

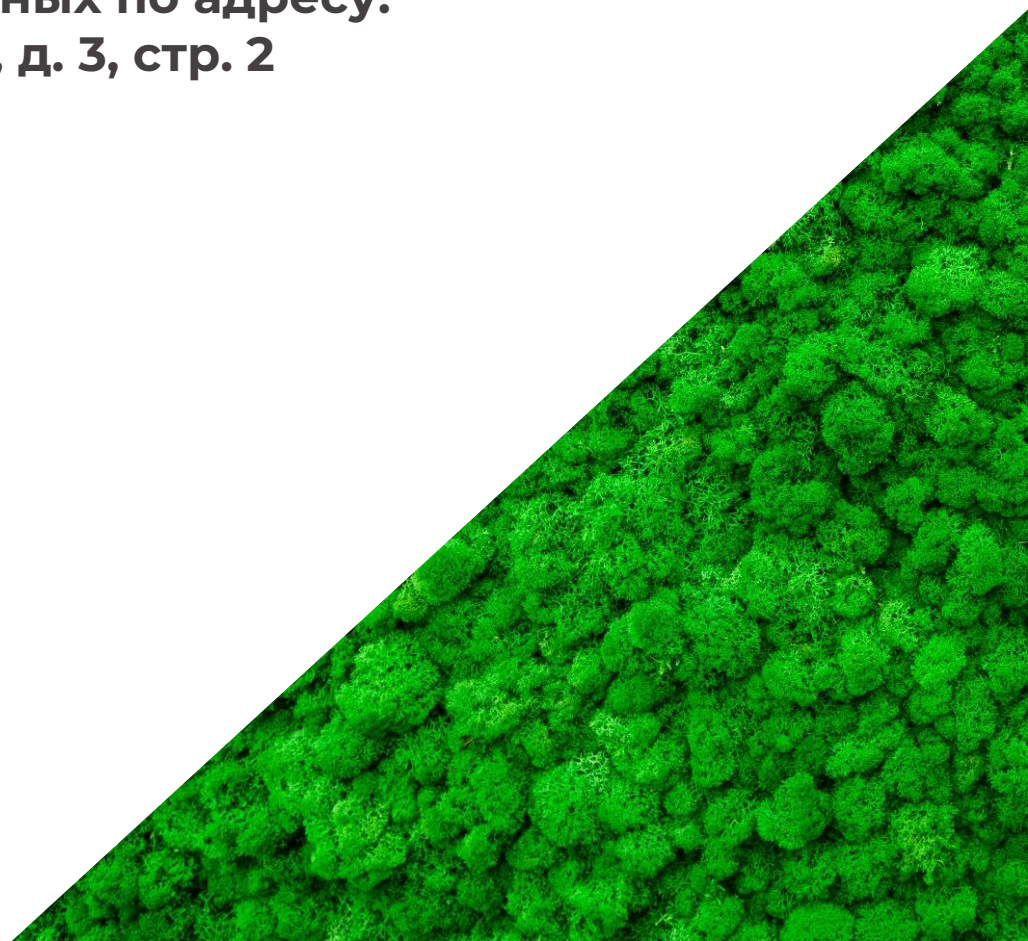


НОВЫЕ ВЫЗОВЫ
НОВЫЕ РЕШЕНИЯ

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

№TAS-2022-00241-2022/4-K

30 ноября 2022 года





ООО «Б1 – Консалт»

**Департамент консалтинга,
технологий и транзакций**

Россия, 115035, г. Москва,
Садовническая наб., д. 77, стр. 1

Тел.: +7 (495) 705 97-00

+7 (495) 755 97-00

Сайт: b1.ru

Ольга Архангельская

Партнер

Тел.: +7 (495) 755 98-54

E-mail: Olga.Arkhangel'skaya@b1.ru

Строго конфиденциально

30 ноября 2022 года

Звереву Юрию Александровичу Президенту НПФ «Профессиональный» (АО)
101000, Российская Федерация, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11, эт. 5

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

Уважаемый Юрий Александрович,

В соответствии с договором №TAS-№2022-00241 от 2 ноября 2022 года (далее – «Договор»), заключенным между НПФ «Профессиональный» (АО) (далее «Заказчик») и ООО «Б1 - Консалт» (далее «Исполнитель», «компания Б1», «Б1») компания Б1 подготовила отчет об оценке (далее «Отчет») справедливой (рыночной) стоимости прав собственности на нежилое здание общей площадью 5 608,2 кв. м и ассоциированный с ним земельный участок общей площадью 4 528 кв. м, расположенных по адресу: г. Курган, ул. Тимофея Невежина, д. 3, стр. 2 (далее «Объект оценки», «Объект»).

Наша оценка основана на преобладающих экономических, рыночных и других условиях на Дату оценки. Такие условия могут существенно меняться за относительно короткие промежутки времени. Возникновение в начале 2020 года и продолжение пандемии COVID-19, а также продолжающийся конфликт в Украине с конца февраля 2022 года («События») привели к существенной волатильности и спаду на мировых рынках публичных акций, что привело к значительной неопределенности в мировой экономике как в краткосрочной, так и в долгосрочной перспективе. Потенциальные последствия, включая глобальный, региональный или другой экономический спад, становятся все более неопределенными, их трудно оценить и в настоящее время невозможно оценить качественно или количественно. Возникающая в результате неопределенность на финансовых и экономических рынках может оказать существенное неблагоприятное влияние на справедливую стоимость. Чтобы учесть повышенные экономические риски и растущую обеспокоенность инвестиционного сообщества, связанную с этими Событиями, которые существовали на Дату оценки, в нашем анализе мы учли надбавки к ставкам дисконтирования и капитализации и другие корректировки. Любые ссылки на воздействие этих Событий в Отчете не должны интерпретироваться как полный комментарий или как точная оценка полного потенциального воздействия этих Событий. Признавая эти факторы, мы считаем, что выводы и мнения, к которым мы пришли, могут быть более подвержены изменениям, чем обычно. Следует отметить ограничения Отчета, и Получатели Отчета должны самостоятельно определить, повлияет ли неопределенность развития этих Событий на какие-либо деловые решения.



Строго конфиденциально

30 ноября 2022 года

ООО «Б1 – Консалт»

**Департамент консалтинга,
технологий и транзакций**

Россия, 115035, г. Москва,
Садовническая наб., д. 77, стр. 1

Тел.: +7 (495) 705 97-00

+7 (495) 755 97-00

Сайт: b1.ru

Ольга Архангельская

Партнер

Тел.: +7 (495) 755 98-54

E-mail: Olga.Arkhangelskaya@b1.ru

Цель оценки и ограничения использования Отчета

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

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

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



Строго конфиденциально

30 ноября 2022 года

ООО «Б1 – Консалт»
Департамент консалтинга,
технологий и транзакций
Россия, 115035, г. Москва,
Садовническая наб., д. 77, стр. 1
Тел.: +7 (495) 705 97-00
+7 (495) 755 97-00
Сайт: b1.ru

Ольга Архангельская
Партнер
Тел.: +7 (495) 755 98-54
E-mail: Olga.Arkhangelskaya@b1.ru

Характер и объем услуг

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

«...наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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 Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13, справедливая стоимость - это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки. Данному виду стоимости в Федеральных стандартах оценки соответствует рыночная стоимость.

Оценка была проведена по состоянию на 15 ноября 2022 года.

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



Строго конфиденциально

30 ноября 2022 года

ООО «Б1 – Консалт»
Департамент консалтинга,
технологий и транзакций
Россия, 115035, г. Москва,
Садовническая наб., д. 77, стр. 1
Тел.: +7 (495) 705 97-00
+7 (495) 755 97-00
Сайт: b1.ru

Ольга Архангельская
Партнер

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

Результаты и выводы

Результаты работы оформлены в виде отчета, который представляет собой подробное изложение собранной информации, методических и рыночных обоснований и анализа, проведенного в процессе оценки для выработки заключения о стоимости. Наша работа является консультационной по природе, мы не брали на себя обязательств по предоставлению каких-либо рекомендаций по характеру организации и методам ведения коммерческой деятельности, связанной с Объектом оценки. На основании проведенного исследования, описанного в настоящем Отчете, мы пришли к выводу о том, что справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки по состоянию на 15 ноября 2022 года составила:

76 000 000 (Семьдесят шесть миллионов) рублей, без НДС, округленно.

Данная стоимость получена с учетом следующих допущений:

- ▶ Мы предполагаем, что условия действующего договора аренды, определяющие размер арендных платежей и санкций за отказ арендатора от исполнения договора, не будут изменены в течение всего срока действия договора аренды.
- ▶ Мы предполагаем, что арендодатель и арендаторы являются независимыми сторонами.
- ▶ Мы предполагаем, что все преимущества, существующие у текущего собственника в отношении Объекта оценки, в том числе условия заключенного договора аренды, сохранятся бесспорно в случае перехода прав собственности на Объект оценки иному лицу.
- ▶ Мы предполагаем, что арендатор будет исполнять все свои обязательства по уплате арендной платы согласно условиям заключенного договора аренды.
- ▶ Мы предполагаем, что независимая гарантия, полученная от ООО «СУСХ» на срок до 9 ноября 2025 года, будет продлена до конца срока договора аренды – 14 октября 2029 года.
- ▶ Данные, на которых основана оценка, ограничены по количеству и качеству по причине нестабильности рыночных условий в связи с ситуацией высокой неопределенности на внешнем и внутренних рынках. Поскольку открытая информация по объективным причинам не позволяет достоверно выполнить прогнозы внутренних и внешних факторов, влияющих на стоимость Объекта оценки, при проведении оценки принимаются специальные допущения по ключевым факторам, использованным Исполнителем при расчетах, а именно: основные макроэкономические показатели (ИПЦ, ключевая ставка ЦБ РФ, курс валют), динамика изменения рыночных ставок аренды и операционных расходов, ставки капитализации и дисконтирования.



Строго конфиденциально

30 ноября 2022 года

ООО «Б1 – Консалт»

Департамент консалтинга,
технологий и транзакций

Россия, 115035, г. Москва,
Садовническая наб., д. 77, стр. 1

Тел.: +7 (495) 705 97-00

+7 (495) 755 97-00

Сайт: b1.ru

Ольга Архангельская

Партнер

Тел.: +7 (495) 755 98-54

E-mail: Olga.Arkhangel'skaya@b1.ru

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

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

Объект	Справедливая (рыночная) стоимость, без НДС, руб.
Нежилое здание. Площадь: общая 5 608,2 кв. м. Этаж: подвал, 1-4. Кадастровый номер: 45:25:070105:413	71 392 000
Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для производственных целей. Площадь: 4 528,0 кв. м. Кадастровый номер: 45:25:070105:159	4 608 000
Итого	76 000 000

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

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

С уважением,
Ольга Архангельская
Партнер



Сокращения

АО	акционерное общество
БИК	банковский идентификационный код
бул.	бульвар
в т. ч.	в том числе
ВВП	внутренний валовой продукт
ВШЭ	Национальный исследовательский университет «Высшая школа экономики»
ВЭБ.РФ	Государственная корпорация развития
г.	город/год (в зависимости от контекста)
ЕГРН	единый государственный реестр недвижимости
ИНН	идентификационный номер налогоплательщика
ИПЦ	индекс потребительских цен
кв.	квартал
кв. м	квадратный метр
км	километр
корп.	корпус
КПП	код причины постановки на учёт
м	метр
м.	метро
МВФ	Международный валютный фонд
мкр-н	микрорайон
млн	миллион
МОП	места общего пользования
МЭР	Министерство экономического развития РФ
НДС	налог на добавленную стоимость
НПФ	негосударственный пенсионный фонд
ОГРН	основной государственный регистрационный номер
ООО	общество с ограниченной ответственностью
ОСБУ	отраслевые стандарты бухгалтерского учета
ОСН	общая система налогообложения

пер.	переулок
пр.	прочее
просп.	проспект
РОО	Ассоциация «Русское общество оценщиков»
руб.	рубли
РФ	Российская Федерация
Справочник Лейфера	«Справочник оценщика недвижимости – 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.» под ред. Л. А. Лейфер, Нижний Новгород, 2021 «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки.» Часть 1, 2, под ред. Л. А. Лейфер, Нижний Новгород, 2022 Сборник рыночных корректировок и данных подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости, №18, по состоянию на 01.07.2022 (для даты оценки недвижимости в пределах второго полугодия 2022 года), под ред. Попова А.А.
СРКД 18/2-2022Н	строение
стр.	Соединенные Штаты Америки
США	так далее
т.д.	тому подобное
т.п.	тысячи
тыс.	улица
ул.	упрощенная система налогообложения
УСН	федеральный закон
ФЗ	Федеральный стандарт оценки
ФСО	Центральный банк РФ
ЦБ РФ	Центр макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования
ЦМАКП	шоссе
ш.	штука
шт.	

Содержание

Общая часть	Методология оценки	Расчет справедливой (рыночной) стоимости	Приложения
1 Стр. 9	2 Стр. 23	3 Стр. 29	4 Стр. 62

1

Общая часть



1. Общая часть

Заявление о соответствии

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

- ▶ Приведенные в данном Отчете утверждения изложены правдиво и точно.
- ▶ Содержащиеся в отчете аналитические исследования, выводы и заключения достоверны лишь с учетом указанных в Отчете ограничительных условий и допущений и являются его личными, непредвзятыми и профессиональными исследованиями, выводами и заключениями.
- ▶ Ни в настоящем времени, ни в перспективе он не имеет личной заинтересованности или какого бы то ни было предвзятого отношения как касательно оцениваемого Объекта, так и касательно сторон, имеющих к нему отношение.
- ▶ Его профессиональное вознаграждение не зависит от получения минимальной, максимальной или некоторой определенной величины оцениваемой стоимости; достижения заранее обусловленного результата или наступления определенных последующих событий.
- ▶ Его работа (аналитические исследования, выводы и заключения, и подготовка данного отчета) была выполнена в соответствии с федеральными стандартами оценки.
- ▶ Осмотр Объекта оценки не проводился представителями Исполнителя. Фотографии Объекта оценки предоставлены Заказчиком по состоянию на январь 2021 года.
- ▶ Оценщик, подписавший этот отчет, при его подготовке не прибегал к сколько-нибудь существенной помощи со стороны других экспертов, за исключением Валентина Никитина, Алины Гринченко, Екатерины Перфиловой и Нины Кузнецовой.

С уважением,
Ольга Архангельская
Оценщик
Партнер



1. Общая часть

Основные факты и выводы

Основание для проведения оценки	Договор № TAS-2022-00241 от 2 ноября 2022 года
Заказчик	Полное наименование: Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество). Сокращенное наименование: НПФ «Профессиональный» (АО) Юридический адрес: Россия, 101000, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11, эт. 5 Место нахождения: Россия, 101000, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11, эт. 5
Исполнитель	Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Б1 – Консалт». Сокращенное наименование: ООО «Б1 – Консалт». Юридический адрес: г. Москва, 115035, Садовническая наб., д. 77, стр. 1. Место нахождения: г. Москва, 115035, Садовническая наб., д. 77, стр. 1.
Независимость Исполнителя	В соответствии с Договором Исполнитель гарантирует свою независимость применительно к Заказчику и имуществу Заказчика, являющемуся объектом оценки, а также независимость Оценщика, которые будут проводить оценку по Договору, а именно подтверждает, что: ▶ Исполнитель не является аффилированным лицом Заказчика; ▶ Исполнитель и Оценщик не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами или работниками Заказчика; ▶ Исполнитель и Оценщик не имеют имущественного интереса в объекте оценки; ▶ Оценщики не состоят с лицами, названными выше, в близком родстве или свойстве (определяемом согласно законодательству); ▶ Исполнитель и Оценщик не имеют вещных или обязательственных прав вне договора в отношении объекта оценки; ▶ Исполнитель и Оценщик не являются кредиторами Заказчика. В соответствии с Договором Заказчик гарантирует, что он: ▶ не является кредитором или страховщиком Исполнителя; ▶ не будет вмешиваться в деятельность Исполнителя и/или Оценщиков, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничивать круг вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.
Балансовая стоимость Объекта оценки	По данным Заказчика остаточная балансовая стоимость Объекта оценки на 31.10.2022 составляет: ▶ Нежилое здание – 45 866 466,39 руб. С учетом амортизации остаточная балансовая стоимость по состоянию на Дату оценки составляет 45 826 927,73 руб. ▶ Земельный участок - 1 408 680 руб.

1. Общая часть

Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая Отчет

Номер отчета – №TAS-2022-00241-2022/4-К.
Дата составления отчета – 30 ноября 2022 года.
Срок проведения оценки – октябрь-ноябрь 2022 года.

Вид определяемой стоимости

Справедливая (рыночная) стоимость

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

- ▶ Объект – нежилое здание, расположенное по адресу: г. Курган, ул. Тимофея Невежина, д. 3, стр. 2, и ассоциированный с ним земельный участок.
- ▶ Оцениваемые права – права собственности.

Цель оценки Предполагаемое использование результатов оценки

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

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

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

Специальные допущения оценки

Общие и специальные допущения представлены в разделе Отчета «Допущения и ограничительные условия».

1. Общая часть

Основные факты и выводы

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов, руб., без НДС

Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Согласованная стоимость
Не применялся	104 504 000 руб.*	63 341 000 руб.	76 000 000 руб.

* - с учетом корректировки на обременение долгосрочным договором аренды в размере 46 344 923 руб.

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

Объект	Справедливая (рыночная) стоимость, без НДС, руб.
Нежилое здание. Площадь: общая 5 608,2 кв. м. Этаж: подвал, 1-4. Кадастровый номер: 45:25:070105:413	71 392 000
Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для производственных целей. Площадь: 4 528,0 кв. м. Кадастровый номер: 45:25:070105:159	4 608 000
Итого	76 000 000

Источник: расчеты Исполнителя

Задание на оценку

Объект оценки	Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Курган, ул. Тимофея Невежина, д. 3, стр. 2, с кадастровым номером 45:25:070105:413, и ассоциированный с ним земельный участок. Характеристика оцениваемых помещений представлена в разделе отчета «Описание Объекта оценки».
Имущественные права на Объект оценки	Право собственности на оцениваемое нежилое здание и ассоциированный с ним земельный участок
Обладатель оцениваемых прав	НПФ «Профессиональный» (АО)
Обременение оцениваемых прав	Обременения оцениваемых прав представлены в разделе «Описание Объекта оценки».
Цель оценки	
Предполагаемое использование результатов оценки	Целью оценки является предоставление Заказчику информации о справедливой стоимости Объекта оценки для отражения в финансовой отчетности по ОСБУ в соответствии с МСФО (IFRS) 13.
Вид стоимости	Рыночная стоимость Для целей настоящей оценки мы использовали определение рыночной стоимости, содержащееся в Федеральном законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, согласно которому рыночная стоимость это: «...- наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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 с чьей-либо стороны не было; - платеж за объект оценки выражен в денежной форме». Согласно Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13, справедливая стоимость - это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки. Данному виду стоимости в Федеральных стандартах оценки соответствует рыночная стоимость.

1. Общая часть

Задание на оценку

Дата оценки	15 ноября 2022 года
Срок проведения оценки	Октябрь-ноябрь 2022 года
Допущения и ограничительные условия	Общие и специальные допущения представлены в разделе Отчета «Допущения и ограничительные условия».

1. Общая часть

Сведения о Заказчике и Исполнителе

Основание для проведения оценки	Договор №TAS-№2022-00241 от 2 ноября 2022 года
Номер Отчета и дата составления	Номер отчета – № TAS-2022-00241-2022/4-К Дата отчета – 30 ноября 2022 года
Заказчик	НПФ «Профессиональный» (АО) Юридический адрес: Россия, 101000, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11, эт. 5 Место нахождения: Россия, 101000, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11, эт. 5 ОГРН: 1147799010325 ИНН: 7701109908 КПП: 770101001
Исполнитель (юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор)	Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Б1 – Консалт». Сокращенное наименование: ООО «Б1 – Консалт» Адрес (место нахождения): г. Москва, 115035, Садовническая наб., д. 77, стр. 1. ОГРН 1027739850962 присвоен 20 декабря 2002 года
Страховой полис Исполнителя	Полис № 0327R/950/0000001/22 АО «АльфаСтрахование» сроком с 1 июня 2022 года по 31 мая 2023 года на сумму 2 000 000 000 руб.
Оценщик	Архангельская Ольга Юрьевна включена в реестр РОО 1 января 2008 года, регистрационный номер № 002517. Почтовый адрес: 115035, г. Москва, Садовническая наб., д. 77, стр. 1 Место нахождения: 115035, г. Москва, Садовническая наб., д. 77, стр. 1 Адрес электронной почты: Olga.Arkhangel'skaya@b1.ru Номер контактного телефона: +7 (495) 755 9854 Профессиональное образование: -Московский государственный университет им. М.В. Ломоносова: номер диплома – ЭВ № 478515, дата выдачи – 30 июня 1995 года. -Институт профессиональной оценки: номер диплома – ПП № 32361, дата выдачи – 11 июня 2003 года. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 029806-1 от 17 сентября 2021 года (оценка недвижимости) Опыт работы – 20 лет. Квалификация – оценщик Должность - партнер Принимаемое участие - осуществление текущего руководства, согласование общей методологии оценки, проверка предпосылок, проверка Отчета.
Обязательное страхование гражданской ответственности Оценщика	Полис № 433-079074/22 СПАО «Ингосстрах» сроком со 2 сентября 2022 года по 1 сентября 2023 года.

1. Общая часть

Сведения о Заказчике и Исполнителе

1. Никитин Валентин Сергеевич

Профессиональное образование:
Высшая школа приватизации и предпринимательства,
2005 г., диплом №724158;
НОУ «Институт профессиональной оценки», 2012 г.,
свидетельство о повышении квалификации.

Опыт работы в оценке – 18 лет.

Должность – директор.

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

3. Перфилова Екатерина Андреевна

Профессиональное образование:
Санкт-Петербургский государственный университет:
- номер диплома – 2011201
- дата выдачи – 11 июля 2018 г.
Санкт-Петербургский государственный
экономический университет:
- номер диплома - 04.01.05-24/945
- дата выдачи – 09 июля 2020 г.

Опыт работы в оценке – 4 года.

Должность – старший консультант.

Принимаемое участие – проведение расчетов по
оценке, написание отдельных частей Отчета об оценке.

2. Гринченко Алина Юрьевна

Профессиональное образование:
Национальный исследовательский университет
«Высшая школа экономики», 2013 г.,
диплом №107704 0000719

Опыт работы в оценке – 9 лет.

Должность – менеджер.

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

4. Кузнецова Нина Сергеевна

Профессиональное образование: Всероссийская
академия внешней торговли Министерства
экономического развития Российской Федерации,
2019 г. – настоящее время.

Опыт работы в оценке – менее года.

Должность – стажер.

Принимаемое участие – анализ рынка, написание
отдельных частей Отчета об оценке.

Общие допущения и ограничительные условия

Общие допущения и ограничительные условия

Данный Отчет подготовлен с учетом следующих допущений и ограничительных условий:

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

Общие допущения и ограничительные условия

Общие допущения и ограничительные условия (продолжение)

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

Дополнительные допущения и ограничительные условия

Дополнительные допущения

1. Исполнителем не проводился осмотр Объекта оценки. Фотографии были предоставлены Заказчиком по состоянию на январь 2021 года. Мы предполагаем, что состояние Объекта на Дату оценки идентично его состоянию, отраженному в описаниях и на фотографиях, предоставленных Заказчиком.
2. Мы предполагаем, что условия действующего договора аренды, определяющие размер арендных платежей и санкций за отказ арендатора от исполнения договора, не будут изменены в течение всего срока действия договора аренды.
3. Мы предполагаем, что арендодатель и арендаторы являются независимыми сторонами.
4. Мы предполагаем, что все преимущества, существующие у текущего собственника в отношении Объекта оценки, в том числе условия заключенного договора аренды, сохранятся бесспорно в случае перехода прав собственности на Объект оценки иному лицу.
5. Мы предполагаем, что арендатор будет исполнять все свои обязательства по уплате арендной платы согласно условиям заключенного договора аренды.
6. Мы предполагаем, что независимая гарантия, полученная от ООО «СУСХ» на срок до 9 ноября 2025 года, будет продлена до конца срока договора аренды – 14 октября 2029 года.
7. Данные, на которых основана оценка, ограничены по количеству и качеству по причине нестабильности рыночных условий в связи с ситуацией высокой неопределенности на внешнем и внутренних рынках. Поскольку открытая информация по объективным причинам не позволяет достоверно выполнить прогнозы внутренних и внешних факторов, влияющих на стоимость Объекта оценки, при проведении оценки принимаются специальные допущения по ключевым факторам, использованным Исполнителем при расчетах, а именно: основные макроэкономические показатели (ИПЦ, ключевая ставка ЦБ, курс валют), динамика изменения рыночных ставок аренды и операционных расходов, ставки капитализации и дисконтирования
8. При расчете стоимости Объекта оценки применялись ключевые факторы стоимости, изложенные в сценарии социально-экономического и отраслевого развития (стр. 60-61 Отчета). При развитии внешней и внутренней ситуации на рынках по иному сценарию результат оценки может существенно отличаться от определенного в Отчете об оценке.

Применяемые стандарты оценочной деятельности

Применяемые стандарты оценки:

- ▶ Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ со всеми изменениями на дату оценки.
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 № 297.
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 № 298.
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Требование к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 № 299.
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 25.09.2014 № 611.
- ▶ Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020).
- ▶ Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (далее - МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»).

Обоснование применяемых стандартов

В качестве стандартов оценки были выбраны федеральные стандарты оценки (ФСО №1, №2, №3, №7), обязательные к применению в Российской Федерации, а также стандарты Ассоциации «Русское общество оценщиков», членом которой является Оценщик.

Общие понятия оценки

- ▶ К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
- ▶ При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.
- ▶ При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.
- ▶ Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.
- ▶ Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
- ▶ Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.
- ▶ При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.
- ▶ При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.
- ▶ При проведении экспертизы отчета об оценке осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

2

Методология оценки



Наиболее эффективное использование

Анализ наиболее эффективного использования Объекта

Согласно Федеральному стандарту оценки №7, утвержденному приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 25 сентября 2014 года №611, «наиболее эффективное использование объекта недвижимости 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».

Концепция наиболее эффективного использования основана на трех базовых критериях:

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

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



Методология оценки

Затратный подход

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

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

Сравнительный подход

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

В практике оценки используются три подхода:

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

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

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

2. Методология оценки

Методология оценки

Доходный подход

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

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

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

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

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

Формула применяется для расчета стоимости в терминальном году:

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

где

I – чистый операционный доход;

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

2. Методология оценки

Методология оценки

Метод дисконтирования денежных потоков



2. Методология оценки

Методология оценки

Расчет ставки дисконтирования

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

- ▶ кумулятивного;
- ▶ экспертного
- ▶ других.

Расчет ставки дисконтирования представлен в разделе «Расчет справедливой (рыночной) стоимости».

Согласование результатов

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

**Критерии, определяющие
преимущества каждого подхода в
оценке**

**Возможность отразить действительные
намерения потенциального покупателя
или продавца**

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

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

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

3

**Расчет справедливой (рыночной)
стоимости**



3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Описание Объекта оценки

Объект оценки и оцениваемые права

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

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

- Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2022-184448772 на объект недвижимости (здание) от 18.10.2022;
- Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2022-184462172 на объект недвижимости (земельный участок) от 18.10.2022.
- Согласно выписке ЕГРН, обременением прав собственности на нежилое здание является договор аренды объекта недвижимости № 20191015 от 15.10.2019, заключенный между НПФ «Профессиональный» (АО) и ООО «Любимый город» на срок до 14.10.2029 (10 лет).

Фотографии Объекта оценки представлены справа.

Конструктивные особенности

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

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

В здании функционируют следующие инженерные системы:

- центральная система водоснабжения, отопления, электроснабжение, канализация;
- система вентиляции.

Текущее использование

На Дату оценки данные нежилые помещения используются для размещение офиса. Помещения имеют смешанную планировку. По данным Заказчика, в нежилых помещениях выполнена стандартная офисная отделка.

Фотографии Объекта оценки



Источник: фотографии Заказчика

Основные показатели

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

Источник: данные Заказчика, анализ Исполнителя
* - арендопригодная площадь была рассчитана Исполнителем как площадь офисных помещений, без учета коридоров, МОП и технических помещений

Описание местоположения, окружения, транспортной доступности

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

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

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

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

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

Объект оценки

Курган

ЦЕНТРАЛЬНЫЙ

Восточный

Западный

Район Энергетики

Ш. Топина

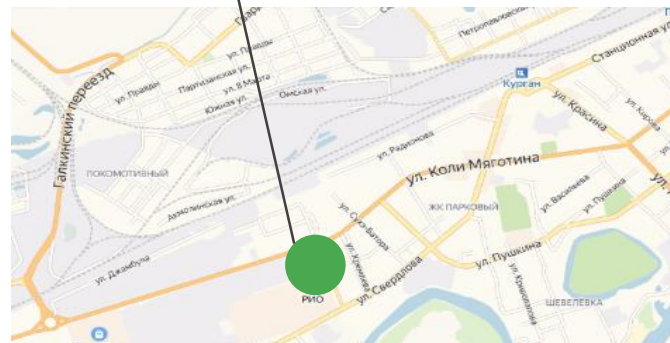
Окская ул.

Рыбково

Большое Чаусово

Шко

Д. Тобол



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

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Описание Объекта оценки

Фотографии Объекта оценки были предоставлены Заказчиком.



