коэффициент аналога	-	0,11	0,16	0,11	0,51	0,11
Удельный показатель рыночной стоимости оцениваемого объекта с учетом НДС, руб./кв.м/мес.						355
Удельный показатель рыночной стоимости оцениваемого объекта без учета НДС, руб./кв.м/мес.						296

12.3. ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД

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

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

где PGI_i—потенциальный валовой доход,
K_{vi}—коэффициент потерь от недозагрузки площадей,
K_{li}—коэффициент потерь от неплатежей.

ПОТЕРИ ОТ НЕДОЗАГРУЗКИ

Величина потерь от недозагрузки была принята в соответствие с данными «Справочника оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017. (см. рис. далее).

Величина потерь от недозагрузки для офисно-торговой недвижимости принято как среднее значение расширенного интервала активного рынка – 11,1%. Фактическая недозагрузка комплекса значительно меньше расчетных величин, поэтому Оценщик использует расчетные величины.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,1%	10,4%	11,7%

Рис. № 21. Величина потерь от недозагрузки для административного здания

ПОТЕРИ ОТ НЕПЛАТЕЖЕЙ

С учетом преобладающего в настоящее время механизма авансовых расчетов по договорам аренды подобной недвижимости, потери от неплатежей в данном случае не учитываются.

12.4. ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ

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

К операционным расходам относятся:

- платежи за земельный участок;
- налог на имущество;
- расходы на страхование имущества;
- расходы на управление, бухгалтерские и юридические услуги;
- расходы на рекламу и маркетинг;

- эксплуатационные расходы;
- отчисления в резерв на замещение.

Величина операционных расходов была принята в соответствие с данными «Справочника оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017. (см. рис. далее).

Процент операционных расходов для бизнес-центра определялся как средняя величина указанного диапазона (учитывая особенности Объекта оценки), которая для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости и составила 17,8% от ПВД.

Совокупная величина всех операционных расходов (OE), связанных с эксплуатацией Объекта оценки, представлена в таблице в конце текущего раздела.

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,8%	12,0%	23,7%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов A, B)	18,6%	12,7%	24,5%
3. Высококлассная торговая недвижимость	18,1%	12,3%	23,9%

Рис. № 22.Величина операционных расходов для административного здания

12.5. ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД

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

$$NOI = EGI — OE$$

12.6. КОЭФФИЦИЕНТ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Коэффициент капитализации — это процентная ставка, которая используется для конвертации годового дохода в стоимость. С экономической точки зрения ставка капитализация отражает норму доходности инвестора с учетом рисков объекта и возможного изменения стоимости объекта в будущем.

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

В соответствие с данными «Справочника оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017. (см. рис. далее) величина коэффициента капитализации составляет 11,8%. Коэффициент капитализации согласно данным Ассоциации «СтатРиелт» составляет 10%. Величина коэффициента капитализации принята как среднее значение описанных выше величин. Скрин-шоты интернет-страницы представлены ниже.

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.04.2019 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 12.04.2019 г.)

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных за истекший квартал.

Определены на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см.Структура рисков при инвестировании в недвижимость) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Итоги расчетов Statrielt на основе рыночных данных за истекший квартал

	Объекты недвижимости высокого класса качества (A+, A), в отличном или оч хорошем тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (C, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
Торговые помещения и здания	0,07	0,10	0,12
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,08	0,10	0,12
Складские помещения и здания	0,10	0,13	0,15
Производственные помещения и здания	0,11	0,16	0,20

Примечание:

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

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

01.04.2019

Границы расширенного интервала значений ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет

Таблица 56

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,4%	8,3%	14,5%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов A, B)	11,6%	8,4%	14,8%
3. Высококлассная торговая недвижимость	11,8%	8,6%	15,0%

Рис. № 23. Коэффициент капитализации

Капитализация чистого операционного дохода

Капитализация чистого операционного дохода осуществляется по формуле:

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

где V — стоимость Объекта оценки, полученная доходным подходом,

NOI — годовой чистый операционный доход,

R — ставка модельной капитализации.

Таблица 20. Расчет стоимости Объекта оценки методом капитализации по расчетным моделям

Наименование показателя	Значение
Рыночная арендная ставка административных помещений без учета НДС и КУ, руб./кв.м/год	3 548
Общая площадь помещений административного назначения, кв. м	5 608
Арендопригодная площадь помещений административно-бытового назначения, кв. м	3 629
Потенциальный валовой доход от сдачи здания в аренду за год, руб.	12 873 597
Потери от недозагрузки	11,10%
Действительный валовой доход от сдачи здания в аренду за год, руб.	11 444 628
Коэффициент операционных расходов	17,8%
Операционные расходы, руб./год	2 291 500
Чистый операционный доход, руб./год	9 153 128
Ставка капитализации	10,9%
СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННАЯ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	83 973 647

12.7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННОЙ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Таким образом, справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки по состоянию на 15.05.2019 с учетом округления составляет:

83 973 647 рублей
(Восемьдесят три миллиона девятьсот семьдесят три тысячи шестьсот сорок семь) рублей.

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

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

Промежуточные результаты оценки, полученные с применением различных подходов (по каждой группе), использованных в настоящем Отчете, представлены в таблице далее.

Таблица 1. Результаты оценки, полученные различными подходами

Наименование	Результат оценки, без учета НДС, руб., полученный с применением подхода:		
	затратного	сравнительного	доходного
Объект оценки	обоснован отказ	81 922 300	83 973 647

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

Диапазоны стоимостей по подходам, определенные Оценщиками на основе имеющегося опыта проведения оценки с учетом таких факторов, как полнота исходных данных, использование при проведении расчетов прогнозов и допущений, а также степень развития рынка недвижимости и уровень ликвидности актива, представлены в таблице далее.

Таблица 2. Расчет диапазонов стоимостей, полученных с применением различных подходов

Наименование	Подходы к оценке:	
	сравнительный	доходный
Промежуточный результат оценки, полученный с применением подхода, без учет НДС, руб.	81 922 300	83 973 647
Диапазон стоимости	±10%	±10%
Нижняя граница диапазона стоимости, руб.	73 730 070	75 576 283
Верхняя граница диапазона стоимости, руб.	90 114 530	92 371 012

Таким образом, можно сделать вывод о несущественном расхождении промежуточных результатов, которое может быть объяснено различными принципами оценки, заложенными в основу каждого подхода.

13.2. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Для получения итоговой величины стоимости Объекта оценки Оценщики использовали следующую формулу, позволяющую учесть результаты всех использованных при проведении оценки подходов, а также качество результатов, полученных разными подходами, через определение средневзвешенной величины стоимости:

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

где V — итоговая величина стоимости Объекта оценки,

i — порядковый номер подхода к оценке,

n — количество использованных подходов к оценке,

Vi и wi — результат оценки, полученный с применением каждого из подходов, и вес подхода, соответственно.

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

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

АНАЛИЗ ДОСТОИНСТВ И НЕДОСТАТКОВ ПРИМЕНЕННЫХ ПОДХОДОВ

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

В основу сравнительного подхода положены анализ и обработка рыночных данных о купле-продаже объектов-аналогов. Основной задачей здесь является подбор рыночных аналогов, максимально приближенных к оцениваемому объекту недвижимости по всем параметрам.

В данном случае Оценщику удалось собрать полную информацию по 5 объектам сравнения для оцениваемого объекта. Данное количество аналогов позволяет выполнить расчет. При этом Оценщик считает, что результат, полученный в рамках сравнительного подхода, достаточно объективно отражает ситуацию на рынке подобной недвижимости, целесообразно установить сравнительному подходу весовой коэффициент в размере 0,5.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Стоимость, полученная доходным подходом, характеризует ситуацию, которая сложилась в настоящий момент на рынке. Данная стоимость отражает рыночные потоки доходов. Расчет стоимости ведется исходя из определения наиболее эффективного использования оцениваемого недвижимого имущества. Кроме того, полученная величина стоимости отражает зависимость ожидаемого дохода от местоположения объекта, типа недвижимости, величины операционных расходов, связанных с эксплуатацией, уровня доходности инвестиций, что приводит к затруднительному прогнозу указанных величин. Оценщик считает целесообразным установить доходному подходу весовой коэффициент в размере 0,5.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

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

Расчет итоговой величины стоимости Объекта оценки представлен в таблице далее.

Таблица 3. Согласование промежуточных результатов оценки

Наименование	Сравнительный подход, без учета НДС		Доходный подход, без учета НДС		Рыночная стоимость, без учета НДС руб.
	$К_{вес.}$	$РС_{сравн.}$, руб.	$К_{вес.}$	$РС_{доход.}$, руб.	
Объект оценки	0,50	81 922 300	0,50	83 973 647	83 000 000

Согласно особому допущению (см. раздел 5 Отчета), по просьбе Заказчика результат оценки (рыночную стоимость Объекта оценки) необходимо представить как за Объект оценки в целом, так и отдельно по позициям (за здание и за земельный участок).

Результаты определения справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки по состоянию на дату оценки отдельно по позициям, с учетом округления, представлены в таблице далее.

Таблица 4. Справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки отдельно по позициям

Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость без НДС, с учетом округления, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость с учетом НДС, 20%, руб.
Объект оценки, в т.ч.:	83 000 000	97 970 000
нежилое здание, площадью 5 608,2 кв. м, кад. номер 45:25:070105:413	74 850 000	89 820 000
земельный участок, площадью 4 528 кв.м, кад. номер 45:25:070105:159	8 150 000	8 150 000

13.3. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таким образом, итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки по состоянию на 15.05.2019 составляет:

с учетом округления —

без учета налога на добавленную стоимость, с учетом округления —

83 000 000 (Восемьдесят три миллиона) рублей,

с учетом налога на добавленную стоимость (НДС, 20 %[10]) —

97 970 000 (Девяносто семь миллионов девятьсот семьдесят тысяч) рублей.

13.4. СУЖДЕНИЕ ОЦЕНЩИКА О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА, В КОТОРОМ МОЖЕТ НАХОДИТЬСЯ СТОИМОСТЬ

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

С учетом имеющегося опыта проведения оценки, особенностей сегмента рынка Объекта оценки и характеристик расчетной модели в настоящем Отчете, Оценщик полагает, что стоимость Объекта оценки может находиться в интервале ±10 % от полученного итогового результата оценки.

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки без учета налога на добавленную стоимость по состоянию на дату оценки, согласно мнению Оценщика, может находиться в следующем интервале:

75 000 000 – 90 000 000 (Семьдесят пять миллионов – девяносто миллионов) рублей.

[10] согласно Налоговому кодексу РФ (часть II, гл. 21, ст. 146, п.2), операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения НДС, поэтому в данном случае налог на добавленную стоимость не начисляется на рыночную стоимость права собственности на земельный участок

14. СЕРТИФИКАТ СТОИМОСТИ

Мы, нижеподписавшиеся, настоящим подтверждаем:

- содержащиеся в Отчете мнения Оценщика и полученные результаты представляют собой основанные на собранной информации и проведенных расчетах непредвзятые профессиональные суждения, ограниченные только пределами оговоренных в настоящем Отчете допущений;
- вознаграждение Исполнителя и Оценщика ни в коей степени не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки;
- оценка проведена и Отчет составлен в полном соответствии с действующим на дату оценки законодательством Российской Федерации, Федеральными стандартами оценки, а также стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков;
- в результате проведенного анализа и расчетов Оценщик установил, что справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки по состоянию на 15.05.2019, с учетом округления составляет:

без учета налога на добавленную стоимость, с учетом округления —

83 000 000 (Восемьдесят три миллиона) рублей,

с учетом налога на добавленную стоимость (НДС, 20 %)[11]. —

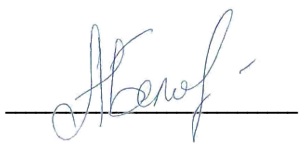
97 970 000 (Девяносто семь миллионов девятьсот семьдесят тысяч) рублей.

Результаты расчета справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки отдельно по каждой позиции по состоянию на дату оценки представлены в таблице.

Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость без НДС, с учетом округления, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость с учетом НДС, 20%, руб.
Объект оценки, в т.ч.:	83 000 000	97 970 000
нежилое здание, площадью 5 608,2 кв. м, кад. номер 45:25:070105:413	74 850 000	89 820 000
земельный участок, площадью 4 528 кв.м, кад. номер 45:25:070105:159	8 150 000	8 150 000

Оценщик:

Белякова
Анастасия Николаевна



[11] Согласно налоговому кодексу РФ (часть II, гл.21), операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения налогом на добавленную стоимость (НДС).

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

15.1. НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ.
2. Гражданский кодекс РФ (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ.
3. Налоговый кодекс РФ (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ.
4. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
5. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
6. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
7. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
8. Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
9. IFRS 13 «Оценка справедливой стоимости» в части определения понятия справедливая стоимость;
10. Стандартами и правилами оценочной деятельности Саморегулируемой организации Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки».

15.2. МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

1. Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости. — М.: «Маросейка», 2009.
2. Грибовский С. В., Сивец С. А., Левыкина И. А. Математические методы оценки стоимости имущества. — М.: Маросейка, 2014.
3. Озеров Е. С. Экономический анализ и оценка недвижимости. — СПб.: Издательство «МКС», 2007.
4. Пупенцова С. В. Модели и инструменты в экономической оценке инвестиций — СПб.: Издательство «МКС», 2007.

15.3. ИСТОЧНИКИ РЫНОЧНОЙ И ОБЩЕЙ ИНФОРМАЦИИ

1. Справочник оценщика недвижимости — 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.
2. Данные информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (точные ссылки на сайты представлены по тексту Отчета).

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

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Москве

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 06.10.2018, поступившего на рассмотрение 06.10.2018, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

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

6 октября 2018г. № КУВИ-001/2018-10182269	
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
Адрес (местоположение):	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Курганская обл, г Курган, ул Невежина, 3.
Площадь, м2:	4528 +/- 24
Кадастровая стоимость, руб:	3419319.2
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:	Спешилов Андрей Евгеньевич

		Инженер 2 кат.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		Кандауров М.И.

М.П.

Н-307001/19

Раздел 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 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3

6 октября 2018г. № КУВИ-001/2018-10182269	
Кадастровый номер:	45:25:070105:159

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	Негосударственный пенсионный фонд " Профессиональный" (Открытое акционерное общество), ИНН: 7701109908
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1	Собственность 45-45/016-45/010/008/2015-288/3 22.04.2015 17:20:07
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1	вид:		Аренда
		дата государственной регистрации:		22.04.2015 17:20:07
		номер государственной регистрации:		45-45-16/014/2010-250/1
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 16.04.2010 по 01.10.2019
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Кургансетьсервис", ИНН: 4501131812
		основание государственной регистрации:		Договор аренды недвижимого имущества, Выдан 21.12.2009 Дополнительное соглашение к договору аренды недвижимого имущества №б/н от 21.12.2009 г., № 1, Выдан 09.07.2013
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:			данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:			данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		Инженер 2 кат. Кандауров М.И.

86

Н-30700/19

Раздел 3

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 Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
6 октября 2018г. № КУВИ-001/2018-10182269			
Кадастровый номер:	45:25:070105:159		

План (чертеж, схема) земельного участка

Масштаб 1:1000 Условные обозначения:

			ИНЖЕНЕР 2 КАТ.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	ДАНДАРОВ Ж. Ж.

М.П.

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Москве

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 06.10.2018, поступившего на рассмотрение 06.10.2018, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2

6 октября 2018г. № КУВИ-001/2018-10182271	
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
Адрес (местоположение):	Курганская область, г. Курган, Заводоуправление, 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:	25377273.25
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
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:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с количеством этажей: 4; в том числе подземных: -1. Сведения для заполнения разделов: 4 - Описание местоположения объекта недвижимости, отсутствуют.
Получатель выписки:	Спешилов Андрей Евгеньевич

		Инженер 2 кат.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		Кандауров М.И.

88

Н-30700/19

Раздел 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 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
6 октября 2018г. № КУВИ-001/2018-10182271			
Кадастровый номер:	45:25:070105:413		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Негосударственный пенсионный фонд " Профессиональный" (Открытое акционерное общество), ИНН: 7701109908
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 45-45/016-45/010/008/2015-294/3 22.04.2015 17:27:31
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		22.04.2015 17:27:31
	номер государственной регистрации:		45-45-16/014/2010-250/2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 16.04.2010 по 01.10.2019
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Кургансетьсервис", ИНН: 4501131812
	основание государственной регистрации:		Договор аренды недвижимого имущества, Выдан 21.12.2009 Дополнительное соглашение к договору аренды недвижимого имущества №6/н от 21.12.2009 г., № 1, Выдан 09.07.2013
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

ИНЖЕНЕР 2 КАТ.

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Курганской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 22.04.2015 г.

Документы-основания:
Договор купли-продажи земельного участка со зданием заводоуправления от 10.09.2009 г. Передаточный акт к договору купли-продажи земельного участка со зданием заводоуправления от 10.09.2009г. от 10.09.2009 г.

Субъект (субъекты) права:
Негосударственный пенсионный фонд " Профессиональный" (Открытое акционерное общество). ИНН 7701109908. ОГРН 1147799010325.

Вид права: собственность

Кадастровый (или условный) номер:
45:25:070105:413

Объект права:
Здание заводоуправления, назначение: нежилое. Площадь: общая 5608.2 кв.м. Этажность: 4. Подземная этажность: -1.
Адрес (местоположение):
Россия, Курганская обл., г. Курган, ул. Невежина, №3, строение №2

Существующие ограничения (обременения) права: Аренда

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 22.04.2015 г. сделана запись регистрации № 45-45/016-45/010/008/2015-294/3

Государственный регистратор: / Дубровских Н. Ю. /

45-45/016-45/010/008/2015-294/3

45-АА 927516

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Курганской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 22.04.2015 г.

Документы-основания:
Договор купли-продажи земельного участка со зданием заводоуправления от 10.09.2009 г. Передаточный акт к договору купли-продажи земельного участка со зданием заводоуправления от 10.09.2009г. от 10.09.2009 г.

Субъект (субъекты) права:
Негосударственный пенсионный фонд " Профессиональный" (Открытое акционерное общество). ИНН 7701109908. ОГРН 1147799010325.

Вид права: собственность

Кадастровый (или условный) номер:
45:25:070105:159

Объект права:
Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - для производственных целей. Площадь: 4528 кв.м.
Адрес (местоположение):
Россия, Курганская обл., г. Курган, ул. Невежина, 3

Существующие ограничения (обременения) права: Аренда

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 22.04.2015 г. сделана запись регистрации № 45-45/016-45/010/008/2015-288/3

Государственный регистратор: / Дубровских Н. Ю. /

45-45/016-45/010/008/2015-288/3

45-АА 927517

Федеральное государственное унитарное предприятие
"Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости
Федеральное БТИ"
(полное наименование ОТИ - организации технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства)
Курганский филиал
(наименование обособленного подразделения ОТИ)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На здание
(вид объекта учета)
нежилое здание заводоуправления
(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

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	Невежина
Номер дома	3	
Номер корпуса		
Номер строения	2	
Литера	Д	
Иное описание местоположения		

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

Инвентарный номер	37:401:001:010092530
Кадастровый номер	

Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в ЕГРОКС	

Паспорт выполнен по состоянию на "20" июня 2011 года

Руководитель (группы) по инвентаризации _____ (подпись) (Карпова Л.Г.) (Фамилия И.О.)

М.П.

Главный специалист отдела учета и регистрации объектов капитального строительства Курганского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ» Осипова Н.В. Подпись _____ дата 20.06.11

2

К свидетельству владельца здания

1. О всех случаях перестройства зданий или возведения дополнительных построек владельцы обязаны сообщать в местное бюро технической инвентаризации для отражения этих обстоятельств в соответствующей документации.
2. Владельцы строений, принадлежащих к жилищному фонду, обязаны производить ремонт этих строений в сроки, установленные Министерством коммунального хозяйства РСФСР от 31 октября 1951 года.
3. Стоимость первичных учетно-оценочных работ и регистрация проходящих в зданиях и земельных участках изменений облагаются владельцами по таксам, утвержденным Министерством жилищно-коммунального хозяйства РСФСР.
Задолженность, не погашенная в установленный срок, взыскивается в бесспорном порядке (Постановление Совета Министров РСФСР от 11 марта 1976

I. Регистрация права собственности

Шнуровой № _____ 596 _____) Фонд _____ АО

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности, с указанием, когда и за какую покупную сумму	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, ответственного за правильность записи
27.07.11	Нотариус Пенсионный фонд "Профессионал"	Дог купли-продажи зем участка со зданием зарегистрирован в ГУЗР. Реестр № 1 от 10.09.2008г. Зарегистрирован в ЕГРП 10.09.2008г.	5607,6 кв.м. собств.	

II. Благоустройство здания - кв. м. полезной площади

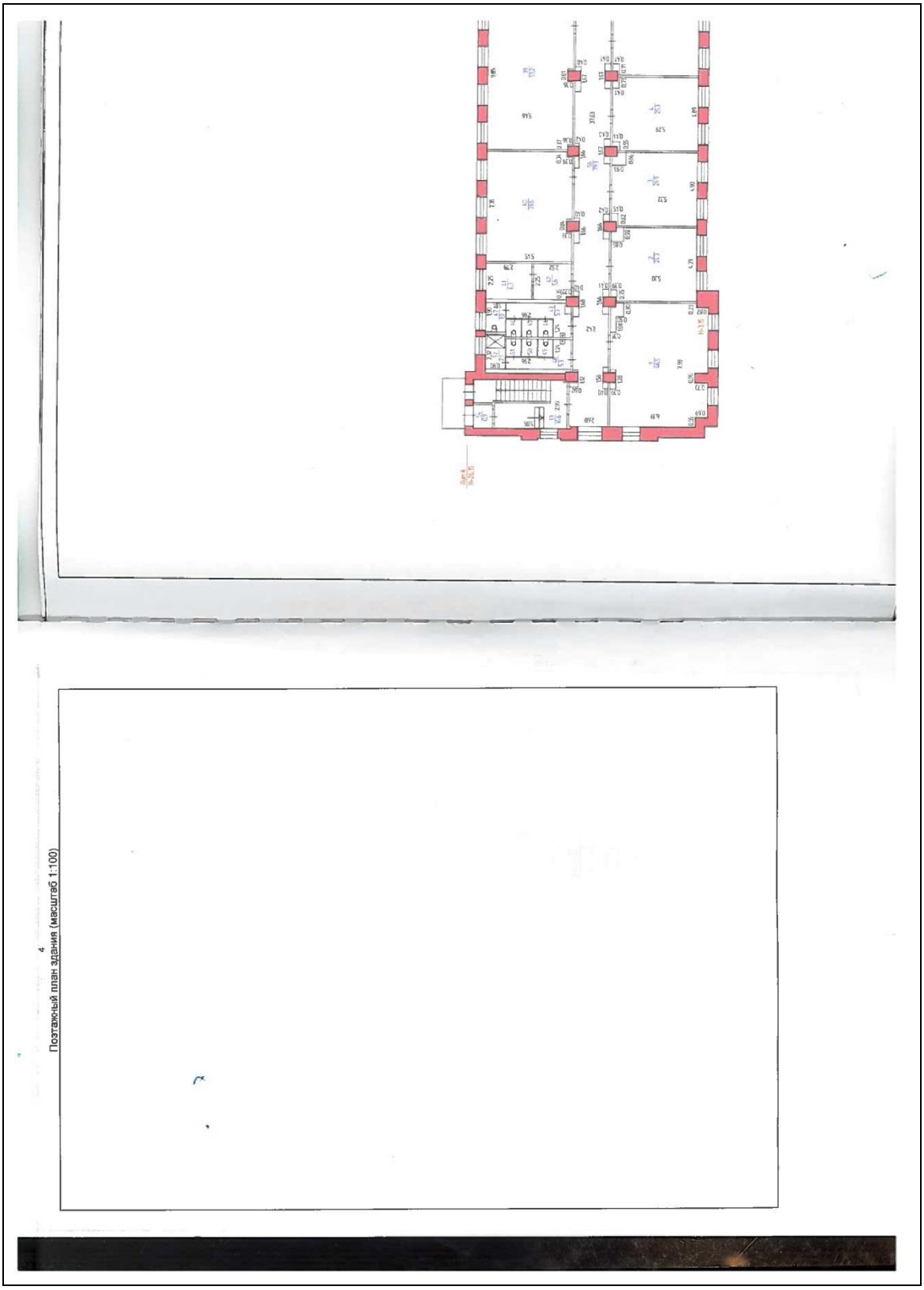
Всего	Капитальных	Отопление: от ТЭЦ	Отопление: от районных (кв.) котельных	Отопление: от собственной котельной	Отопление: от АГВ	Отопление: печное	Централизованное горячее водоснабжение	Ванны: с централизованным водонагревателем	Ванны: с газовым водонагревателем	Ванны: прочие	Газоснабжение: напольные газовые	Электрооборудование	Лифты: пассажирские	Лифты: грузовые
5608,2	5608,2			5608,2								5606,2		

3

План земельного участка (масштаб 1:500)

III. Экспликация земельного участка

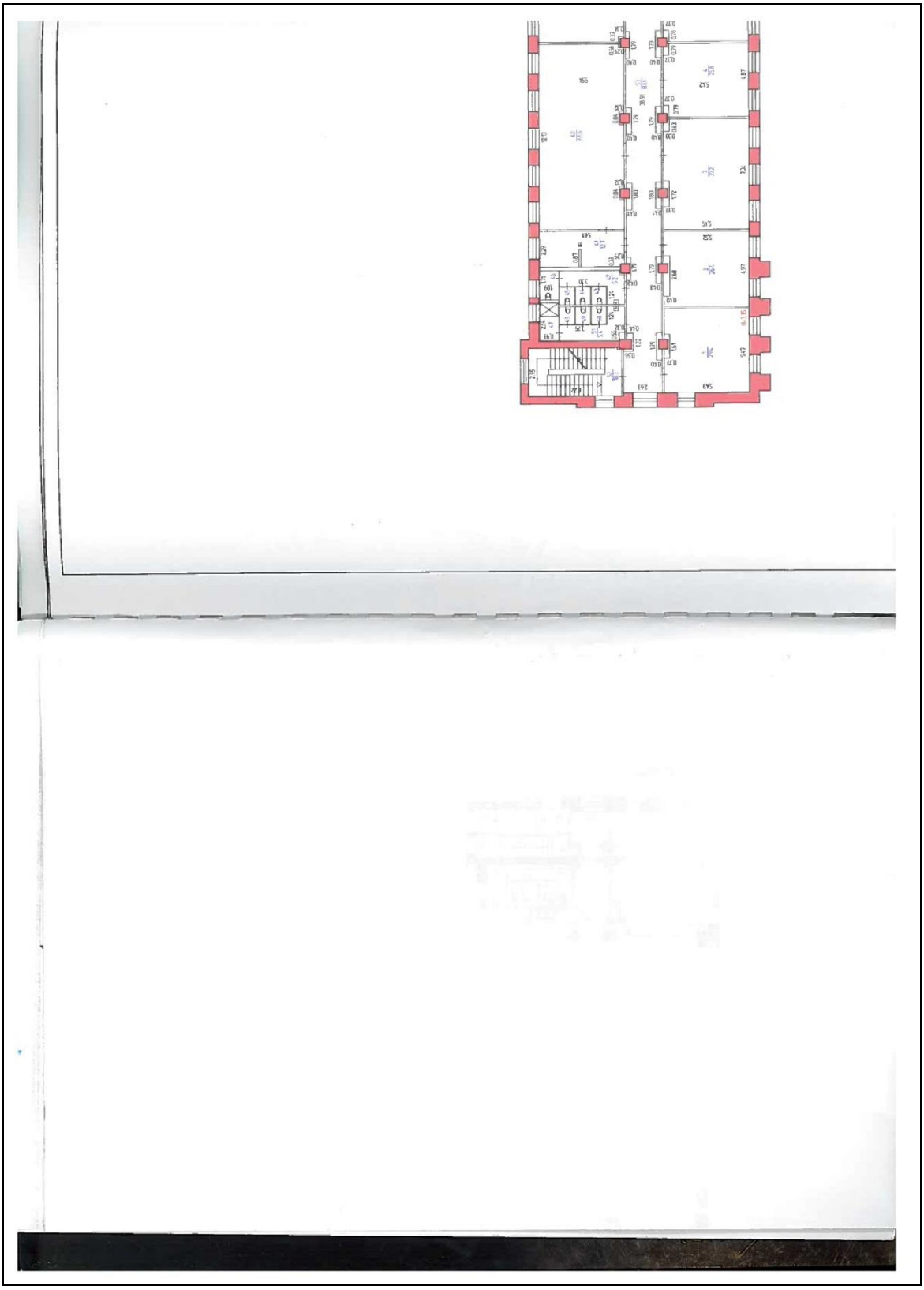
площадь участка								
по документам	фактически	застроенная	замощенная	озелененная	неастроенная площадь: прочая			
					газон			
		1542,1						



4 Поэтажный план здания (масштаб 1:100)

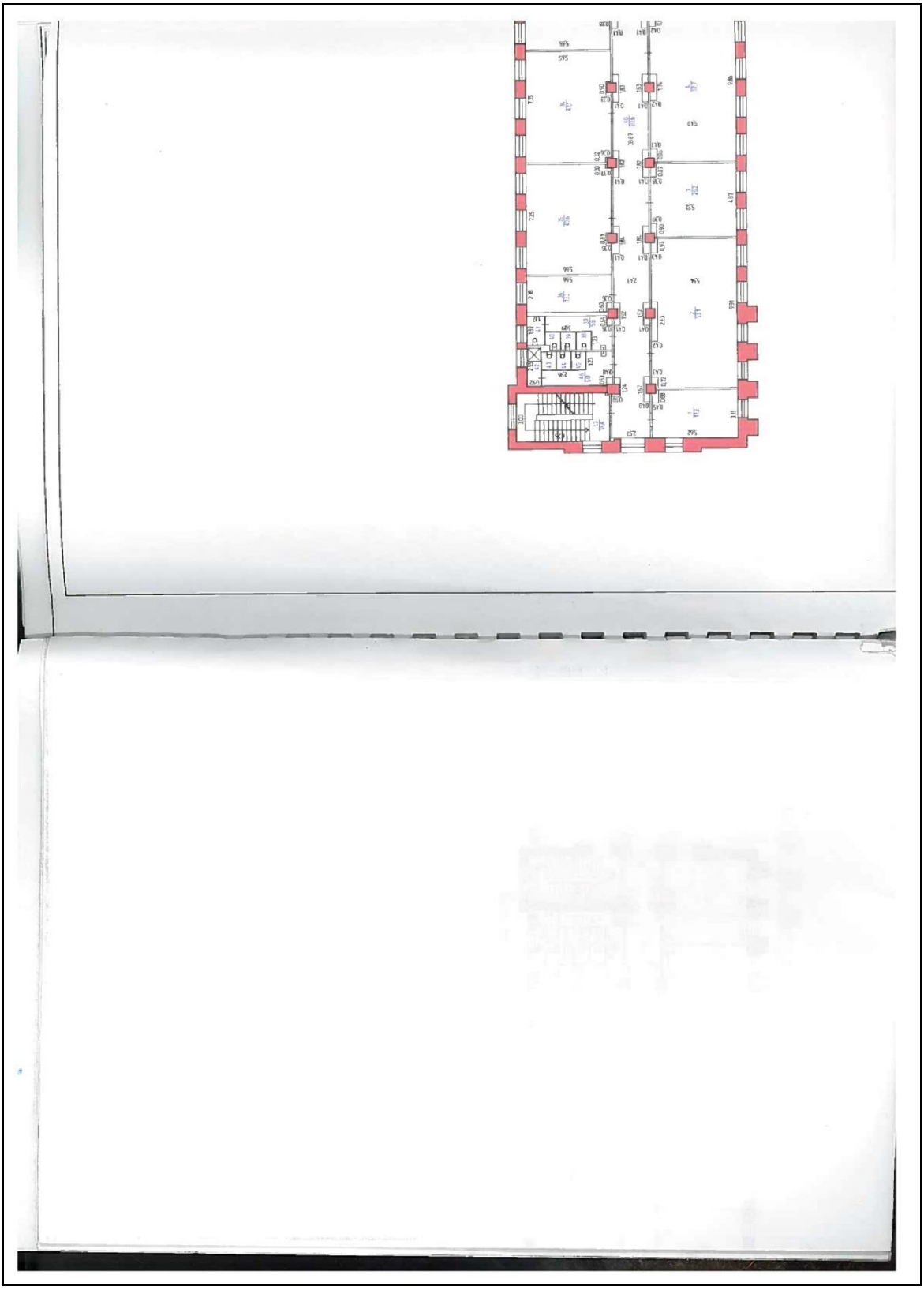
Поэтажный план здания (масштаб 1:200)

1 этаж



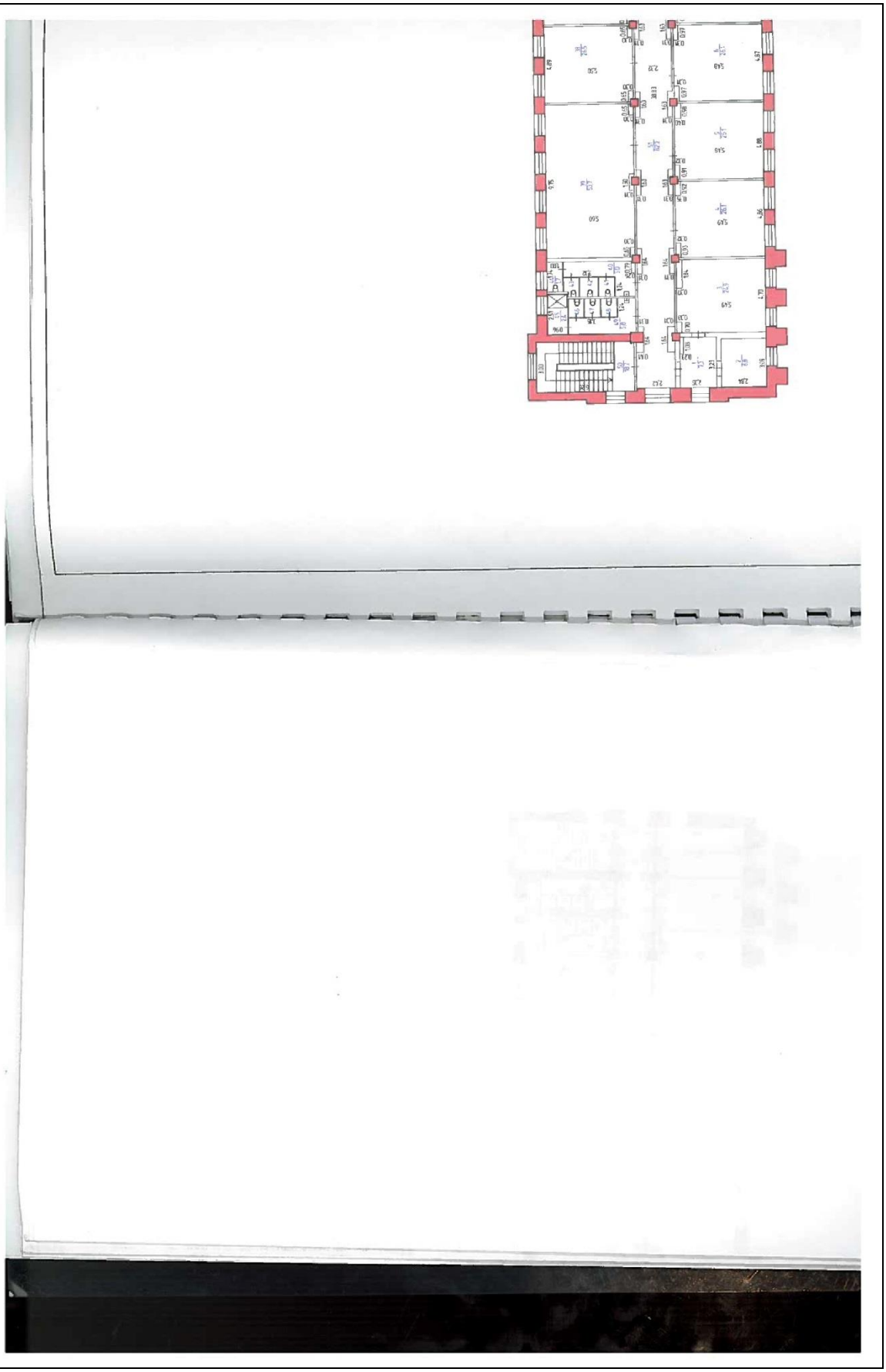
Поэтажный план здания (масштаб 1:200)