Фасад здания



Вход в здание



Прилегающая территория



Офисное помещение



Офисное помещение



Офисное помещение



Входная группа



Коридор



Лестница

Источник: фотографии Заказчика

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Анализ наиболее эффективного использования

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

Справа представлен анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки.

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

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

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

Анализ наиболее эффективного использования Объекта

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

Источник: анализ Исполнителя

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Описание выбранной методологии

Описание выбранной методологии

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

Затратный подход



Обоснование отказа от использования подхода:

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

Сравнительный подход



Применяемый подход к оценке:

Мы сочли возможным применить сравнительный подход к оценке справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки, так как на текущем рынке возможен подбор объектов-аналогов, сопоставимых с оцениваемым объектом по таким главным ценообразующим факторам, как расположение, размер, конструктивные особенности, состояние и состав помещений. В рамках данного подхода мы применяли корректировку на обременение в виде договора долгосрочной аренды.

Доходный подход



Применяемый подход к оценке:

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

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Доходный подход

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

Основные предположения финансовой модели

Основные макроэкономические предположения представлены в таблице справа.

- ▶ Прогнозный период модели: 15 ноября 2022 года – 30 сентября 2031 года;
- ▶ Интервал прогноза: 1 квартал;
- ▶ Денежные потоки возникают в середине кварталов. Расчеты производились в рублях.

Расчет потенциального валового дохода

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

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

В расчете после окончания долгосрочного договора аренды мы предполагаем сдачу в аренду оцениваемых помещений кабинетами площадью 30-50 кв. м. Рыночная ставка аренды определена за арендопригодную площадь (без учета МОПов, технических помещений) и составила 3 900 руб./кв. м/год, без НДС, с учетом эксплуатационных и коммунальных расходов (без учета уборки арендопригодных помещений и электричества).

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

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

Согласно п. 5.3 долгосрочного договора аренды, стороны имеют право на односторонний отказ от исполнения обязательства по договору аренды, но такое право арендатора влечет за собой необходимость выплаты арендодателю денежной суммы в размере арендной платы по договору аренды за весь срок договора, не истекший к моменту отказа от исполнения обязательств по договору аренды (на Дату оценки это 116 млн руб., без НДС). Такое условие досрочного расторжения договора аренды делает невыгодным для арендатора переезд в новое помещение даже при существенном различии текущей ставки аренды по договору и рыночных ставок аренды.

Макроэкономические предположения

Показатель	ноя - дек 2022 г.*	2023 г.	2024 г.	2025 г.	2026 г.	2027 г.	2028 г. и далее
ИПЦ	1,5%	6,1%	5,8%	5,5%	5,1%	4,0%	4,0%
Источник: данные международных агентств, ЦБ РФ, МЭР, ЦМАКП, ВЭБ, прогноз Исполнителя							
*С учетом накопленной инфляции за январь – 14 ноября 2022 г., которая составила 10,49%							

Данные долгосрочного договора

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

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Дополнительно мы проанализировали отчеты о прибылях и убытках арендатора (ООО «Любимый город») за 2021 г. и за 9 мес. 2022 г., согласно которым его чистая прибыль за данный период составила 11,1 млн руб. и 9,4 млн руб. соответственно, то есть потенциально существует риск неисполнения ООО «Любимый город» обязательств по договору аренды, так как годовая арендная плата по договору составляет 16,8 млн рублей плюс эксплуатационные расходы, которые по условиям договора несет арендатор, в размере 7,8 млн руб.

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

Основным видом деятельности ООО «СУСХ» является консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления, а согласно отчетам о прибылях и убытках чистая прибыль за 2021 г. и за 9 мес. 2022 г. составила 442 млн руб. и 502 млн руб. соответственно.

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

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

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

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

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

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

Как правило, на рынке региональной офисной недвижимости помещения выставаются в аренду/на продажу по конечным ценам. Наличие НДС в ставках аренды и ценах продажи дополнительно уточнялось в ходе интервьюирования брокеров или собственников по телефону. В случаях, когда собственник не является плательщиком НДС (компания на УСН, физические лица и проч.), также уточнялось, что указанная цена или ставка аренды отражает конечную цену сделки. Исходя из того, что для большинства участников рынка НДС, включенный в ставки аренды или цены продаж, является расходом, так как он не может быть принят к зачету или вычету в силу их систем налогообложения, мы исходим из того, что ставки аренды или цены продаж по объектам, собственники которых не являются плательщиками НДС, эквивалентны (с точки зрения базы сравнения) ставкам аренды или ценам продаж, в которые включен НДС. То есть, когда участником сделки является компания-плательщик НДС, она сможет продать или сдать в аренду помещение по той же цене, которая сложилась на рынке, однако эта цена будет включать НДС.

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Расчет рыночной ставки аренды офисных помещений

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

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации		kurgan.rbnpro.ru/catalogs/show/19345230	kurgan.cian.ru/rent/commercial/249156393/	kurgan.cian.ru/rent/commercial/274222618/	kurgan.cian.ru/rent/commercial/278571534/
Контакт		+7 (352) 262-99-77	+7 (908) 832-99-08	+7 (922) 011-28-49	+7 (352) 262-99-77
Система налогообложения, наличие НДС		УСН	НДС	НДС	УСН
Ставка аренды, руб./кв. м/год, с НДС		5 400	5 400	2 581	6 240
Эксплуатационные платежи	Включены	Включены	Включены	Не включены	Включены
Корректировка, руб./кв. м/год		0	0	2 152	0
Коммунальные платежи	Включены, кроме электричества	Включены, кроме электричества	Включены, кроме электричества и отопления	Включены, кроме электричества и отопления	Включены
Корректировка, руб./кв. м/год		0	332	332	(1 319)
Скорректированная ставка, руб./кв. м/год		5 400	5 732	5 065	4 921
Тип цены (предложение/сделка)		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %		-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%
Скорректированная ставка, руб./кв. м/год		5 022	5 331	4 711	4 577
Дата предложения/сделки	15.11.2022	Ноябрь 2022 г.	Ноябрь 2022 г.	Ноябрь 2022 г.	Ноябрь 2022 г.
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка, руб./кв. м/год		5 022	5 331	4 711	4 577
Фотография объекта					
Местоположение	ул. Тимофея Невежина, д. 3, стр. 2	ул. Куйбышева, д. 36	ул. Тобольная, д. 54	ул. Клары Цеткин, д. 11	ул. Ленина, д. 5
Корректировка, %		-5%	-5%	0%	-5%
Площадь блока, кв. м	30-50	20	31	34	33
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Совокупная корректировка		-5%	-5%	0%	-5%
Скорректированная ставка, руб./кв. м/год		4 771	5 064	4 711	4 348
Отделка и состояние помещений	Стандартная отделка за выездом арендатора	Стандартная отделка за выездом арендатора	Стандартная отделка за выездом арендатора	Стандартная отделка за выездом арендатора	Стандартная отделка за выездом арендатора
Корректировка, руб./кв. м		0	0	0	0
Скорректированная ставка, руб./кв. м/год		4 771	5 064	4 711	4 348
Вес, %		25%	25%	25%	25%
Рыночная ставка аренды, руб./кв. м/год, включая эксплуатационные и коммунальные расходы (кроме электричества)	с НДС	4 723			
	без НДС, округленно	3 900			

Источник: расчеты и предположения Исполнителя

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

При определении ставки аренды мы применяли следующую последовательность корректировок:

Корректировка на коммунальные расходы и дополнительные платежи. По результатам интервьюирования брокеров и собственников помещений было выявлено, что типичной практикой для рынка офисной недвижимости г. Курган является включение в арендную ставку эксплуатационных расходов и коммунальных платежей (кроме уборки арендопригодных помещений и электричества). Состав ставок аренды аналогов:

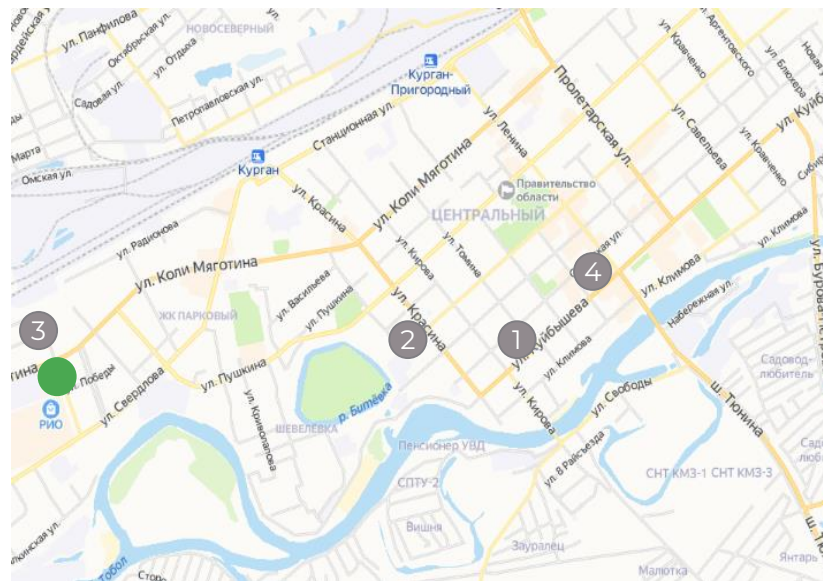
- ▶ у всех аналогов не включены расходы на уборку арендуемых помещений;
- ▶ в ставку Аналога 3 не включены эксплуатационные расходы;
- ▶ в ставку Аналогов 2 и 3 не включено отопление;
- ▶ в ставку Аналога 4 включены все коммунальные расходы.

Соответственно, к Аналогам 2-4 должны быть применены корректировки. Абсолютная корректировка на электроэнергию и отопление определена на основании фактических данных Заказчика по оцениваемому помещению и составила 1 319 руб./кв. м/год с НДС и 332 руб./кв. м/год с НДС соответственно (более подробно см. далее в разделе «Расчет чистого операционного дохода»). По информации в объявлении, эксплуатационные расходы по Аналогу 4 составляют 2 152 руб./кв. м/год с НДС (скриншот интернет-страницы приведен в разделе «Приложения»).

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

По результатам анализа рынка и интервьюирования брокеров было выявлено, что корректировка на предложение может составлять около 5-10%. Значение корректировки было определено на уровне 7%, что соответствует середине диапазона, приведенного в Справочнике Лейфера для высококласных офисов, расположенных в городах с населением до 500 тыс. чел. (стр. 433, 461): 3,5% - 10%.

Расположение объектов-аналогов



Источник: yandex.ru/maps/

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

- 1 ул. Куйбышева, д. 36
- 2 ул. Тобольная, д. 54
- 3 ул. Клары Цеткин, д. 11
- 4 ул. Ленина, д. 5

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Корректировка на время сделки/ предложения.

Использованные для расчета аналоги присутствовали на рынке недвижимости в ноябре 2022 года, оценка проводится на дату 15 ноября 2022 года. Таким образом, корректировка на время предложения не применялась.

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

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

Источник: анализ Исполнителя

Аналоги 1, 2 и 4 расположены ближе к центру города, что является более престижным местоположением для офисной недвижимости в Кургане относительно Объекта оценки. Для них была применена корректировка -5%.

Аналог 3 имеет сопоставимое местоположение относительно Объекта оценки, поэтому его ставка аренды по данному параметру не корректировалась.

Корректировка на площадь. Данная корректировка позволяет учесть различия ставок аренды/удельных стоимостей Объекта оценки и объектов-аналогов, связанных с различием масштабов сделок.

В результате анализа рынка и опроса брокеров было выявлено, что величина арендной ставки не зависит от общей площади предлагаемого блока для рассматриваемого сегмента. Например, в здании Аналогов 2 и 4 предлагаются офисные помещения без отдельного входа со стандартной отделкой разной площади по единой ставке (см. таблицу ниже). В связи с этим корректировка на площадь не применялась.

Предложения аренды офисных блоков разных площадей в Аналогах 2, 4

Объект	Площадь предлагаемого помещения кв. м	Ставка аренды, руб./кв. м/год с НДС	Источник
Аналог 2	14,92	5 400	kurgan.cian.ru/rent/commercial/249156386/
	21,54	5 400	kurgan.cian.ru/rent/commercial/249156398/
	31,4	5 400	kurgan.cian.ru/rent/commercial/249156393/
Аналог 4	23,7	6 240	kurgan.cian.ru/rent/commercial/278571527/
	26,5	6 240	kurgan.cian.ru/rent/commercial/278571536/
	32,6	6 240	kurgan.cian.ru/rent/commercial/278571534/
	44,1	6 240	kurgan.cian.ru/rent/commercial/279471387/

Источник: анализ Исполнителя

Корректировка на отделку и состояние помещений. На Дату оценки Объект оценки имеет стандартную отделку. Предполагается, что к завершению срока действующего договора аренды Объект оценки будет иметь стандартную отделку за выездом арендатора, как и все остальные аналоги. Применение корректировки не требуется.

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Прогнозная динамика рыночной ставки аренды была определена на уровне инфляции (таблица «Макроэкономические предположения» на стр. 35 Отчета). Учитывая События, мы предполагаем, что среднерыночный рост ставок аренды с Даты оценки до конца 2023 года составит 0%, а в 2024 году и далее – ИПЦ.

Расчет действительного валового дохода от аренды

Действительный валовой доход определяется как разность потенциального валового дохода и потерь от недозагрузки и возможной неуплаты арендных платежей.

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

График сдачи помещений в аренду после окончания долгосрочного договора

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

Источник: анализ Исполнителя

Расчет чистого операционного дохода

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

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

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

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

Заказчиком были предоставлены прогнозные данные об эксплуатационных и коммунальных расходах на 2022 год, которые были определены на основе фактических данных за январь-октябрь 2022 года и плановых бюджетных показателей.

Для определения уровня расходов мы использовали предоставленные Заказчиком прогнозные данные.

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

По данным Заказчика, расходы на уборку всего здания составляют 2 709 руб./кв. м/год без учета НДС. Доля МОП от общей площади оцениваемого здания (без учета подвала общей площадью 792,4 кв. м) составляет 30%. Следовательно, величина расходов на уборку МОП составляет 809 руб./кв. м/год без НДС, арендопригодных помещений – 1 900 руб./кв. м/год без НДС.

Расходы на обслуживание инженерных систем в 2022 году, в соответствии с разъяснениями Заказчика, включают расходы на закупку и замену вышедших из строя вентиляционных компрессоров в размере 1 288 245 руб. без НДС (или 389 руб./кв. м арендопригодной площади здания). Поскольку указанные расходы не являются регулярными расходами по обслуживанию оцениваемого здания, затраты по данной статье не учитывались.

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Таким образом, суммарная величина эксплуатационных и коммунальных расходов арендодателя составит 2 240 руб./кв. м/год без НДС в ценах 2022 года. Расчет приведен в таблице справа.

Согласно предоставленной Заказчиком структуре расходов на клининг и охрану, в 2022 году доля заработной платы и страховых взносов по данным статьям составляет 83% и 97% соответственно.

Прогнозная динамика изменения расходов была определена в следующей логике:

- ▶ заработная плата в структуре эксплуатационных расходов: в 2023-2025 гг. на уровне прогноза ЦБ РФ по номинальной заработной плате (результаты опроса на октябрь 2022 года), после 2025 г. – на уровне прогнозного ИПЦ;
- ▶ прочие эксплуатационные расходы: с 2023 года - на уровне прогнозного ИПЦ;
- ▶ коммунальные расходы: в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 14 ноября 2022 г. №2053, следующая индексация тарифов планируется с 1 декабря 2022, предельный размер индексации – 9%, срок действия индексации – с 1 декабря 2022 года по 31 декабря 2023 года. Точное значение индекса определяется субъектами РФ самостоятельно. Поскольку по состоянию на Дату оценки в открытых источниках отсутствует информация о точной величине индексации в Курганской области, в настоящих расчетах было принято предельное значение индексации, равное 9%. Таким образом, индексация коммунальных услуг в настоящих расчетах осуществляется в следующей логике: декабрь 2022 года – 9%, 2023 год – 0%, с 2024 года и далее – на уровне прогнозного ИПЦ.

Прогнозная динамика изменения эксплуатационных и коммунальных расходов

Тип расходов	Доля в расходах	Июнь-дек 2022 г.	2023 г.	2024 г.	2025 г.	2026 г.	2027 г.	2028 г. и далее
З/п в ЭР	63%	0,0%*	7,0%	6,4%	6,0%	5,1%	4,0%	4,0%
Прочие ЭР	20%		6,1%	5,8%	5,5%	5,1%	4,0%	4,0%
КУ	17%	9,0%	0,0%	5,8%	5,5%	5,1%	4,0%	4,0%
Средневзвешенный рост	100%	1,5%	5,6%	6,2%	5,8%	5,1%	4,0%	4,0%

Источник: З/п в ЭР на 2022-2024 гг.: опрос ЦБ РФ по номинальной заработной плате (результаты на октябрь 2022 года); КУ на 2022-2023 гг.: Постановление Правительства РФ от 14 ноября 2022 г. №2053; Остальное: прогнозный ИПЦ по данным ЦБ РФ, МЭР, ВШЭ, ЦМАКП, ВЭБ, МВФ, данные международных агентств
* Предполагается, что предоставленные Заказчиком прогнозные данные уже учитывают индексацию до конца 2022 года

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

Период	Итого за год в ценах 2022 г.
Текущий ремонт	36
Охрана и безопасность	765
Клининг всего здания, в т.ч.:	2 709
Клининг арендопригодных помещений	1 900
Клининг МОП	809
Вывоз мусора	38
Обслуживание инженерных систем, в т.ч.:	517
Замена вышедших из строя вентиляционных компрессоров	389
ТО ОПС, видеонаблюдения	79
Итого эксплуатационные расходы	4 144
Итого эксплуатационные расходы за вычетом клининга арендопригодных помещений и замены вышедших из строя вентиляционных компрессоров	1 856
Электроснабжение	1 099
Отопление	277
Водоснабжение и водоотведение	104
Итого коммунальные расходы	1 480
Итого коммунальные расходы за вычетом электроснабжения	381
Итого эксплуатационные и коммунальные расходы	2 236
Итого эксплуатационные и коммунальные расходы (округленно)	2 240

Источник: данные Заказчика, анализ Исполнителя

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

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

По данным департамента имущественных и земельных отношений Курганской области, очередная государственная кадастровая оценка земельных участков планировалась в 2022 году и должна была применяться с 01.01.2023. Принятый Госдумой 22.03.2022 г. и одобренный Советом Федерации 23.03.2022 г. №67-ФЗ «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации и статью 2 Федерального закона «О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации» вводит мораторий на изменение кадастровой стоимости в 2023 году в случае ее увеличения по результатам новой кадастровой оценки.

По состоянию на Дату оценки доступен отчет об итогах государственной кадастровой оценки земельных участков, в котором содержится информация о новой кадастровой стоимости земельного участка, входящего в состав Объекта оценки (Отчет № 01/45-2022 составлен 18.10.2022). Величина кадастровой стоимости рассматриваемого земельного участка с 01.01.2023 - 956 578,97 руб. Таким образом, изменение кадастровой стоимости с 2023 года было определено в соответствии с данными о действующей и новой кадастровой стоимости: $3\,419\,319,2 / 956\,578,97 = -72,2\%$. После 2023 года в расчет заложено предположение о переоценке кадастровой стоимости земельного участка 1 раз в 4 года на величину накопленного роста цен (ставок аренды) на офисном рынке Кургана.

- **Налог на имущество.** Согласно закону «О налоге на имущество организаций на территории Курганской области» № 347 от 26.11.2003, распоряжению правительства Курганской области №966-р от 28.12.2021 «Об определении на 2022 год перечня объектов недвижимого имущества, расположенных на территории Курганской области, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость», налог на имущество для оцениваемого нежилого здания определяется как 2,2% от остаточной балансовой стоимости.

Мы предполагаем, что после продажи оцениваемого здания новый собственник примет его к учету по цене приобретения, равной определенному в настоящем Отчете рыночной стоимости. Следовательно, база для определения налога на имущество будет равна 71 392 000 руб. Срок полезного использования для расчета амортизационных платежей, с учетом степени износа оцениваемого здания на Дату оценки, был принят равным 30 годам. Расчет налога на имущество в первом прогнозном году приведен в таблице справа.

Расчет земельных платежей

Показатель	Значение
Кадастровый номер	45:25:070105:159
Общая площадь земельного участка, кв. м	4 528
Кадастровая стоимость, руб.	3 419 319,2
Ставка земельного налога	1,5%
Земельный налог, руб./год	51 290

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

Расчет налога на имущество

Показатель	Значение
Кадастровый номер	45:25:070105:413
Общая площадь Объекта оценки, кв. м	5 608,2
База для расчета налога на имущество после продажи оцениваемого здания, руб.	71 392 000
Месячная амортизация, руб.	198 311
Ставка налога на имущество	2,2%
Налог на имущество в первом прогнозном году, руб./год	1 552 082

Источник: анализ Исполнителя

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

- ▶ **Страховые платежи.** Сумма страховых платежей определена на уровне фактических платежей и составила 39 337 руб./год. Страховые платежи считаются неизменными в течение прогнозного периода.
- ▶ **Фонд капитальных затрат.** В состав операционных расходов включен капитальный резерв в размере 1% от потенциального валового дохода, определенного на основании рыночного денежного потока.
- ▶ **Брокерская комиссия.** При заключении новых договоров аренды мы включили в денежный поток оплату брокерам комиссионных за сдачу помещений в аренду в размере месячного арендного платежа (8,33% от годового), что соответствует рыночной практике. Для расчета комиссии брокеров в капитализируемый постпрогнозный год модели мы предположили смену арендаторов каждые 5 лет.

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

Стоимость продажи Объекта недвижимости в конце прогнозного периода определена методом прямой капитализации, то есть делением чистого операционного дохода первого года, следующего за прогноznым периодом, на ставку капитализации. При расчете терминальной стоимости Объекта оценки мы использовали ставку капитализации 14% (для денежного потока до налогообложения). Расчет ставки капитализации приведен на следующей странице Отчета.

Расходы на продажу. Из денежного потока от продажи оцениваемой недвижимости в конце периода прогноза вычитается брокерская комиссия в размере 0,5% от суммы сделки (как правило, ставка брокерской комиссии является предметом переговоров и зависит от цены объекта). По данным открытых источников международной практике применяются комиссии в среднем 0,5% - 5% от суммы сделки (данные news.ners.ru, rusrealtys.ru, www.newmetr.ru, agent112.ru). В расчете применяется брокерская комиссия в размере 0,5%.

Расчет терминальной стоимости

Показатель	Значение	
Ставка аренды в терминальном году, руб./кв. м/год	[1]	5 598
Потенциальный валовой доход	[2]	18 542 355
Потери от недозагрузки	[3]	(1 854 236)
Действительный валовой доход	[4]	16 688 120
Операционные расходы	[5]	(12 856 820)
Эксплуатационные расходы	[6]	(11 723 068)
Земельные платежи	[7]	(18 948)
Расходы на страхование	[8]	(39 364)
Налог на имущество	[9]	(1 075 441)
Чистый операционный доход	[10]	3 831 299
Брокерская комиссия за сдачу в аренду	[11]	(278 135)
Фонд капитальных затрат	[12]	(185 298)
Денежный поток	[13]	3 367 866
Терминальная стоимость	[14]	24 056 189
Брокерская комиссия за продажу	[15]	(120 281)
Итого, доход от продажи Объекта, руб.		23 935 908

Источник: анализ Исполнителя

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Расчет ставок капитализации и дисконтирования

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

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

Регион	Ставка капитализации	Поправка на регион
Москва	11,0%*	
Санкт-Петербург	11,75%	+ 0,75% к г. Москва**
Города-миллионники	12,0%	+ 1% к г. Москва
Прочие регионы	13,0%	+ 2% к г. Москва

Источник: S. A. Ricci, анализ исполнителя

* S. A. Ricci, офисные объекты класса B, минимальная граница диапазона (11% - 12%)

** Разница между офисами в Москве и Санкт-Петербурге по данным Colliers International и IBC Real Estate.

Таким образом, ставка капитализации для г. Курган может быть определена на уровне 13%, что также подтверждается данными, приведенными в Справочнике Лейфера для регионов РФ (8,3%-16,2%). При этом данная ставка определена по состоянию на декабрь 2021 года (до Событий), в связи с чем она была увеличена на 2%. Размер поправки, связанной с Событиями, был определен на основе консультаций с ключевыми участниками рынка недвижимости (крупные брокерские и консалтинговые компании, банки).

Таким образом, текущая ставка капитализации составила 15%.

Терминальная ставка капитализации определена на уровне 14%, поскольку мы предполагаем, что к концу прогнозного периода произойдет постепенное восстановление экономики и компрессия ставок капитализации.

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

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

Согласно рекомендациям РОО, применение кумулятивного метода построения в условиях высокой неопределенности, которая имеет место быть на Дату оценки, является нежелательным.

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

$$R = r - g, \text{ где}$$

R – ставка капитализации;

r – ставка дисконтирования;

g – среднегодовой рост рынка недвижимости.

Среднегодовой рост рынка определен на уровне среднегеометрического роста рынка, используемого в рамках данной оценки (4%).

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

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Прогноз денежных потоков, руб.

Номер периода	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Начало периода	15 ноя 22	1 янв 23	1 апр 23	1 июл 23	1 окт 23	1 янв 24	1 апр 24	1 июл 24	1 окт 24	1 янв 25	1 апр 25	1 июл 25	1 окт 25
Конец периода	31 дек 22	31 мар 23	30 июн 23	30 сен 23	31 дек 23	31 мар 24	30 июн 24	30 сен 24	31 дек 24	31 мар 25	30 июн 25	30 сен 25	31 дек 25
Потенциальный валовой доход													
Потенциальный доход от помещений	2 166 455	4 148 532	4 194 626	4 240 721	4 240 721	4 183 166	4 183 166	4 229 134	4 229 134	4 148 532	4 194 626	4 240 721	4 240 721
по действующим договорам	2 166 455	4 148 532	4 194 626	4 240 721	4 240 721	4 183 166	4 183 166	4 229 134	4 229 134	4 148 532	4 194 626	4 240 721	4 240 721
по новым договорам													
Итого, потенциальный валовой доход	2 166 455	4 148 532	4 194 626	4 240 721	4 240 721	4 183 166	4 183 166	4 229 134	4 229 134	4 148 532	4 194 626	4 240 721	4 240 721
Потери платежей													
Потери от неполной загрузки помещений													
Итого, потери платежей													
Действительный валовой доход	2 166 455	4 148 532	4 194 626	4 240 721	4 240 721	4 183 166	4 183 166	4 229 134	4 229 134	4 148 532	4 194 626	4 240 721	4 240 721
Операционные расходы													
Эксплуатационные расходы	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Земельные платежи	(6 604)	(3 538)	(3 577)	(3 617)	(3 617)	(3 568)	(3 568)	(3 607)	(3 607)	(3 538)	(3 577)	(3 617)	(3 617)
Расходы на страхование	(5 065)	(9 700)	(9 807)	(9 915)	(9 915)	(9 781)	(9 781)	(9 888)	(9 888)	(9 700)	(9 807)	(9 915)	(9 915)
Налог на имущество	(392 111)	(389 929)	(386 657)	(383 385)	(380 113)	(376 841)	(373 023)	(369 751)	(366 479)	(363 207)	(359 935)	(356 663)	(353 390)
Итого, операционные расходы	(403 780)	(403 167)	(400 042)	(396 917)	(393 645)	(390 189)	(386 371)	(383 246)	(379 974)	(376 444)	(373 319)	(370 194)	(366 922)
Чистый операционный доход	1 762 675	3 745 365	3 794 585	3 843 804	3 847 077	3 792 977	3 796 794	3 845 889	3 849 161	3 772 087	3 821 307	3 870 527	3 873 799
Прочие расходы													
Брокерская комиссия за сдачу в аренду													
Фонд капитальных затрат	(16 499)	(32 296)	(32 296)	(32 296)	(32 296)	(32 296)	(32 754)	(33 219)	(33 691)	(34 169)	(34 629)	(35 096)	(35 569)
Итого, прочие расходы	(16 499)	(32 296)	(32 296)	(32 296)	(32 296)	(32 296)	(32 754)	(33 219)	(33 691)	(34 169)	(34 629)	(35 096)	(35 569)
Денежный поток до налогообложения	1 746 176	3 713 069	3 762 289	3 811 509	3 814 781	3 760 681	3 764 040	3 812 669	3 815 470	3 737 918	3 786 677	3 835 431	3 838 230
Фактор дисконтирования	0,9889	0,9571	0,9168	0,8777	0,8400	0,8042	0,7701	0,7373	0,7057	0,6757	0,6472	0,6196	0,5931
Дисконтированный денежный поток	1 726 742	3 553 891	3 449 090	3 345 213	3 204 553	3 024 398	2 898 708	2 810 955	2 692 426	2 525 826	2 450 831	2 376 532	2 276 311
Стоимость Объекта оценки на Дату оценки, руб., без НДС, округленно	63 341 000												

Источник: анализ Исполнителя

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Прогноз денежных потоков (продолжение), руб.