2 этаж



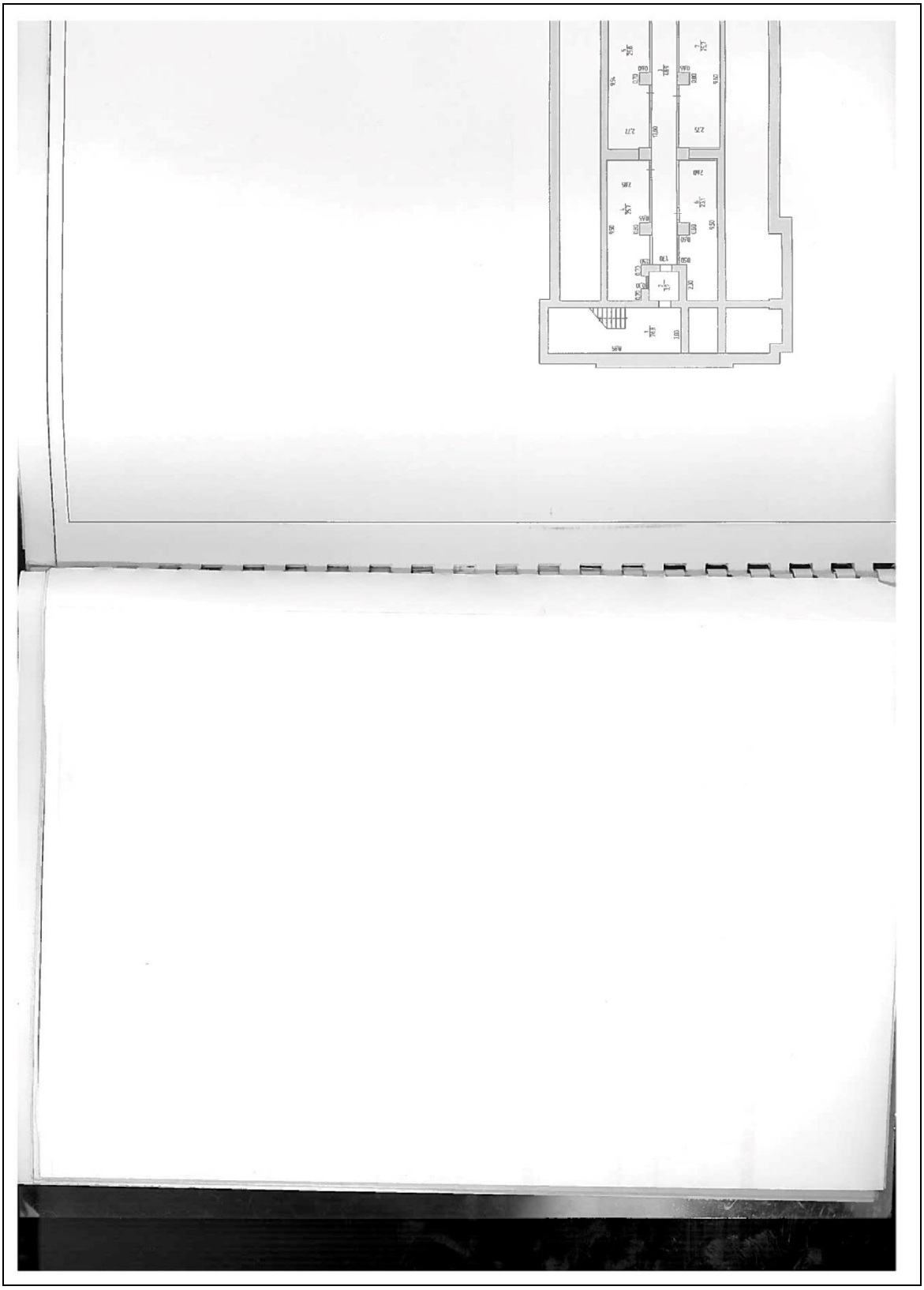
Поэтажный план здания (масштаб 1:200)

3 этаж



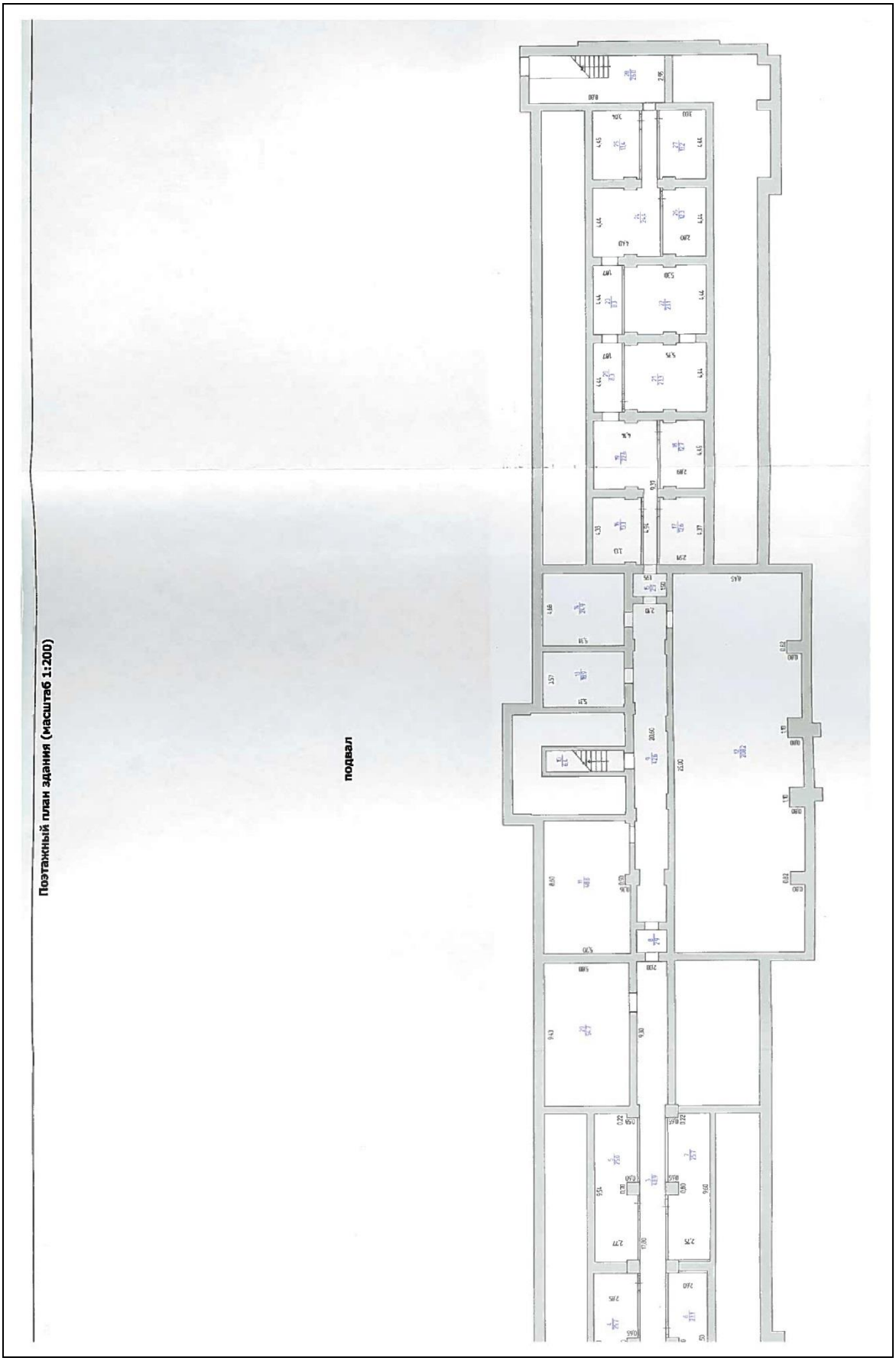
Поэтажный план здания (масштаб 1:200)

4 этаж



Поэтажный план здания (масштаб 1:200)

подвал



ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

Площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах, в т.ч. предназначенная под помещения

Дата записи и номера по книге	Этажи (нумерация с 1-го и заключения исправлений)	Номер помещения (квартиры, гаража и т.п.)	Номер по плану строения	Назначение частей помещения (жилая комната, холодная пристройка и т.п.)	Форма подсчета площади по внутреннему обмеру	Жилые		Торговые		Промышленных (производственных целей)		складские		предприятий бытового обслуживания населения		предприятий общественного питания		кинотеатров		первой		школьных		учебно-научных учреждений		банково-санитарных учреждений		культурно-просветительных учреждений		театров и др. зрелищных предприятий		Творческих мастерских художников и скульпторов		Прочие		Итого по квартире, гаражу, строению	Высота помещения по внутреннему обмеру	Примечания
						Основная	вспомог. (подсобная)	Основная	вспомог. (подсобная)	Основная	вспомог. (подсобная)	Основная	вспомог. (подсобная)	Основная	вспомог. (подсобная)	Основная	вспомог. (подсобная)	Основная	вспомог. (подсобная)	Основная	вспомог. (подсобная)	Основная	вспомог. (подсобная)	Основная	вспомог. (подсобная)	Основная	вспомог. (подсобная)	Основная	вспомог. (подсобная)	Основная	вспомог. (подсобная)	Основная	вспомог. (подсобная)			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39
27.07.2011 Лит.Д	1																		48,5																	48,5		
		1	1	кабинет															24,3																	24,3		
		2	2	кабинет															24,9																	24,8		
		3	3	кабинет															25,3																	25,3		
		4	4	кабинет															48,6																	49,8		
		5	5	кабинет															50,9																	50,9		
		6	6	кабинет															113,2																	113,2		
		7	7	холл																8,4															8,4		
		8	8	гардер															51,1																	51,1		
		9	9	кабинет															23,7																	23,7		
		10	10	кабинет															38,4																	38,4		
		11	11	кабинет															21,8																	21,8		
		12	12	кабинет															28,1																	28,1		
		13	13	конференц-зал															28,0																	28,0		
		14	14	гардероб															4,8																	4,8		
		15	15	касса															5,8																	5,8		
		16	16	касса															5,6																	5,6		
		17	17	гардероб																6,2																6,2		
		18	18	гардероб																17,1																17,1		
		19	19	лестничная клетка																																		
		20	20	гардероб															12,3																	12,3		
		21	21	туалет															5,0																	5,0		
		22	22	туалет															6,2																	6,2		
		23	23	туалет															1,0																	1,0		
		24	24	туалет																1,0																1,0		
		25	25	туалет															1,0																	1,0		
		26	26	туалет															4,6																	4,6		
		27	27	кабинет																29,7																	29,7		
		28	28	умывальная																2,4																	2,4		
		29	29	приемная															46,8																	46,9		
		30	30	кабинет																21,5																	21,5		
		31	31	кабинет																29,0																	29,0		
		32	32	кабинет																37,0																	37,0		

ЭКСПЛИКАЦИЯ

К поэтажному плану строения, расположенного в городе Кургане по улице Невежкина № 3 Строение № 2

| Для записи и литера по плану | Этажи (нумерация с 1-го и далее сквозная) | Номер помещения (квартиры, торгового отдела/зала и т.п.) | Номер по плану строения | Назначение части помещения (жилая комната, балкон, санузел и т.п.) | Площадь помещения общего пользования | Площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах, в т.ч. предназначенная под помещения | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | Итого по этажу: | Высота помещения по внутреннему обмеру | Примечание |
|---|---|---

ЭКСПЛИКАЦИЯ

К поэтажному плану строения, расположенного в городе Кургане по улице Невежкина № 3 Строение № 2

| Дата записи и номера по плану | Этажи (верхние с 1-го и заключительная нумерация) | Номер помещения (квартиры, торгового отделения и т.п.) | Номер по плану строения | Назначение частей помещения: жилые, вспомогательные (коридоры, лестницы и т.п.) | Площадь помещения в квадратных метрах, в т.ч. проживания над помещения | | |

ЭКСПЛИКАЦИЯ

К постановке на внутренний обмер и квартирографию по улице Невежина № 3 Строение № 2

Площадь по внутреннему обмеру в квартирах метры, в т.ч. предназначенная под помещения

Литера зданий и линии по плану	Этажи (нумерация с 1-го и далее сквозная)	Номер помещения (квартиры, офиса и т.п.)	Номер по плану строения	Назначение частей помещения (комнат, кухонь, санузлов, балконов, лоджий и т.п.)	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Жилые		Торговля		Промышленных предприятий (производственных зданий)		складские		предприят. бытового обслуж. населения		предприятий общепита, гостиниц		медицинские		первой		школьные		учебно-научных учреждений		Лечебно-санаторных учреждений		Культурно-просветительных учреждений		театров и др. зрелищных предприятий		Творческих мастерских художников и скульпторов		Прочие		Итого по квартире, этажу, строению	Высота помещения по внутреннему обмеру	Примечание
						Основная	вспомог. (подсобная)	Основная	вспомог. (подсобная)	Основная	вспомог. (подсобная)	Основная	вспомог. (подсобная)	Основная	вспомог. (подсобная)	Основная	вспомог. (подсобная)	Основная	вспомог. (подсобная)	Основная	вспомог. (подсобная)	Основная	вспомог. (подсобная)	Основная	вспомог. (подсобная)	Основная	вспомог. (подсобная)	Основная	вспомог. (подсобная)	Основная	вспомог. (подсобная)	Основная	вспомог. (подсобная)			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39
			35	коридор															43,2															43,2		
		36		коридор															27,1															27,1		
		37		кабинет														45,7															45,7		
		38		кабинет														24,5															24,5		
		39		кабинет														27,0															27,0		
		40		столовая												66,6																	66,6		
		41		кухня												12,7																	12,7		
		42		умывальная														5,2															5,2		
		43		туалет														1,2															1,2		
		44		туалет														1,2															1,2		
		45		туалет														1,2															1,2		
		46		туалет														1,9															1,9		
		47		душ														2,4															2,4		
		48		туалет														1,2															1,2		
		49		туалет														1,2															1,2		
		50		туалет														1,2															1,2		
		51		умывальная														5,4															5,4		
		52		застенная клапа														18,3															18,3		
		53		коридор														83,4															83,4		
		54		постоянная клапа														48,4															48,4		
				Итого по 2 этажу:												79,3		810,8	290,2														2,2	1180,6		

ЭКСПЛИКАЦИЯ

К поэтажному плану строения, расположенного в городе Курган по улице Невежина № 3 Строение № 2

| Дата замера и номера по плану | Этаж (номера с 1-го и захламлен. подземного) | Номер помещения (квартиры, торгового отдела и т.п.) | Номер по плану строения | Назначение частей помещения (комнат, коридор, больничная палата и т.п.) | Экспликация подсчета площади по видам помещений | Площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах, в т.ч. приспособленная под помещения | | |

ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

Площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах, в т.ч. предназначенная под помещения

Литера	Номера помещений по внутреннему обмеру	Наименование частей помещений, жилая комната, большая комната и т. п.)	Площадь помещений по внутреннему обмеру	Жилые		Торговые		Производственных (производственная застройка)		складские		предприят. бытового обслуж. населения		предприят. общественного питания		санитарные		парикмахерские		прачечные		школьные		учебно-научных учреждений		Лечебно-санитарных учреждений		Культурно-просветительных учреждений		театров и др. зрелищных предприятий		Творческих мастерских художников и скульпторов		Прочие		Итого по квартире, комнате, строению	Высота помещения по внутреннему обмеру	Примечания
				основная	вспомог. (подсобная)	основная	вспомог. (подсобная)	основная	вспомог. (подсобная)	основная	вспомог. (подсобная)	основная	вспомог. (подсобная)	основная	вспомог. (подсобная)	основная	вспомог. (подсобная)	основная	вспомог. (подсобная)	основная	вспомог. (подсобная)	основная	вспомог. (подсобная)	основная	вспомог. (подсобная)	основная	вспомог. (подсобная)	основная	вспомог. (подсобная)	основная	вспомог. (подсобная)	основная	вспомог. (подсобная)	основная	вспомог. (подсобная)			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39
		34	кабинет															41,1																	41,1		
		35	кабинет															40,8																	40,8		
		36	кабинет															13,3																	13,3		
		37	умывалка																	5,8															5,8		
		38	туалет																	1,2															1,2		
		39	туалет																	1,2															1,2		
		40	туалет																	1,0															1,0		
		41	туалет																	2,1															2,1		
		42	душ																	2,3															2,3		
		43	туалет																	1,1															1,1		
		44	туалет																	1,1															1,1		
		45	туалет																	1,1															1,1		
		46	умывалка																	6,0															6,0		
		47	лестничная клетка																	18,8															18,8		
		48	коридор																	83,6															83,6		
		49	шкаф																	0,7															0,7		
		50	шкаф																	0,7															0,7		
		51	шкаф																	0,6															0,8		
			Итого по 3 этажу															934,2	278,4															4,5	1217,1		

ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

| Дата записи и номера по плану | Этаж (начиная с 1-го и заканчивая мансардой) | Номер помещения (комнаты, тамбура, санузла и т.п.) | Номер по плану строения | Назначение частей помещения: жилая комната, большая/малая ванна и т.п.) | Форма собственности на внутреннюю отделку | Площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах, в т.ч. помещения под помещения | | |

ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

Литер комнат и литера по плану	Этаж (нумерация с 1-го и далее по возрастанию)	Номер помещения (квартиры, торгового помещения и т.п.)	Номер по плану строения	Назначение частей помещения (комнат, холла, коридора, лестницы, балконных галерей и т.п.)	Площадь помещения общего пользования по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру помещений, в т.ч. предназначенного под помещения																												Итого по квартире, этажу, строению	Высота помещения по внутреннему обмеру	Примечание
						Жилая		Торговые		Промышленных (производственных гаражей)		складские		предприятий бытового обслуж. населения		предприятий общепита		канцелярские		прачечных		школьные		учебно-научных учреждений		Лечебно-санитарных учреждений		Культурно-просветительных учреждений		театров и др. зрелищных предприятий		Творческих мастерских художников и скульпторов		Прочие				
						Основная	вспомог. (подсобная)	Основная	вспомог. (подсобная)	Основная	вспомог. (подсобная)	Основная	вспомог. (подсобная)	Основная	вспомог. (подсобная)	Основная	вспомог. (подсобная)	Основная	вспомог. (подсобная)	Основная	вспомог. (подсобная)	Основная	вспомог. (подсобная)	Основная	вспомог. (подсобная)	Основная	вспомог. (подсобная)	Основная	вспомог. (подсобная)	Основная	вспомог. (подсобная)	Основная	вспомог. (подсобная)	Основная	вспомог. (подсобная)			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
	4		33	коридор															28,4																28,4		
			34	кабинет														20,1																20,1		
			35	кабинет														25,4																25,4		
			36	кабинет														25,0																25,0		
			37	кабинет														26,9																26,9		
			38	кабинет														26,5																26,5		
			39	кабинет														53,7																53,7		
			40	умывальная															5,0															5,0		
			41	туалет															1,2															1,2		
			42	туалет															1,2															1,2		
			43	туалет															1,2															1,2		
			44	туалет															1,7															1,7		
			45	душ															2,4															2,4		
			46	туалет															1,2															1,2		
			47	туалет															1,2															1,2		
			48	туалет															1,2															1,2		
			49	умывальная															5,8															5,8		
			50	помещение охраны															18,7															18,7		
			51	коридор															82,2															82,2		
				Итого по 4 этажу														865,1	333,1															4,5	1200,7		

ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

| Дата записи в инвентарную книгу | Этажи (нумерация сверху вниз) и номера помещений по плану | Номер помещения (квартиры, торгового отдела и т.п.) | Номер по плану строения | Назначение частей помещения (жилая комната, холодная пристройка и т.п.) | Площадь помещения, входящая в общую площадь квартиры | Площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах, в т.ч. предназначенная под помещения | | |

Приложение 5

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану строения, расположенного в г. Кургане

Дата записи и литера по плану	Этажи (начиная с 1-го и конная несонином)	Номер помещения (квартиры, торгового сначалого и т.п.)	Номер по плану строения	Назначение частей помещения(жилая комната, больничная палата и т.п.)	формула подсчета площади	Площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах, в т.ч. предназначенная под помещения																		Высота помещения по внутреннему обмеру	
						канцелярские		театров и других зрелищных предприятий		складские		предприятия общественного питания		творческих мастерских художников и скульп.		Гараж		Итого по квартире, этажу, строению							
						Основная	вспомога тельная	Основная	вспомога тельная	Основная	вспомога тельная	Основная	вспомога тельная	Основная	вспомога тельная	Основная	вспомога тельная								

IV. Общие сведения

Назначение заводоуправление
Использование заводоуправление
Количество мест (мощность)
а)
б)
в)

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

Литера по плану	Наименование зданий и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (м.кв.)	Высота (м)	Объем (м.куб.)
1	2	3	4	5	6
Д	основное строение 1 этаж	(92,84*15,28)+(4,28*0,71)+(7,84*1,98)+(4,31*0,71)+(9,73*0,39)+(8,94*0,88)+(2,90+3,03)/2*25,84+(5,02*0,50)+(8,93*0,85)+(9,55*0,37)	1542,1	3,58	5521
	с 2 этажа по 4 этаж	(92,84*15,28)+(4,28*0,71)+(7,84*1,98)+(4,31*0,71)+(9,73*0,39)+(0,60*0,70)*4+(2,24+2,37)/2*25,84+(0,66*0,70)*10+(0,66*0,70)*4+9,55*0,37	1515,3	9,95	15077
	подвал	(92,84*15,28)+(4,28*0,71)+(7,84*1,98)+(4,31*0,71)+(9,73*0,39)+(8,94*0,88)+(2,90+3,03)/2*25,84+(5,02*0,50)+(8,93*0,85)+(9,55*0,37)	1542,1	2,95	4549

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

Год постройки 1961 Число этажей 4 Литера Д
Группа капитальности Вид внутренней отделки простая

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес констр. Элем. поправками	Износ в %	% износа к строению гр.7хгр.8/100	Текущие изменения износ в %	
										элемента	к строению
1	2		3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты		ж/б ленточный	трещины, сколы, осадка	4	1	4	50	2,0		
2	а) стены и их наружная отделка		кирпичные	хорошее	26	1	26	50	13,0		
	б) перегородки		кирпичные, ГКЛ								
3	перекрытия	чердачное	ж/б плиты	трещины в местах сопряжения	11	1	11	50	5,5		
		междуэтажное	ж/б плиты								
		надподвальное	ж/б плиты								
4	Крыша		металлич.	хорошее	8	1	8	0	0,0		
5	Полы		плитка, ламинат, паркет	хорошее	11	1	11	0	0,0		
6	Проемы	оконные	стеклопакеты	хорошее	9	1	9	0	0,0		
		дверные	приборы простые	хорошее							
7	Внутренняя отделка		оштук., ГКЛ, обои, покраска	хорошее	6	1	6	0	0,0		
8	Наружная отделка		оштук., окрашено	хорошее			0		0,0		
9	Сан. Электрические устройства	отопление	+	хорошее	23	1	23	0	0,0		
		водопровод	+								
		Септик	+								
		гор. водоснабжение									
		ванны									
		электроосвещение	+								
		радио									
		телефон	+								
		вентиляция	+								
		лифты									
		Газ									
10	прочие работы		прочие	трещины	2	1	2	40	0,8		
				ИТОГО	100	x	100	x	21,3	x	0

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

8

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, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес констр. Элем. поправками	Износ в %	% износа к строению гр.7хгр.8/100	Текущие изменения износ в % элемента	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты					0	0,0	0,0		
2	а) стены и их наружная отделка					0	0,0	0,0		
	б) перегородки									
3	перекрытия чердачное									
	междуэтажное					0	0,0	0,0		
	надподвальное									
4	Крыша					0	0,0	0,0		
5	Полы					0	0,0	0,0		
6	Проемы оконные					0	0,0	0,0		
	дверные									
7	Внутренняя отделка					0	0,0	0,0		
8	Наружная отделка					0	0,0	0,0		
9	Сан. Электрические устройства отопление									
	водопровод									
	Септик									
	гор. водоснабжение									
	ванны									
	электроосвещение							0,0		
	радио									
	телефон									
	вентиляция									
	лифты									
	Газ									
10	прочие работы									
			ИТОГО	0	x 0	0	x 0	0,0	x 0	x 0

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

9

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, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес констр. Элем. поправками	Износ в %	% износа к строению гр.7хгр.8/100	Текущие изменения износ в % элемента	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты					0	0,0	0,0		
2	а) стены и их наружная отделка					0	0,0	0,0		
	б) перегородки									
3	перекрытия чердачное									
	междуэтажное					0	0,0	0,0		
	надподвальное									
4	Крыша					0	0,0	0,0		
5	Полы					0	0,0	0,0		
6	Проемы оконные					0	0,0	0,0		
	дверные									
7	Внутренняя отделка					0	0,0	0,0		
8	Наружная отделка					0	0,0	0,0		
9	Сан. Электрические устройства отопление									
	водопровод									
	Септик									
	гор. водоснабжение									
	ванны									
	электроосвещение							0,0		
	радио									
	телефон									
	вентиляция									
	лифты									
	Газ									
10	прочие работы									
			ИТОГО	0	x 0	0	x 0	0,0	x 0	x 0

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

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименования конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Процент	Уд. вес в процентах	Литера	Удельный вес по таблице	Процент	Уд. вес в процентах
Фундамент		0						
Стены и перегородки		0						
Перекрытие		0						
Крыши		0						
Полы		0						
Проемы		0						
Отделочные работы		0						
Электроосвещение		0						
Прочие работы		0						
ИТОГО:		0	x	0		0	x	0
Наименования конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Процент	Уд. вес в процентах	Литера	Удельный вес по таблице	Процент	Уд. вес в процентах
Фундамент								
Стены и перегородки								
Перекрытие								
Крыши								
Полы								
Проемы								
Отделочные работы								
Электроосвещение								
Прочие работы								
ИТОГО:		0	x	0		0	x	0

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Не табл.	Площадь	Стоимость измерителя по таблице	Уд. вес группы капиталь.	Уд. вес в процентах	Поправки к стоимости (коэффициенты) на								Стоимость измерителя с поправками	Общая - гр5 и гр6 х гр4 =	Восстановительная стоимость (гр8)	Процент износа	Действительная стоимость (гр9)

XI. Техническое описание служебных построек

Наименования конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Процент	Уд. вес в процентах	Литера	Удельный вес по таблице	Процент	Уд. вес в процентах
Фундамент				0				
Стены и перегородки				0				
Перекрытие				0				
Крыши				0				
Полы				0				
Проемы				0				
Отделочные работы				0				
Электроосвещение				0				
Прочие работы				0				
ИТОГО:		0	x	0		0	x	0
Формулы для подсчета площади и объема								
Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Процент	Уд. вес в процентах	Литера	Удельный вес по таблице	Процент	Уд. вес в процентах
Фундамент								
Стены и перегородки								
Перекрытие								
Крыши								
Полы								
Проемы								
Отделочные работы								
Электроосвещение								
Прочие работы								
ИТОГО:		0	x	0		0	x	0
Формулы для подсчета площади и объема								

XII. Исчисление стоимости служебных построек

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Не табл.	Стоимость измерителя по таблице	Уд. вес группы капиталь.	Поправки к стоимости (коэффициенты) на								Стоимость измерителя с поправками	Общая - гр5 и гр6 х гр4 =	Восстановительная стоимость (гр8)	Процент износа	Действительная стоимость (гр9)

12

XIII. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал и конструкция	размеры			площадь, м.кв.	Не оборнило	Не требуется	Нуждается	Стоимость измерителя по таблице	поправки на климат. Район	восстановительная стоимость, руб.	% износа	действительная стоимость, руб.
			длина, м	ширина, высота, м										

скреплено печатью на 21 листах
на страницах
2021 г

Центральный межрайонный отдел Управления Роснедвижимости по Курганской области (г.Курган)

(наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

В.1

"18" мая 2009 г. № 4525/201/09-402252

1	Кадастровый номер 45:25:070105:159		2	Лист № 1		3	Всего листов 4		
	Общие сведения								
4	Предыдущие номера: 45:25:070105:126								
5	-		6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 15.05.2009					
7	Местоположение: обл. Курганская, г. Курган, ул. Невежина, 3								
8	Категория земель:								
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена	
8.2	-	весь	-	-	-	-	-	-	
9	Разрешенное использование: Для производственных целей								
10	Фактическое использование /характеристика деятельности/: -								
11	Площадь: 4528± 24 кв.м.	12	Кадастровая стоимость (руб.): 4138501.44	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 913.98	14	Городская		
15	Сведения о правах: -								
16	Особые отметки: -								
17	-								
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	18.1	Номера образованных участков: см. В.1, лист № 2						
		18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела:						
		18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 45:25:070105:126						

Ведущий специалист - эксперт г.Курган — А.В. Герасимов

(наименование должности) (подпись) (инициалы, фамилия)

М.П.

119

Н-30700/19

ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА № ___

город Курган «21» декабря 2009 г.

Негосударственный пенсионный фонд «ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ», с местом нахождения по адресу: Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ, г. Сургут, Энгельса, дом 11, зарегистрированный Администрацией города Сургута Ханты-Мансийского автономного округа Тюменской области (Свидетельство о государственной регистрации № 05-11124 от 21.03.2001), внесена запись в Единый государственный реестр юридических лиц 25 сентября 2002 года за основным государственным регистрационным номером 1028600585430 (Свидетельство серия 86 № 000503040, выданное 25.09.2002 Инспекцией Министерства России по налогам и сборам по г. Сургуту Ханты-Мансийского автономного округа), в лице Президента Фонда Зверева Юрия Александровича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем **«Арендодатель»** с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Кургансетьсервис» (ООО «Кургансетьсервис»), в лице Директора ООО «Корпорация СТС» Казакова Николая Викторовича, действующего на основании Устава ООО «Корпорация СТС» в соответствии с Договором № 1 о передаче полномочий исполнительного органа Общества с ограниченной ответственностью «Кургансетьсервис» от 25.08.2008 г., 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 пользование, а Арендатор обязуется принять во временное пользование здание и земельный участок, на котором оно расположено со следующими характеристиками:
- здание заводоуправления, назначение: нежилое. Площадь: 5607,9 кв.м. Инвентарный номер: 608. Литер: Д. Этажность: 4. Подземная этажность: - 1. Адрес (местоположение): Россия, Курганская обл., г. Курган, ул. Невежина, №3, строение №2. Кадастровый (или условный) номер: 45-01.01-02.2002-0053 (далее по тексту - «Объект»);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов -- для производственных целей. Площадь: 4528 кв.м. Адрес (местоположение): Россия, Курганская обл., г. Курган, ул. Невежина 3. Кадастровый (или условный) номер: 42:25:070105:159 (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 серия 45 АБ №442605, выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по Курганской области «02» октября 2009 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «02» октября 2009 года сделана запись регистрации № 45-45-16/121/2009-632 (Приложение № 2 к Договору);
- Свидетельством о государственной регистрации права серия 45 АБ №442604, выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по Курганской области «02» октября 2009 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «02» октября 2009 года сделана запись регистрации № 45-45-16/121/2009-631 (Приложение № 3 к Договору).

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.

II. 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, оказывать необходимое содействие Арендатору в устранении их последствий;

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 с целью его 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 и (или) Участку без уведомления Арендатора. К экстренным случаям относится: 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 местами 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 счет 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 счет 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 объеме, 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 полуторократном 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 приведен в прежний вид за счет 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 полуторократном размере.

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 счет восстановить Объект до первоначального состояния (выполнить текущий или капитальный ремонт Объекта в срок, установленный Арендодателем);

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

2.3.10. своевременно и с надлежащим качеством производить за свой счет 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 Объект (часть Объекта) и (или) Участок (часть Участка) в субаренду, безвозмездное пользование;

– 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, путем заключения от своего имени

соответствующих договоров с 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 90 (Девяносто) 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 приема-передачи. Объект должен быть передан в исправном состоянии (с учетом 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 учетом нормального износа, со всеми произведенными 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 пользованием Объектом по назначению (доступ в Интернет, телефонная связь и т.п.);

2.4.3. с согласия Арендодателя по утвержденным Арендодателем эскизам и в указанном Арендодателем месте бесплатно размещать вывески, таблички, символику, рекламу снаружи Объекта;

указанные выше материалы должны соответствовать требованиям законодательства РФ, а также нормативно-правовым актам местных органов власти;

бесплатно размещаются внутри Объекта в местах, указанных Арендодателем, информационные таблички о деятельности Арендатора, а также фирменная информационная вывеска Арендатора. Размещение иных информационно-рекламных носителей и материалов осуществляется за плату и оформляется дополнительным соглашением к Договору.

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.

III. Платежи и расчеты по Договору

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

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

3.3. Размер арендной платы за Объект и земельный участок составляет 679 685 (Шестьсот семьдесят девять тысяч шестьсот восемьдесят пять) рублей 00 копеек в месяц в том числе НДС 18% - 103 680 (Сто три тысячи шестьсот восемьдесят) рублей 76 копеек.

3.4. Размер арендной платы не чаще одного раза в три года с уведомлением Арендатора за 30 (Тридцать) дней может быть изменен Арендодателем на величину коэффициента-дефлятора на следующий календарный год, а также на величину коэффициентов-дефляторов, которые применялись с момента заключения Договора. Коэффициент-дефлятор определяется в порядке, установленном Распоряжением Правительства РФ от 25.12.2002 № 1834-р.

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

3.6. Арендная плата вносится в срок до 01 (Первого) числа месяца, следующего за расчетным.

IV. Ответственность Сторон

4.1. Арендатор самостоятельно несет ответственность за несоблюдение Правил техники безопасности, противопожарной безопасности, санитарных, экологических норм, допущенное при производстве работ на Объекте и (или) Участке, и возмещает Арендодателю ущерб, нанесенный 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 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 несет ответственности за сохранность имущества Арендатора, находящегося на Объекте и (или) Участке.

V. Срок действия Договора, порядок его расторжения, рассмотрение споров

5.1. Стороны пришли к соглашению, что условия настоящего Договора применяются к их отношениям с момента подписания Акта приема-передачи Объекта и Участка и фактического начала арендных отношений по 01 октября 2019 года.

5.2. Стороны вправе досрочно расторгнуть Договор в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

5.3. 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) дней с момента получения.

5.4. Споры Сторон рассматриваются Арбитражным судом по месту нахождения Ответчика.

VI. Особые условия

6.1. Произведенные Арендатором отделимые улучшения Объекта являются его собственностью.

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

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

VII. 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. Стороны условились о том, что документы, которыми они буду обмениваться в процессе выполнения настоящего договора, переданные по факсимильной связи, признаются полученными (имеющими юридическую силу) в следующих случаях:

- полученное по факсу сообщение признается достоверно исходящим от стороны по договору, если оно содержит отметки факсимильного аппарата стороны-отправителя с е наименованием и номером телефона, указанным в Разделе 8 Договора;
- переданное по факсу сообщение подтверждается рапортом факсимильног аппарата стороны-отправителя, содержащим сведения о приеме сообщения стороной получателем.

Условия п. 7.2. Договора применяются при условии передачи стороной отправителем оригинала переданного по факсимильной связи документа стороне получателю в течение 30 дней с момента передачи документа по факсимильной связи.

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

7.4. В случае изменения банковских реквизитов и почтового адреса Сторон направляют письменное уведомление по адресу, указанному в разделе VIII Договор «Реквизиты и адреса Сторон».

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

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

7.6. Неотъемлемой частью Договора являются следующие приложения:

– Акт приема-передачи на 1 л. в 1 экз. (Приложение № 1);
– Копия Свидетельства о государственной регистрации права серия 45 А №442605 от «02» октября 2009 года на 1 л. в 1 экз. (Приложение № 2);
– Копия Свидетельства о государственной регистрации права серия 45 А №442604 от «02» октября 2009 года на 1 л. в 1 экз. (Приложение № 3).

VIII. Реквизиты и адреса Сторон

АРЕНДОДАТЕЛЬ: **НПФ «ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ»** 628412, ХМАО, г. Сургут, ул. Энгельса, 11 ИНН/КПП 8602164900/860201001 р/с 40703810300010001831 в филиале «Центральный» ОАО КБ «АГРОПРОМКРЕДИТ», к/с 30101810500000000109 БИК 044525109 Адрес для корреспонденции: 105062, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11. Факс: (495) 783-09-54. /Зверев Ю.А. М.п. подпись Ф.И.О.	**АРЕНДАТОР:** **ООО «Кургансетьсервис»** 640020, г.Курган, ул. Советская,14 ИНН/КПП 4501131812/450101001 ОГРН 1074501004874 р/с 40702810900080000254 Курганский филиал в ОАО КБ «АГРОПРОМКРЕДИТ» к/с 30101810800000000879 БИК 043735879 Факс: 3522 464345 /Казаков Н.В. М.п. подпись Ф.И.О.