Номер периода	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27
Начало периода	1 янв 26	1 апр 26	1 июл 26	1 окт 26	1 янв 27	1 апр 27	1 июл 27	1 окт 27	1 янв 28	1 апр 28	1 июл 28	1 окт 28	1 янв 29	1 апр 29
Конец периода	31 мар 26	30 июн 26	30 сен 26	31 дек 26	31 мар 27	30 июн 27	30 сен 27	31 дек 27	31 мар 28	30 июн 28	30 сен 28	31 дек 28	31 мар 29	30 июн 29
Потенциальный валовой доход														
Потенциальный доход от помещений	4 148 532	4 194 626	4 240 721	4 240 721	4 148 532	4 194 626	4 240 721	4 240 721	4 183 166	4 183 166	4 229 134	4 229 134	4 148 532	4 194 626
по действующим договорам	4 148 532	4 194 626	4 240 721	4 240 721	4 148 532	4 194 626	4 240 721	4 240 721	4 183 166	4 183 166	4 229 134	4 229 134	4 148 532	4 194 626
по новым договорам														
Итого, потенциальный валовой доход	4 148 532	4 194 626	4 240 721	4 240 721	4 148 532	4 194 626	4 240 721	4 240 721	4 183 166	4 183 166	4 229 134	4 229 134	4 148 532	4 194 626
Потери платежей														
Потери от неполной загрузки помещений														
Итого, потери платежей														
Действительный валовой доход	4 148 532	4 194 626	4 240 721	4 240 721	4 148 532	4 194 626	4 240 721	4 240 721	4 183 166	4 183 166	4 229 134	4 229 134	4 148 532	4 194 626
Операционные расходы														
Эксплуатационные расходы	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Земельные платежи	(3 538)	(3 577)	(3 617)	(3 617)	(3 949)	(3 993)	(4 037)	(4 037)	(3 982)	(3 982)	(4 026)	(4 026)	(3 949)	(3 993)
Расходы на страхование	(9 700)	(9 807)	(9 915)	(9 915)	(9 700)	(9 807)	(9 915)	(9 915)	(9 781)	(9 781)	(9 888)	(9 888)	(9 700)	(9 807)
Налог на имущество	(350 118)	(346 846)	(343 574)	(340 302)	(336 484)	(333 212)	(329 940)	(326 668)	(323 396)	(320 124)	(316 852)	(313 579)	(310 307)	(307 035)
Итого, операционные расходы	(363 356)	(360 231)	(357 106)	(353 834)	(350 133)	(347 013)	(343 892)	(340 620)	(337 158)	(333 886)	(330 765)	(327 493)	(323 956)	(320 835)
Чистый операционный доход	3 785 176	3 834 396	3 883 615	3 886 887	3 798 398	3 847 614	3 896 829	3 900 101	3 846 007	3 849 279	3 898 369	3 901 641	3 824 576	3 873 791
Прочие расходы														
Брокерская комиссия за сдачу в аренду														
Фонд капитальных затрат	(36 048)	(36 499)	(36 956)	(37 419)	(37 887)	(38 260)	(38 637)	(39 018)	(39 402)	(39 791)	(40 183)	(40 579)	(40 978)	(41 382)
Итого, прочие расходы	(36 048)	(36 499)	(36 956)	(37 419)	(37 887)	(38 260)	(38 637)	(39 018)	(39 402)	(39 791)	(40 183)	(40 579)	(40 978)	(41 382)
Денежный поток до налогообложения	3 749 127	3 797 896	3 846 659	3 849 469	3 760 512	3 809 354	3 858 192	3 861 083	3 806 605	3 809 489	3 858 186	3 861 063	3 783 597	3 832 409
Фактор дисконтирования	0,5679	0,5440	0,5208	0,4984	0,4773	0,4572	0,4377	0,4189	0,4010	0,3840	0,3677	0,3519	0,3370	0,3228
Дисконтированный денежный поток	2 129 162	2 065 869	2 003 171	1 918 696	1 794 858	1 741 469	1 688 585	1 617 407	1 526 590	1 462 949	1 418 470	1 358 673	1 274 943	1 236 913

Источник: анализ Исполнителя

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Прогноз денежных потоков (продолжение), руб.

Номер периода	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
Начало периода	1 июл 29	1 окт 29	1 янв 30	1 апр 30	1 июл 30	1 окт 30	1 янв 31	1 апр 31	1 июл 31	1 окт 31	1 янв 32	1 апр 32	1 июл 32
Конец периода	30 сен 29	31 дек 29	31 мар 30	30 июн 30	30 сен 30	31 дек 30	31 мар 31	30 июн 31	30 сен 31	31 дек 31	31 мар 32	30 июн 32	30 сен 32
Потенциальный валовой доход													
Потенциальный доход от помещений	4 240 721	4 213 195	4 203 373	4 291 954	4 381 874	4 425 050	4 371 508	4 463 633	4 557 149	4 602 052	4 584 323	4 629 494	4 726 486
по действующим договорам	4 240 721	605 817	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
по новым договорам		3 607 378	4 203 373	4 291 954	4 381 874	4 425 050	4 371 508	4 463 633	4 557 149	4 602 052	4 584 323	4 629 494	4 726 486
Итого, потенциальный валовой доход	4 240 721	4 213 195	4 203 373	4 291 954	4 381 874	4 425 050	4 371 508	4 463 633	4 557 149	4 602 052	4 584 323	4 629 494	4 726 486
Потери платежей													
Потери от неполной загруженности помещений		(3 246 640)	(3 362 698)	(3 004 368)	(2 629 124)	(2 212 525)	(1 748 603)	(1 339 090)	(911 430)	(460 205)	(458 432)	(462 949)	(472 649)
Итого, потери платежей		(3 246 640)	(3 362 698)	(3 004 368)	(2 629 124)	(2 212 525)	(1 748 603)	(1 339 090)	(911 430)	(460 205)	(458 432)	(462 949)	(472 649)
Действительный валовой доход	4 240 721	966 555	840 675	1 287 586	1 752 750	2 212 525	2 622 905	3 124 543	3 645 719	4 141 847	4 125 891	4 166 545	4 253 837
Операционные расходы													
Эксплуатационные расходы	0	(2 305 762)	(2 657 506)	(2 713 510)	(2 770 360)	(2 797 658)	(2 763 806)	(2 822 051)	(2 881 175)	(2 909 564)	(2 898 355)	(2 926 914)	(2 988 235)
Земельные платежи	(4 037)	(4 037)	(3 949)	(3 993)	(4 037)	(4 037)	(4 669)	(4 721)	(4 773)	(4 773)	(4 708)	(4 708)	(4 759)
Расходы на страхование	(9 915)	(9 915)	(9 700)	(9 807)	(9 915)	(9 915)	(9 700)	(9 807)	(9 915)	(9 915)	(9 781)	(9 781)	(9 888)
Налог на имущество	(303 763)	(299 946)	(296 673)	(293 401)	(290 129)	(286 857)	(283 585)	(280 313)	(277 041)	(273 768)	(270 496)	(267 224)	(263 952)
Итого, операционные расходы	(317 715)	(2 619 659)	(2 967 828)	(3 020 712)	(3 074 441)	(3 098 467)	(3 061 759)	(3 116 891)	(3 172 903)	(3 198 020)	(3 183 340)	(3 208 626)	(3 266 834)
Чистый операционный доход	3 923 006	(1 653 104)	(2 127 154)	(1 733 126)	(1 321 692)	(885 942)	(438 855)	7 651	472 816	943 827	942 551	957 919	987 003
Прочие расходы													
Брокерская комиссия за сдачу в аренду	(139 300)	(140 672)	(142 058)	(143 458)	(144 872)	(146 299)	(147 741)	(149 197)	(150 667)	(69 534)	(69 534)	(69 534)	(69 534)
Фонд капитальных затрат	(41 790)	(6 029)	(42 618)	(43 037)	(43 462)	(43 890)	(44 322)	(44 759)	(45 200)	(45 645)	(46 095)	(46 549)	(47 008)
Итого, прочие расходы	(181 090)	(146 701)	(184 676)	(186 496)	(188 333)	(190 189)	(192 063)	(193 955)	(195 867)				
Денежный поток до налогообложения	3 741 916	(1 799 805)	(2 311 830)	(1 919 621)	(1 510 025)	(1 076 131)	(630 918)	(186 304)	276 950	23 935 908			
Фактор дисконтирования	0,3090	0,2957	0,2832	0,2713	0,2597	0,2486	0,2380	0,2280	0,2182	0,2135			
Дисконтированный денежный поток	1 156 207	(532 278)	(654 706)	(520 700)	(392 130)	(267 475)	(150 165)	(42 472)	60 444	5 110 773			

Источник: анализ Исполнителя

Стоимость Объекта на Дату оценки, полученная в рамках доходного подхода

63 341 000 руб.

Значение стоимости приведено округленно, не включая НДС

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Сравнительный подход

Сравнительный подход

Сравнительный подход основан на анализе цен продаж и предложений объектов, сопоставимых по своим характеристикам с оцениваемым объектом. Цены продаж и предложений объектов аналогов корректируются на отличия в характеристиках между аналогами и оцениваемым объектом. Применение данного подхода обосновано при наличии активного рынка недвижимости и/или достоверных данных о сделках.

Мы проанализировали представленные в открытом доступе предложения о продаже офисных помещений по состоянию на Дату оценки. В качестве объектов аналогов были отобраны наиболее сопоставимые по физическим, функциональным и техническим характеристикам помещения. При анализе представленных на рынке предложений принимались во внимание следующие параметры:

- ▶ **Местоположение.** Объект оценки обладает хорошей транспортной и пешеходной доступностью благодаря расположению на первой линии улицы Тимофея Невежина относительно недалеко от центра города. При подборе аналогов мы рассматривали помещения, расположенные на сопоставимых улицах.
- ▶ **Физические характеристики и функциональное назначение.** Объект оценки представляет собой отдельностоящее административное здание. При подборе аналогов рассматривались сопоставимые отдельностоящие административные здания и крупные офисные блоки.

В рамках сравнительного подхода для оценки стоимости Объекта мы использовали метод сравнения продаж, основанный на сравнительном анализе присутствовавших на рынке Кургана предложений о продаже офисных зданий или крупных офисных блоков, аналогичных оцениваемому. Применение данного метода в рамках сравнительного подхода является рыночной практикой при индивидуальной оценке зданий/помещений.

В таблице на следующей странице представлен расчет стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода.

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Сравнительный подход

Расчет рыночной цены продажи офисных помещений

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации		kurgan.cian.ru/sale/commercial/260987671/	kurgan.cian.ru/sale/commercial/257663070/	kurgan.cian.ru/sale/commercial/257155857/	avito.ru/kurgan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_1022_m_2_259113035
Контакт		+7 (963) 436-54-05	+7 (912) 529-89-88	+7 (352) 262-99-77	+7 (994) 400-49-45
Цена предложения, руб./кв. м, с НДС		10 593	12 593	20 824	16 556
Система налогообложения, наличие НДС		НДС	НДС	УСН	НДС
Тип цены (предложение/сделка)		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %		-19%	-19%	-19%	-19%
Скорректированная цена, руб./кв. м		8 581	10 200	16 867	13 410
Дата предложения/сделки	15.11.2022	Ноябрь, 2022 г.	Ноябрь, 2022 г.	Ноябрь, 2022 г.	Ноябрь, 2022 г.
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		8 581	10 200	16 867	13 410
Фотография объекта					
Местоположение	ул. Тимофея Невежина, д. 3, стр. 2	ул. Промышленная, д. 9	ул. Гагарина, д. 1	ул. Куйбышева, д. 36	ул. Дзержинского, д. 1, корп. 1
Корректировка, %		10%	0%	-5%	0%
Состояние объекта	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка, %		15%	15%	15%	15%
Общая площадь, кв. м	5 608	708	1 350	432	1 202
Корректировка, %		-33%	-24%	-39%	-25%
Площадь помещений на 1 этаже и выше	86%	100%	100%	100%	100%
Площадь помещений в подвале	14%	0%	0%	0%	0%
Корректировка, %		-3%	-3%	-3%	-3%
Площадь офисных помещений, кв. м	5 608	708	1 350	432	1 022
Площадь производственно-складских помещений, кв. м	0	0	0	0	180
Доля офисных помещений	100%	100%	100%	100%	85%
Доля производственно-складских помещений	0%	0%	0%	0%	15%
Корректировка, %		0%	0%	0%	7%
Совокупная корректировка, %		-17%	-15%	-35%	-11%
Скорректированная цена, руб./кв. м		7 107	8 863	10 986	11 944
Состояние отделки	Стандартная отделка	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Корректировка, руб./кв. м		5 200	5 200	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м		12 307	13 883	10 986	11 944
Вес		25%	25%	25%	25%
Рыночная цена продажи, руб./кв. м, с НДС	12 280				
Стоимость Объекта, руб., с НДС, без учета обременения долгосрочным договором, округленно	68 869 000				
В том числе справедливая (рыночная) стоимость земельного участка, НДС не облагается*	4 608 000				
Стоимость Объекта, руб., без НДС, без учета обременения долгосрочным договором	58 158 833				

* Расчет приведен далее в разделе «Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка»

Источник: расчеты и предположения Исполнителя

Сравнительный подход

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

По результатам анализа рынка и интервьюирования брокеров было выявлено, что сделки по продаже крупных коммерческих объектов в Кургане в настоящее время единичны, корректировка на предложение очень индивидуальна и может сильно варьироваться. По данным Справочника Лейфера корректировка на предложение для офисно-торговых объектов в городах с численностью населения до 500 тыс. чел. на неактивном рынке находится в диапазоне 8,0 - 19,0% (стр. 455).

В расчете мы приняли значение корректировки на предложение соответствующую верхней границе диапазона, приведенного в Справочнике Лейфера.

Корректировка на время сделки/ предложения. Используемые для расчета аналоги присутствовали на рынке недвижимости в ноябре 2022 года, оценка проводится на дату 15 ноября 2022 года.

Таким образом, корректировка на время предложения не применялась.

Корректировка на местоположение. Данная корректировка учитывает различие с точки зрения общей привлекательности и престижности местоположения Объекта оценки и аналогов, в том числе с точки зрения транспортной и пешеходной доступности, интенсивности транспортных и пешеходных потоков, а также ближайшего окружения. Схема расположения используемых в расчете объектов аналогов представлена справа. Диапазоны корректировок на местоположение приведены ранее в описании корректировок для определения рыночной ставки аренды.

Аналог 1 расположен дальше от центра города, что является менее престижным местоположением относительно Объекта оценки. Для него была применена корректировка +10%.

Аналоги 2 и 4 сопоставимы по местоположению с Объектом оценки (объекты находятся на равном удалении от центра города, ближайшее окружение составляют преимущественно промзона и частный сектор).

Аналог 3 расположен в центре города, что является более престижным местоположением для офисной недвижимости в Кургане относительно Объекта оценки. Для данного аналога была применена корректировка -5%.

Корректировка на состояние объекта. Объект оценки представляет собой качественное офисное здание в хорошем состоянии, как технически, так и внешне. Все аналоги находятся в более плохом, но пригодном к эксплуатации состоянии. Размер корректировки был определен на уровне 15% ($= 0,94/0,82 - 1$), что соответствует середине и верхней границе диапазона согласно Статистике рынка по состоянию на 01.10.2022 по данным Статриелт (износ коммерческой недвижимости).

A map of Kurgan, Russia, highlighting the districts of Северный (Northern) and Центральный (Central). The map shows major roads, including Ул. Комиссаров, Ул. Баумана, Бульвар Петрава, Ул. Гайд, Ул. Пролегарская, Ул. Кузнецова, Ул. Свободы, Ул. Красная, Ул. Пушкина, Ул. Коли Мяготина, and Ул. Чёрная. A green circle marks a location in the Northern district, and a blue circle marks a location in the Central district. The city is situated on the banks of the Irtysh River (р. Иртыш).

Источник: <https://yandex.ru/maps/>

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

- 1 ул. Промышленная, д. 9
- 2 ул. Гагарина, д. 1
- 3 ул. Куйбышева, д. 36
- 4 ул. Дзержинского, д. 1, корп. 1

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Сравнительный подход

Корректировка на площадь. Данная корректировка позволяет учесть различия удельных стоимостей Объекта оценки и объектов-аналогов, связанных с различием масштабов сделок.

Практика показывает, что для объектов недвижимости, затраты на сделку по которым требуют выплаты большей суммы, цена продажи в расчете на 1 кв. м реализуемой площади обычно ниже, что является проявлением так называемых оптовых скидок или поправок на масштаб.

Размер корректировок был определен согласно Справочнику Лейфера (стр. 282, города с численностью населения до 500 тыс. чел., середина интервала). Для расчета корректировки мы применяли следующую формулу:

Y = 2,3674x^{-0,19}

Корректировка на площадь определяется по формуле:

K_{пл.} = (\frac{Y_o}{Y_a} - 1) * 100\% , где:

- Kпл** -корректировка на площадь, %
- Yо** – функция, учитывающая зависимость между площадью объекта и его стоимостью;
- Ya** – функция, учитывающая зависимость между площадью аналога и его стоимостью.

Корректировка на структуру площадей (этаж расположения).

Поскольку мы анализировали цены предложений аналогов в расчете на общую площадь объекта, необходимо учесть наличие в составе общей площади объекта оценки и/или аналогов помещений, расположенных на 1 этаже (и выше) и в подвале, цены на которые, как правило, различаются.

Корректирующий коэффициент определяется с учетом доли помещений на разных уровнях в оцениваемом здании по сравнению с объектами аналогами по следующей формуле:

K_э = \frac{Do_1+Do_2*k_2}{Da_1+Da_2*k_2} * 100\% , где:

- Kэ** – корректирующий коэффициент на наличие помещений, расположенных на 1 этаже (и выше) и в подвале;
- Do1, Do2** – доля помещений Объекта оценки, расположенных на 1 этаже (и выше) и в подвале;

- Da1, Da2** – доля помещений аналога, расположенных на 1 этаже (и выше) и в подвале;
- k2** – коэффициент, учитывающий разницу в стоимости помещений, расположенных в подвале, относительно помещений выше 1-го этажа (0,66).

Значение коэффициента определено по данным Справочника Лейфера (стр. 330, города с численностью до 500 тыс. чел.).

Корректировка на структуру площадей (назначение). В составе Аналога 4 имеются площади производственно-складского назначения, в то время, как у Объекта оценки и всех остальных аналогов 100% площадей офисного назначения.

Корректирующий коэффициент определялся с учетом доли помещений офисного назначения в оцениваемом здании по сравнению с объектами аналогами по формуле, приведенной ранее в описании корректировки на этаж расположения.

Значение коэффициента k2, учитывающего разницу в стоимости помещений офисного назначения относительно помещений производственно-складского назначения определено по данным СРКД 18/2-2022Н (Курганская обл., минимальная граница доверительного интервала) и составило 1,77 (обратное значение – 0,56).

Корректировка на отделку. Объект оценки характеризуется стандартной отделкой, тогда как Аналоги 1-2 требуют косметического ремонта.

Стоимость ремонта офисных помещений была определена по данным группы по управлению строительными проектами Отдела консультаций по недвижимости компании Б1 и составила 26 000 руб./кв. м с НДС.

Стоимость ремонта офисных помещений и абсолютные корректировки на уровень отделки представлены в таблице ниже. Ввиду того, что Аналоги 1 и 2 требуют проведения косметического ремонта, к ним была применена повышающая корректировка в размере 5 200 руб./кв. м.

Уровень отделки объекта-аналога	Разница стоимости отделки Объекта оценки и объекта-аналога, руб./кв. м, с НДС
Без отделки	26 000
Требуется косметический ремонт	5 200
Стандартная отделка	0
Источник: анализ Исполнителя	

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Сравнительный подход

Корректировка на обременения (договоры долгосрочной аренды).

Право собственности на Объект оценки обременено долгосрочным договором аренды ООО «Любимый город». Оценка выполнена в предположении, что условия действующего договора аренды, определяющие размер арендных платежей и санкций за отказ арендатора от исполнения договора, не будут изменены в течение всего срока действия договора аренды.

Для корректного учета обременений прав собственности мы применили корректировку на условия данного договора аренды.

Расчет корректировки проводился по следующему алгоритму:

- 1. Прогнозный период для расчета данной корректировки равен оставшемуся сроку текущего долгосрочного договора аренды (до 14.10.2029)
- 2. Мы спрогнозировали денежный поток по договору аренды, которым обременен Объект оценки (арендные платежи на кв. м).
- 3. Согласно действующему договору аренды, арендатор самостоятельно несет расходы на эксплуатацию помещений и коммунальные расходы. Так как, рыночные ставки аренды включают данные расходы (кроме электричества), мы учли возникающую экономию (с учетом динамики рынка).
- 4. Мы спрогнозировали денежный поток на рыночных условиях (арендные платежи на кв. м по рыночной ставке аренды с учетом динамики изменения ставки аренды).
- 5. Мы посчитали разницу между доходом Объекта оценки от текущего договора аренды с учетом экономии на эксплуатационных и коммунальных расходах (кроме электричества), и потенциальным доходом исходя из рыночных ставок аренды с учетом ежеквартального рыночного роста.
- 6. Мы продисконтировали рассчитанную разницу, применив ставку дисконтирования в размере 19,0% (равную ставке дисконтирования в рамках доходного подхода).

Расчет корректировки на обременение в виде долгосрочного договора аренды представлен в таблице ниже.

Расчет корректировки на обременения в виде долгосрочного договора аренды

Период	Ноя-дек 2022 г.	2023 г.	2024 г.	2025 г.	2026 г.	2027 г.	2028 г.	01.01.2029 – 14.10.2029
Рост рыночных ставок аренды	0,0%	0,0%	5,8%	5,5%	5,1%	4,0%	4,0%	4,0%
Рыночная ставка аренды, руб./кв. м	498	3 900	3 984	4 210	4 436	4 643	4 829	3 930
Базовая ставка по договору, руб./кв. м	654	5 079	5 079	5 079	5 079	5 079	5 079	3 982
Рост эксплуатационных и коммунальных расходов	1,5%	5,6%	6,7%	5,8%	5,1%	4,0%	4,0%	4,0%
Экономия на эксплуатационных и коммунальных расходах (кроме электричества), руб./кв. м	294	2 365	2 514	2 669	2 812	2 936	3 053	2 479
Доход по договору с учетом экономии, руб./кв. м	948	7 445	7 594	7 748	7 891	8 015	8 132	6 461
Разница	450	3 545	3 610	3 538	3 456	3 372	3 304	2 531
Фактор дисконтирования	0,9889	0,8967	0,7541	0,6335	0,5324	0,4474	0,3760	0,3214
Дисконтированная разница	445	3 178	2 722	2 241	1 840	1 509	1 242	814
Разница всего, руб./кв. м	13 991							
Арендопригодная площадь, кв. м	3 312							
Корректировка, руб.	46 344 923							

Источник: анализ Исполнителя, данные Заказчика

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Сравнительный подход

Таким образом, стоимость Объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, составляет:

Расчет стоимости Объекта оценки

Стоимость, руб., без НДС	Корректировка на долгосрочный договор аренды, руб.	Стоимость Объекта оценки, руб., без НДС, округленно
58 158 333	46 344 923	104 504 000

Источник: анализ Исполнителя

Стоимость Объекта на Дату оценки, полученная в рамках сравнительного подхода

104 504 000 руб.

Значение стоимости приведено округленно, не включая НДС

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Согласование результатов и вывод о стоимости

Согласование результатов и вывод о стоимости

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

Данное заключение может быть представлено как в виде «точечной» оценки (конкретное значение), так и в виде интервальной оценки (интервал возможных значений стоимости). По нашему мнению, природу оцениваемой стоимости в большей степени отражает интервальная оценка, однако, поскольку в Техническом задании отсутствует требование определения интервала, а также учитывая цель оценки Объекта оценки, мы формулируем свое заключение в виде «точечной» оценки, основываясь на результатах сравнительного и доходного подходов.

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

Результаты расчета рыночной стоимости Объекта оценки разными подходами приведены в таблице справа. Значительная разница между результатами объясняется, прежде всего, тем, что рынок офисной недвижимости Кургана инертен: цены предложений объектов, экспонирующихся в течение длительного времени, почти не изменяются; в течение длительного периода неизменны и арендные ставки на фоне постоянно растущих расходов собственника. Кроме того, согласно рекомендациям РОО, «в сложившихся условиях рекомендуется учитывать, что применяемые методы оценки стоимости требуют дополнительных корректировок на высокую неопределенность на внутреннем и внешнем рынках. Методы сравнительного подхода, построенные на информации о сделках, совершенных до наступления кризисного периода, или предложения к продаже активов, когда продавцы и покупатели еще не приняли новую реальность, могут не учитывать возникшую впоследствии неопределенность и состояние рынка». Таким образом, рынок офисной недвижимости Кургана действительно еще не успел отреагировать на изменившуюся экономическую обстановку. При этом, данные факты учтены в ставке дисконтирования и прогнозной динамике роста рынка и расходов в рамках доходного подхода.

Для более корректного учета вышеперечисленных факторов, согласования результатов примененных подходов и вывода рыночной стоимости Объекта оценки мы использовали метод анализа иерархий.

К числу наиболее значимых требований, предъявляемых к механизмам (подходам) формирования рыночной стоимости недвижимости могут быть отнесены следующие:

- 1. Критерий А: возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора или продавца;
- 2. Критерий Б: тип, качество, обширность данных, на основе которых проведен анализ;
- 3. Критерий В: способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;
- 4. Критерий Г: способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

Результаты расчета рыночной стоимости

Подход	Стоимость, руб., без НДС
Затратный	Не применялся
Сравнительный	104 504 000
Доходный	63 341 000

Источник: анализ Исполнителя

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Согласование результатов и вывод о стоимости

Расчет весов для результатов использованных подходов производится как с учетом уровня взаимной важности выделенных требований (критериев) к подходам расчета рыночной стоимости, так и с учетом того насколько для конкретного объекта использованные подходы соотносятся по степени адекватности этим критериям. Мы полагаем, что все перечисленные выше критерии равнозначны и оказывают одинаковое влияние на формирование рыночной стоимости Объекта оценки.

В таблицах ниже приводится оценка влияния на стоимость Объекта оценки каждого из четырех выбранных критериев.

Критерий А: возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора или продавца

Подходы	Сравнительный	Доходный	Расчет для веса	Вес подхода по критерию
	I	II	III*	
Сравнительный	1,00	0,33	0,58	25,0%
Доходный	3,00	1,00	1,73	75,0%
Сумма			2,31	100,0%

Критерий Б: тип, качество, обширность данных, на основе которых проведен анализ

Подходы	Сравнительный	Доходный	Расчет для веса	Вес подхода по критерию
	I	II	III*	
Сравнительный	1,00	0,33	0,58	25,0%
Доходный	3,00	1,00	1,73	75,0%
Сумма			2,31	100,0%

Критерий В: способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания

Подходы	Сравнительный	Доходный	Расчет для веса	Вес подхода по критерию
	I	II	III*	
Сравнительный	1,00	0,33	0,58	25,0%
Доходный	3,00	1,00	1,73	75,0%
Сумма			2,31	100,0%

Критерий Г: способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость

Подходы	Сравнительный	Доходный	Расчет для веса	Вес подхода по критерию
	I	II	III*	
Сравнительный	1,00	1,00	1,00	50,0%
Доходный	1,00	1,00	1,00	50,0%
Сумма			2,31	100,0%

* Расчет значения по графе III выполнен по формуле: $III = (I * II) \wedge (1/2)$

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Согласование результатов и вывод о стоимости

Согласование результатов и вывод о стоимости (продолжение)

Таким образом, веса, использованные для согласования стоимости, приведены в таблице ниже:

Подходы / критерии	А	Б	В	Г	Итоговый вес подхода, округленно
Вес критерия	25%	25%	25%	25%	
Сравнительный	25%	25%	25%	50%	30%
Доходный	75%	75%	75%	50%	70%
Сумма					100%

Проведенный анализ соответствует рекомендациям РОО: «в сложившихся условиях рекомендуется учитывать, что применяемые методы оценки стоимости требуют дополнительных корректировок на высокую неопределенность на внутреннем и внешнем рынках. Методы сравнительного подхода, построенные на информации о сделках, совершенных до наступления кризисного периода, или предложения к продаже активов, когда продавцы и покупатели еще не приняли новую реальность, могут не учитывать возникшую впоследствии неопределенность и состояние рынка». Учитывая вышесказанное, сравнительному подходу присвоен меньший вес.

Согласование результатов

Подход	Стоимость, руб., без НДС	Вес подхода	Итоговая справедливая (рыночная) стоимость, руб., без НДС, округленно
Затратный	Не применялся	-	
Сравнительный	104 504 000	30%	76 000 000
Доходный	63 341 000	70%	

На основании проведенного исследования, описанного в настоящем Отчете, мы пришли к выводу, что справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки: нежилое здание общей площадью 5 608,2 кв. м, расположенного по адресу: г. Курган, ул. Тимофея Невежина, д. 3, стр. 2, составляет по состоянию на Дату оценки – 15 ноября 2022 года, округлённо, без НДС:

76 000 000 (Семьдесят шесть миллионов) рублей.

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

Объект	Справедливая (рыночная стоимость), без НДС, руб.
Оцениваемое здание	71 392 000
Земельный участок*	4 608 000
Итого	76 000 000

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

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка

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

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

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

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

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

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

- ▶ Местоположение;
- ▶ Вид разрешенного использования (ВРИ);
- ▶ Площадь земельного участка;
- ▶ Возможность подключения коммуникаций;
- ▶ Конфигурация земельного участка;
- ▶ Наличие строений.

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

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		kurgan.cian.ru/sale/commercial/249810625/	kurgan.domclick.ru/card/sale__commercial_land__1490729837	kurgan.domclick.ru/card/sale__commercial_land__1425053413
Кадастровый номер участка	45:25:070105:159	45:25:020501:63	45:25:030805:34	45:25:030602:212
Телефон		+7 (919) 560-99-99, +7 (961) 752-01-51	+7 (963) 438-53-38	+7 (963) 438-11-46
Цена предложения, руб./сот., НДС не облагается		139 237	168 750	149 064
Сделка / Предложение		Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %		-25%	-25%	-25%
Скорректированная цена, руб./сот.		104 428	126 563	111 798
Дата предложения/сделки	15.11.2022	Ноябрь, 2022 г.	Ноябрь, 2022 г.	Ноябрь, 2022 г.
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./сот.		104 428	126 563	111 798
Вид прав	Собственность	Собственность	Долгосрочная аренда	Собственность
Корректировка, %		0%	8%	0%
Местоположение	ул. Тимофея Невежина, д. 3, стр. 2	ул. Мостостроителей, д. 2Д	ул. Омская, д. 151	ул. Бурова-Петрова, д. 132, корп. 1
Корректировка, %		3%	3%	3%
Площадь, сот.	45,28	35,91	32,00	13,35
Корректировка, %		-5%	-8%	-24%
Коммуникации	Возможность подключения всех коммуникаций	Газоснабжение на участке	Электро- и газоснабжение на участке	Электроснабжение на участке
Корректировка, %		-5%	-15%	-10%
ВРИ	Для размещения промышленных объектов	Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов	Для размещения здания автосалона	Для эксплуатации здания склада
Корректировка, %		0%	0%	0%
Совокупная корректировка, %		-7%	-13%	-30%
Скорректированная цена, руб./сот.		96 632	110 370	96 632
Наличие строений	Условно-свободный	Условно-свободный (вбиты сваи)	Условно-свободный (вбиты сваи)	Три бетонных бокса площадью 60-70 кв. м
Корректировка, руб./сот.		0	0	20 225
Скорректированная цена, руб./сот.		96 632	110 370	98 283
Вес		33%	33%	33%
Рыночная цена продажи, руб./сот, НДС не облагается	101 761			
Справедливая (рыночная) стоимость земельного участка, руб., НДС не облагается, округленно	4 608 000			

Источник: расчеты и предположения Исполнителя

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка

При определении цены продажи мы применяли следующую последовательность корректировок:

Корректировка на тип цены (сделка/ предложение). Для объектов, предлагаемых на продажу, запрашиваемые цены, как правило, несколько выше тех цен, по которым фактически заключаются сделки. По результатам анализа рынка и интервьюирования брокеров было выявлено, что корректировка на предложение может составлять около 15-25%.

Согласно СРКД 18/2-2022Н, корректировка на предложение на неактивном рынке для земельных участков под индустриальную застройку в Курганской обл. может составлять 12,2-34,2% (доверительный интервал).

Значение корректировки было определено на уровне 25%, что соответствует верхней границе диапазона, определенного по результатам анализа рынка и интервьюирования брокеров, и середине доверительного интервала, приведенного в СРКД 18/2-2022Н.

Корректировка на дату сделки/ предложения. Использованные для расчета аналоги присутствовали на рынке недвижимости в ноябре 2022 года. Оценка проводится на 15 ноября 2022 года. Таким образом, корректировка на дату предложения не применялась.

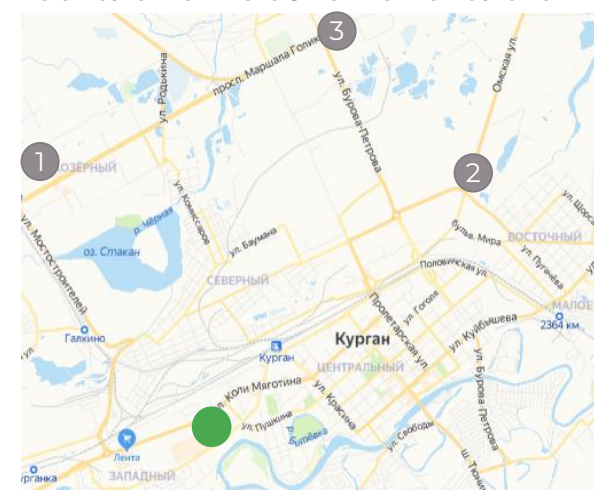
Корректировка на передаваемые имущественные права. На Объект оценки, как и на Аналоги 1 и 3, оформлено право собственности, в то время, как на Аналог 2 – право долгосрочной аренды. Таким образом, к цене предложения Аналога 2 была применена повышающая корректировка в размере 8%, согласно данным Справочника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

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

Схема расположения используемых в расчете объектов-аналогов представлена справа.

Все аналоги находятся в менее престижном районе города, в промышленной зоне на окраине города, тогда как Объект оценки находится в зоне многоквартирной жилой застройки. Таким образом к аналогам была применена повышающая корректировка в размере 3%, согласно диапазону коэффициентов отношения цен земельных участков под индустриальную застройку, представленного в Справочнике Лейфера (Земельные участки, часть 1, стр. 247).

Расположение объектов-аналогов



Источник: yandex.ru/maps

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

1 ул. Мостостроителей, д. 2Д

2 ул. Омская, д. 151

3 ул. Бурова-Петрова, д. 132, корп. 1

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка

Корректировка на площадь. Логика применения данной корректировки была описана в части описания корректировок к расчету цены продажи здания. Размер корректировок также был определен согласно Статистике рынка по состоянию на 01.10.2022 по данным Статриелт. Для расчета корректировки мы применяли следующую формулу (зависимость удельной цены от площади земельного участка категории «Земли населенных пунктов», населенные пункты с численностью 50 тыс. до 400 тыс.чел.):

$$Y=(S \text{ оцениваемого объекта} / S \text{ аналога})^{(-0,23)} - 1 .$$

Корректировка на наличие строений. Объект оценки оценивается как условно свободный. На территории Аналогов 1 и 2 вбиты сваи, однако капитальные строения отсутствуют. По результатам анализа рынка и консультаций с группой по управлению строительными проектами Отдела консультаций по недвижимости компании Б1 было выявлено, что данный факт не оказывает существенного влияния на цену предложения объектов, следовательно, применение корректировки не требуется.

На территории Аналога 3 расположено три бетонных бокса площадью 60-70 кв. м. Стоимость сноса строений была определена в соответствии с данными группы по управлению строительными проектами Отдела консультаций по недвижимости компании Б1 и составила 270 000 руб. с НДС (или 20 225 руб./сот.).

Корректировка на ВРИ. Все объекты аналоги имеют сопоставимый с оцениваемым участком вид разрешенного использования, поэтому корректировка по данному параметру не применялась.

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

Объект оценки рассматривается как условно-свободный участок с возможностью подключения всех инженерных коммуникаций. Аналог 1 уже обеспечен газоснабжением, Аналог 2 – газо- и электроснабжением, а Аналог 3 - электроснабжением. На основании данных Справочника Лейфера (Земельные участки, часть 2, стр. 183), к цене предложения аналогов были применены понижающие корректировки в размере 5%, 15% и 10% соответственно.

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка

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

4 608 000 руб.

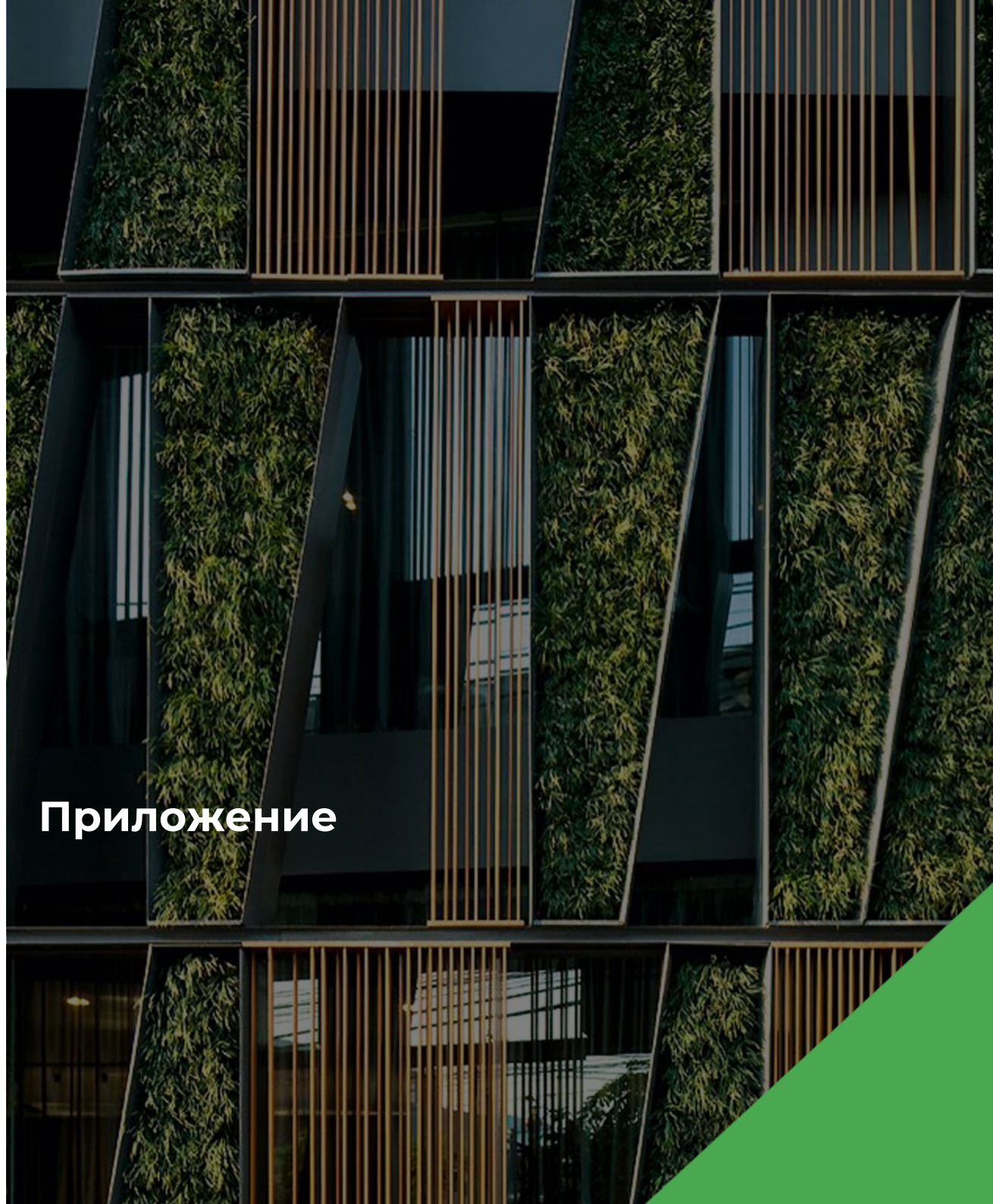
Значение справедливой (рыночной) стоимости приведено округленно, НДС не облагается

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

Объект	Справедливая (рыночная) стоимость, без НДС, руб.
Нежилое здание. Площадь: общая 5 608,2 кв. м. Этаж: подвал, 1-4. Кадастровый номер: 45:25:070105:413	71 392 000
Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для производственных целей. Площадь: 4 528,0 кв. м. Кадастровый номер: 45:25:070105:159	4 608 000
Итого	76 000 000

4

Приложение



4. Приложение

Обзор макроэкономической ситуации

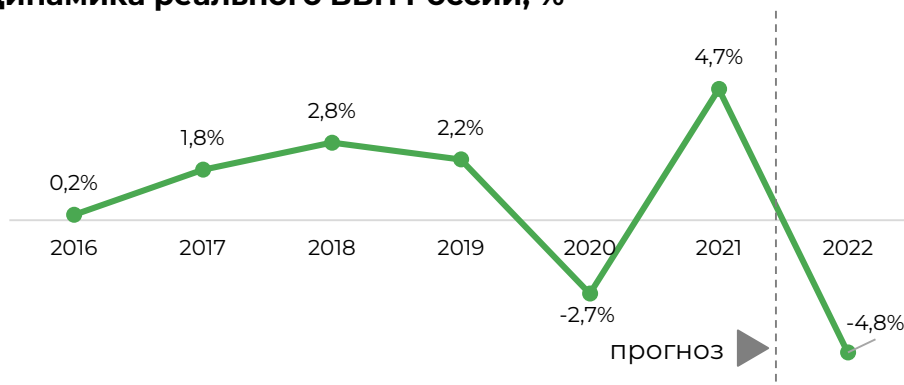
Реальный ВВП

В 2020 году падение ВВП составило 2,7% относительно показателя 2019 года, что обусловлено негативным эффектом от введения карантинных ограничений в условиях пандемии коронавируса и, как следствие, сокращением внутреннего потребительского спроса и производства, а также эффектом от падения экспорта нефти на фоне выполнения Россией обязательств по сокращению объемов добычи нефти на 20% в рамках соглашения ОПЕК+.

По итогам 2021 года рост ВВП РФ составил 4,7% относительно аналогичного периода 2020 года, что обусловлено как низкой базой 2020 года, связанной с карантинными ограничениями, так и эффектом от восстановления деловой активности, обусловленного наращиванием потребительского спроса и инвестиций в основной капитал.

Прогнозы аналитиков по динамике реального ВВП в 2022 году характеризуются значительной волатильностью, что обусловлено возросшей неопределенностью относительно перспектив развития экономики РФ в условиях резкого ухудшения геополитической обстановки и введением санкций. Согласно консенсус-прогнозу аналитиков, экономический спад по итогам 2022 года может составить около 5% на фоне падения внутреннего потребления и инвестиций, а также сокращения внешнеторгового оборота.

Динамика реального ВВП России, %



Источник: Росстат, консенсус-прогноз российских и международных аналитиков

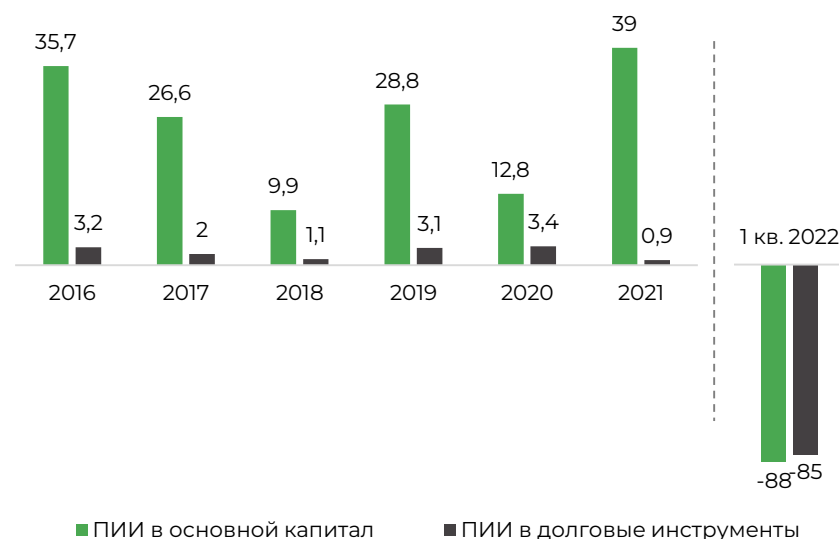
Инвестиции

По итогам 2020 года прямые иностранные инвестиции (ПИИ) в основной капитал уменьшились до 12,8 млрд долл. США с 28,8 млрд долл. США в 2019 году. Данное снижение обусловлено как эффектом от введения карантинных ограничений и закрытия границ, так и возрастанием макроэкономических рисков в российской экономике.

На фоне постепенного открытия границ в 2021 году ПИИ в основной капитал составили 39,0 млрд долл. США, что значительно превышает аналогичный показатель за 2020 год (12,8 млрд долл. США).

В 1 квартале 2022 года зафиксирован масштабный отток иностранного капитала под влиянием геополитического кризиса, связанного с событиями конца февраля 2022 года.

Динамика инвестиций, млрд долл. США



Источник: ЦБ РФ

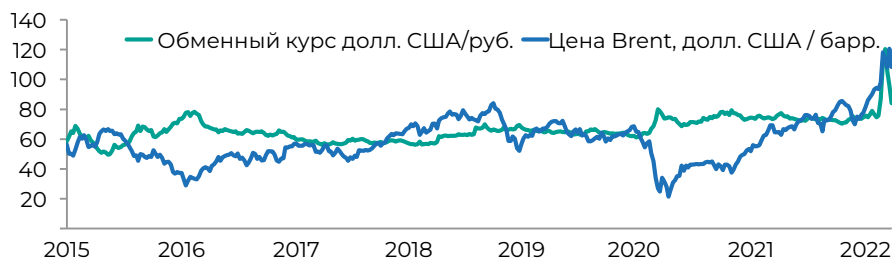
* Примечание: без учета инвестиций в банковский сектор

4. Приложение

Обзор макроэкономической ситуации

Курс валют

Динамика цены нефти Brent и курса валют



Источник: Trading Economics

- ❶ **2021:** Благодаря массовой вакцинации населения, восстановлению спроса на фоне плавного наращивания добычи участниками соглашения ОПЕК+ цены на нефть выросли до 75,1 долл. США/барр. При этом, курс рубля оставался стабильным на фоне сохранения геополитических и санкционных рисков, ускорения инфляции и роста цен на нефть и другие экспортные сырьевые товары.
- ❷ **1 пол. 2022:** Основное ослабление рубля пришлось на конец февраля - первую половину марта в результате ухудшения внешних условий. Геополитические риски и снижение закупок российской нефти со стороны ряда крупных потребителей все также держат цены на нефть на высоком уровне (103 долл. США/барр. на конец 2 квартала 2022 года). Курс рубля с 120 руб./долл в середине марта укрепился до 76 руб./долл к концу 2 квартала 2022 года, что связано со значительным положительным сальдо внешнеторгового оборота на фоне резкого сокращения импорта.
- ❸ **3 кв. 2022:** ОПЕК+ приняла решение о сокращении квот на нефтедобычу с ноября на 2 млн баррелей в сутки. Поддержку рынку оказывает ослабление доллара, который дешевеет к основным валютам. Между тем опасения по поводу потенциальной рецессии в мировой экономике ограничивают рост нефтяных котировок.

Инфляция

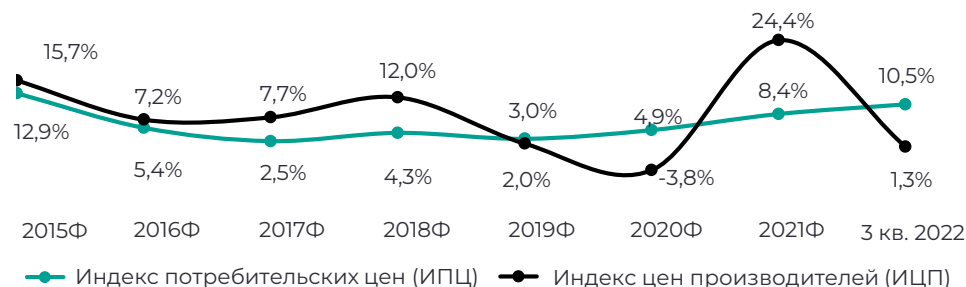
По итогам 2020 года инфляция потребительских цен составила 4,9%, что выше показателя 2019 года и в основном обусловлено ослаблением национальной валюты наряду с ростом внутренних потребительских цен на продовольственные товары из-за роста биржевых цен на мировом рынке сельскохозяйственной продукции.

В 2021 году инфляция потребительских цен в РФ составила 8,4%, что выше целевого показателя Банка России. На уровень инфляции в РФ по-прежнему оказал влияние фактор быстрого восстановления потребительского спроса в условиях ограниченного предложения. Ограничение предложения было обусловлено ростом издержек производителей из-за увеличения цен на сырье и сохраняющимися разрывами в логистических цепочках на фоне карантинных ограничений.

Инфляция потребительских цен в РФ в сентябре 2022 года к декабрю 2021 года составила 10,45%. Резкий скачок инфляции в марте 2022 года (14,2% в годовом выражении) был обусловлен эффектом от девальвации курса рубля, всплеска потребительского спроса (особенно на продукты питания длительного хранения и непродовольственные товары длительного хранения), вызванного введением новых внешних санкций и разрывом (удорожанием) логистических цепочек в условиях обострения геополитических рисков.

Инфляция в РФ в сентябре 2022 года составила 0,05% после дефляции в 0,52% в августе, в 0,39% в июле и прочих колебаний в первом полугодии 2022.

Индекс потребительских цен и индекс цен производителей (среднегодовой), %



Источник: ЦБ РФ

Обзор макроэкономической ситуации

Предпосылки прогноза макроэкономических показателей (консенсус)

Согласно прогнозам аналитиков, в 2023 году реальный ВВП России продолжит сокращаться в связи с полноценным влиянием санкций на энергоносители, окончательным свертыванием производственной деятельности уходящими с российского рынка иностранными компаниями, а также сохраняющимся слабым внутренним спросом. В 2023 году ВВП России может упасть на 3,5–7% в зависимости от прогнозного сценария. Начало восстановительного роста ожидается не ранее 2024 года по мере адаптации российской экономики к изменившимся условиям.

Одним из факторов снижения ВВП в краткосрочной перспективе является падение конечного потребления домохозяйств, которое продолжится в 2023 году на фоне уменьшения реальных доходов населения (в связи с падением реальной заработной платы), увеличения безработицы и сжатого потребительского кредитования.

Аналитики прогнозируют коррекцию цен на нефть с 2023 года на фоне прекращения действия соглашения ОПЕК+ и замещения поставок российской нефти другими странами-производителями, а также под влиянием ужесточения монетарной политики Федеральной Резервной Системы США.

По оценкам BCS GM, во 2 полугодии 2022 года отток капитала может увеличиться на \$90 млрд и в результате превысит \$200 млрд. Такой масштабный отток, создающий давление на национальную валюту, станет дополнительным фактором ослабления рубля, на этом фоне привлекательность китайского юаня и гонконгского доллара возрастает.

Прогноз годовой инфляции на 2022 год был снижен до 12,33% с 14–17%, ожидаемых в июне. Предполагается, что на фоне сохранения слабого внутреннего спроса, нивелирования эффектов от шоков предложения и построения альтернативных транспортно-логистических цепочек инфляция потребительских цен в 2023 году существенно сократится и на среднесрочном горизонте стабилизируется к целевому показателю на уровне 4%.

Прогноз макроэкономических показателей (консенсус)

Прогноз инфляции в России до 2027 года строился как среднее значение из имеющихся по состоянию на Дату стоимостного анализа прогнозов аналитических агентств. К 2027 году прогнозировалось снижение уровня инфляции до 4%, что соответствует целевому уровню Банка России.

Показатель	2022П	2023П	2024П	2025П	2026П	2027П	2028П	2029П	2030П
Индекс потребительских цен РФ (год к году)	12,3%	6,1%	5,8%	5,5%	5,1%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%

Источник: данные российских и международных аналитических агентств.

4. Приложение

Обзор рынка

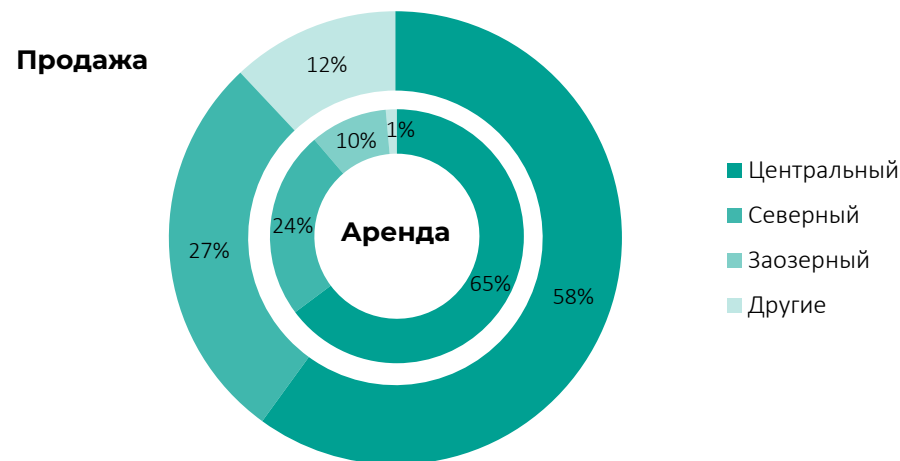
Спрос и предложение

Курган является одним из самых развитых городов Уральского федерального округа. На территории города располагаются крупные научные центры и промышленные предприятия. Административным и географическим центром города является Центральный район. На него приходится порядка 58% от общего числа предложений по продаже и около 65% по аренде объектов офисного назначения (по данным kurgan.cian.ru), что говорит о районе как о центре деловой активности города. Распределение объема предложения по продаже и аренде офисной недвижимости по районам Кургана представлено на диаграмме справа.

По данным ЦИАН, по состоянию на ноябрь 2022 года в Кургане к продаже предлагается порядка 37 объектов офисного назначения общей площадью 22 571 кв. м, преобладают объекты площадью 100 - 300 кв. м. К аренде предлагается 81 объект офисной недвижимости общей площадью 13 439 кв. м, преобладают помещения до 50 кв. м. По сравнению с первым полугодием 2022 г., количество предложений об аренде в городе увеличилось на 33%. Данная тенденция может быть связана наличием кризисных явлений в экономике: по данным Федеральной Налоговой Службы, количество юридических лиц и индивидуальных предпринимателей в регионе в ноябре 2022 г. по сравнению с апрелем 2022 г. снизилось на 2%. Количество предложений о продаже подверглось менее значительной коррекции и сократилось на 10%. Структура предложения коммерческих помещений офисного назначения по продаже/аренде по площади представлена на диаграмме справа.

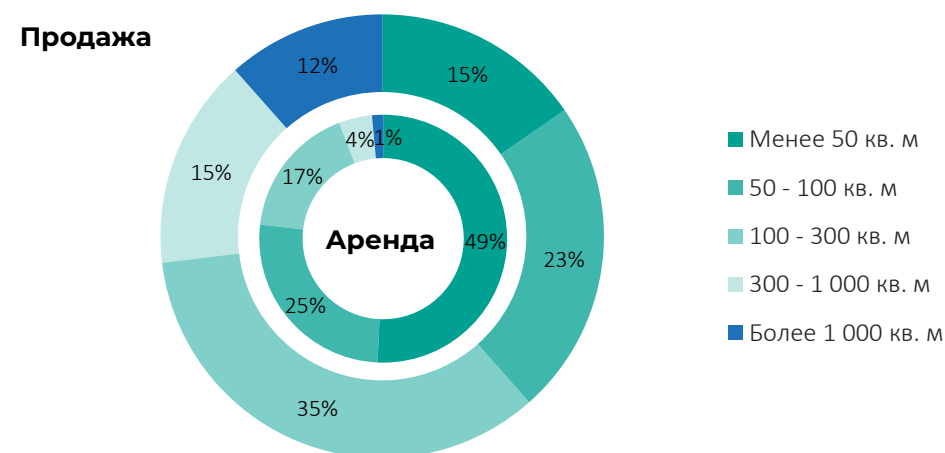
Информация о сделках на рынке офисной недвижимости Кургана носит закрытый характер. Исходя из информации, полученной путем изучения конкурсной документации по реализации ряда объектов на публичных торгах, а также в результате анализа имеющейся у нас ретроспективной информации, мы пришли к выводу, что чаще всего срок экспозиции офисно-торговых объектов в Кургане превышает год, а цена их продажи существенно ниже начальной цены предложения. Информация о найденных сделках за 2021 г. – ноябрь 2022 г. приведена в таблице на следующей странице.

Структура предложения объектов офисного назначения по районам, кв. м, ноябрь 2022 г.



Источник: kurgan.cian.ru, анализ Исполнителя

Структура предложения объектов офисного назначения по площади, %, ноябрь 2022 г.



Источник: kurgan.cian.ru, анализ Исполнителя

4. Приложение

Обзор рынка

Информация о состоявшихся торгах по продаже офисной недвижимости в Кургане за 2021 г. - ноябрь 2022 г.

Адрес	Тип объекта	Общая площадь, кв. м	Общая площадь ЗУ, кв. м	Начальная цена предложения на первых торгах, руб./кв. м	Цена продажи, руб./кв. м	Ссылка на торги	Период продажи	Разница между начальной ценой предложения и ценой продажи, %
ул. Куйбышева, д. 67	Административное помещение (бывшее здание училища культуры, ОКН)	1 511,1	Н/д	12 960	5 462	torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=49315643&lotId=49315796&prevPageN=0 torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=40078919	Январь, 2020 – Март, 2021	-58%
ул. Советская, д. 143	Административное здание («Дом жилой Я.Н. Стрельникова», ОКН)	463,5	756,0	26 168	21 575	torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=40078919 torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=54090886&lotId=54091177&prevPageN=1	Январь, 2020 – Октябрь, 2021	-18%
ул. Советская, д. 88	Административное здание («Дом жилой Андреева», ОКН)	350,5	274,0	40 431	19 971	torgi-gov.com/node/516822? bankrupt-lots.ru/lots/2779792	Июль, 2017 – Декабрь, 2021	-51%
ул. Куйбышева, д. 49	Административное здание (бывшее здание школы)	1 475,6	3 291,0	17 722	17 722	catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=650900	Июнь, 2022	0%. Приватизация муниципальной собственности. Были объявлены торги на повышение, однако в итоге здание продано по минимальной цене. Здание в аварийном состоянии, покупатель планирует построить на его месте многоквартирный жилой дом.
ул. Гоголя, д. 44	Встроенные офисные помещения на 3 этаже	1 409,2	Н/д	18 923*	9 662*	roseltorg.ru/procedure/COM24052200011?ysclid=19mkurdj7e280481149	Точные даты неизвестны. Впервые объект был найден Исполнителем в августе 2017 г. , продан в период с июня-ноябрь 2022 г.	Вероятная разница: -49%*. Информация о продаже подтверждена брокером в ходе телефонного интервью, тел.: +7 (908) 005-10-51.