Приложение №
к Договору арен
недвижимого имущест
№ ____ от «21» декабря 2009

Акт приема-передачи

город Курган «21» декабря 2009

Негосударственный пенсионный фонд «ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ», с мест нахождения по адресу: Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, Энгельса, дом 11, зарегистрированный Администрацией города Сургута Хант Мансийского автономного округа Тюменской области (Свидетельство о государственн регистрации № 05-11124 от 21.03.2001), внесена запись в Единый государственный реес юридических лиц 25 сентября 2002 года за основным государственным регистрационн номером 1028600585430 (Свидетельство серия 86 № 000503040, выданное 25.09.20(Инспекцией Министерства России по налогам и сборам по г. Сургуту Ханты-Мансийско автономного округа), в лице Президента Фонда Зверева Юрия Александрович действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем **«Арендодатель»** с одно стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Кургансетьсервис» (ОО «Кургансетьсервис»), в лице Директора ООО «Корпорация СТС» Казакова Никол Викторовича, действующего на основании Устава ООО «Корпорация СТС» в соответствии Договором № 1 о передаче полномочий исполнительного органа Общества с ограниченно ответственностью «Кургансетьсервис» от 25.08.2008 г., именуемое в дальнейше **«Арендатор»** с другой стороны, совместно именуемые «Стороны»,

составили настоящий Акт приема-передачи о том, что на основании Договора аренд недвижимого имущества № _____ от «____» _____ 2009 г., Арендодатель передал, Арендатор принял объекты недвижимого имущества со следующими характеристиками:

- здание заводоуправления, назначение: нежилое. Площадь: 5607,9 кв.м. Инвентарны номер: 608. Литер: Д. Этажность: 4. Подземная этажность: - 1. Адрес (местоположение Россия, Курганская обл., г. Курган, ул. Невежина, №3, строение №2. Кадастровый (ил условный) номер: 45-01.01-02.2002-0053 (далее по тексту – «Объект»);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов – для производственны целей. Площадь: 4528 кв.м. Адрес (местоположение): Россия, Курганская обл., г. Курган, у. Невежина 3. Кадастровый (или условный) номер: 42:25:070105:159 (далее по тексту «Участок»).

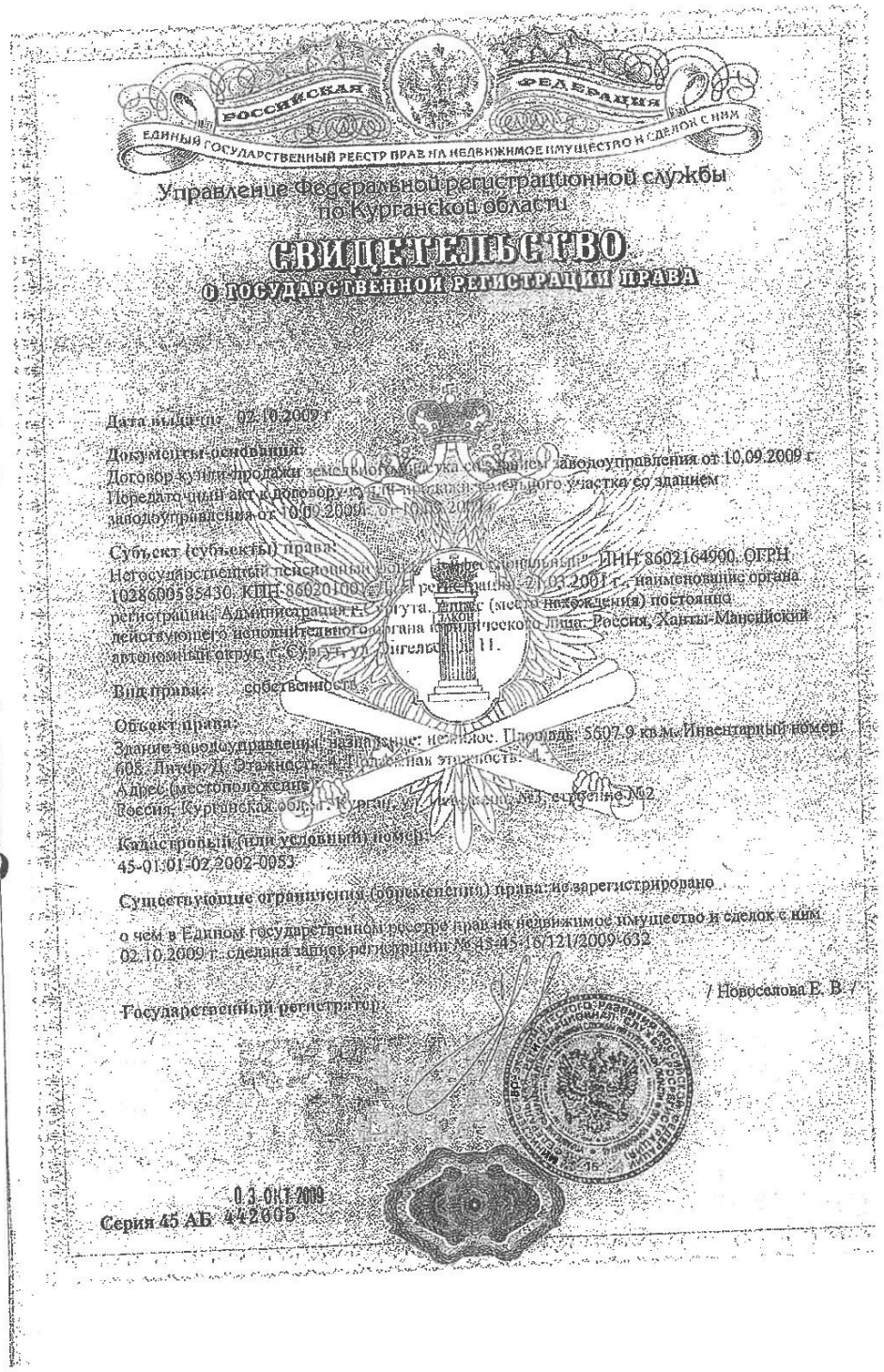
Объект передается в исправном состоянии с учетом нормального износа.

АРЕНДОДАТЕЛЬ:
НПФ «ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ»
628412, ХМАО, г. Сургут, Энгельса, 11
ИНН/КПП 8602164900/860201001
р/с 40703810300010001831
в филиале «Центральный»
ОАО КБ «АГРОПРОМКРЕДИТ»,
к/с 30101810500000000109
БИК 044525109

М.п. подпись Зверев Ю.А. Ф.И.О.

АРЕНДАТОР:
ООО «Кургансетьсервис»
640020, г.Курган, ул. Советская,14
ИНН/КПП 4501131812/450101001
ОГРН 1074501004874
р/с 40702810900080000254
в Курганский филиал
ОАО КБ «АГРОПРОМКРЕДИТ»
к/с 30101810800000000879
БИК 043735879, Факс: 3522 464345

М.п. подпись Казаков Н.В. Ф.И.О.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Управление Федеральной регистрационной службы по Курганской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 02.10.2009 г.

Документы-основания:
Договор купли-продажи земельного участка со зданием заводоуправления от 10.09.2009 г.
Передаточный акт к договору купли-продажи земельного участка со зданием заводоуправления от 10.09.2009 от 10.09.2009 г.

Субъект (субъекты) права:
Негосударственный пенсионный фонд "[illegible]", ИНН 8602164990, ОГРН 1028600585430, КПП 860201001, дата регистрации: 21.03.2001 г., наименование органа регистрации: Администрация г. Сургута, Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ, г. Сургут, ул. Энгельса, 11.

Вид права: собственность

Объект права:
Здание заводоуправления, назначение: нежилое. Площадь: 5607.9 кв.м. Инвентарный номер: 608. Литер: Д. Этажность: 4. Подземная этажность: 1.

Адрес (местоположение):
Россия, Курганская обл., г. Курган, ул. [illegible], строение №1, строение №2

Кадастровый (или условный) номер:
45-01:01-02.2002-0053

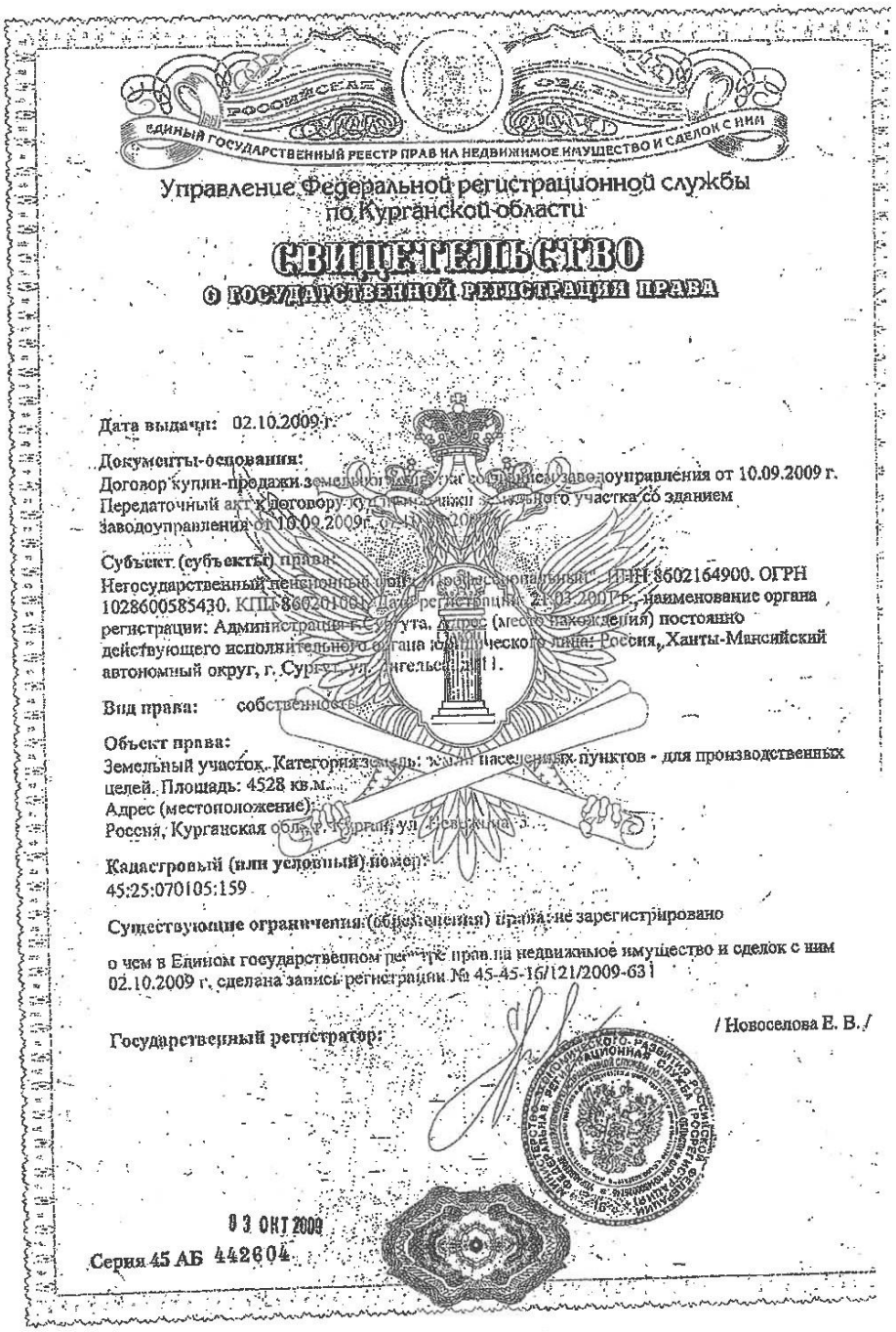
Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 02.10.2009 г. сделана запись регистрации № 45-45-16/121/2009-632

Государственный регистратор / Новоселова Е. В. /

03 ОКТ 2009

Серия 45 АБ 442005



ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Управление Федеральной регистрационной службы
по Курганской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 02.10.2009 г.

Документы-основания:
Договор купли-продажи земельного участка со зданием заводоуправления от 10.09.2009 г.
Передаточный акт к договору купли-продажи земельного участка со зданием заводоуправления от 10.09.2009 г. от 10.09.2009

Субъект (субъекты) права:
Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный" ИНН 8602164900. ОГРН 1028600585430. КПП 860201001. Дата регистрации: 21.03.2007 г., наименование органа регистрации: Администрация г. Сургута, Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ, г. Сургут, ул. Энгельса, д. 11.

Вид права: собственность

Объект права:
Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - для производственных целей. Площадь: 4528 кв.м.
Адрес (местоположение):
Россия, Курганская обл., г. Курган, ул. Свердлова, 3

Кадастровый (или условный) номер:
45:25:070105:159

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 02.10.2009 г. сделана запись регистрации № 45-45-16/121/2009-631