Источник: анализ Исполнителя

* Цена предложения в первом найденном Исполнителем объявлении о продаже и минимальная цена предложения на последних несостоявшихся торгах на повышение. Точные данные неизвестны, информация приведена в качестве индикатива.

4. Приложение

Обзор рынка

Цены продажи

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

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

Диапазон цен предложения для объектов, сопоставимых с Объектом оценки (по расположению и площади), по состоянию на ноябрь 2022 г. составляет 10 600 – 20 800 руб./кв. м без учета НДС.

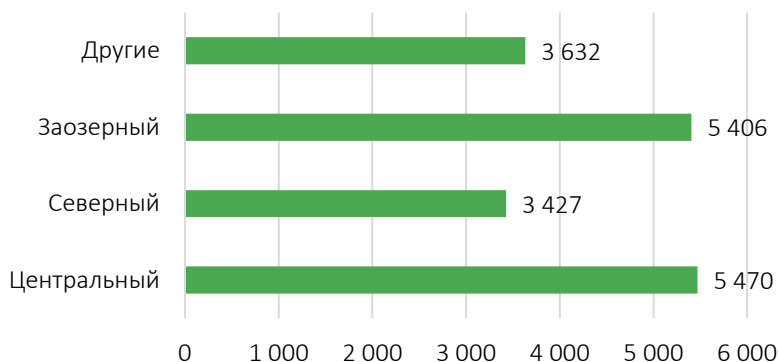
Арендные ставки

Диапазон запрашиваемых ставок аренды в ноябре 2022 года по данным ЦИАН составил 2 151 – 7 800 руб./кв. м./год, без учета НДС.

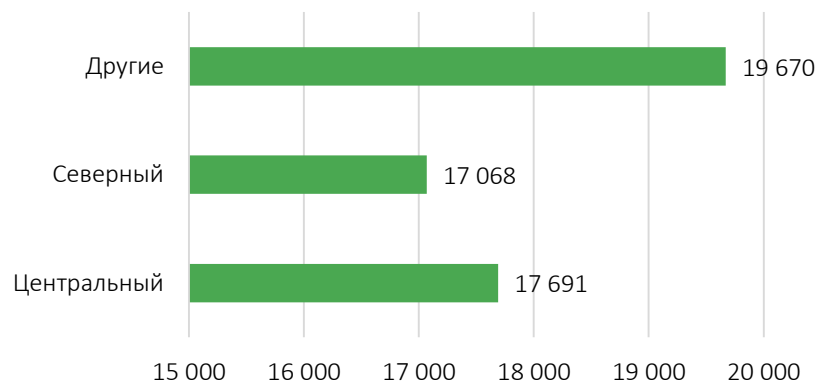
Самые высокие ставки наблюдаются в офисных центрах и административных зданиях, расположенных в центральной части города. Распределение средневзвешенной ставки аренды на офисные помещения по районам Кургана представлено на графике ниже.

Диапазон ставок аренды для объектов, сопоставимых с Объектом оценки, составляет 4 300 – 6 200 руб./кв. м/год, без учета НДС.

Средневзвешенная ставка аренды объектов офисного назначения в Кургане по районам, руб. / кв. м, без НДС, ноябрь 2022 г.



Средневзвешенная цена продажи объектов офисного назначения в Кургане по районам, руб. / кв. м, без НДС, ноябрь 2022 г.



Источник: kurgan.cian.ru, анализ Исполнителя

Источник: kurgan.cian.ru, анализ Исполнителя

4. Приложение

Обзор рынка

Ценообразующие факторы

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

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

Источник: анализ Исполнителя, Справочник Лейфера

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

Ретроспективные данные о рынке недвижимости также должны трактоваться с осторожностью.

Дальнейшее развитие Событий может оказать влияние как на рассматриваемый рынок недвижимости в целом, так и на стоимость Объекта оценки в частности.

4. Приложение

Перечень использованных материалов

Данные Заказчика	Размер, байт
1Остаточная.xlsx	15 135
1.Любимый город ООО Дог. аренды недвижимого имущества №20191015 от 15.10.19.pdf	3 385 772
2020.12.24 - ДС № 1 к Договору аренды (НПФП-ЛГ).pdf	85 195
30.Альфастрахование № 43912919000008222 от «12» августа 2022г. Курган .pdf	7 782 443
S45C-922110813270.pdf	206 216
Бухгалтерская отчетность ЛГ_2021.pdf	7 563 649
ЛГ_БО_1 ПГ.pdf	2 112 654
ЛГ_БО_9 мес.pdf	2 136 383
Невежина зем участок.pdf	380 685
Невежина, 3с2.pdf	386 901
Ожид.Расходы 2022_Курган_Невежина_3.xlsx	24 072
Расходы 9 мес.22_Курган_Невежина_3.xlsx	22 546
СУСХ БО 9 месяцев 2022.pdf	1 698 027
СУСХ_БО_2021.pdf	5 107 761
Чистый город_окт.22.pdf	91 060
Чистый город_июль 21.pdf	1 059 351
Чистый город_янв.21.pdf	1 065 365
Чистый город_янв.22.pdf	1 037 628

4. Приложение

Перечень использованных материалов

Нормативно правовые документы

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

Федеральные стандарты оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, утвержденные Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 июля 2007 года №256, №255 и №254

Налоговый кодекс РФ

Гражданский кодекс РФ

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

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

Распоряжение правительства Курганской области «Об определении на 2021 год перечня объектов недвижимого имущества, расположенных на территории Курганской области, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость» №959-р от 30.12.2020

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

Учебно-методическая литература

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

«Справочник оценщика недвижимости – 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.» под ред. Л. А. Лейфер, Нижний Новгород, 2021

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

«Анализ состава арендной ставки на примере оценки офисных помещений с использованием доходного подхода» (В. А. Вольнова, Новосибирск, 2012)

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

Сборник рыночных корректировок и данных подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости. №18. По состоянию на 01.07.2022 г. (для даты оценки недвижимости в пределах второго полугодия 2022 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СПКД 18/2-2022 Н)

Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 14.10.2022 г.) // Ассоциация Статриелт (Сетевой ресурс), 14.10.2022

Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 14.10.2022 г.) // Ассоциация Статриелт (Сетевой ресурс), 14.10.2022

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

Архивоценщика.рф

www.avito.ru

www.cian.ru

www.domclick.ru

www.etagi.com

www.spark-interfax.ru

www.statrielt.ru

www.rbnpro.ru

4. Приложение

Сведения об Оценщике



4. Приложение

Сведения об Оценщике

ИНГОССТРАХ



ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

№ 433-079074/22

«28» июля 2022 г.

г. Москва

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. Архангельская Ольга Юрьевна
Паспортные данные: серия 4519 номер 076944, выдан ГУ МВД России по г. Москве, код подразделения 770-004, 25.03.2019
Адрес регистрации: 115035, г. Москва, Космодамианская наб., дом 40-42, строение 3, кв. 243

2. СТРАХОВЩИК:

2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Патнищак, 12 стр.2.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ
(СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА
СТРАХОВАНИЯ /
РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):

3.1. С «02» сентября 2022 года по «01» сентября 2023 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 1 000 000 (Одни миллион) рублей.
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

5.1. 2 000 (Две тысячи) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 01.09.2022 г.
5.2. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "Б1 - КОНСАЛТ", 115035, Москва, Садовническая наб., д.77, стр.1, ИНН 7705637264).
При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежащим исполнителем своей обязанности по оплате согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счёт плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счёт получателя.
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечёт каких-либо правовых последствий для его сторон.

6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

6.1. Настоящий Договор заключён и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019г. (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия

Страховщик факт причинения ущерба действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.

9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

10. По настоящему Договору франшиза не установлена.

11.1. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, должны быть в письменной форме, и будут считаться переданными надлежащим образом, если они переданы любым из следующих способов: факсом, заказным письмом или доставлены лично и вручены под расписку уполномоченным представителям сторон настоящего Договора. Все соответствующие координаты указаны в реквизитах сторон.

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	olga.arkhangelskaya@b1.ru	prof-msk@ingos.ru
телефонная связь:	+7(495)755-97-00	+7(499)973-92-03

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Архангельская Ольга Юрьевна
Страхователь: 

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»
От Страховщика: 

Исп. Софорова К.Н., тел. 27541

Копии интернет-страниц

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

<https://kurgan.rbnpro.ru/catalogs/show/19345230>

30 ноября 2022 года | Отчет № TAS-2022-00241-2022/4-К об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Курган, ул. Тимофея Невежина, д. 3., стр. 2

4. Приложение

Копии интернет-страниц

Расчет рыночной арендной ставки офисных помещений

Аналог 2

<https://kurgan.cian.ru/rent/commercial/249156393/>

https://kurgan.cian.ru/rent/commercial/249156393/

8 ноя, 14:35 126 просмотров, 1 за сегодня

Платное

Офис, 31,4 м²

Курганская область, Курган, Тобольная ул., 54 На карте

В избранное



5 фото

31,4 м²

Площадь

3 из 5

Этаж

Свободно

Помещение

14 130 Р/мес.

5 400 Р за м² в год

+7 908 832-99-08

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Содействие

Документы проверены

РИЕЛТОР

Светлана Костылева

ЖК «Малая Охта» -
Машиноместо
в подарок!

Квартиры от 7,3 млн Р.
Предчистовая отделка White
box. Панорамные балконы.

Узнать больше

<https://kurgan.cian.ru/rent/commercial/249156393/>

Фотографии (5) Описание На карте Похожие объявления

Сдается в долгосрочную аренду офисное помещение в центре города в многоэтажном офисном центре. Сделан ремонт. Офис сдается с мебелью. Удобное расположения здания, хорошая транспортная доступность, большое количество парковочных мест. В арендную плату не входит электроэнергия и отопление. К аренде предлагаются также офисы другой площади в данном здании.

#объект в нашей базе 8606781#

Копии интернет-страниц

Аналог 3

<https://kurgan.cian.ru/rent/commercial/274222618/>

14 ноя, 15:21 👁 75 просмотров, 1 за сегодня

Офис, 34 м²

Курганская область, Курган, ул. Клара Цеткин, 11 [На карте](#)

♥ В избранное ⬅ ➡ 📎 🖨 ⚙ ⚠

etagi

📷 6 фото

34 м²
Площадь

1 из 3
Этаж

Свободно
Помещение

7 314 ₽/мес. ▼
2 582 ₽ за м² в год

+7 922 011-28-49

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление →
[отзыв после звонка](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Этажи Курган

Документы проверены

РИЕЛТОР

Банная Анастасия Евгеньевна

★ 2.5 · 14

ЖК «корова» в центре города

Узкий двор

Архитектурный проект

Фотографии (6) Описание На карте Похожие объявления

Для размещения Вашего бизнеса предлагаем кабинет. Кабинет расположен на первом этаже, общей площадью 34 кв.м. Имеет два окна (стеклопакеты).

Месторасположение : во дворе за бассейном Дельфин.
На территории расположена автошкола ДОСААФ.
Доступ к кабинету с 7:00 и до договоренности.
Здание имеет круглосуточную охрану.

Электрическая мощность 220 кВт., проведен интернет. На полу линолеум, на стенах обои.

По соседству находятся : массажный и маникюрный кабинеты.

Стоимость аренды: 7 314 рублей + коммунальные платежи (2 152 рубля)+ отопление + электричество.
Доп. описание: обычное состояние.Номер в базе: 7262566.

4. Приложение

Копии интернет-страниц

Расчет рыночной арендной ставки офисных помещений

Аналог 4

<https://kurgan.cian.ru/rent/commercial/278571534/>

https://kurgan.cian.ru/rent/commercial/278571534/

14 ноя, 13:50 9 просмотров, 1 за сегодня

Офис (В), 32,6 м²
в офисном здании «на ул. Ленина, 5»
Курганская область, Курган, ул. Ленина, 5 На карте

В избранное



8 фото

32,6 м²
Площадь

2 из 5
Этаж

Свободно
Помещение

В
Класс

16 952 ₽/мес.
6 240 ₽ за м² в год

+7 352 262-99-77
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Специалист работает с 07:00 до 18:00
Напишите ему или позвоните завтра: +73522629977

Написать

РБН АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Регион Бизнес Недвижимость
Документы проверены

Последняя очередь в «Онегин Парк»
Единый архитектурный стиль. Первый взнос 5%. Беспроцентная рассрочка на 12 мес.
Узнать больше

<https://kurgan.cian.ru/rent/commercial/278571534/>

Фотографии (8) Описание На карте Похожие объявления

Сдается офисное помещение общей площадью 32,6 кв.м. От собственника. Без комиссии.
Адрес: г. Курган ул. Ленина, д.5.

- второй этаж офисного здания в самом центре города
- большие окна
- теплое светлое помещение
- современное светодиодное освещение
- санузел М и Ж на этаже
- парковка для сотрудников во дворе
- несколько интернет-провайдеров
- в шаговой доступности кафе и продуктовые магазины
- возможна аренда мебели

Самое известное офисное здание в городе. Здесь расположены офисы крупных федеральных и региональных компаний. А так же, нотариус, адвокаты, турагентство, несколько детских школ и образовательных курсов различной направленности.

Стоимость аренды 520р/кв.м. Коммунальные платежи уже включены в стоимость

Арт. 33334209

4. Приложение

Копии интернет-страниц

Расчет рыночной цены продажи офисных помещений

Аналог 1

<https://kurgan.cian.ru/sale/commercial/260987671/>

18 окт, 10:06 126 просмотров, 7 за сегодня

Платное

Свободное назначение, 708 м²

Курганская область, Курган, Промышленная ул., 9 На карте

В избранное



24 фото



7 500 000 ₽

10 594 ₽ за м²

Следить за изм.

Включены НДС

122 623 \$

124 672 €

+7 919 574-86-89

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Гестия

Документы проверены

РИЕЛТОР

Оксана Смирнова

5.0 · 1



riverclub-sochi.ru РЕКЛАМА

Впечатляющие коттеджи River Club в Сочи. (от 30 млн.)

Элит класс. Территория 5 ГА. Горная речка в окружении зелени

Узнать больше

Фотографии (24) Описание На карте Похожие объявления

продается здание из кирпича, подходит под офисы, гостиницу, базу. Территория огорожена, своя котельная, скважина, два отдельных входа на первый и четвертый этаж, в здание заведен интернет, имеется пожарная сигнализация и видеонаблюдение, на территории находится гаражный бокс, планировка внутри помещения можно изменить, стены гипсокартон. Отличное предложение для бизнеса, вокруг много работающих коммерческих предприятий.

#объект в нашей базе 10994305#

30 ноября 2022 года | Отчет № TAS-2022-00241-2022/4-К об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Курган, ул. Тимофея Невежина, д. 3., стр. 2

Стр. 78

Копии интернет-страниц

Аналог 2

https://kurgan.cian.ru/sale/commercial/257663070/

A

Q

+ ☆

☆

18 июл, 06:16

👁️ 125 просмотров, 4 за сегодня

Р Платное

Свободное назначение, 1 350 м²

Курганская область, Курган, ул. Гагарина, 1 [На карте](#)

♥ В избранное

↻

✎

⬇

💼

🔗

⚠



📷 18 фото

1 350 м²
Площадь

1 из 2
Этаж

Свободно
Помещение

Помещение 1350м,2 этажа! Подойдёт под многое назначение! Автосервис,автомасла,автосалон,торговый центр! Земля 3300м в аренде на 49 лет до 2049 года! Можно использовать под Аренду!

17 000 000 Р ▾
12 593 Р за м²

+7 912 529-89-88

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

Написать

ID 72515851
[Ещё 1 объект](#)



oneginpark.ru РЕКЛАМА

Коттеджный поселок «Онегин Парк»

Единый архитектурный стиль. Первый взнос 5%. Беспроцентная рассрочка на 12 мес.

Узнать больше

4. Приложение

Копии интернет-страниц

Расчет рыночной цены продажи офисных помещений

Аналог 3

<https://kurgan.cian.ru/sale/commercial/257155857/>

22 окт, 11:25

124 просмотра, 1 за сегодня

Платное

Офис (С), 432,2 м²

в торгово-офисном комплексе «на ул. Куйбышева, 36»

Курганская область, Курган, ул. Куйбышева, 36

В избранное



20 фото



9 000 000 ₽

История цены

21 окт 2022	9 000 000 ₽	▲ 1 100 000 ₽
4 авг 2022	7 900 000 ₽	▼ 600 000 ₽
14 мар 2022	8 500 000 ₽	▼ 700 000 ₽
15 дек 2021	9 200 000 ₽	▲ 1 600 000 ₽
24 сен 2021	7 600 000 ₽	▼ 300 000 ₽
24 сен 2021	7 900 000 ₽	▲ 300 000 ₽
24 сен 2021	7 600 000 ₽	▼ 300 000 ₽

77

это объявление на ЦИАН. И оставьте

аписать

ВИЖИМОСТИ

ес Недвижимость

Федеральная сеть

Документы проверены



pi.rs.club РЕКЛАМА

Клубный поселок «Пирс»

Всего 18 участков от 15 до 19 соток. Вода и электричество на каждом участке.

Узнать больше

4. Приложение

Копии интернет-страниц

Расчет рыночной цены продажи офисных помещений

Аналог 3 (продолжение)

<https://kurgan.cian.ru/sale/commercial/257155857/>

Фотографии (20)

Описание

На карте

Похожие объявления

Офис, 432,2 м²

В избранное

Продается офисное помещение общей площадью 432,2 м2, расположенное по адресу г. Курган, ул. Куйбышева д.36, 3й этаж

От собственника. Без комиссии.

Характеристики и преимущества объекта:

- помещение в здании в самом центре города
- отличный ремонт
- высота потолка 2,98 м
- мощность подключения 15 кВт
- отопление от газовой котельной
- центральный вход и запасной (пожарный) выход
- сан узел

Полностью сдано в аренду.

Стоимость продажи 9 000 000 руб

По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному менеджеру:
Степан Андреев - Консультант по коммерческой недвижимости.
"Регион Бизнес Недвижимость".
Арт. 19372706

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить

9 000 000 ₽

20 824 ₽ за м²

Следить за изменением цены

УСН

+7 352 262-99-77

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать

РБН

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Регион Бизнес Недвижимость

Документы проверены

пирс.club РЕКЛАМА



Клубный поселок «Пирс»

Всего 18 участков от 15 до 19 соток. Вода и электричество на каждом участке.

Узнать больше

4. Приложение

Копии интернет-страниц

Расчет рыночной цены продажи офисных помещений

Аналог 4

https://www.avito.ru/kurgan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_1022_m_2259113035

Продам офисное помещение, 1022 м²

19 900 000 ₽ ▾

19 472 ₽ за м²

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



8 994 400-49-45

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Этажи Кургана

Компания

На Авито с сентября 2017

Завершено 8333 объявления

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Елена

Описание

Продается отдельно стоящее здание площадью 1022 кв.м. на улице Дзержинского.

Характеристики и преимущества:

- в здании 2 этажа, 3 отдельных входа, запасной выход, земельный участок 2167 кв.м.,
- железобетонное ограждение, на территории своя парковка, складское помещение 150 кв.м., хранилище 30 кв.м.,
- видеонаблюдение по периметру,
- собственная газовая котельная, все коммуникации автономные;
- на первом этаже - холл, гардероб, кабинеты, зал переговоров, бронированные складские помещения, кухня-столовая,
- на втором этаже - два конференц-зала, приемная, два кабинета для руководителей, комната переговоров, комната отдыха, клиентский зал, офисы,
- кондиционеры во всех помещениях.

Заинтересовал объект недвижимости, звоните!

Доп. описание: обычное состояние, также имеются: телефон, интернет, кондиционер, воздушные фильтры, фильтры для воды, пожарная сигнализация, охранная сигнализация, приборы учета воды, тепла. Номер в базе: 6627513. Район: Северный.

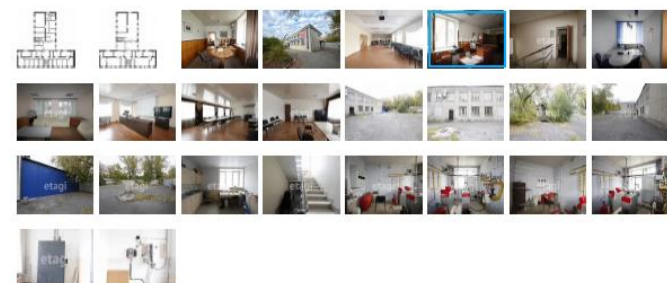
О здании

Тип здания: другой

Парковка: на улице

№ 2259113035 · 3 октября в 12:42 · 268 просмотров (+3 сегодня)

Пожаловаться



Копии интернет-страниц

Аналог 1

<https://kurgan.cian.ru/sale/commercial/249810625/>

5 сен, 11:08
246 просмотров, 1 за сегодня

Платное

Коммерческая земля, 36 сот.

Курганская область, Курган, ул. Мостостроителей [На карте](#)

В избранное
Поделиться
Избранное
Печать
Настроить
Избранное

36.0 сот.

Площадь

Участок поселений

Категория

Участок в собственности, уровень земли поднят, сваи погружены (имеется проект) газ на участке. Электричество подведено.

5 000 000 ₽

138 889 ₽ за сот.

+7 919 560-99-99

+7 961 752-01-51

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

Написать

ID 67419254

ДЕВЕЛОПЕРСКИЙ ФОРУМ

власть-девелопер-бизнес

«Стратегия развития строительной отрасли до 2030 года»

РЕГИСТРАЦИЯ ОТКРЫТА

26 октября - Москва

РЕКЛАМА

Девелоперский форум. Топ-событие на рынке недвижимости.

600+ участников из России и СНГ, эффективный диалог власти и бизнеса, 26/10, Москва

Узнать больше

Копии интернет-страниц

Аналог 2

https://kurgan.domclick.ru/card/sale_commercial_land_1490729837

A

🔍

☆

Продаётся земельный участок, 30 сот.

23 дня назад 👁 176

Курган, Омская улица, 145 [На карте](#)

Домклик

1/3

30 сот.

Площадь

Описание

Предлагается к продаже земельный участок 3 тыс.кв.м. на улице Омской 145
Объект незавершенного строительства, степень готовности 12%, Земля 3000 кв.м. в аренде, хорошие подъездные пути, огороженная территория. Подведены электричество и газ.
Арт. 19379000

5 400 000 ₽

180 000 ₽/сот.

ООО "РБН96"

ЗМ

Замятин Максим

✖

✓ Звоните продавцу, СМС и сообщения в мессенджерах не будут доставлены

+7 (963) 438-53-38

Реклама

▼

Квартиры в новом доме «Солнце парк»

Снова в продаже квартиры с видом на Тобол

Подробнее

Копии интернет-страниц

Аналог 3

https://kurgan.domclick.ru/card/sale_commercial_land_1425053413

🔍

★

☆

🏠

Продаётся земельный участок, 13 сот.

5 дней назад 👁 275

Курган, улица Бурова-Петрова, 132K1 [На карте](#)

↑ 1 990 000 ₽

153 076 ₽/сот.
Без комиссии

1/3

2021/04/23 19:48

13 сот.

Площадь

Описание

участок 13 соток , первая линия. на нем расположены три гаража

ИНКОМ-Недвижимость

ЛП

Лариса Прокопьева

15 объявлений

На Домклик 6 лет 7 мес.

✔

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

+7 (963) 438-11-46

💬 Написать сообщение

СБЕР

Условия ▾

Ипотека на вторичное жильё от 10,4%

Оформление по 2 документам

Рассчитать условия

4. Приложение

Копии интернет-страниц

Расчет рыночной цены продажи земельного участка

Аналог 3 (продолжение)

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

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

История изменения цены

30 августа 2022	1 990 000 ₽	+190 000 ₽
2 августа 2022	1 800 000 ₽	-200 000 ₽
24 декабря 2021	2 000 000 ₽	+400 000 ₽
22 июня 2021	1 600 000 ₽	

Свернуть историю цены

Параметры объекта

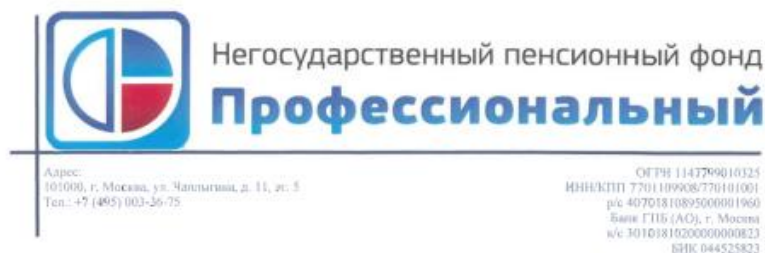
Площадь 13 сот. Электричество да
Водопровод да Канализация нет

Сделка

Тип сделки продажа Комиссия без комиссии

4. Приложение

Письмо-предоставление



исх. № ИСХ202211291
от 29.11.2022

Ольге Юрьевне Архангельской
Партнёру
ООО «Б1 – Консалт»

Уважаемая Ольга Юрьевна,

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

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

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

- помещение площадью 251,1 кв. м., цокольный этаж, кадастровый номер: 72:23:0216003:5674;

- помещение площадью 45,9 кв. м, 3 этаж, кадастровый номер: 72:23:0216003:5679;

- помещение площадью 38,8 кв. м, 3 этаж, кадастровый номер: 72:23:0216003:5677.

3. Нежилые помещения общей площадью 2 368,3 кв. м, расположенные по адресу г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5:

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

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

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

4. Здание общей площадью 5 608,2 кв. м, расположенное по адресу: Курганская обл., г. Курган, ул. Тимофея Невежина, д. 3, стр. 2, кадастровый номер 45:25:070105:413, с прилегающим земельным участком общей площадью 4 528 кв. м, кадастровый номер 45:25:070105:159.

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Нежилое помещение общей площадью 293,1 кв. м, расположенное по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, с относимой к помещению долей в

4. Приложение

Письмо-предоставление

праве 29310/952200 на земельный участок общей площадью 1 240 кв. м, долей в праве 2931/94895 на земельный участок общей площадью 1 008 кв. м:

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

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

- Мы подтверждаем, что в соответствии с нашими прогнозами ожидаемые в 2022 году эксплуатационные расходы составят:

Наименование статьи расходов, инженерной системы	Сумма, руб./год, без НДС	Описание
Вознаграждение УК «Логос»	1 200 008	услуги связи, РКО, Оплата специалистов экономист, бухгалтер, юрист, специалист по охране труда, налог УСН
Общее содержание и Фонд текущего ремонта	1 524 693	спецодежда, оплата специалистов (инженеры)
Система диспетчеризации	196 807	материалы, оплата специалистов (диспетчера)
Система электроснабжения	737 529	утилизация ламп, лампы, выключатели, датчики, кабельная продукция, оплата специалистов (электромонтёр)
Узлы учёта энергоресурсов	5 000	
Водоснабжение, водоотведение	986 794	запорная арматура, сантех оборудование, КИП, насосы, промывка сетей спец. техникой, оплата специалистов (сантехник)
Вентиляция, отопление	167 000	инструмент, КИП, запорная арматура
Система контроля доступа и видеонаблюдения	3 764 066	считыватели и пр. расходники, расходники на сервера оплата специалистов (4 дежурных), частично оплата специалистов (техник-слаботочник)
Система ПОС и пожаротушения	415 000	обслуживание системы ПОС спец. организацией, пожарные датчики
Озеленение двора	29 670	услуги спец.предприятия
Вывоз мусора	54 000	
Вывоз снега	350 000	услуги спец.предприятия, внешняя и внутренняя территория
Обслуживание МОП и дворовая территория	3 152 966	оплата специалистов (дворники 4 шт.ед, водителя погрузчика 1шт.ед., сотрудника на уборке МОП и тех.помещений 1 шт.ед.)
Всего	12 583 533	

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

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

2. Нежилые помещения общей площадью 335,8 кв. м, расположенные по адресу г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3:

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

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

- Мы подтверждаем, что в соответствии с нашими прогнозами ожидаемые в 2022 году эксплуатационные и коммунальные расходы составят:

Статья расходов	Сумма, руб., без НДС
Услуги охраны	1 314 000,0
Техническое обслуживание средств охранно-пожарной сигнализации	142 500,0
Кнопка быстрого реагирования	18 000,0
Вода	60 345,0
Тепло	235 143,3
Услуги по обращению с ТКО	17 631,9
Пользование контейнерами	60 000,0
Уборка	510 944,8
Интернет	26 040,0

3. Нежилые помещения общей площадью 2 368,3 кв. м, расположенные по адресу г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5:

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

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

4. Приложение

Письмо-предоставление

- Мы подтверждаем, что фактические эксплуатационные и коммунальные расходы за январь-сентябрь 2022 года составили:

Наименование	Сумма	в т.ч. НДС
Эксплуатационные расходы		
Охрана и безопасность	1 149 846,00	нет
Клининг	662 593,54	нет
Вывоз мусора	67 689,59	20%
Вывоз снега	312 200,00	нет
ТО ОПС, видеонаблюдения	110 722,00	нет
Коммунальные расходы		
Электроснабжение	967 862,73	20%
Отопление	355 221,79	20%
Водоснабжение	12 462,83	20%
Водоотведение	106 230,71	20%
Обслуживание инженерных систем	27 434,61	20%

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

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

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

- Нами были предоставлены фотографии здания по состоянию на январь 2021 года. Мы подтверждаем, что состояние здания на Дату оценки идентично отраженному на предоставленных фотографиях.