Государственный регистратор: / Новоселова Е. В. /

03 ОКТ 2009

Серия 45 АБ 442604

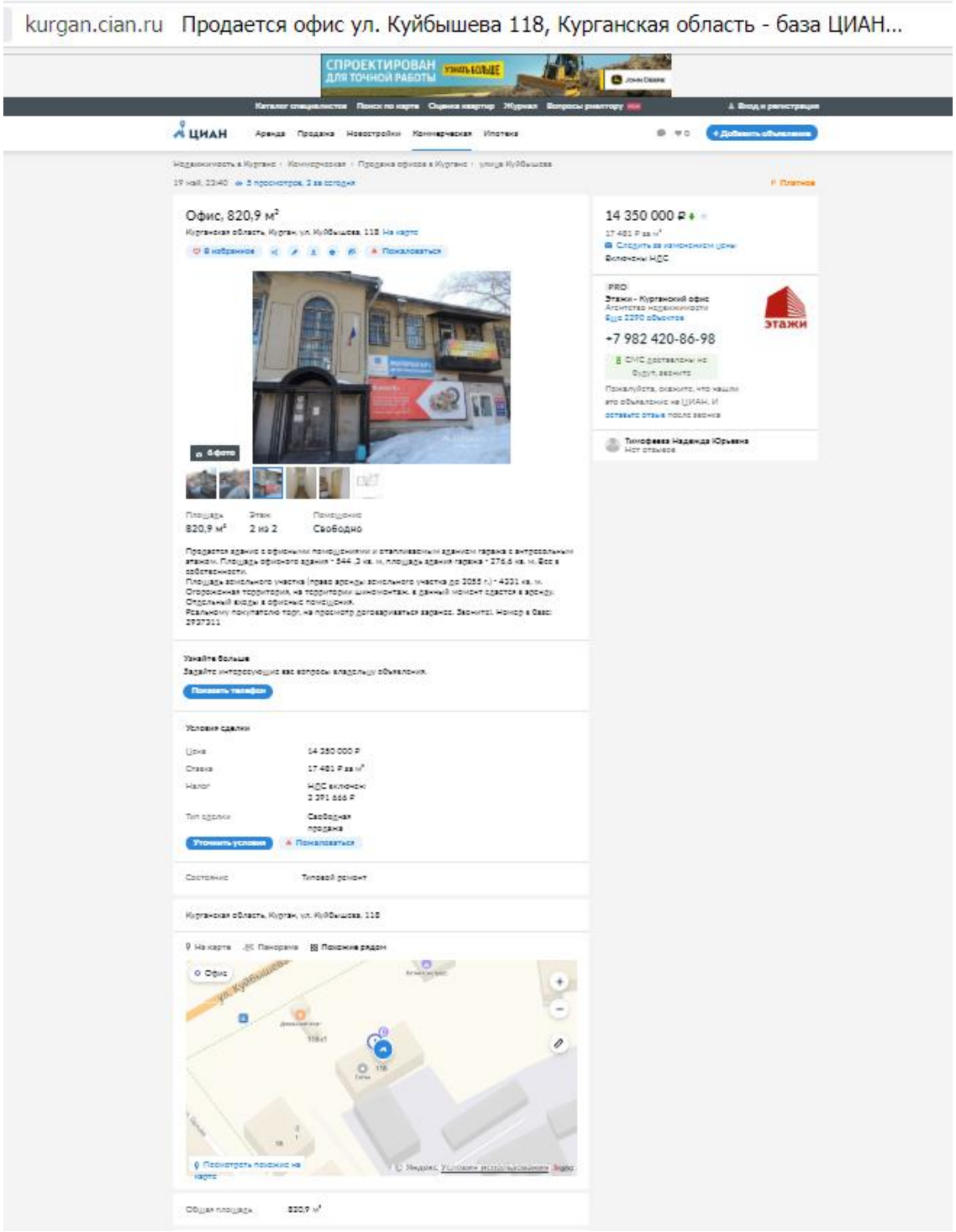
ПРИЛОЖЕНИЕ 2.
ИСТОЧНИКИ РЫНОЧНОЙ И ОБЩЕЙ ИНФОРМАЦИИ

АНАЛОГИ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

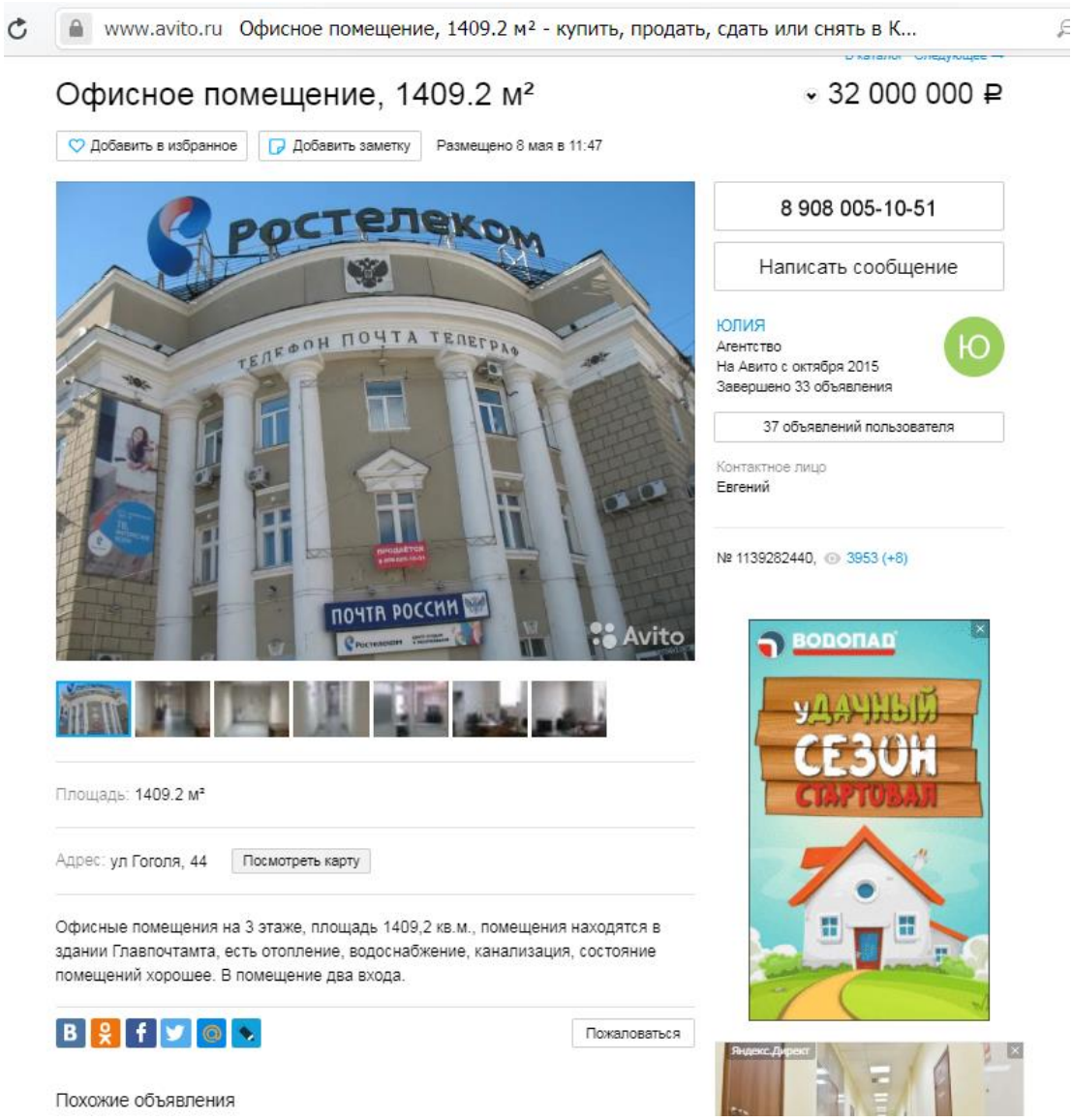
ОСЗ

Объект-аналог № 1

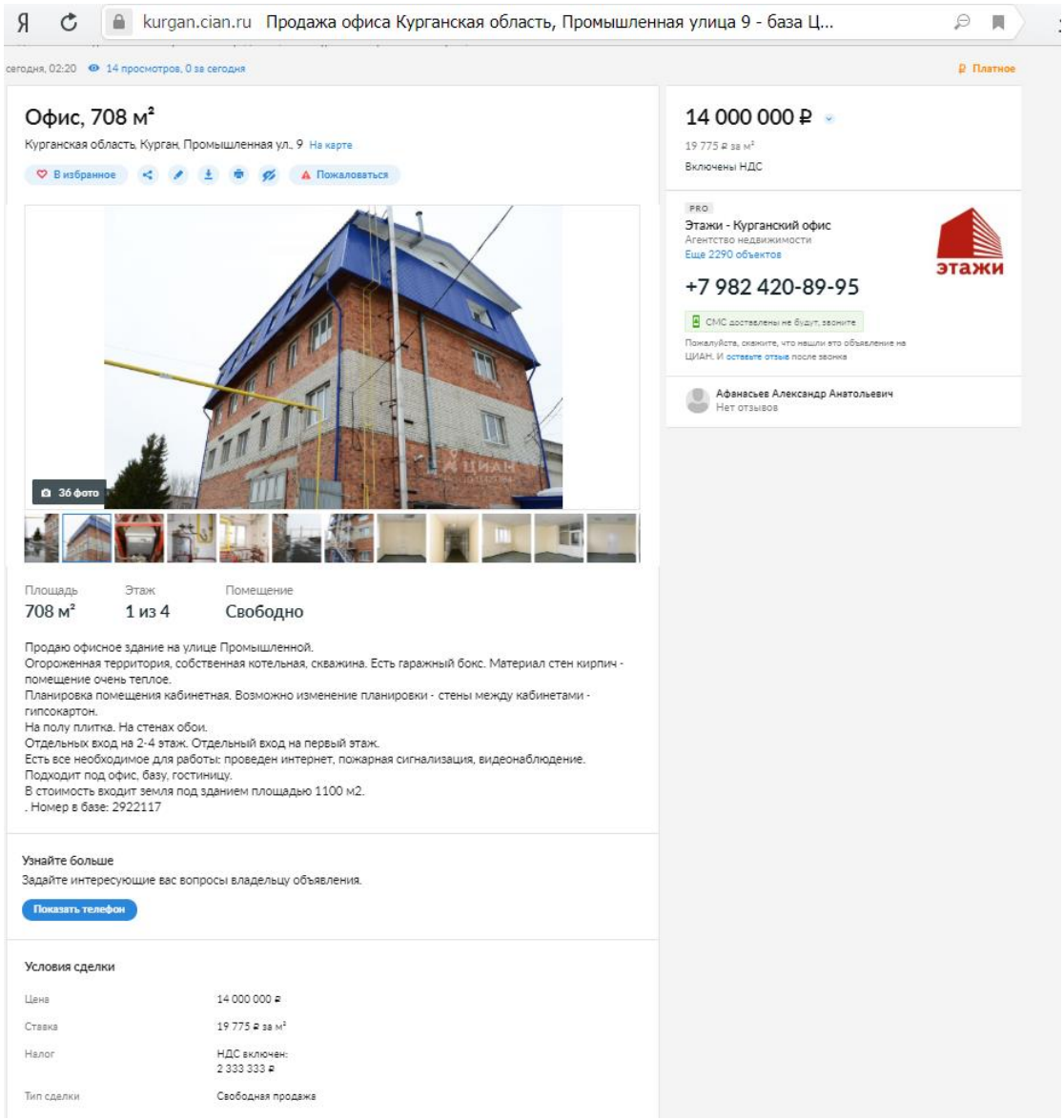
https://kurgan.cian.ru/sale/commercial/206924985/



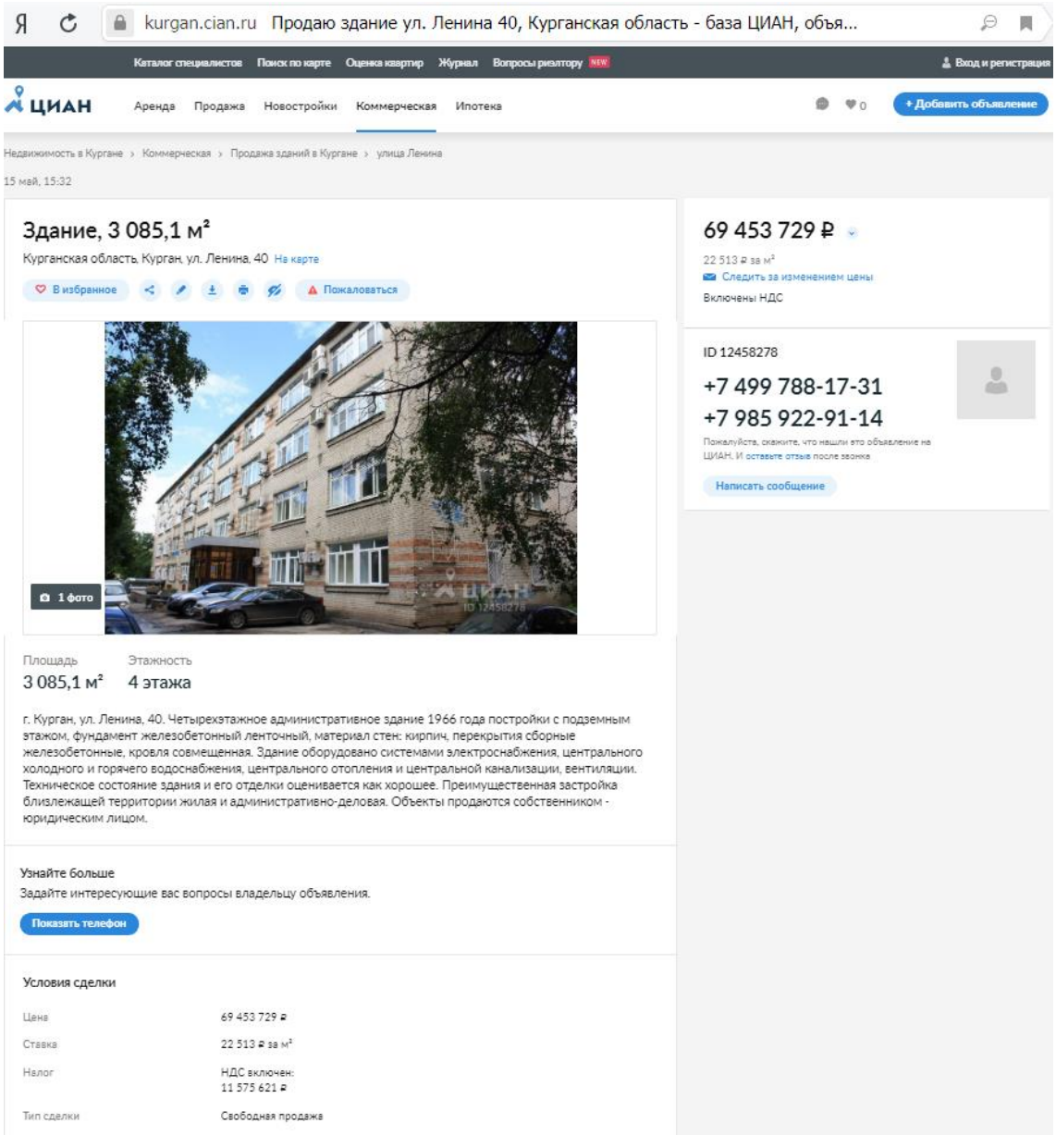
Объект-аналог № 2 - https://www.avito.ru/kurgan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_1409.2_m_1139282440



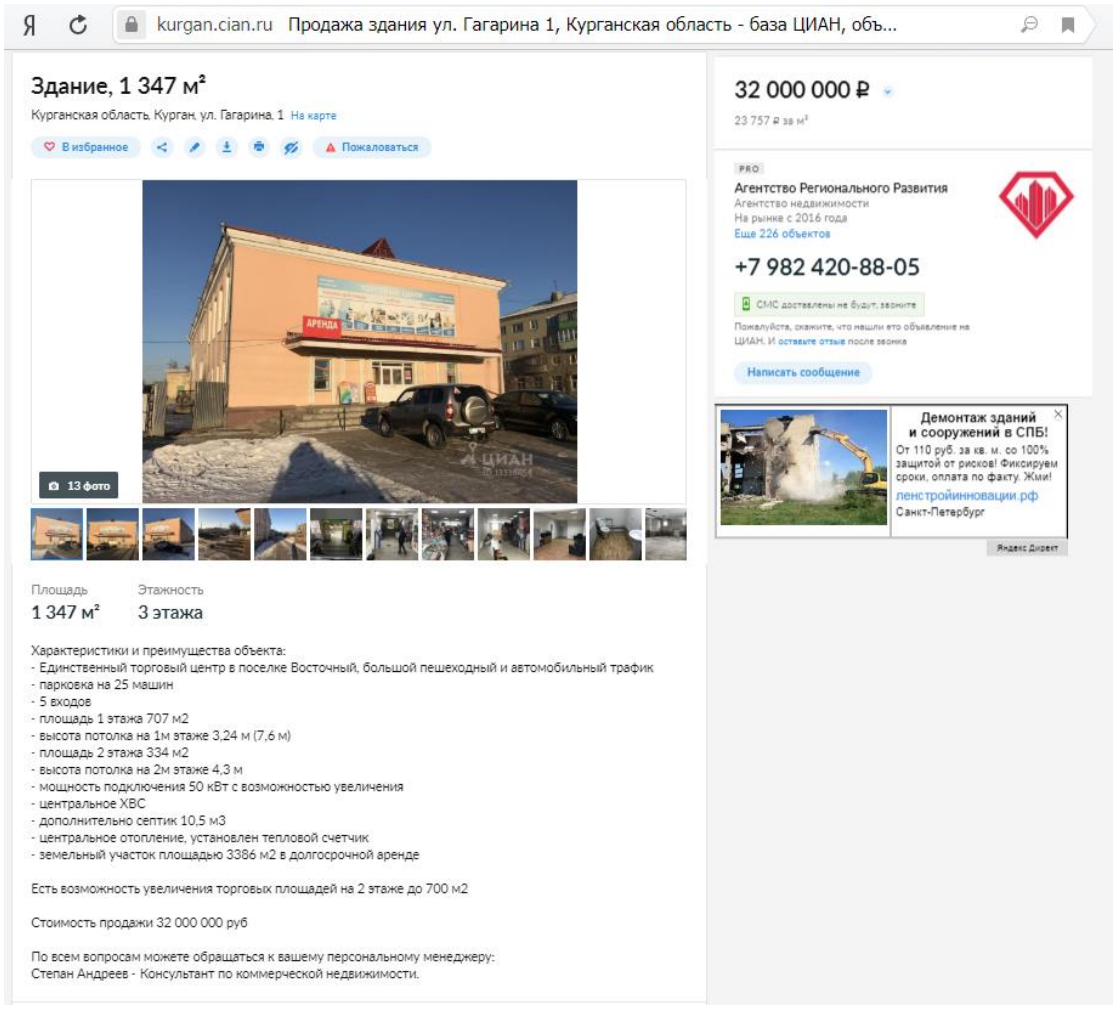
Объект-аналог № 3 - https://kurgan.cian.ru/sale/commercial/203396238/