- Мы подтверждаем, что в соответствии с нашими прогнозами ожидаемые в 2022 году эксплуатационные и коммунальные расходы составят:

Наименование	Сумма, руб., без НДС	Сумма, руб., с НДС
Эксплуатационные расходы		
Текущий ремонт	119 443,00	143 331,60
Охрана и безопасность	2 534 043,00	2 844 783,54
Клининг	8 972 590,00	10 235 955,97
Вывоз мусора	125 663,46	150 796,15
Обслуживание инженерных систем	1 711 752,67	2 054 103,20
Коммунальные расходы		
Электроснабжение	3 640 547,33	4 368 656,79
Отопление	916 658,75	1 099 990,50
Водоснабжение, Водоотведение	344 733,11	413 679,74

Приведенные выше данные основаны на фактических данных о расходах за январь-октябрь 2022 г. и прогнозном бюджете.

Структура затрат на клининг, охрану и безопасность в величине ожидаемых затрат на 2022 год выглядит следующим образом:

Наименование	Сумма, руб., без НДС
Клининг	
Заработная плата	6 070 686,98
Страховые взносы	1 366 705,60
Материалы	1 050 597,46
Сбор, вывоз снега, мойка окон	314 609,48
Уборка снега с крыши	62 130,00
Дератизация	37 140,00
Замена ковровых покрытий	42 720,00
Утилизация ламп	28 000,00
Охрана и безопасность	
Заработная плата	1 981 826,14
Страховые взносы	487 956,73
Материалы	20 594,17
Сопровождение тревожной кнопки	43 665,60

- Мы подтверждаем, что в составе ожидаемых затрат на обслуживание инженерных систем на 2022 год учтены затраты по замене вышедших из строя вентиляционных компрессоров в размере 1 288 245 руб. без НДС: 588 245 руб. (стоимость 2 компрессоров и работ по их замене) + 700 000 руб. (закупочная стоимость 5 компрессоров по документам без учёта расходов на работы по их замене, которые на Дату оценки не определены). Мы также подтверждаем, что указанные затраты не являются регулярными (ежегодными) для обслуживания рассматриваемого здания.

С уважением,

Президент



Ю. А. Зверев

4. Приложение

Письмо-предоставление

Приложение к письму-предоставлению

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

Наименование файла	Размер файла, байт
1Остаточная.xlsx	15 135
г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25	
1По ДА 4-1112 от 27.06.2006.pdf	563 760
1По ДА 4-210 от 30.04.1999.pdf	570 261
1По ДА 4-609 от 10.09.2004.pdf	568 483
20201223 ДС Договор аренды (НПФП-Феста).pdf	132 545
2095 Профессиональный .docx.pdf	382 387
3Вх. Администрация ЕКБ Арендная плата Радищева 2022 .pdf	98 944
4КоммунальныеРадищева.xlsx	80 685
5Феста получение платежей.xlsx	13 255
Договор аренды, Екатеринбург.pdf	904 298
Договор страхования с приложением (Радищева, 25).pdf	1 680 785
Радищева, 25.pdf	571 466
Радищева, 25a.pdf	546 272
Радищева, 25b.pdf	266 416
Смета Галерея Радищева 25 2022.pdf	171 084
Агентский договор, Екатеринбург.pdf	178 812
г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3	
Тех. паспорт (Чернышевского, 1, корп. 3).pdf	4 726 014
20160824 Договор аренды Чернышевского.pdf	655 716
20161008 НПФ Договор аренды 3У Чернышевского.pdf	321 510
20170912 ДС к Договору аренды Чернышевского.pdf	196 614
20181213 ДС к Договору аренды Чернышевского.pdf	1 560 509
20210119 ДС Договор аренды (НПФП ЭК Восток).pdf	259 498
20210331 Акт возврата - исключение 2 этажа.pdf	134 964
20210331 ДС Договор аренды (НПФП ЭК Восток) исключение 2 этажа.pdf	273 934
Бух отчетность 2021 Восток.pdf	19 514
2Приложение 23-32 НПФ Профессиональный АО расчет к письму к исх. письмо в Нег.odt	61 624
31.Альфастрахование № 439129190000083 от «15» августа 2022г. Тюмень .pdf	7 938 676
Затраты Чернышевского 2022.xlsx	25 142
ф1ф2.pdf	3 148 653
Чернышевского зем участок.pdf	366 354
Чернышевского, 1к3, пом 1.pdf	410 591
Чернышевского, 1к3, пом 6.pdf	388 744
Чернышевского, 1к3, пом 7.pdf	381 216
г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5	
20181227 ДС аренда Энергостроителей.pdf	4 479 612
20201228 ДС Договор аренды (НПФП-ЮРИЦ).pdf	254 499
9.20181213 Дог аренды Энергостроителей №Д-ЮРИЦ-2018-0123 от 13.12.18 (НПФ - ЮРИЦ).pdf	15 173 574
Техпаспорт Энергостроителей 5.pdf	7 357 541

7

Наименование файла	Размер файла, байт
17.Альфастрахование Договор №43919 919 22 Сургут Энергостроителей.pdf	2 745 123
Отчетность ЮРИЦ за 9 мес 2022 г..pdf	354 007
Расходы административного здания по адресу г. Сургут ул. Энергостроителей д 5 на 30.09.2022.xlsx	19 395
ф1ф2.pdf	3 148 653
Энергостроителей, 5, эт 1.pdf	348 132
Энергостроителей зем участок.pdf	352 282
Энергостроителей, 5, эт 2.pdf	344 657
Энергостроителей, 5, эт 3.pdf	346 154
г. Курган, ул. Тимофея Невежина, д. 3, стр. 2	
1.Любимый город ООО Дог. аренды недвижимого имущества №20191015 от 15.10.19.pdf	3 385 772
2020.12.24 - ДС № 1 к Договору аренды (НПФП-ЛГ).pdf	85 195
30.Альфастрахование № 43912919000008222 от «12» августа 2022г. Курган .pdf	7 782 443
S45C-922110813270.pdf	206 216
Бухгалтерская отчетность ЛГ 2021.pdf	7 563 649
ЛГ БО 1 ЛГ.pdf	2 112 654
ЛГ БО 9 мес.pdf	2 136 383
Невежина зем участок.pdf	380 685
Невежина, 3с2.pdf	386 901
Ожид.Расходы 2022 Курган Невежина 3.xlsx	24 072
Расходы 9 мес.22 Курган Невежина 3.xlsx	22 546
СУСХ БО 9 месяцев 2022.pdf	1 698 027
СУСХ БО 2021.pdf	5 107 761
Чистый город окт.22.pdf	91 060
Чистый город июль 21.pdf	1 059 351
Чистый город янв.21.pdf	1 065 365
Чистый город янв.22.pdf	1 037 628

8

4. Приложение

Копии документов Заказчика

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2021 г.

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)
Организация
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности
Организационно-правовая форма / форма собственности
Общества с ограниченной ответственностью
Единица измерения:

Форма по ОКПО
ИНН
по ОКВЭД 2
по ОКФС / ОКФС
по ОКЕИ

Коды
0710002
31 12 2021
78735607
4501120433
81.22
12300 16
384

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
3.8.	Выручка	2110	144 912	128 573
3.8.	Себестоимость продаж	2120	(107 288)	(90 911)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	37 620	35 662
3.8.	Коммерческие расходы	2210	(7 375)	(6 883)
3.8.	Управленческие расходы	2220	(8 172)	(7 692)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	22 079	21 087
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
3.8.	Прочие доходы	2340	110	1 192
3.8.	Прочие расходы	2350	(9 844)	(1 958)
3.8.	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	15 345	20 281
	Налог на прибыль	2410	(4 240)	(4 167)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(4 295)	(4 275)
	отложенный налог на прибыль	2412	56	108
	Прочее	2460	(2)	(3)
3.10.	Чистая прибыль (убыток)	2400	11 103	16 111

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	11 103	16 111
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель _____
Петрова Елена Викторовна
(подпись)

25 марта 2022 г.

4. Приложение

Копии документов Заказчика

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Сентябрь 2022 г.

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)
Организация
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности
Организационно-правовая форма / форма собственности
Общества с ограниченной
ответственностью
Единица измерения:

Общество с ограниченной ответственностью "Любимый город"
по ОКПО
78735607
ИНН
4501120433
по ОКВЭД 2
81.22
по ОКОПФ / ОКФС
12300 16
по ОКЕИ
384

Форма по ОКУД
0710002
30 09 2022
по ОКПО
78735607
ИНН
4501120433
по ОКВЭД 2
81.22
по ОКОПФ / ОКФС
12300 16
по ОКЕИ
384

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2022 г.	За Январь - Сентябрь 2021 г.
	Выручка	2110	113 347	107 765
	Себестоимость продаж	2120	(81 125)	(79 521)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	32 222	28 244
	Коммерческие расходы	2210	(5 354)	(5 486)
	Управленческие расходы	2220	(6 579)	(5 943)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	20 289	16 815
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате (по арендным обязательствам)	2330	(7 391)	-
	Прочие доходы	2340	175	2
	Прочие расходы	2350	(1 187)	(6 152)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	11 886	10 665
	Налог на прибыль	2410	(2 454)	(3 220)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(1 455)	(2 525)
	отложенный налог на прибыль	2412	(999)	(695)
	Прочее	2460	-	(2)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	9 432	7 443

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2022 г.	За Январь - Сентябрь 2021 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	9 432	7 443
	Справочно	2900	-	-
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	-	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Общество с ограниченной ответственностью
"Любимый город"
ИНН 4501120433
ОКВЭД 81.22

ПЕТРОВА ЕЛЕНА ВИКТОРОВНА
И.О.Д. 28.10.2022

ПЕТРОВА ЕЛЕНА ВИКТОРОВНА

(подпись)

Петрова Елена Викторовна
(расшифровка подписи)

28 октября 2022 г.

4. Приложение

Копии документов Заказчика

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2021 г.

Форма по ОКУД
0710002
Дата (число, месяц, год)
31 12 2021

Организация
Сервисный Холдинг

Идентификационный номер налогоплательщика
70566482

Вид экономической деятельности
Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления

ИНН
4501106453

Организационно-правовая форма / форма собственности
Общество с ограниченной ответственностью

ОКВЭД 2
70.22

ответственности
/ Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

по ОКФС
12300 16

по ОКЕИ
384

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
П	Выручка	2110	449	449
П	Себестоимость продаж	2120	(10)	(10)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	439	439
	Коммерческие расходы	2210	-	-
П	Управленческие расходы	2220	(3 010)	(2 756)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(2 571)	(2 318)
П	Доходы от участия в других организациях	2310	658 872	369 550
П	Проценты к получению	2320	14 163	10 721
П	Проценты к уплате	2330	(4 833)	(7 140)
	Прочие доходы	2340	261 336	310 736
П	Прочие расходы	2350	(383 791)	(311 560)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	443 175	359 991
	Налог на прибыль	2410	(820)	(886)
	в том числе:			
П	текущий налог на прибыль	2411	(617)	(475)
П	отложенный налог на прибыль	2412	(203)	(193)
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	442 355	359 323

Форма 0710002 с 2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	442 355	359 323
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель
(подпись)

Огородников И.П.
(Доверенность от
06.10.2021г.)
(расшифровка подписи)

Итого: 4501106453
Сервисный Холдинг

4. Приложение

Копии документов Заказчика

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Сентябрь 2022 г.

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)

Общество с ограниченной ответственностью "Сибирско-Уральский
Сервисный Холдинг"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности
Консультирование по вопросам коммерческой деятельности
и управления

Организационно-правовая форма / форма собственности
Общества с ограниченной
ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Коды

0710002

30 09 2022

70566482

4501106453

70.22

12300 16

384

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКФС

по ОКЕИ

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2022 г.	За Январь - Сентябрь 2021 г.
	Выручка	2110	337	337
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	337	337
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(2 170)	(2 285)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(1 833)	(1 948)
	Доходы от участия в других организациях	2310	499 565	508 872
	Проценты к получению	2320	9 805	11 921
	Проценты к уплате	2330	(4 521)	(3 843)
	Прочие доходы	2340	343 331	339 789
	Прочие расходы	2350	(343 836)	(460 521)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	502 511	394 270
	Налог на прибыль	2410	(593)	(814)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(465)	(661)
	отложенный налог на прибыль	2412	(128)	(153)
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	501 918	393 456

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2022 г.	За Январь - Сентябрь 2021 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	501 918	393 456
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель
(подпись)

Огородников Игорь Леонидович
(по доверенности от 07.02.2019 г.)
(инициальная подпись)

28 октября 2022 г.

«Сибирско-Уральский Сервисный Холдинг»

ОГРН 1045002000000

4. Приложение

Копии документов Заказчика

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.10.2022, поступившего на рассмотрение 18.10.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок				Раздел 1 Лист 1
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4	
18.10.2022г. № КУВИ-001/2022-184462172				
Кадастровый номер:		45:25:070105:159		
Номер кадастрового квартала:		45:25:070105		
Дата присвоения кадастрового номера:		15.05.2009		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют		
Местоположение:		Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Курганская обл, г Курган, ул 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:		Барцева Надежда Сергеевна		

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 64575127400433833109700328139839306360 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

4. Приложение

Копии документов Заказчика

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
18.10.2022г. № КУВИ-001/2022-184462172			
Кадастровый номер:		45:25:070105:159	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный" (Открытое акционерное общество), ИНН: 7701109908
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 45-45/016-45/010/008/2015-288/3 22.04.2015 17:20:07
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	14.11.2019 14:32:10	
	номер государственной регистрации:	45:25:070105:159-45/054/2019-4	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 15.10.2019 10 лет	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Любимый город", ИНН: 4501120433	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды недвижимого имущества, № 20191015, выдан 15.10.2019	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 64575127400433833109200328139831396360
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

полное наименование должности

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

30 ноября 2022 года | Отчет № TAS-2022-00241-2022/4-К об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Курган, ул. Тимофея Невежина, д. 3., стр. 2

Стр. 96

Копии документов Заказчика

		Земельный участок		Лист 3
		вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
18.10.2022г. № КУВИ-001/2022-184462172				
Кадастровый номер:		45:25:070105:159		
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют		
10	Правовитязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют		
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют		

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 64575127400431833104003381306306106368 Выходной: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.09.2002 по 10.08.2023	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Копии документов Заказчика

30 ноября 2022 года | Отчет № TAS-2022-00241-2022/4-К об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Курган, ул. Тимофея Невежина, д. 3., стр. 2

Копии документов Заказчика

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 18.10.2022, поступившего на рассмотрение 18.10.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 645751274004338331109200328130839306360 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

4. Приложение

Копии документов Заказчика

Раздел 2 Лист 2

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
18.10.2022г. № КУВИ-001/2022-184448772			
Кадастровый номер:		45:25:070105:413	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный" (Открытое акционерное общество), ИНН: 7701109908
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 45-45/016-45/010/008/2015-294/3 22.04.2015 17:27:31
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	14.11.2019 14:32:10	
	номер государственной регистрации:	45:25:070105:413-45/054/2019-6	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 15.10.2019 10 лет	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Любимый город", ИНН: 4501120433	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды недвижимого имущества, № 20191015, выдан 15.10.2019 Дополнительное соглашение №1 к договору аренды недвижимого имущества №20191015, выдан 24.12.2020	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 643731274064338331097003218139839306360
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.06.2023

полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

4. Приложение

Копии документов Заказчика

Лист 3

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
18.10.2022г. № КУВИ-001/2022-184448772			
Кадастровый номер:		45:25:070105:413	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Свидетельств: 645751274094338331692003261398393466360

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен с 17.05.2022 по 19.06.2023

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

4. Приложение

Копии документов Заказчика

Раздел 4 Лист 4

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

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

18.10.2022г. № КУВИ-001/2022-184448772

Кадастровый номер: 45:25:070105:413

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)

Масштаб 1:2000 Условные обозначения

полное наименование должности	☒ ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 64575127400433833109286328139430906360 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.06.2023	

4. Приложение

Копии документов Заказчика

Расходы административного здания по адресу

г. Курган, ул. Невежина, д. 3, стр. 2

за январь-сентябрь 2022 год

Наименование	Сумма	в т.ч. с НДС
Эксплуатационные расходы		
Текущий ремонт	119 443,00	143 331,60
Охрана и безопасность	1 843 375,64	2 015 982,71
Клининг	6 017 179,52	6 689 463,39
Вывоз мусора	93 378,46	112 054,15
Обслуживание инженерных систем	914 893,17	1 097 871,80
ТО ОПС, видеонаблюдения	197 499,99	236 999,99
Коммунальные расходы		
Электроснабжение	2 744 004,22	3 292 805,06
Отопление	565 487,34	678 584,81
Водоснабжение, Водоотведение	263 239,93	315 887,92

вт.ч.Вентиляция: замена 2-х компрессоров (стоимость компрессоров и работы по их замене-405793,34+182451,66=588245,00

3П

СВ

Материалы

Услуги

сбор,вывоз
снега/вышка
д/мойки окон

уборка снега с крыши

дератизация

замена
ковровых
покрытий

утилизация ламп

Сопровожде
ние
тревожной
кнопки

Клининг	4 077 397,98	908 249,60	726 897,46	182 609,48	62 130,00	27 855,00	32 040,00	0,00	6 017 179,52
Охрана и безоп.	1 448 092,14	354 523,73	3 094,17					37 665,60	1 843 375,64

4. Приложение

Копии документов Заказчика

ОЖИДАЕМЫЕ Расходы административного здания по
адресу
г. Курган, ул. Небезина, д. 3, стр. 2
за 2022 год

Наименование	Сумма	с НДС
Эксплуатационные расходы		
Текущий ремонт	119 443,00	143 331,60
Охрана и безопасность	2 534 043,00	2 844 783,54
Клининг	8 972 590,00	10 235 955,97
Вывоз мусора	125 663,46	150 796,15
Обслуживание инженерных систем	1 711 752,67	2 054 103,20
ТО ОПС, видеонаблюдения	263 333,32	315 999,98
Коммунальные расходы		
Электроснабжение	3 640 547,33	4 368 656,79
Отопление	916 658,75	1 099 990,50
Водоснабжение, Водоотведение	344 733,11	413 679,74

ЗП СВ Материалы Услуги

	сбор,вывоз снега/вышка д/мойки окон	уборка снега с крыши	дератизац ия	замена ковровых покрытий	утилизац ия ламп	Сопровож дение тревожно й кнопки			
Клининг	6 070 686,98	1 366 705,60	1 050 597,46	314 609,48	62 130,00	37 140,00	42 720,00	28 000,00	8 972 589,52
Охрана и безоп.	1 981 826,14	487 956,73	20 594,17					43 665,60	2 534 042,64

4. Приложение

Копии документов Заказчика



ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ ИМУЩЕСТВА
№43912/919/0000082/22

г. Екатеринбург, Россия

«12» августа 2022г.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

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

2. СТРАХОВЩИК:

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

3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

3.1. «Правила страхования имущества юридических лиц» с приложениями от «01» сентября 2011 г. (далее – Правила или Правила страхования), Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется их выполнять.

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

4. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

С 00:00 часов «01» сентября 2022г. по 24:00 часов «31» августа 2023г.

5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

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

5.1. Пожар, удар молнии, взрыв бытового газа – (в соответствии с п. 3.2.1. «Правил»);

5.2. Падение на застрахованное имущество летающих объектов или их частей и грузов – (в соответствии с п. 3.2.2. «Правил»);

Страховщик

Страхователь

Договор №43912/919/0000082/22, Страница 1

5.3. Опасные природные явления – (в соответствии с п. 3.2.3. «Правил» и «Дополнительными условиями по страхованию от опасных природных явлений» к ним);

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

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

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

5.7. Террористического акта согласно ст.205 УК РФ – в соответствии с п. 3.8.1. «Правил»;

5.8. Не подлежат возмещению убытки, произошедшие вследствие событий, указанных в п. 3.6. - 3.7., 3.6.2. Правил, в Дополнительных условиях по страхованию отдельных рисков.

6. ЗАСТРАХОВАННОЕ ИМУЩЕСТВО, СТРАХОВАЯ СУММА И СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

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

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

№ п.п.	Территория страхования	Наименование застрахованного имущества	Страховая сумма, рублей	Страховая премия по рискам 5.1. – 5.6., рублей
1	Курганская область, город Курган, улица Тимофея Невежина, дом 3, строение 2	Нежилые помещения, конструктив, включая отделку и инженерное оборудование. Кадастровый номер: 45:25:070105:413 Общая площадь 5 608,2 кв. м.	77 000 000,00	39 336,99
Итого:			77 000 000,00	39 336,99

Итого общая страховая сумма по Договору: 77 000 000,00 (Семьдесят семь миллионов и 00/100) рублей.

Лимит ответственности Страховщика в отношении риска Террористический акт (п. 5.7. Договора) составляет 77 000 000,00 (Семьдесят семь миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю и совокупно за период ответственности.

Итого общая страховая премия по настоящему Договору: 39 336,99 (Тридцать девять тысяч триста тридцать шесть и 99/100) рублей.

Страховщик

Страхователь

Договор №43912/919/0000082/22, Страница 2

4. Приложение

Копии документов Заказчика



7. ФРАНШИЗА:

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

8. ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

8.1. Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «01» сентября 2022 г.

8.2. Стороны договорились, что неоплата страховой премии в установленный в п. 8.1. Договора срок, является выражением воли Страхователя на отказ от договора страхования в соответствии со ст. 9-58 ГК РФ. При этом договор страхования **прекращается** с 00 часов 00 минут дня, следующего за последним днем срока уплаты страхового взноса. При этом Страхователь обязан оплатить страховую премию за период действия договора страхования до даты прекращения в течение 10 рабочих дней с даты прекращения Договора.

9. СТРАХОВАЯ ВЫПЛАТА:

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

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

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

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

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

10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ (ОГОВОРКИ):

10.1. Оговорка о соблюдении норм и правил

Страхователь обязуется соблюдать следующие требования к содержанию Застрахованного имущества: поддерживать Застрахованное имущество и его

Страховщик

Страхователь

Договор №43912/919/0000082/22, Страница 3



элементы в технически исправном состоянии, соблюдать нормы и правила пожарной безопасности, физической охраны, хранения Застрахованного имущества. Это же требование по содержанию относится к зданиям, сооружениям, помещениям и иным местам, в которых находится Застрахованное имущество. При нарушении Страхователем (Выгодоприобретателем) вышеуказанных требований, убытки не подлежат возмещению в той части, в которой такое нарушение привело к наступлению страхового случая или увеличению размера ущерба от его наступления. Однако Страховщик не имеет права ссылаться на нарушение, если он был письменно проинформирован о нем Страхователем при заключении Договора страхования в Анкете-заявлении на страхование или иным задокументированным способом, или если нарушение было выявлено и зафиксировано Страховщиком по результатам предстрахового осмотра (если такой осмотр проводился). Под Страхователем/Выгодоприобретателем здесь понимаются его владельцы и руководящие работники – директора, их заместители и прочие ответственные лица, наделенные полномочиями и несущие ответственность за соблюдение указанных норм и правил (непреднамеренные ошибки или неосторожность неруководящих работников при этом не считаются нарушением норм и правил Страхователем/Выгодоприобретателем).

10.2. Оговорка о страховой сумме на отделку

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

10.3. Оговорка об НДС

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

10.4. Оговорка положение о заразных заболеваниях

10.4.1. Несмотря на какие-либо положения настоящего Договора об обратном, настоящим Договором не покрываются и не относятся к страховым случаям какие-либо убытки, ущерб, требования, расходы, издержки или иные денежные суммы, право или косвенно вызванные, или вытекающие из Заразного заболевания, а также опасений или угрозы (как фактической, так и мнимой) Заразного заболевания, либо возникающие одновременно или в любой последовательности с ними.

10.4.2. Для целей настоящего положения убытки, ущерб, требования, расходы, издержки или иные денежные суммы включают в себя, помимо всего прочего, все расходы на отчистку, нейтрализацию, ликвидацию, мониторинг или тестирование:

10.4.2.1 в связи с Заразным заболеванием, или

10.4.2.2 любого имущества, застрахованного по настоящему Договору, которое подверглось воздействию Заразного заболевания.

10.4.3. Для целей настоящего положения под Заразным заболеванием понимается заболевание, которое передается через какое-либо вещество или возбудителя от одного организма другому организму, при этом:

10.4.3.1 к такому веществу или возбудителю относятся, помимо всех прочих, вирус, бактерия, паразит, иной организм или какая-либо разновидность вышеупомянутых, независимо от того, считаются ли они живыми, и

10.4.3.2 к способам передачи, как прямым, так и косвенным, относятся, помимо

Страховщик

Страхователь

Договор №43912/919/0000082/22, Страница 4

4. Приложение

Копии документов Заказчика



всех прочих, передача по воздуху, через биологические жидкости, между поверхностями или объектами (твердыми, жидкими или газообразными) или между организмами, и такие болезни, вещество или возбудитель могут нанести вред или представлять угрозу для здоровья или благосостояния человека, или оказать негативное воздействие на имущество, застрахованное по настоящему Договору, которое выражается в таких формах, как нанесение ущерба, ухудшение свойств, обесценение, утрата товарных качеств или утрата возможности эксплуатации.

10.4.4. Настоящее положение применяется ко всем условиям Договора, в том числе к любым дополнительным соглашениям и приложениям к Договору.

10.5. Оговорка об исключении убытков, связанных с киберрисками и данными

10.5.1. Несмотря на другие положения Договора, согласовано, что по Договору исключаются:

10.5.1.1. Киберубытки;

10.5.1.2. Гибель, повреждение, ответственность, расходы и затраты любого рода, прямо или косвенно вызванные, которым способствует, которые возникают в результате или в связи с любой утратой возможности использования, снижением функциональности, исправлением, заменой, восстановлением или воспроизведением каких-либо Данных, включая любые суммы, относящиеся к стоимости таких Данных;

10.5.2. Если какая-либо часть настоящего положения окажется недействительной или не имеющей исковой силы, оставшаяся часть настоящего положения остается в полной силе и действии.

10.5.3. Определения:

10.5.3.1. Киберубыток означает любую гибель, ущерб, ответственность, претензию, расходы или затраты любой природы, прямо или косвенно вызванные, которым способствует, которые возникают в результате или в связи с Кибератакой или Киберинцидентом, включая, но не ограничиваясь, любыми действиями, направленными на контроль, предупреждение, подавление или устранение последствий любой Кибератаки или Киберинцидента.

10.5.3.2. Кибератака означает несанкционированное, умышленное или преступное деяние, или серию связанных несанкционированных, умышленных или преступных деяний, независимо от времени или места их совершения, или угроза или ложная угроза совершения таких деяний, относящиеся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой.

10.5.3.3. Киберинцидент означает:

- любую ошибку или упущение, или серию ошибок или упущений, относящихся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой;
- любую частичную или полную недоступность, или отказ, или серию связанных случаев недоступности или отказа, относящиеся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой.

10.5.4. Компьютерная Система означает:

- любой компьютер, оборудование, программное обеспечение, систему

Страховщик

Страхователь

Договор №43912/919/0000082/22, Страница 5



связи, электронное устройство (включая, помимо прочего, смартфон, ноутбук, планшет, портативное устройство), сервер, облако или микроконтроллер, включая любую подобную систему или любую конфигурацию из вышеупомянутых устройств, включая любые связанные с ними ввод, вывод, устройство хранения данных, сетевое оборудование или средство резервного копирования.

10.5.4.1. Данные означают информацию, факты, концепции, коды или любую другую информацию, преобразованные в форму, пригодную для использования, доступа, обработки, передачи или хранения Компьютерной Системой.

10.5.4.2. Средства обработки данных означают любое имущество, застрахованное по Договору, на котором могут храниться Данные, но не сами Данные.

10.6. Иные оговорки

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

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ:

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

11.2. Страховщик проводит оценку страхового риска с использованием сведений, указанных Страхователем в Анкете заявления на страхование от «05» августа 2022г. (Приложение № 3).

11.3. По настоящему Договору на рассчитываются и не уплачиваются проценты на величину суммы долга за период пользования денежными средствами, предусмотренные статьей 317.1. Гражданского кодекса РФ.

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

Страховщик

Страхователь

Договор №43912/919/0000082/22, Страница 6

4. Приложение

Копии документов Заказчика



АЛЬФА
СТРАХОВАНИЕ

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

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

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

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

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

11.9. Приложения:

Приложение № 1. Памятка об урегулировании убытков;

Приложение № 2. Правила страхования;

Приложение № 3. Анкета-заявление на страхование от «05» августа 2022г.



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ»
ИНН 76-01-0000000000
ОГРН 1077601000000

М.П.
Заместитель директора — руководитель блока
«Альфа Страхование» (Уральский
региональный центр/Екатеринбургский
филиал/Блок корпоративных продаж)
Бобылев Денис Валерьевич

СТРАХОВАТЕЛЬ
Негосударственный пенсионный фонд
«Профессиональный» (АО)

М.П.
Президент

Зверев Юрий Александрович

Доверенность №4769/22N от «01» мая 2022г.