Объект-аналог № 4 - https://kurgan.cian.ru/sale/commercial/151231586/

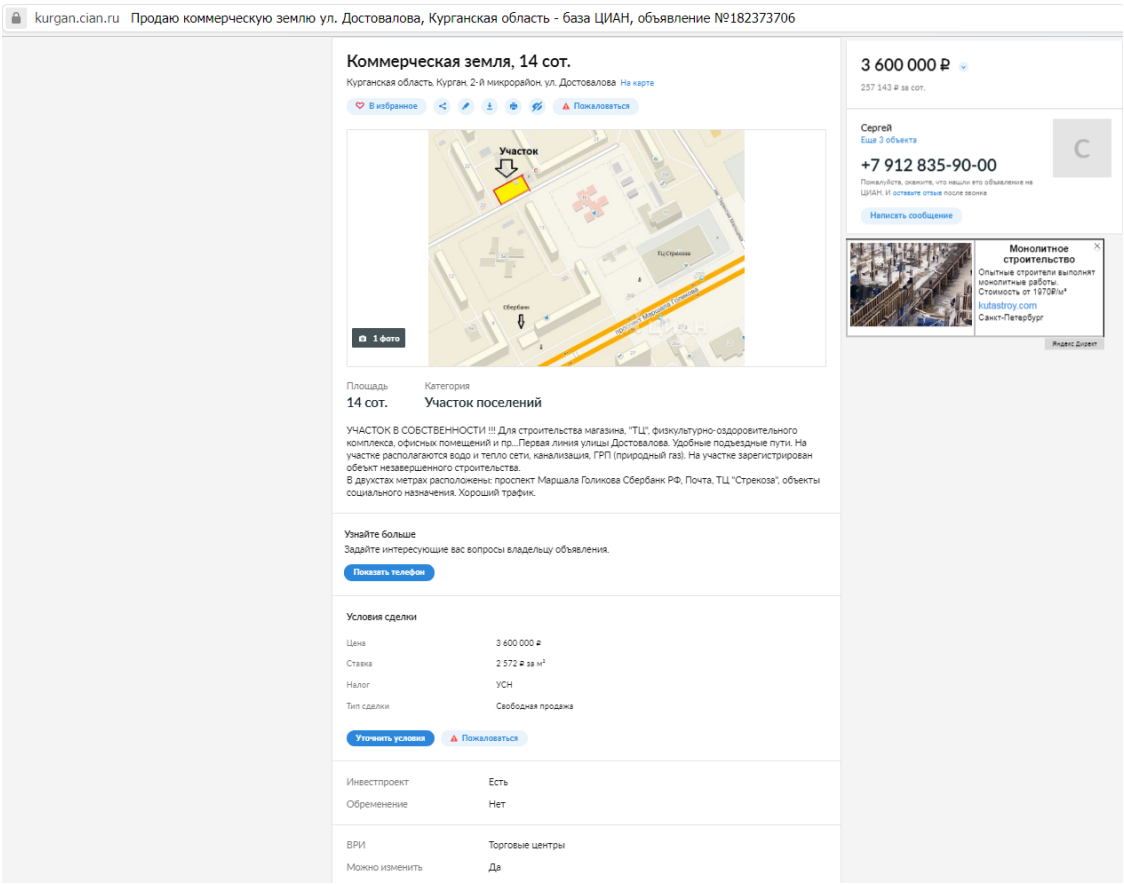


Объект-аналог № 5 - https://kurgan.cian.ru/sale/commercial/193043733/

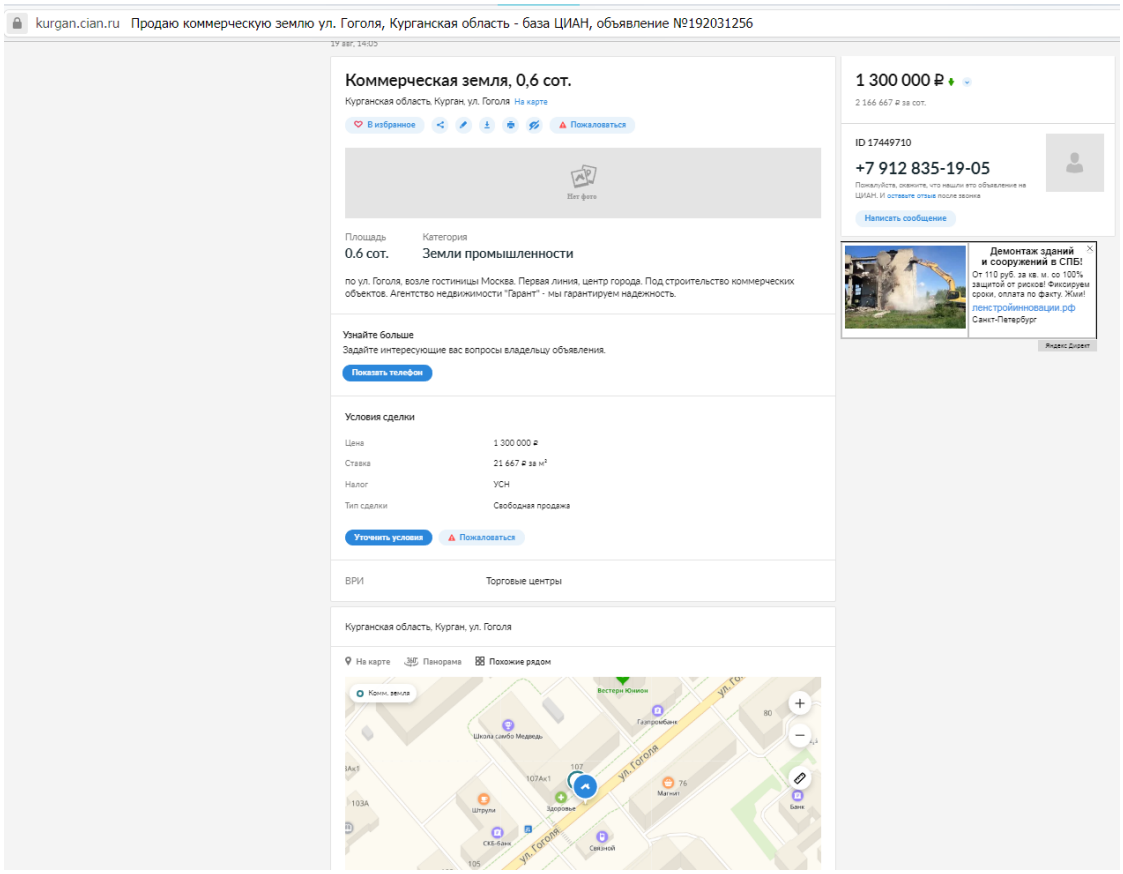


ЗУ

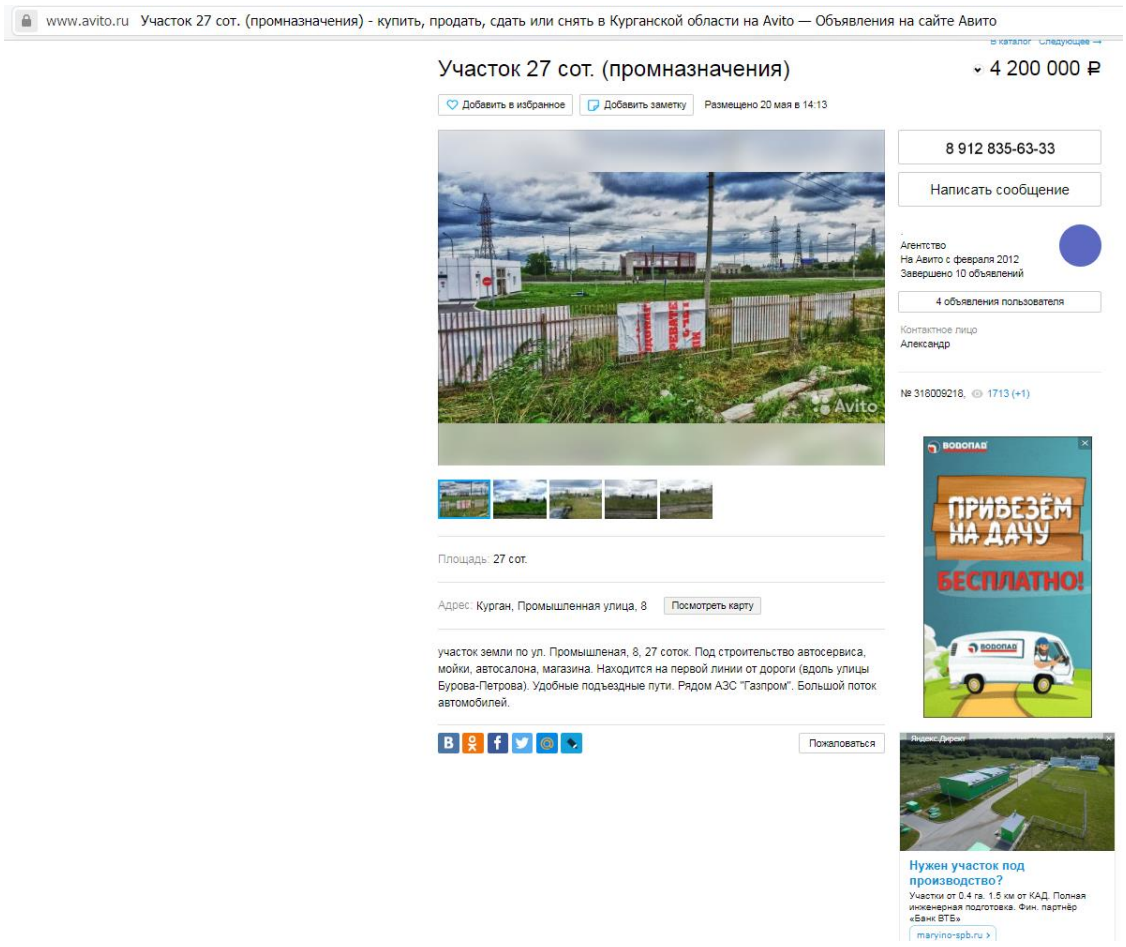
Объект-аналог № 1 - https://kurgan.cian.ru/sale/commercial/182373706/



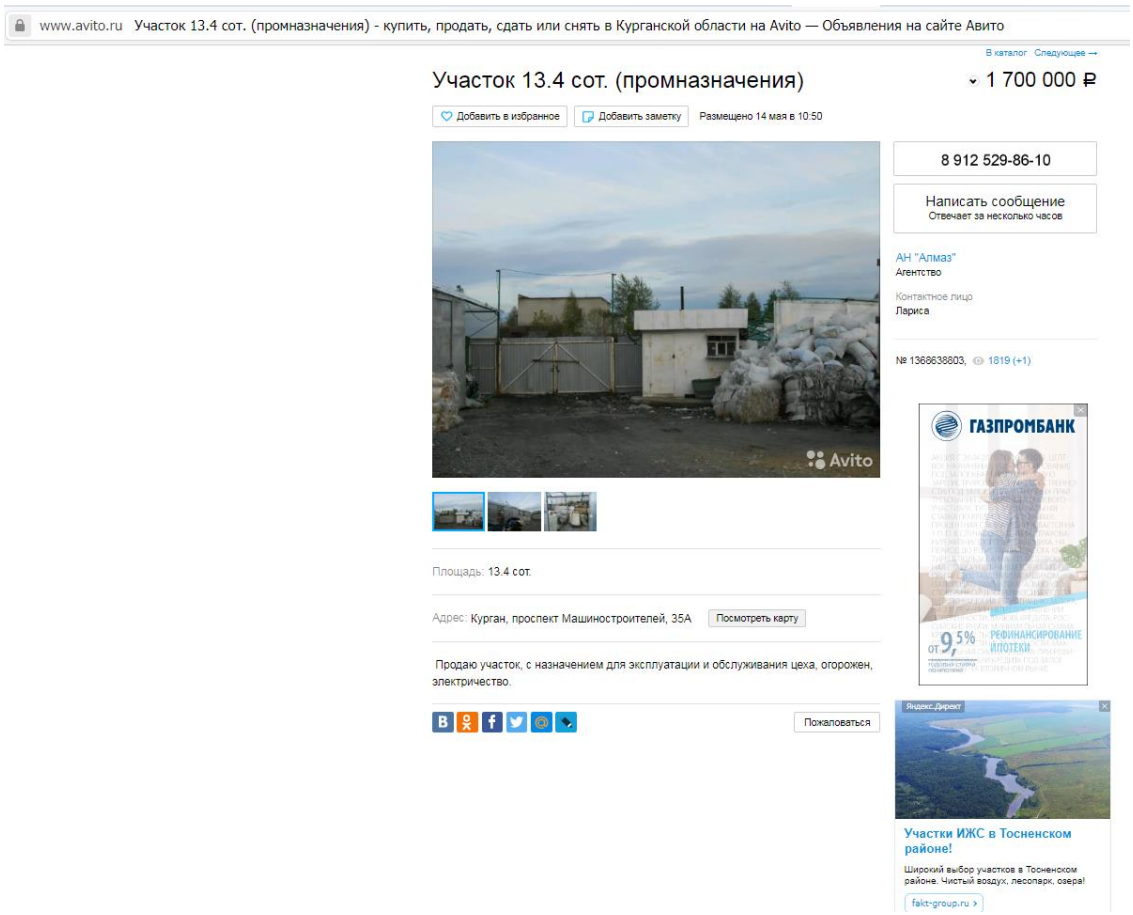
Объект-аналог № 2 - https://kurgan.cian.ru/sale/commercial/192031256/



Объект-аналог № 3 - https://www.avito.ru/kurgan/zemelnye_uchastki/uchastok_27_sot._promnaznacheniya_3_18009218

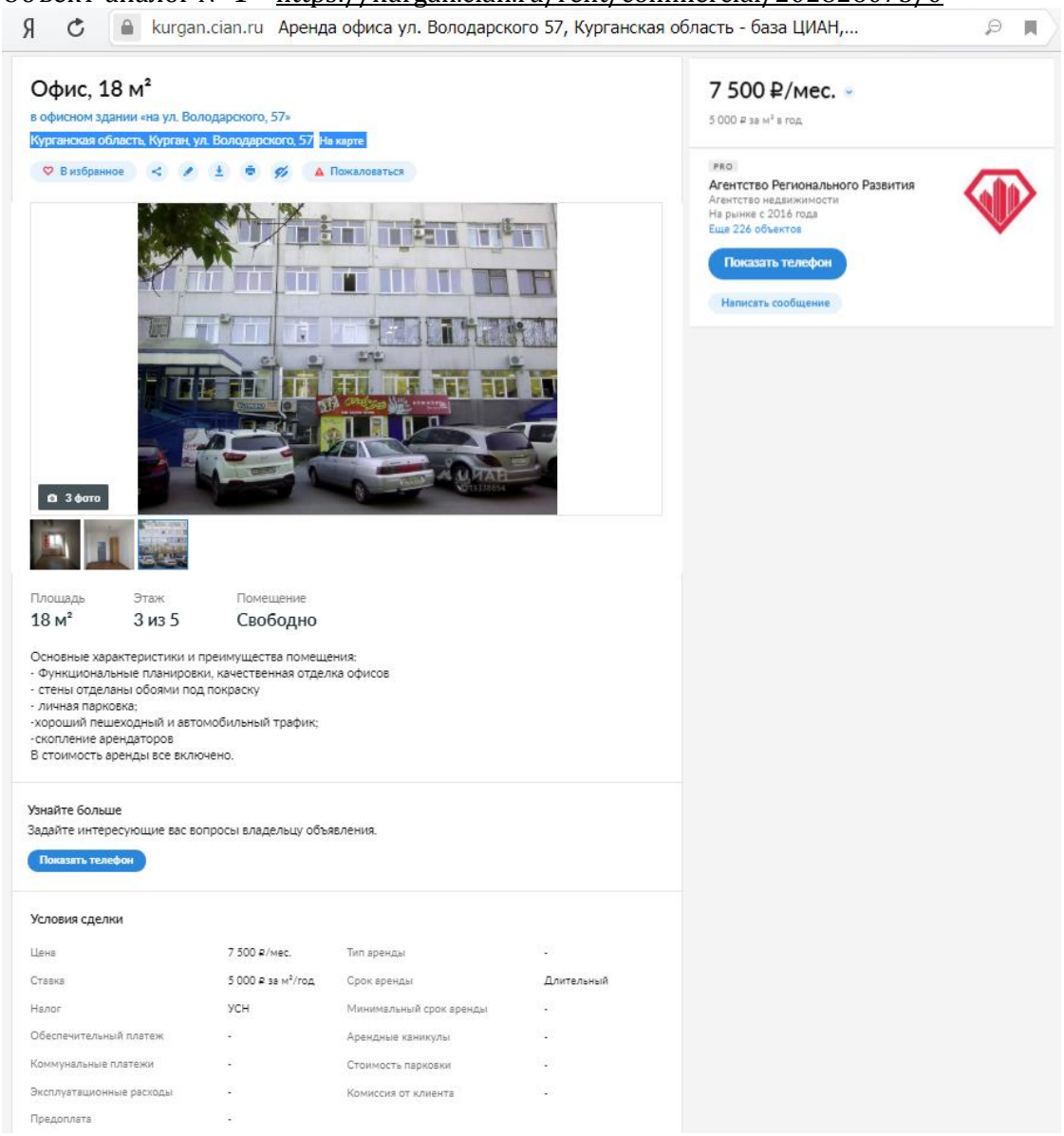


Объект-аналог № 4 - https://www.avito.ru/kurgan/zemelnye_uchastki/uchastok_13.4_sot._promnaznacheniya_1368638803

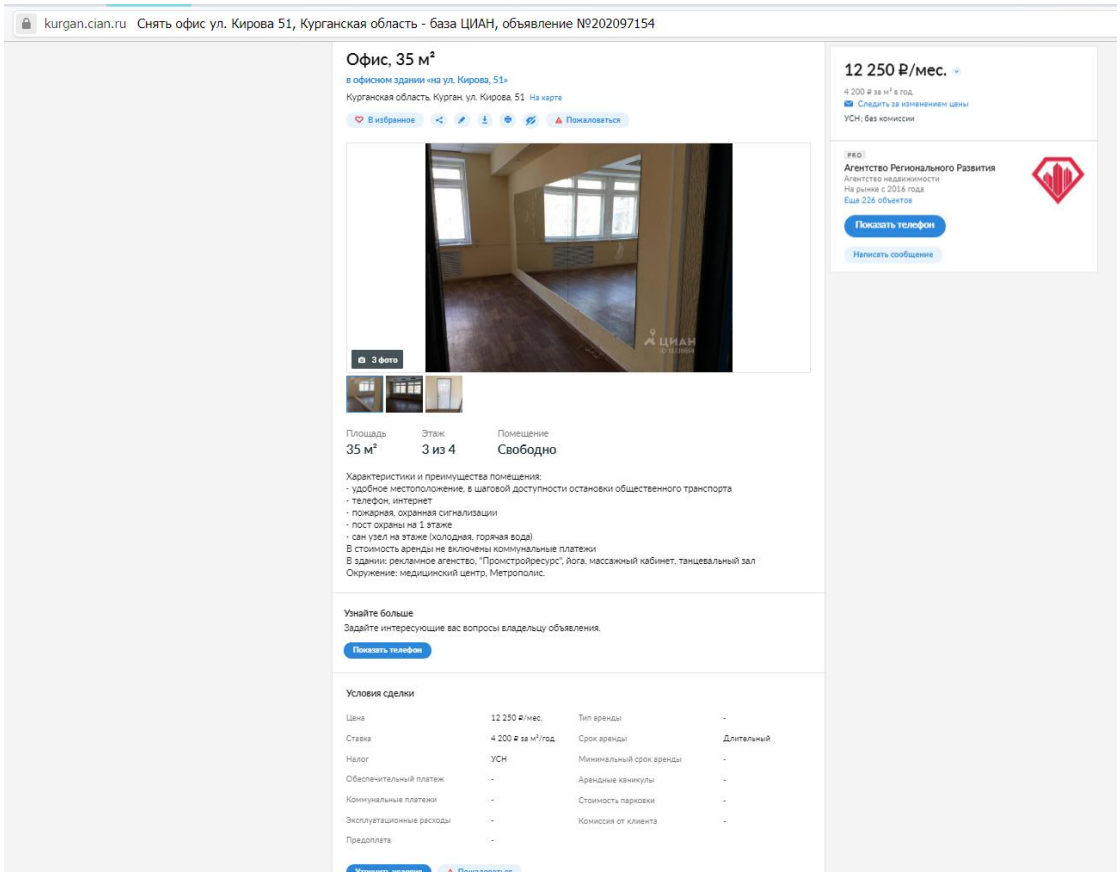


АНАЛОГИ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

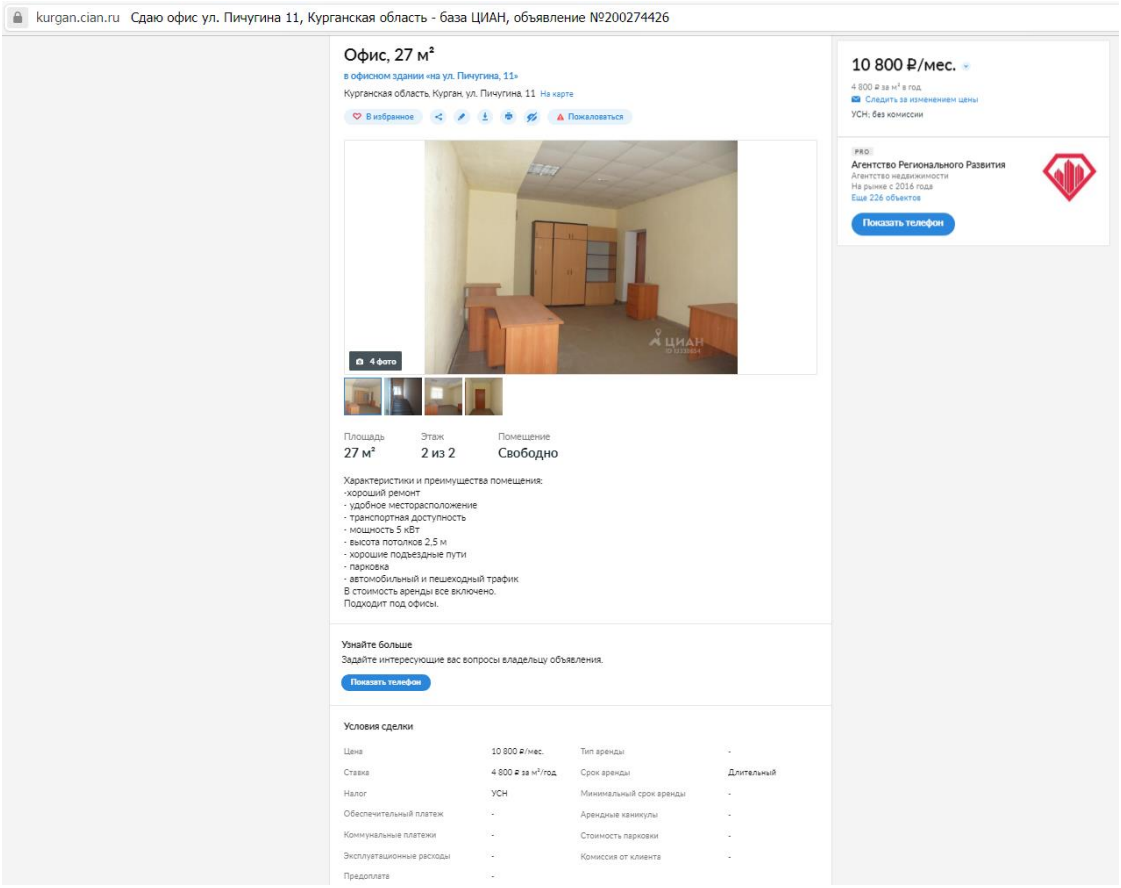
Объект-аналог № 1 - https://kurgan.cian.ru/rent/commercial/202826073/0