Договор ☐ - первичный, ☒ - пролонгация Договора № 43912/919/0000177/21

Менеджер договора со стороны Страховщика: Сахаская Ирина Дмитриевна

Тел. (343) 287-0-287, 748615 электронная почта: SahatskayaID@alfastrah.ru

Страховщик 

Страхователь _____

Договор №43912/919/0000082/22, Страница 7

4. Приложение

Копии документов Заказчика

АНКЕТА- ЗАЯВЛЕНИЕ НА СТРАХОВАНИЕ ИМУЩЕСТВА ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ
от «05» августа 201__ г.
Приложение к Договору № 43912/919/0000082/22

При заполнении Анкеты-заявления, необходимо отметить, является ли объект страховым объектом. Все ответы должны быть полными и достоверными. При заключении договора страхования, Страхователь обязан сообщить Страховщику все известные ему обстоятельства, имеющие значение для оценки страхового риска. Если Вам не хватило места в данной Анкете, приложите отдельный лист. Страховщик, заключая договор страхования, руководствуется сообщенной Страхователем информацией. Если после заключения договора страхования будет установлено, что Страхователь сообщил страховщику заведомо ложные сведения об обстоятельствах, имеющих значение для оценки страхового риска, Страховщик вправе потребовать признания договора недействительным и возмещения последствий, предусмотренных пунктом 2 статьи 179 Гражданского Кодекса РФ.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ

Наименование	Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество)
Основной вид деятельности	Деятельность негосударственных пенсионных фондов ОКВЭД 65.30
Прочие виды деятельности	Страхование, кроме страхования жизни. ОКВЭД 65.12
Юридический (почтовый) адрес	101000, город Москва, улица Чаплыгина, 11, эт. 5
Фактический адрес	101000, город Москва, улица Чаплыгина, 11, эт. 5
Руководитель (ФИО, должность)	Зверев Юрий Александрович, Президент
Телефон / Факс / E-mail	+7 (495) 775-07-12
Контактное лицо (ФИО, должность)	Чалаев Николай Сергеевич
Телефон / Факс / E-mail	+7 (495) 775-07-12, chalaev@nprpf.ru
Банковские реквизиты	р/сч. 4070181089500001960 в Банк ГТБ (АО) БИК 044525523, ИНН 7701109908, КПП 770101001

Является ли (планируется ли) заявленное имущество предметом залога/лизинга? ☐ да, залога ☐ да, лизинга ☒ нет

Наименование банка-залогодержателя/лизингодателя _____

Договор залога/лизинга № _____ от «__» ____ 20__ г. Кредитный договор № _____ от «__» ____ 20__ г.

Возбуждено ли дело о несостоятельности (банкротстве)? ☐ да ☒ нет

Тип отрасли: ☐ Промышленность ☒ Непромышленность
☐ Розничная торговля ☐ Складское хранение и оптовая торговля

Отрасль (заполняется согласно классификации ОКВЭД): 201.02. Отдельные офисные помещения

Вид деятельности (заполняется согласно классификации ОКВЭД): 201.02. Отдельные офисные помещения

Если в отрасли выбрано значение «Иное», просим пояснить вид деятельности: _____

Имеет ли место утрата/гибель/повреждение заявляемого на страхование или иного аналогичного принадлежащего Страхователю имущества за последние 5 лет вследствие причин, от которых планируется осуществить страхование? ☐ да ☒ нет

Если «да», укажите их общую сумму _____ руб., опишите убыток _____

Дата происшествия	Что произошло	Причина	Размер ущерба

2. РИСКИ

☒ 2.1. Пожар, удар молнии, взрыв бытового газа	☒ 2.5. Повреждения в результате аварий гидравлических и противопожарных систем
☒ 2.2. Падение на застрахованное имущество летящих объектов или их частей и грузов	☒ 2.6. Противоправные действия третьих лиц
☒ 2.3. Опасные природные явления	☒ 2.7. Иные (укажите): терроризм
☒ 2.4. Взрыв паровых котлов, газокранов, газопроводов, машин, аппаратов и других технических устройств	

2.8. Срок страхования (продолжительность или точные даты): с «01» сентября 2022 г. по «31» августа 2023 г.

2.9. Франшиза (% от страховой суммы, в валюте договора): 30 000 руб.

2.10. Заключаемый договор страхования: ☐ - первичный ☒ - пролонгация Договора № 43912/919/0000082/22

2.11. Заявляемое на страхование имущество уже застраховано в другой страховой компании? ☐ да ☒ нет

Если «да», укажите, в какой компании: _____

3. ТЕХНИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ

3.1. Адрес: Курганская область, город Курган, улица Тимофея Невежина, дом 3, строение 2

3.2. Вид объекта страхования:

☐ Непроизводственное предприятие, в том числе:	☐ Промышленное предприятие (укажите вид/категорию)
☒ Административное / офисное здание	☐ Открытая площадка
☐ Торговый / развлекательный центр	☐ Иное (укажите): _____

Страхователь _____

Дата заполнения: _____

Подпись: _____ М.П. _____

Расшифровка подписи, должность: Зверев Юрий Александрович, Президент

☐ Склад (при страховании ТОЛЬКО складских помещений или ТМЦ расположенных в них, подлежат заполнению иное заявление по складам и ТМЦ)

4. ЗАЯВЛЯЕМОЕ ИМУЩЕСТВО ПРИНАДЛЕЖИТ СТРАХОВАТЕЛЮ

☒ на праве собственности	☐ по договору аренды	☐ по договору лизинга
☐ по договору ответственного хранения	☐ иное (укажите): _____	

Страхователь подтверждает, что он обладает полной и достоверной информацией о действительной (страховой) стоимости указанного в п. 5 имущества и сообщает эту информацию Страховщику полностью и без искажений в целях установления страховой суммы по договору страхования. Страхователь гарантирует, что извещение указанной информации, а также заведомо ложные сведения (страховой) стоимости имущества являются единственными сведениями Страховщика в застрахованном и несут за собой последствия, предусмотренные ст. 148, 161 ГК РФ.

5. ИМУЩЕСТВО

5.1. Валюта договора страхования: ☒ рубли (RUR) ☐ доллары (USD) ☐ евро (EUR)

5.2. Страховые суммы в Пункте 5 указаны, исходя из стоимости: ☐ балансовой ☐ восстановительной ☒ иной (укажите) Справедливая (рыночная)

Объект страхования	Действительная стоимость	Страховая сумма
5.3. Земельный участок		
5.4. Здание / помещение - конструктив без отделки		
5.5. Здание / помещение - конструктив с отделкой, включая:		
☒ внешнюю отделку		
☒ внутреннюю отделку		
☒ инженерные коммуникации и оборудование		
5.6. Отдельно стоящая отделка		
5.7. Отдельно внутренняя отделка		
5.8. Зеркала, окна, витрины		
5.8.1. Оконные стекла ☐ Витрины ☐		
5.8.2. Зеркала ☐ Репродуктивные световые установки ☐		
5.9. Непроизводственное оборудование (приложите Перечень)		
5.9.1. Мебель, хозяйственный, расходные материалы ☐		
5.9.2. Офисная техника ☐		
5.10. Производственное оборудование (приложите Перечень)		
5.11. Товарные запасы (укажите, каково их количество)		
5.12. Иное (укажите): _____		
ИТОГО:		77 000 000,00

Если объектов недвижимости более одного, либо предметы страхования наводятся в 2х и более зданиях, то используется специальная форма анкет-заявления с Приложением для объектов более одного. Если на страховании застрахованы: производственные предприятия, сельскохозяйственные животноводческие объекты, объекты жилищно-коммунального хозяйства, объекты культуры, спорта и туризма, объекты здравоохранения, объекты образования, объекты торговли и работы, то необходимо заполнить Приложение к анкете-заявлению Страхователя специальной формы анкет-заявления.

6. ХАРАКТЕРИСТИКА ЗДАНИЯ / ПОМЕЩЕНИЯ

6.1. Год постройки 1961 / последнего капитального ремонта 2010

6.2. Количество этажей 4 Занимаемые этажи _____ Номера помещений _____

6.3. Площадь здания - Общая 5 908,2 кв.м. Площадь, занимаемая страховым имуществом 5 908,2 кв.м.

6.4. Материалы конструктива здания:

Несущие стены / и/или силовой каркас	☐ железобетон ☒ кирпич ☐ металл ☐ дерево
Перекрытия	☐ железобетон ☐ металл ☐ дерево
Несущие перегородки / навесные панели, кладка в проемах каркаса и т.д.	☒ железобетон ☒ кирпич ☐ металл ☒ гипсокартон ☐ дерево
Несущие конструкции / крыши	☐ железобетон ☐ кирпич ☐ металл ☐ дерево
Кровля	☐ железобетон ☐ кирпич ☒ металл ☐ керамика, сланец
Материалы внешней отделки	☐ пластиковые панели (ПКВ, пенополиуретан, поликарбонат, полистирол и т.д.) ☐ Алюминиевые панели (алюминий, алюминий-пластик и т.д.)
	☒ железобетон, кирпич, камень ☐ металл ☐ дерево
	☒ иное (укажите): _____

Страхователь _____

Дата заполнения: _____

Подпись: _____ М.П. _____

Расшифровка подписи, должность: Зверев Юрий Александрович, Президент

4. Приложение

Копии документов Заказчика

Материалы внутренней отделки	☐ Пластиковые панели (ПВХ, поликарбонат, акрил, стекло и т.д.)	☐ Алюминиевые панели (алюминий, алюминий, алюминий и т.д.)			
	☐ Железные, кирпич, камень	☐ Металл			
6.5. Наличие обеспечивающих систем, срок их эксплуатации без замены:	☒ водопровод	☒ канализация	☒ отопление	☒ электричество	☐ газ
	☒ < 15 лет	☒ < 15 лет	☒ < 15 лет	☒ < 15 лет	☐ < 15 лет
	☐ 15 - 25 лет	☐ 15 - 25 лет	☐ 15 - 25 лет	☐ 15 - 25 лет	☐ 15 - 25 лет
	☐ > 25 лет	☐ > 25 лет	☐ > 25 лет	☐ > 25 лет	☐ > 25 лет

7.1. Пожарная сигнализация (если есть, укажите тип, зону контроля, куда передается):

☐ не установлена ☐ кнопочная ☐ автоматическая ☐ на дым ☐ на тепло ☐ на пламя

Сигнал передается: ☐ на пульт пожарной части ☒ на иной пульт с круглосуточным контролем (укажите) пульт круглосуточной охраны в здании

Укажите зону покрытия автоматической пожарной сигнализацией (АПС) в % от общей площади: 100%

☐ Все помещения кроме санузлов и вентиляционных камер	☒ Административные и другие общественные помещения %	☐ Производственные помещения %	☐ Складские помещения %
--	--	---	--

7.2. Автоматическая система пожаротушения:

☒ не установлена ☐ sprinklerная (вода) ☐ дренчерная (вода) ☐ порошковая ☐ пенная

☐ газовая ☐ иная (укажите)

Укажите зону покрытия автоматической системы пожаротушения в % от общей площади: 0%

☐ Все помещения кроме санузлов и вентиляционных камер	☐ Административные и другие общественные помещения %	☐ Производственные помещения %	☐ Складские помещения %
--	---	---	--

7.3. Огнетушители (исправные с неистекшим сроком перезарядки в соответствии с ППБ):

Тип ☐ пенные ☒ порошковые ☐ углекислотные ☐ газодымные ☐ водяные

Количество ☐ Объем ☐

7.4. Исправный внутренний пожарный водопровод (пожарные краны) ☒ да ☐ нет

7.5. Исправный внешний пожарный водопровод (гидранты в рабочем состоянии) не далее 100 м ☒ да ☐ нет

7.6. Расстояние до ближайшей муниципальной пожарной части или собственной механизированной пожарной команды 1,5 км

7.7. Контроль курения ☐ отсутствует ☐ курение строго в отведенных местах ☒ полный запрет

7.8. Заявленное имущество расположено в разных помещениях (или само является таким помещением), разделенных противопожарными перегородками (стенами) ☒ да ☐ нет

7.9. Соседство с местом страхования объектов повышенной пожарной опасности (склады ГСМ, ветхие строения, сухостой, свалки и т.д. - ближе 10 метров) ☐ да ☒ нет

Если на вопросы № 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 7.5, 7.6, 7.8, 7.9 Страхователь дал положительные ответы, то, подписав настоящую Анкету-заявление, Страхователь подтверждает, что указанные системы и технические средства сконструированы с учетом требований, предъявляемых к подобной роде систем, достаточным образом эксплуатированы и исправно функционируют, в течение периода страхования их эксплуатация или эксплуатация не планируется. О любых изменениях в указанных обстоятельствах Страхователь обязан незамедлительно сообщать Страховщику.

8. МЕРЫ БЕЗОПАСНОСТИ ПО ОХРАНЕ ИММУНИТЕТА

8.1. Охранная сигнализация ☐ не установлена ☐ кнопочная ☒ автоматическая

8.1.1. Сигнал передается ☒ на пульт полиции ☐ на пульт вневедомственной охраны

8.2. Служба охраны ☐ отсутствует ☐ штатная служба охраны ☒ вневедомственная, ЧОП

☐ охрана вооружена служебным оружием ☐ невооруженная

8.2.1. Количество человек в смену днем: 2 человек, ночью: 2 человека

8.2.2. Режим работы охраны ☒ круглосуточно ☐ с 8 ч. в час до 8 ч. в час

8.2.3. Местонахождение охраны ☐ КП ☐ на территории ☐ на этаже

☐ непосредственно в здании ☐ иное

8.2.4. Производятся ли обходы ☒ да ☐ нет Регистрируются в журнале ☒ да ☐ нет

8.2.5. Охрана несет материальную ответственность ☒ да ☐ нет

8.3. Имеются ли меры видеонаблюдения ☐ нет ☒ прилегающей территории ☒ внутри помещений

☐ Оканье решетки ☐ на всех окнах ☐ только на окнах 1-ого этажа

8.4. Прочие технические средства ☒ металлические двери ☒ системы электронного контроля дверей

☐ кодовые замки ☐ иные

8.5. Прилегающая территория полностью и надежно огорожена (не менее 2 м) ☐ да ☐ нет

8.6. Прилегающая территория полностью освещена ☒ да ☐ нет ☐ частично

8.7. Иные существенные, по Вашему мнению, меры обеспечения БР ЧОП на случай тревоги

9. ПРОЧИЕ ФАКТОРЫ РИСКА В МЕСТЕ СТРАХОВАНИЯ

Страхователь ☐ Страхователь

Дата заполнения: ☐ Подпись: ☐ М.П.

9.1. Наличие любых нефтехимических процессов ☐ да ☒ нет

9.2. Находится движимое легковоспламеняющееся/огнеопасное/взрывоопасное имущество ☐ да ☒ нет

9.3. Находится сосуды с повышенным давлением (свыше 0,07 МПа) ☐ да ☒ нет

9.4. Наличие высокотемпературных процессов (свыше 200°C/открытого огня/сварки/резки мет-ла) ☐ да ☒ нет

9.5. Природные опасности (подверженность наводнениям, паводковым разливам рек и водоемов) ☐ да ☒ нет

9.6. Опасное соседство, т.е. наличие на расстоянии менее 50м объектов, представляющих повышенную опасность для предмета страхования (строительство, промышленное производство и т.п.) ☐ да ☒ нет

9.7. На месте страхования ведутся / планируются строительные / монтажные / ремонтные работы ☐ да ☒ нет

Если да, укажите сметную стоимость подобных работ

9.8. Планируется ли перерыв в эксплуатации объекта на срок более 30 дней либо консервация объекта ☐ да ☒ нет

9.9. Страховое имущество находится в помещениях ниже уровня земли (не учитывается при страховании объектов недвижимости) ☐ да ☒ нет

9.10. В здании находится: бассейн / системы отопления в полах, стенах / предприятие с большим расходом воды (гостиница, лечебное учреждение и т.п.) ☐ да ☒ нет

9.11. Предприятие относится к числу опасных производственных объектов согласно Закону «О промышленной безопасности опасных производственных объектов» ☐ да ☒ нет

9.12. Допускается проживание людей ☐ да ☒ нет

9.13. Иное (укажите) ☐ да ☒ нет

Пожалуйста, все ответы "да" п. 9.

10. НЕИСПОЛНЕНИЕ ПРЕДПИСАНИЙ ОРГАНОВ ГОСУДАРСТВЕННЫХ СЛУЖБ

10.1. Госпожнадзора ☐ отсутствуют ☐ имеются (приложите копии)

10.2. Энергонадзора ☐ отсутствуют ☐ имеются (приложите копии)

10.3. Ростехнадзора ☐ отсутствуют ☐ имеются (приложите копии)

11. ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ (КОММЕНТАРИИ)

Иные сведения, которые могут повлиять на оценку риска, в том числе на его стоимость

12. СТРАХОВАНИЕ ГРАЖДАНСКОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

Хотите ли Вы застраховать гражданскую ответственность? ☐ да ☒ нет

Если да, укажите лимит ответственности (страховую сумму)

13. А ТАКЖЕ ОБЪЕМЫ РИСКА В ПРОИЗВОДСТВЕ ИЛИ ОБОРОТНОЙ ПЛАТЫ

13.1. Хотите ли Вы застраховать убытки от Перерыва в производстве? ☐ да ☒ нет

13.2. Запланирована страховая сумма (указать ниже из каких элементов складывается страховая сумма)

13.2.1. Годовая сумма получаемых арендных платежей (при страховании потерь арендных платежей)

13.2.2. Годовой объем фонда оплаты труда

13.2.3. Годовой объем уплачиваемых процентов по кредитам, арендных платежей

13.2.4. Годовой объем амортизационных отчислений

13.2.5. Годовой объем отчислений в СоцСтрах, налогов и сборов

13.2.6. Среднегодовой объем прибыли

13.2.7. Иные постоянные текущие расходы (укажите)

13.3. Максимальный период возмещения по Договору ☐ 3 месяца ☐ 6 месяцев ☐ 12 месяцев ☐ месяцев

13.4. Формулировка, которую Вы готовы нести по каждому страховому случаю (в тек. максимально 7 календарных дней)

Настоящим Страхователь подтверждает, что все сведения, указанные в настоящей Анкете-заявлении, полные и достоверные и Страхователь на основании них имеет право заключить договор страхования. Иные существенные значения для оценки страхового риска (либо он заявляет о них отдельно). Настоящая Анкета-заявление будет являться неотъемлемой частью договора страхования.

От имени Страхователя: ☐ / Зверев Ю.А. / (Должность: Президент)

Осмотр объекта страхования (при наличии объектов страхования, при наличии)

☐ Осмотр не производился ☒ Предоставлены фотографии

Осмотр произведен (дата) ☐ (им: ФИО, подпись)

Страхователь ☐ Страхователь

Дата заполнения: ☐ Подпись: ☐ М.П.

Расшифровка подписи, должность: ☐ Зверев Ю.А. Президент

4. Приложение

Копии документов Заказчика

НЕЗАВИСИМАЯ ГАРАНТИЯ № 2	
г. Курган	«09» ноября 2022 г.
Общество с ограниченной ответственностью «Сибирско-Уральский Сервисный Холдинг» (ОГРН: 1034500031125, ИНН: 4501106453, адрес: 625002, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Северная, д. 32а), именуемое далее «Гарант», информировано о том, что Общество с ограниченной ответственностью «Любимый Город» (ОГРН: 1064501162549, ИНН: 4501120433, адрес: 640015, Курганская область, г. Курган, ул. Гагарина, д. 64), именуемое далее «Принципал», заключило Договор аренды недвижимого имущества № 20191015 от 15 октября 2019 года (далее – «Договор Аренды») с Негосударственным пенсионным фондом «Профессиональный» (Акционерное общество) (ОГРН: 1147799010325, ИНН: 7701109908, адрес: 101000, г. Москва, ул. Чапыгина, д. 11, эт. 5), именуемым в дальнейшем «Бенефициар». Принимая во внимание вышесказанное, а также текущую нестабильную ситуацию, вызванную введением экономических санкций против РФ недружественными государствами: 1. Гарант, по просьбе Принципала, в соответствии со статьёй 368 Гражданского Кодекса Российской Федерации настоящим принимает на себя безусловное и безотзывное обязательство уплатить Бенефициару, независимо от юридической действительности Договора Аренды: любую сумму или суммы, не превышающие в итоге 189 065 325,35 рубля (сто восемьдесят девять миллионов шестьдесят пять тысяч триста двадцать пять рублей тридцать пять копеек) (далее – «Сумма Гарантии»), по получении Гарантом первого письменного требования Бенефициара (далее – «Требование»), указывающего, что Принципал не исполнил надлежащим образом свои денежные обязательства по Договору Аренды (без необходимости предоставления Бенефициаром доказательств какого-либо нарушения либо выполнения какого-либо другого условия), а именно: a. обязательства по внесению арендных платежей в порядке, установленном Договором Аренды; b. обязательства по уплате неустойки или процентов за пользование чужими денежными средствами, в зависимости от того, какой из указанных видов ответственности применим в соответствии с условиями Договора Аренды; c. обязательства по возмещению Бенефициару ущерба и иных убытков в соответствии с условиями Договора Аренды; d. обязательства по возмещению расходов Бенефициара, в том числе суммы штрафных санкций, наложенных на Бенефициара уполномоченными контролирующими органами, в соответствии с условиями Договора Аренды в случае, если штрафные санкции были наложены на Бенефициара, в связи с деятельностью Принципала; e. обязательства по денежным требованиям, связанным с недействительностью или расторжением Договора Аренды. 2. Во избежание сомнений, обеспечению по условиям настоящей Гарантии подлежат исключительно те обязательства Принципала, которые приведены в пункте 2 выше. 3. Гарант настоящим выражает своё согласие исполнять свои обязательства по настоящей Гарантии вне зависимости от возможных дальнейших изменений, вызванных введением экономических санкций против РФ недружественными государствами. Гарант не рассматривает такие изменения как обстоятельства непреодолимой силы (пункт 3 статьи 401 Гражданского Кодекса Российской Федерации), а также как основание требовать расторжения или изменения настоящей Гарантии в связи с существенным изменением обстоятельств в соответствии со статьёй 451 Гражданского Кодекса Российской Федерации.	
	4. Настоящая Гарантия вступает в силу со дня выдачи и действует до «09» ноября 2025 года (включительно) (далее – «Срок Гарантии»). Настоящая Гарантия, вступая в силу, прекращает действие Независимой гарантии № 1 от «29» апреля 2020 года. 5. Независимая гарантия может быть изменена в части увеличения Срока гарантии по договорённости в письменной форме между Гарантом, Принципалом и Бенефициаром. 6. Гарант согласен с тем, что изменения и дополнения, которые могут быть внесены в Договор Аренды, не освобождают его от обязательств по настоящей Гарантии. 7. Требование Бенефициара должно содержать: a. расчёт суммы требования Бенефициара (в пределах Суммы Гарантии); b. указание на положение Договора Аренды, которое Бенефициар считает нарушенным Принципалом (или в соответствии с которым производится расчёт суммы требования Бенефициара); c. описание фактических обстоятельств, которые, по мнению Бенефициара, свидетельствуют о неисполнении обязательств Принципалом; d. указание на то, что Бенефициар не получил соответствующий платёж в течение 5 (пяти) рабочих дней после установленной Договором Аренды даты платежа, либо в течение иного срока, если таковой прямо предусмотрен условиями Договора Аренды; e. информацию о банковских реквизитах Бенефициара, в соответствии с которыми Гарант должен осуществить платёж по настоящей Гарантии в пользу Бенефициара. 8. Требование Бенефициара должно сопровождаться: a. документами, подтверждающими задолженность Принципала, в том числе: – копией Договора Аренды со всеми изменениями и приложениями; – документами, подтверждающими частичное исполнение обязательств Принципалом в том случае, если такое частичное исполнение имело место (во избежание сомнений, если частичное исполнение не имело место, указанные документы не подлежат предоставлению); b. документами, подтверждающими полномочия лица на подписание такого Требования от имени Бенефициара. 9. В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты, следующей за датой получения Требования со всеми приложениями к нему документами, Гарант должен рассмотреть такое Требование и, либо удовлетворить требования Бенефициара и выплатить денежную сумму, указанную в требовании Бенефициара, либо направить Бенефициару мотивированный отказ в оплате. 10. Гарант отказывает в удовлетворении требований Бенефициара, если: a. Требование либо приложенные к нему документы не соответствуют условиям настоящей Гарантии; b. Требование и/или документы получены Гарантом по окончании Срока Гарантии. 11. Бенефициар вправе предъявлять требования по настоящей Гарантии любое количество раз в пределах Срока Гарантии, при условии, что их совокупная сумма ни при каких обстоятельствах не должна превышать максимальную (предельную) Сумму Гарантии. Частичные выплаты, производимые Гарантом Бенефициару (в зависимости от обстоятельств предъявления Требования), уменьшают Сумму Гарантии на размер произведённой частичной выплаты, но не прекращают Гарантию в оставшейся части. 12. Гарантия не может быть отозвана или изменена Гарантом.

4. Приложение

Копии документов Заказчика

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

Подписано: Войтенко Константин Иванович
Генеральный директор Гаранта



4. Приложение

Копии документов Заказчика

ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА № 20191015

город Курган

«15» октября 2019 г.

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

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязан:

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

2.1.2. обеспечить Арендатору беспрепятственный доступ к Объекту и Участку;

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

4. Приложение

Копии документов Заказчика

2.2. Арендодатель имеет право:

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

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

2.3. Арендатор обязан:

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

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

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

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

устройство наружного освещения, установку малых архитектурных форм;

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

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

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

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

4

3

4. Приложение

Копии документов Заказчика

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

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

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

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

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

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

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

2.3.14. без письменного согласия Арендодателя:

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

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

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

5

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

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

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

2.4. Арендатор имеет право:

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

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

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

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

3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЁТЫ ПО ДОГОВОРУ

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

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

3.3. Размер арендной платы за Объект и Участок по настоящему

6

4. Приложение

Копии документов Заказчика

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

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

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

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

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

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

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

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

7

другую Сторону о начале их действия.

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

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

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

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

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

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

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

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Произведённые Арендатором отдельные улучшения Объекта являются его собственностью.

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

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

8

4. Приложение

Копии документов Заказчика

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

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

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

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

7.5. Неотъемлемой частью Договора являются следующие приложения:

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

9

8. РЕКВИЗИТЫ И АДРЕСА СТОРОН

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

10

4. Приложение

Копии документов Заказчика

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

Акт приёма-передачи объектов недвижимости

город Курган «__» _____ 2019 г.

Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество) (НПФ «Профессиональный» (АО)) в лице Президента Зверева Юрия Александровича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Любимый город» (ООО «Любимый город»), в лице Директора Петровой Елены Викторовны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», составили настоящий Акт приёма-передачи к Договору аренды недвижимого имущества № 20191015 от «15» октября 2019 г. (далее – «Акт приёма-передачи объектов недвижимости») о нижеследующем:

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

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

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

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

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

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

4. Приложение

Копии документов Заказчика

Акт приёма-передачи объектов недвижимости

город Курган «15» октября 2019 г.

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Приложение

Копии документов Заказчика

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

город Курган

«24» декабря 2020 года

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

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

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

2. Соглашение является неотъемлемой частью Договора.

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

Подписи Сторон:

От Арендодателя:



Зверев Ю.А.

М.П.

От Арендатора:



Петрова Е.В.

М.П.

4. Приложение

Копии документов Заказчика

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего листов 2

ЗДАНИЕ
(или объект недвижимого имущества)

Дата 26 июля 2011 г.

Кадастровый номер 37:401:001:010092330

Инвентарный номер 37:401:001:010092330

(полное наименование объекта)

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование Здание заводу управления

1.2. Адрес (местоположение):

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

1.3. Основные характеристики: общая площадь 5608,2 кв.м
(иной) (общая)

1.4. Назначение: аспирное

1.5. Этажность: 4, количество подземных этажей 1

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1961

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

1.8. Принадлежность кадастровые (уличные) номера объекта недвижимого имущества

1.9. Примечание: Площадь изменилась в результате перепланировки.