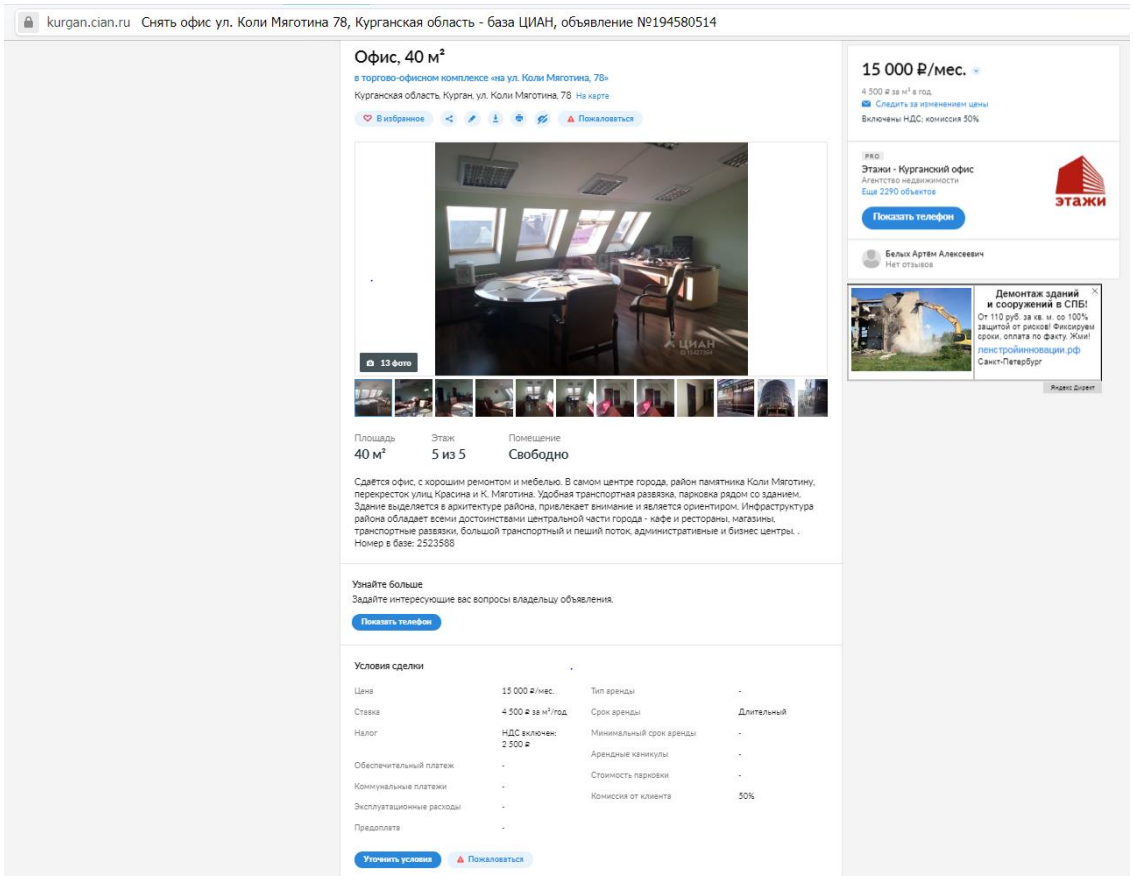
Объект-аналог № 2 - https://kurgan.cian.ru/rent/commercial/202097154/



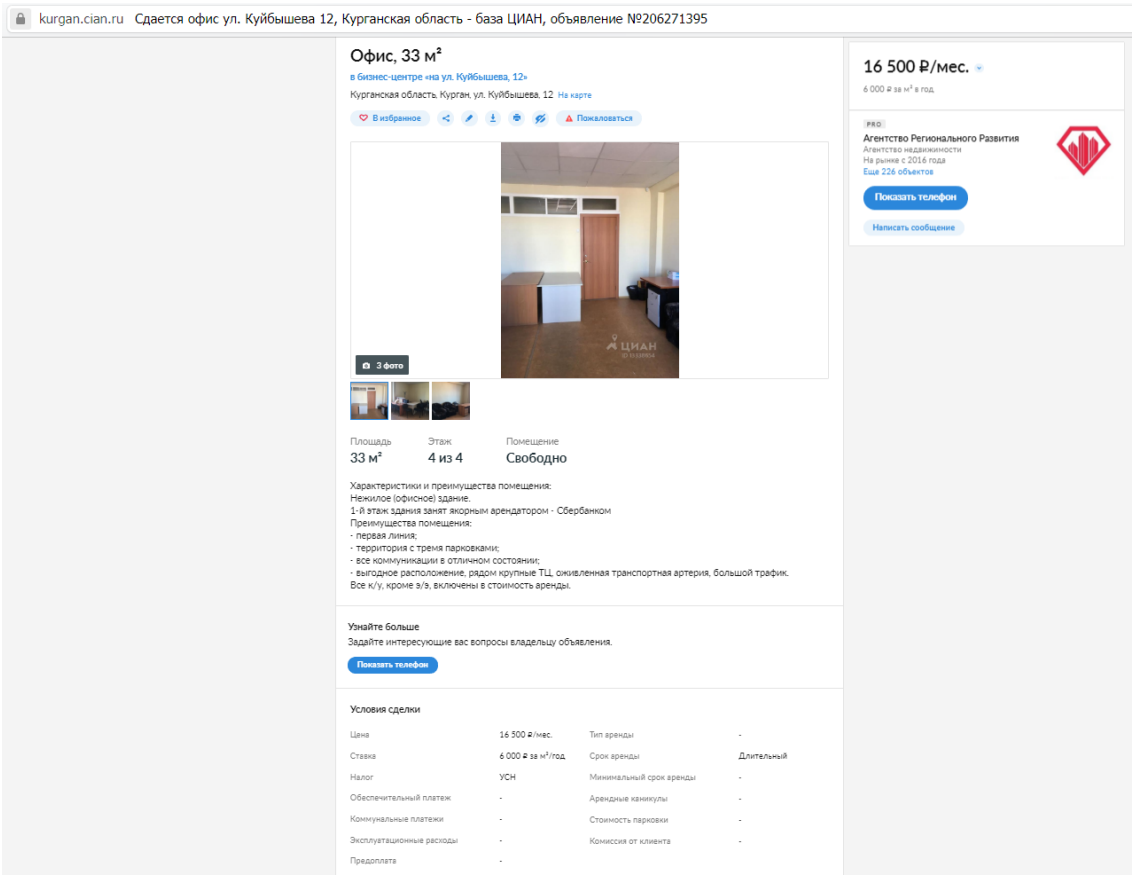
Объект-аналог № 3 - https://kurgan.cian.ru/rent/commercial/200274426/



Объект-аналог № 4 - https://kurgan.cian.ru/rent/commercial/194580514/



Объект-аналог № 5 - https://kurgan.cian.ru/rent/commercial/206271395/



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

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

СООБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛОВ ОЦЕНКИ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Реестровый №0675 от 01.06.2018

БЕЛЯКОВА
Анастасия Николаевна

ИНН: 720413978820
ИНН/Паспортные данные

является членом
Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки»
и имеет право осуществлять оценочную деятельность
на всей территории Российской Федерации в соответствии
с Федеральным законом «Об оценочной деятельности Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства определяется
сроком членства в СРО Ассоциации оценщиков «СПО»

Председатель Совета Ассоциации — В.В. Жуковский

Директор — А.Н. Луняк

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

190000, Россия, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, лит. Б, оф. 101
www.cpa-russia.org
phone/fax: +7 (812) 245-39-65
Info@cpa-russia.org

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

СООБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛОВ ОЦЕНКИ

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

Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков

№2245

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

ООО «ЛАИР»

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

о том, что Белякова Анастасия Николаевна

(ФИО оценщика)

является членом Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» и включен(а) в реестр оценщиков 01.06.2018 года за регистрационным №0675.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 11.09.2018 года

Дата составления выписки 12.09.2018 года

Директор А.Н. Луняк

евроинс
страховое общество
Лицензия ЦБ РФ
СИ № 3954 от 23.03.2015

Общество с ограниченной ответственностью «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО «ЕВРОИНС» Санкт-Петербургский филиал
ИНН 7714312079 ОГРН 1037714037426
191119, Санкт-Петербург, Лиговский пр., д 111-113-115, лит. Б, оф. 204
телефон/факс : (812) 595-35-41
e-mail: Sankt-Peterburg@euro-ins.ru

ПОЛИС

страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности

СПФ/18/ГОоц№100944

ООО РСО «ЕВРОИНС» (далее - Страховщик) в лице Директора Санкт-Петербургского филиала Чеканова Алексея Ивановича, действующего на основании Доверенности № 04-0101/2018 от 29.12.2017г., с одной стороны и **Белякова Анастасия Николаевна** (далее - Страхователь), с другой стороны, в соответствии с "Правилами страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности", утвержденных Приказом Генерального директора ООО РСО «ЕВРОИНС» № 29 от «01» сентября 2014 г. (далее – Правила страхования), заключили договор страхования:

1. Объект страхования	являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (оценщика) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба Заказчику, заключившему договор на проведение оценки
2. Страховой случай	по договору страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности Страхователя (оценщика) является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (физическое лицо – сертифицированный оценщик) на момент причинения ущерба.
3. Страховая сумма	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек.
4. Франшиза	Не установлена
5. Страховой тариф	0,0485 %.
6. Страховая премия	14 550 (Четырнадцать тысяч пятьсот пятьдесят) рублей 00 копеек.
7. Срок страхования	с «28» июля 2018 г. по «27» января 2020 г.
8. Изменение и прекращение договора страхования	в соответствии с Правилами страхования
9. Иные условия и оговорки	Заявление-Анкета о страховании от «13» июля 2018 г. является составной и неотъемлемой частью договора страхования. Договор страхования СПФ/18/ГОоц№100944 от 17.07.2018г. Пролонгация Договора страхования СПФ/17/ГОоц№100547 от 26.01.2017 г.
10. Страховщик	Юридический адрес: 214000, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Глинки, дом 7, этаж 2 пом.9 Адрес:191119, Санкт-Петербург, Лиговский пр., д.111-113- 115, лит. Б, оф. 204; ИНН 7714312079, КПП 784043001 Р/с 40701810900300003678 в Санкт-Петербургский филиал «ТКБ» (ПАО) к/сч 30101810600000000715 БИК 044030715
11. Страхователь	- адрес: г. Санкт-Петербург, пос. Парголово, ул. Федора Абрамова, д. 20, корп. 1, кв. 622
12. Дата выдачи полиса	«17» июля 2018 г.

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

"Правила страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности" от «01» сентября 2014 г., получил.

СТРАХОВЩИК:
Директор Санкт-Петербургского филиала
ООО РСО «ЕВРОИНС»
Чеканов А.И._____/
М.П.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Белякова Анастасия Николаевна
_____ / Белякова А.Н. /

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ПОЛИТЕХНИЧЕСКИЙ
УНИВЕРСИТЕТ ПЕТРА ВЕЛИКОГО»



Документ о квалификации

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер **556/МИПК-10**

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

781900005716

Настоящий диплом свидетельствует о том, что **Белякова**
(фамилия, имя, отчество)
Анастасия Николаевна

с “ **13** “ **октября** **2014**г. по “ **30** “ **июня** **2016**г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в **Санкт-Петербургском**
(наименование
политехническом университете Петра Великого
образовательной организации)

по **программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»**
(наименование программы дополнительного профессионального образования)

Итоговая аттестационная комиссия решением от “ **30** “ **июня** **2016**г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) **Беляковой**
(фамилия, имя, отчество)
Анастасии Николаевны

на ведение профессиональной деятельности в сфере **«оценка стоимости**
(наименование)
предприятия (бизнеса)»

М.П.

Председатель комиссии **Максимов С.Н.**

Руководитель **Разинкина Е.М.**

Город **Санкт-Петербург** *год* **2016**

148

Н-307007/19



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 001004-1 «30» ноября 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Беляковой Анастасии Николаевне

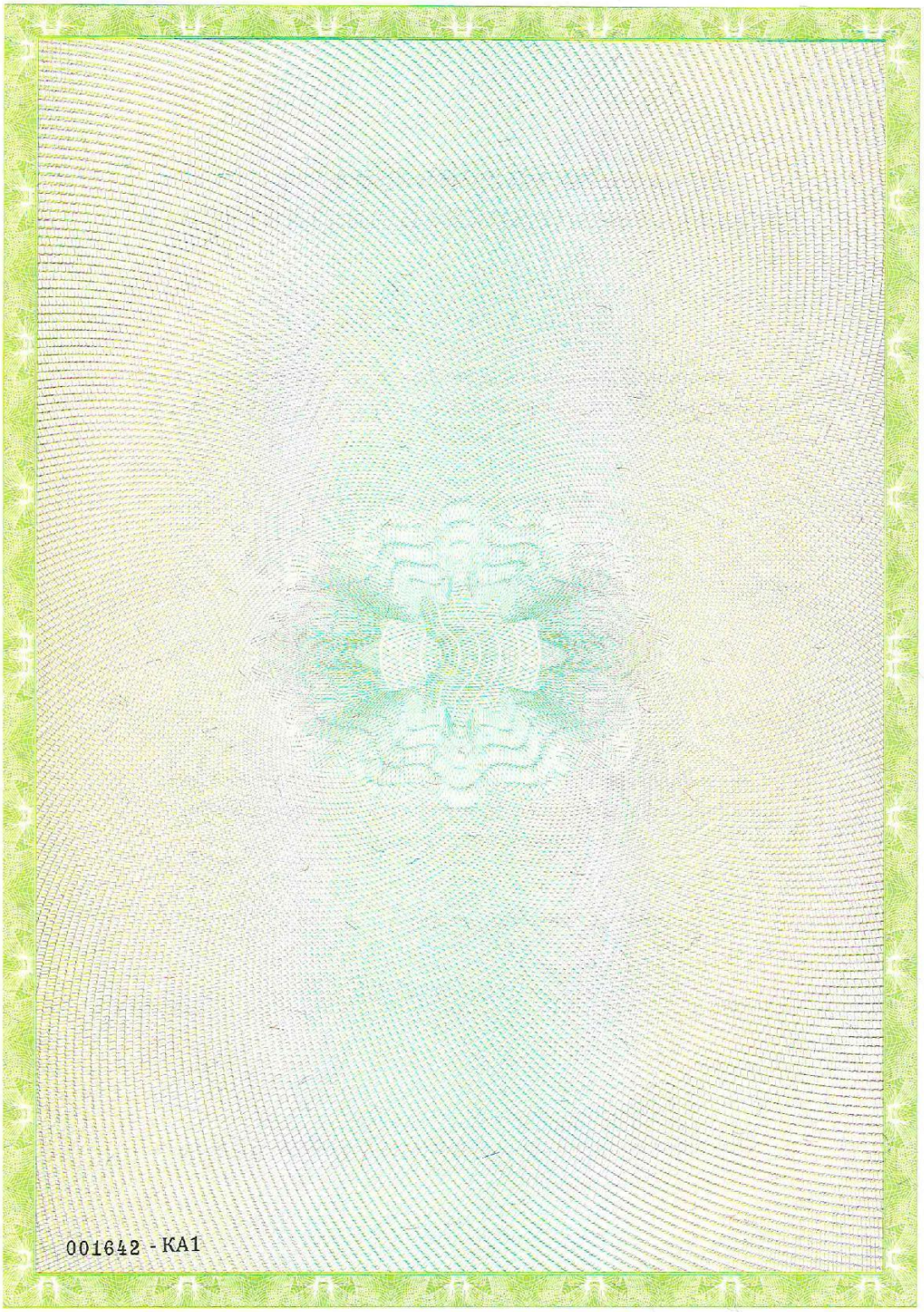
на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от «30» ноября 2017 г. № 28

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «30» ноября 2020 г.

АО «Опцион», Москва, 2017 г., «Б». Лицензия №.05-05-09/003 ОНС РФ, ТВ № 741. Тел.: (495) 726 47 42, www.opcion.ru


001642 - KA1

ЕВРОИНС
СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
Лицензия ЦБ РФ
СИ № 3954 от 23.03.2015

Общество с ограниченной ответственностью «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО «ЕВРОИНС» Санкт-Петербургский филиал
ИНН 7714312079 ОГРН 1037714037426
191119, Санкт-Петербург, Лиговский пр., д 111-113-115, лит. Б, оф. 204
телефон/факс : (812) 595-35-41
e-mail: Sankt-Peterburg@euro-ins.ru

ПОЛИС

страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности

СПФ/18/ГООц№100971

ООО РСО «ЕВРОИНС» (далее - Страховщик) в лице Директора Санкт-Петербургского филиала Чеканова Алексея Ивановича, действующего на основании Доверенности № 01-2108/2018 от 21.08.2018г., с одной стороны и **Общество с ограниченной ответственностью «ЛАИР»** (далее – Страхователь), в лице Директора Смирнова Александра Петровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, в соответствии с "Правилами страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности", утвержденных Приказом Генерального директора ООО РСО «ЕВРОИНС» № 29 от «01» сентября 2014 г. (далее – Правила страхования), заключили договор страхования:

1. Объект страхования	являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (оценщика) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба Заказчику, заключившему договор на проведение оценки
2. Страховой случай	по договору страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности Страхователя (оценщика) является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (физическое лицо – сертифицированный оценщик) на момент причинения ущерба.
3. Страховая сумма	1 000 000 100 (Один миллиард сто) рублей 00 копеек.
4. Франшиза	Не установлена
5. Страховой тариф	0,072%
6. Страховая премия	720 000 (Семьсот двадцать тысяч) рублей 00 копеек оплачивается в соответствии с п.2.10 Договора страхования
7. Срок страхования	с «01» января 2019 г. по «30» июня 2020 г.
8. Изменение и прекращение договора страхования	в соответствии с Правилами страхования
9. Иные условия и оговорки	Заявление-Анкета о страховании от «21» августа 2018 г. является составной и неотъемлемой частью договора страхования СПФ/18/ГООц№100971 от 21.08.2018 г. Продление Договора страхования ГО № СПФ-000046/12 от 19 сентября 2012 г.
10. Страховщик	Юридический адрес: 214000, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Глинки, дом 7, этаж 2 пом.9 Адрес:191119, Санкт-Петербург, Лиговский пр., д.111-113- 115, лит. Б, оф. 204; ИНН 7714312079, КПП 784043001; Р/с 40701810900300003678 в Санкт-Петербургский филиал «ТКБ» (ПАО); к/сч 30101810600000000715 БИК 044030715
11. Страхователь	Факт. адрес: 195009, г. Санкт-Петербург, ул. Комсомола дом 41, лит. А, БЦ
12. Дата выдачи полиса	«21» августа 2018 г.

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

"Правила страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности" от «01» сентября 2014 г., получил.

СТРАХОВЩИК:
Директор Санкт-Петербургского филиала
ООО РСО «ЕВРОИНС»
_____ / Чеканов А.И. /
М.П.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО «ЛАИР»
Директор
_____ / Смирнов А.П. /
М.П.