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

(полное наименование организации)

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

Руководитель (уполномоченное лицо)

Главный специалист отдела учета и регистрации объектов капитального строительства

Курганского филиала ФГУП

(полное наименование организации)

 N.B. Ostrova
(подпись) (интернет, фотокарточка)



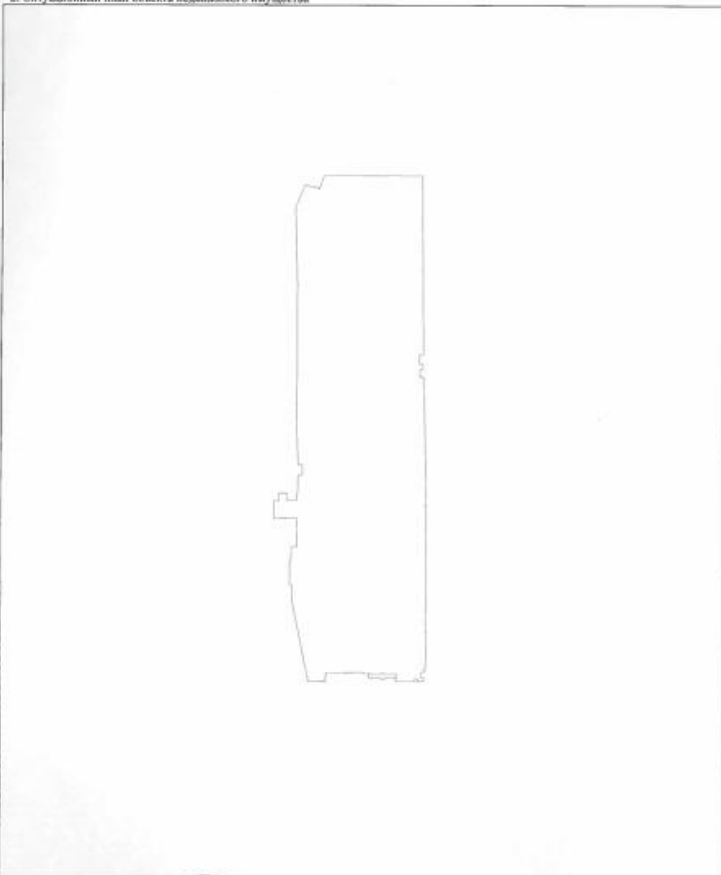
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер 37:401:001:010092330

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 37:401:001:010092330

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:10000

Руководитель (уполномоченное лицо)

Руководитель группы по инвентаризации

Курганского филиала ФГУП

(полное наименование организации)

 A.G. Karavaev
(подпись) (интернет, фотокарточка)



4. Приложение

Копии документов Заказчика

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

В.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

№ " " 2019 г. № 45/25-07/0105-126

1	Кадастровый номер	45-25-07/0105-126	2	Лист №	1	3	Всего листов	4
Общие сведения								
4	Промышленные номера: 45-25-07/0105-126							
5	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 15.05.2009							
6	Местоположение: обл. Курганская, г. Курган, ул. Невежина, 3							
7	Категория земель:							
8.1	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, 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	Вещь							
9	Разрешенное использование: Для государственных нужд							
10	Фактическое использование: Характеристика деятельности:							
11	Площадь: 458 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 4138501.44	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 913.98			
14	Городская							
15	Сведения о правах:							
16	Общие отметки:							
17	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки							
18.1	Номера образованных участков: см. в листе №							
18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела							
18.3	Номера участков, подлежащих слиянию с кадастровым участком							

Выданный специалистом - экспертом г.Курган

А.В. Терехина

№

Федеральное государственное унитарное предприятие
"Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости"
Федеральное БТИ
(полное наименование ФГУ - федеральный центр инвентаризации объектов недвижимого имущества)

Курганский филиал
(наименование областного подразделения ФГУ)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На здание
(или объект учета)

нежилое здание заводоуправления
(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

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

Сведения о ранее проведенной постановке на технический учет в ОТН

Инвентарный номер	37-401.901.010092530
Кадастровый номер	

Штамп органа государственного технического учета и внесения 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 инвентаризации

(подпись)

(Карпова Л.Г.)
(Фамилия И.О.)

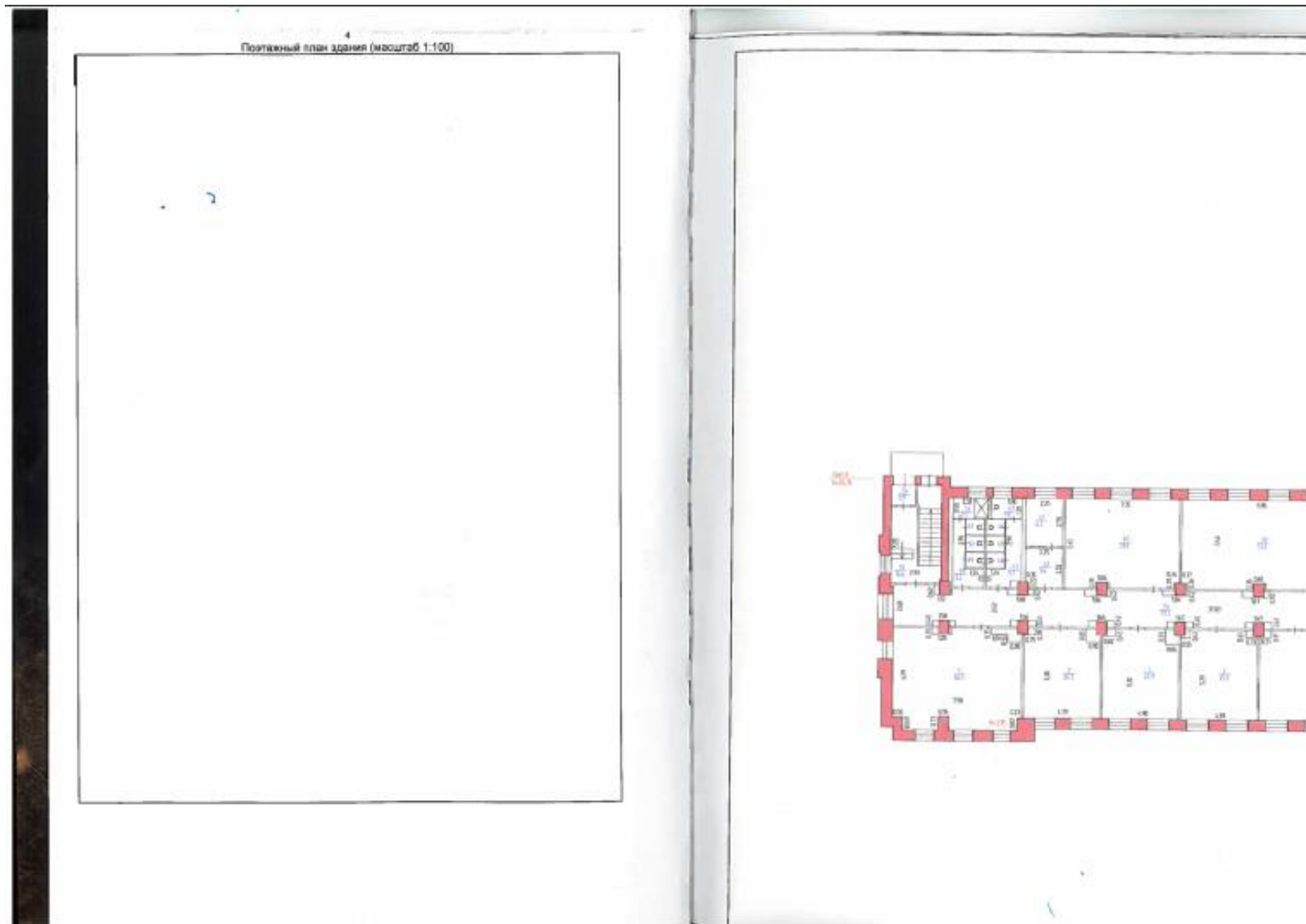
Генеральный технический отдел учета и инвентаризации объектов недвижимости Курганского филиала ФГУР "Росгостехинвентаризация" (полное наименование ФГУР)

Копии документов Заказчика

30 ноября 2022 года | Отчет № TAS-2022-00241-2022/4-К об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Курган, ул. Тимофея Невежина, д. 3., стр. 2

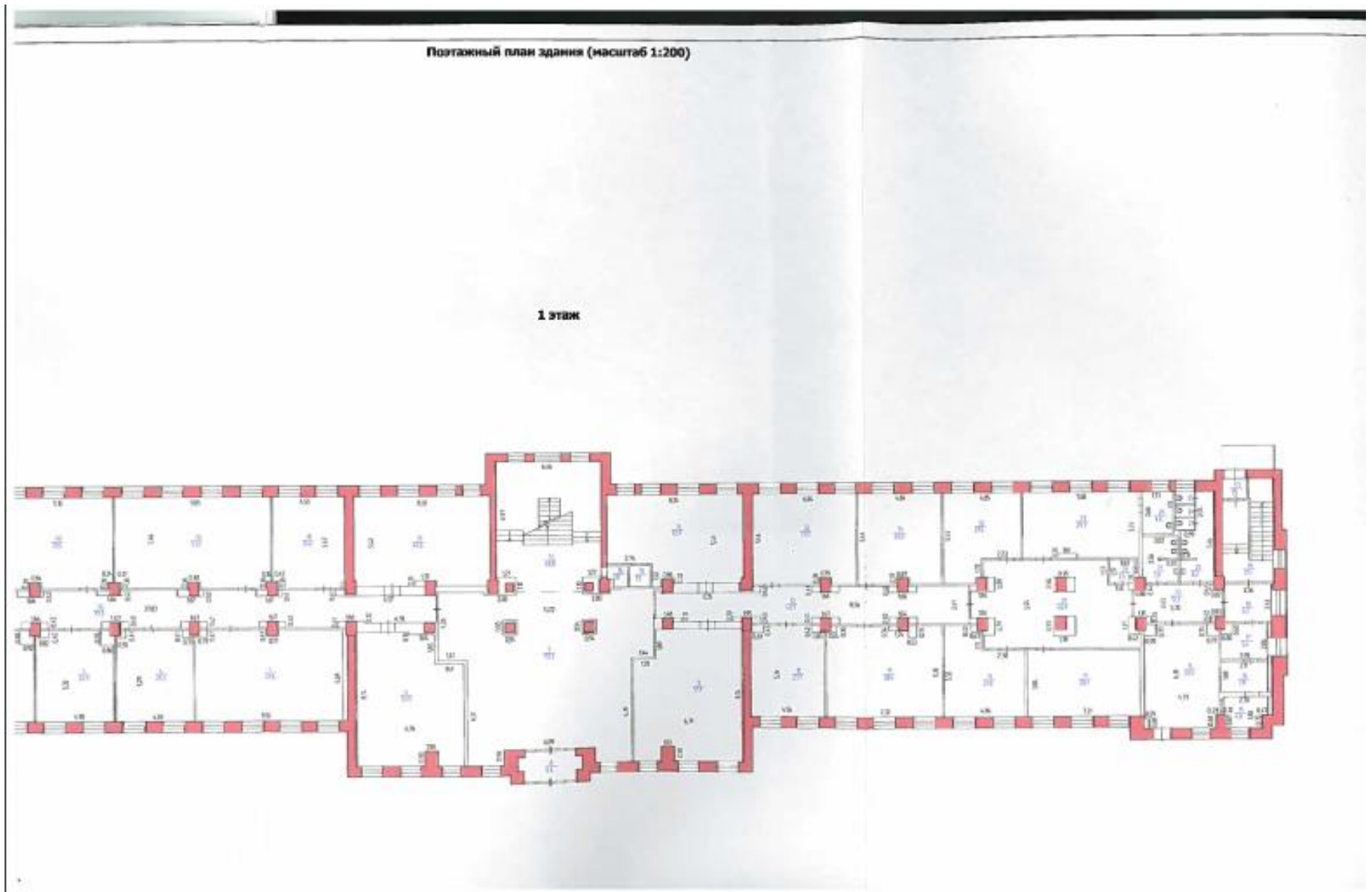
4. Приложение

Копии документов Заказчика



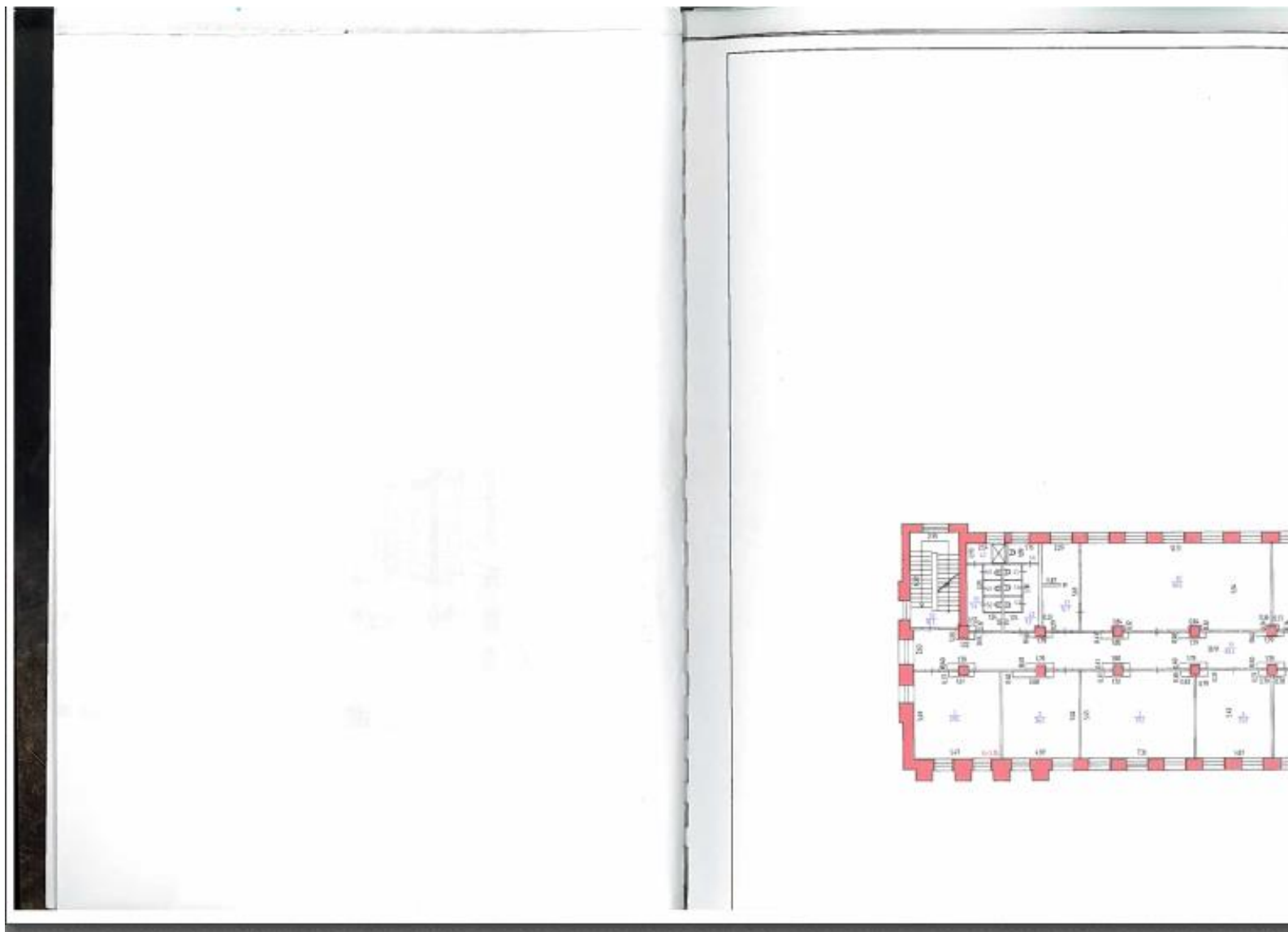
4. Приложение

Копии документов Заказчика



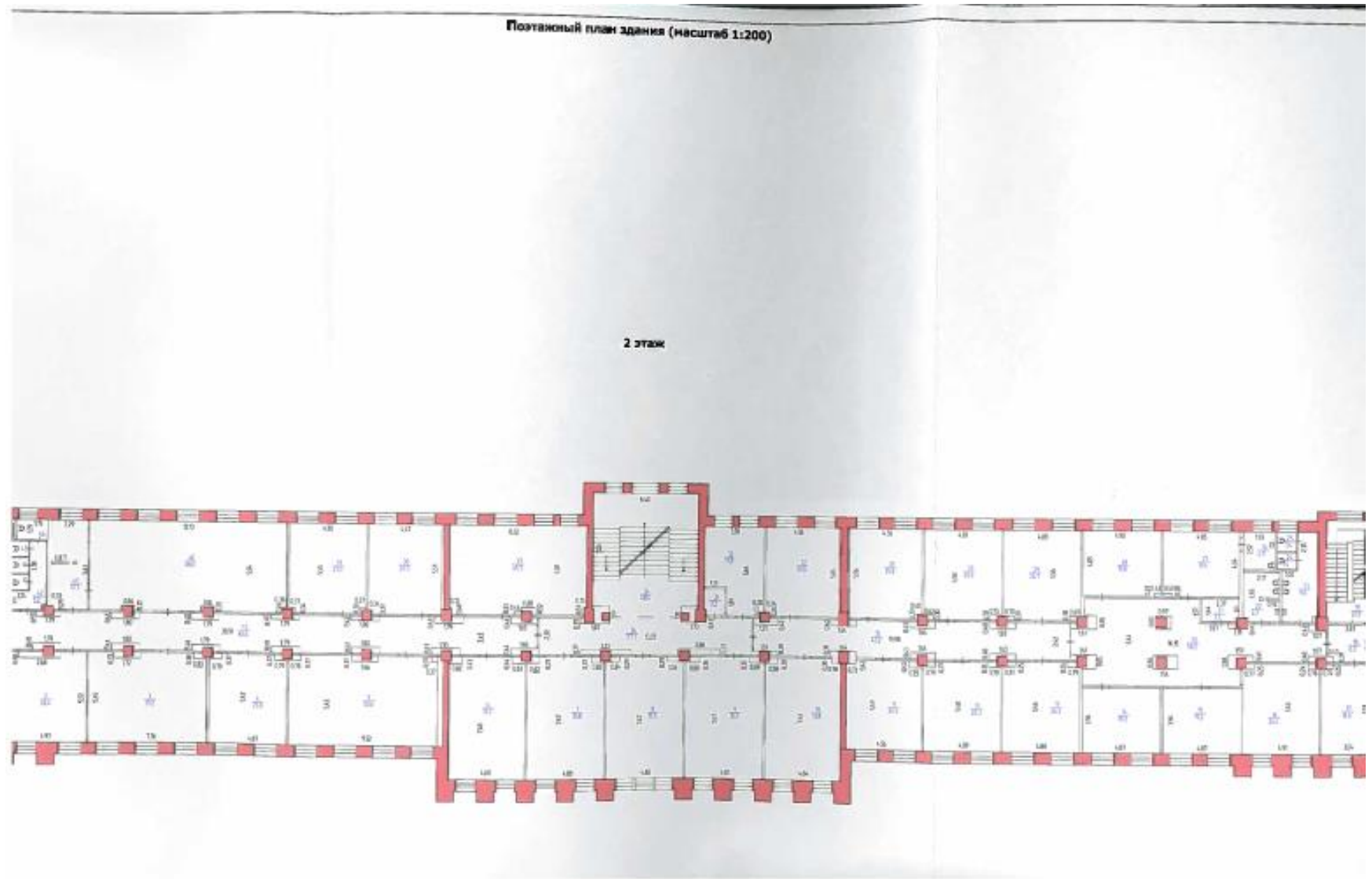
4. Приложение

Копии документов Заказчика



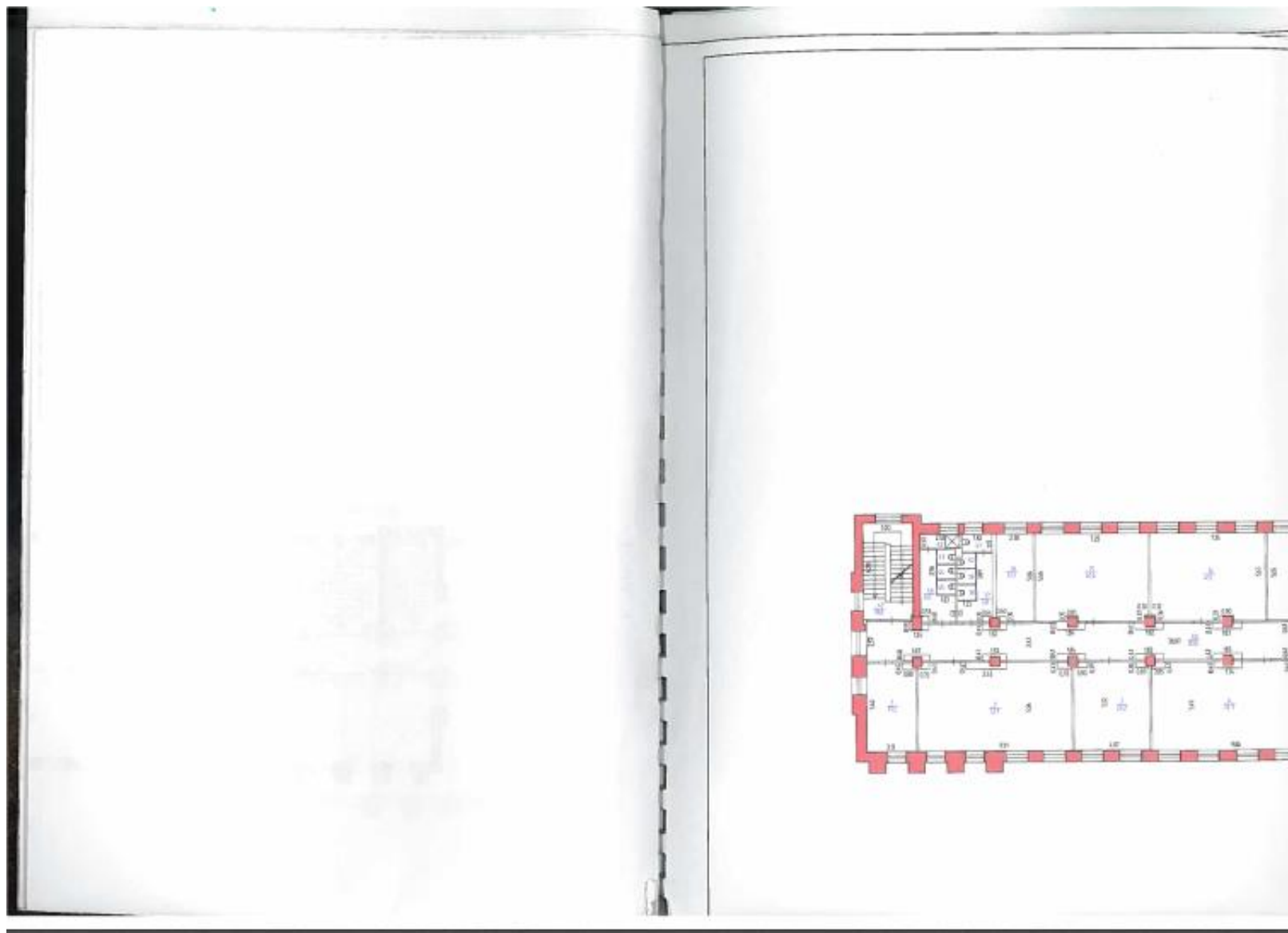
4. Приложение

Копии документов Заказчика



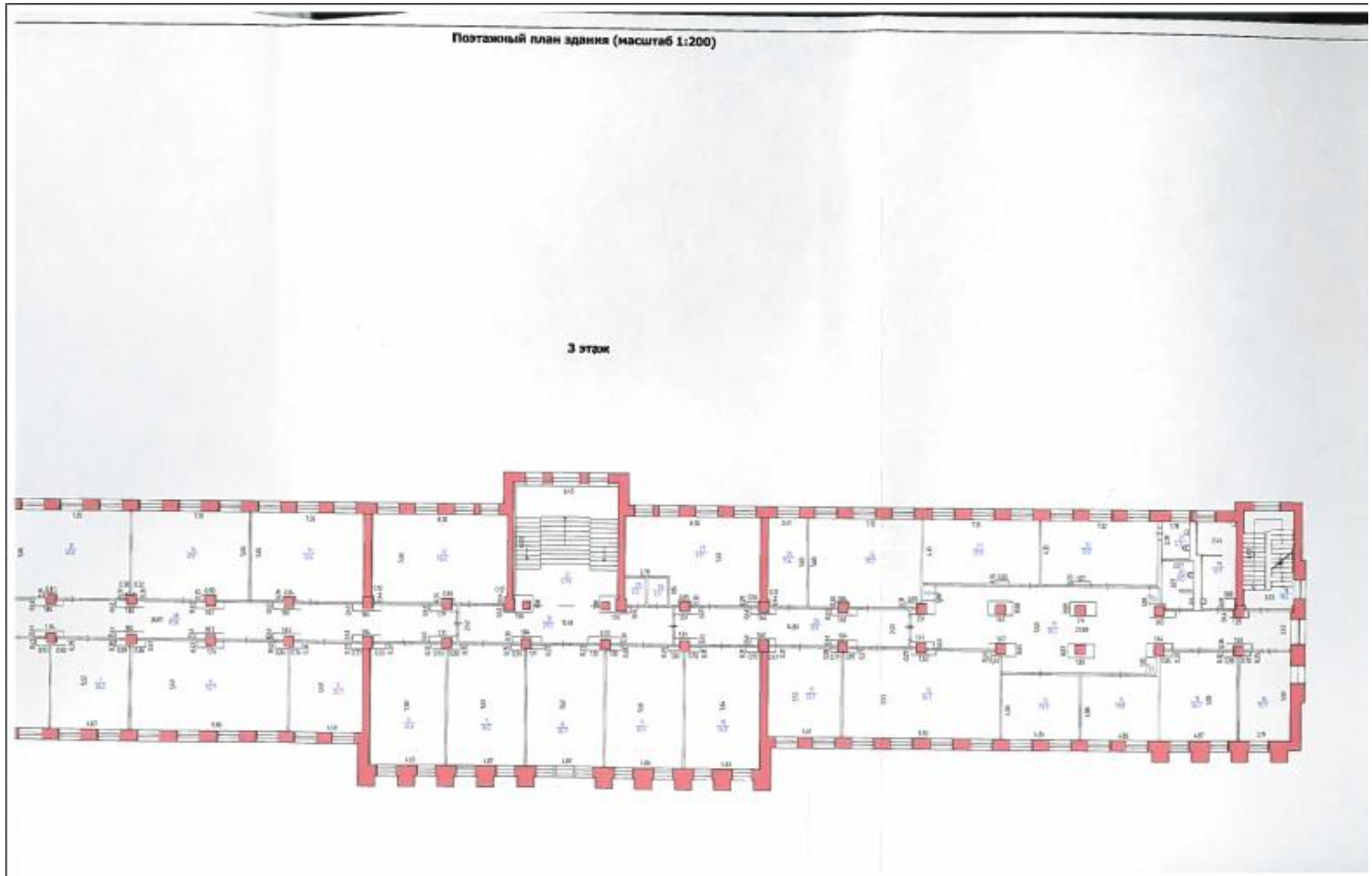
4. Приложение

Копии документов Заказчика



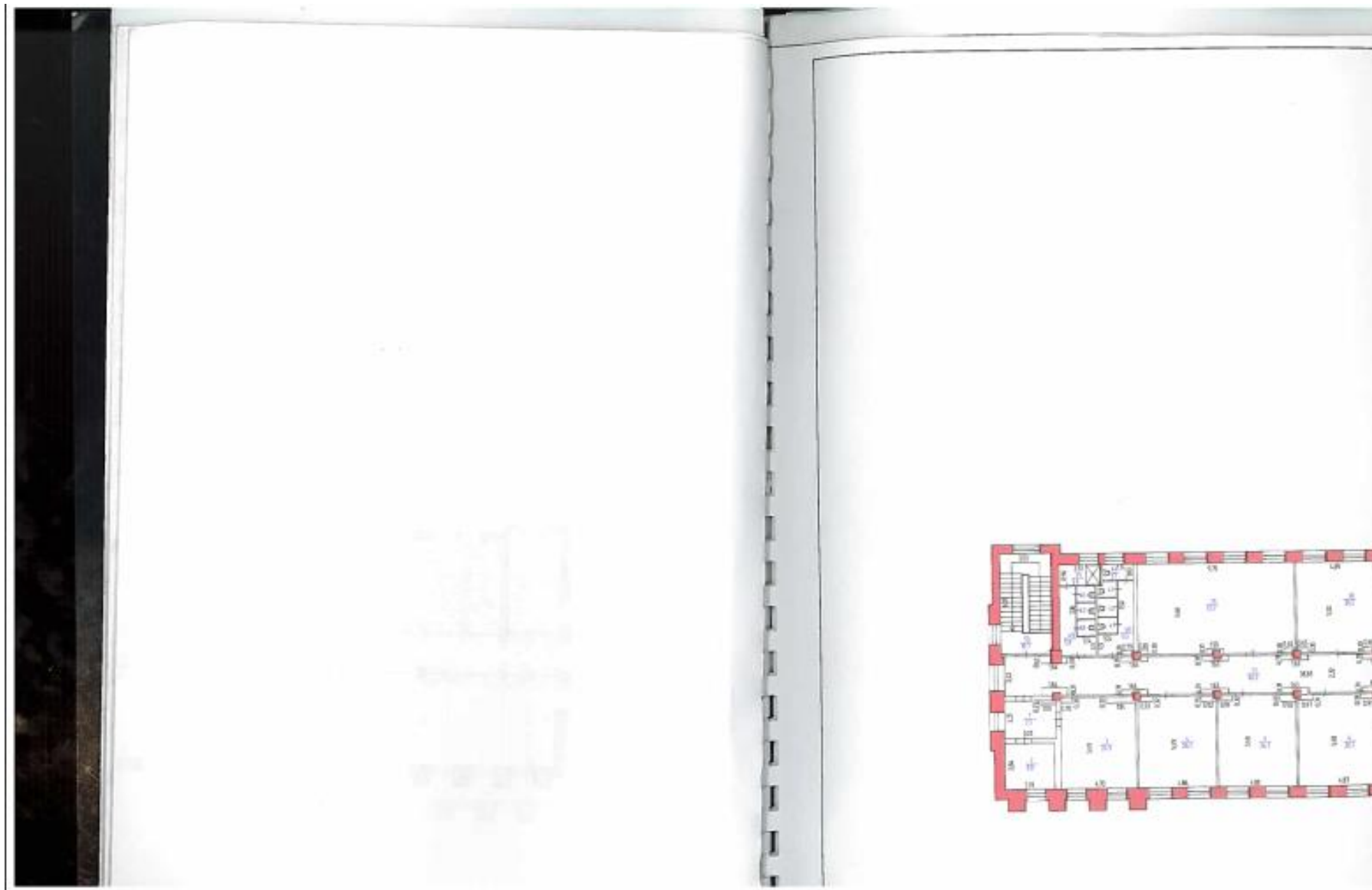
4. Приложение

Копии документов Заказчика



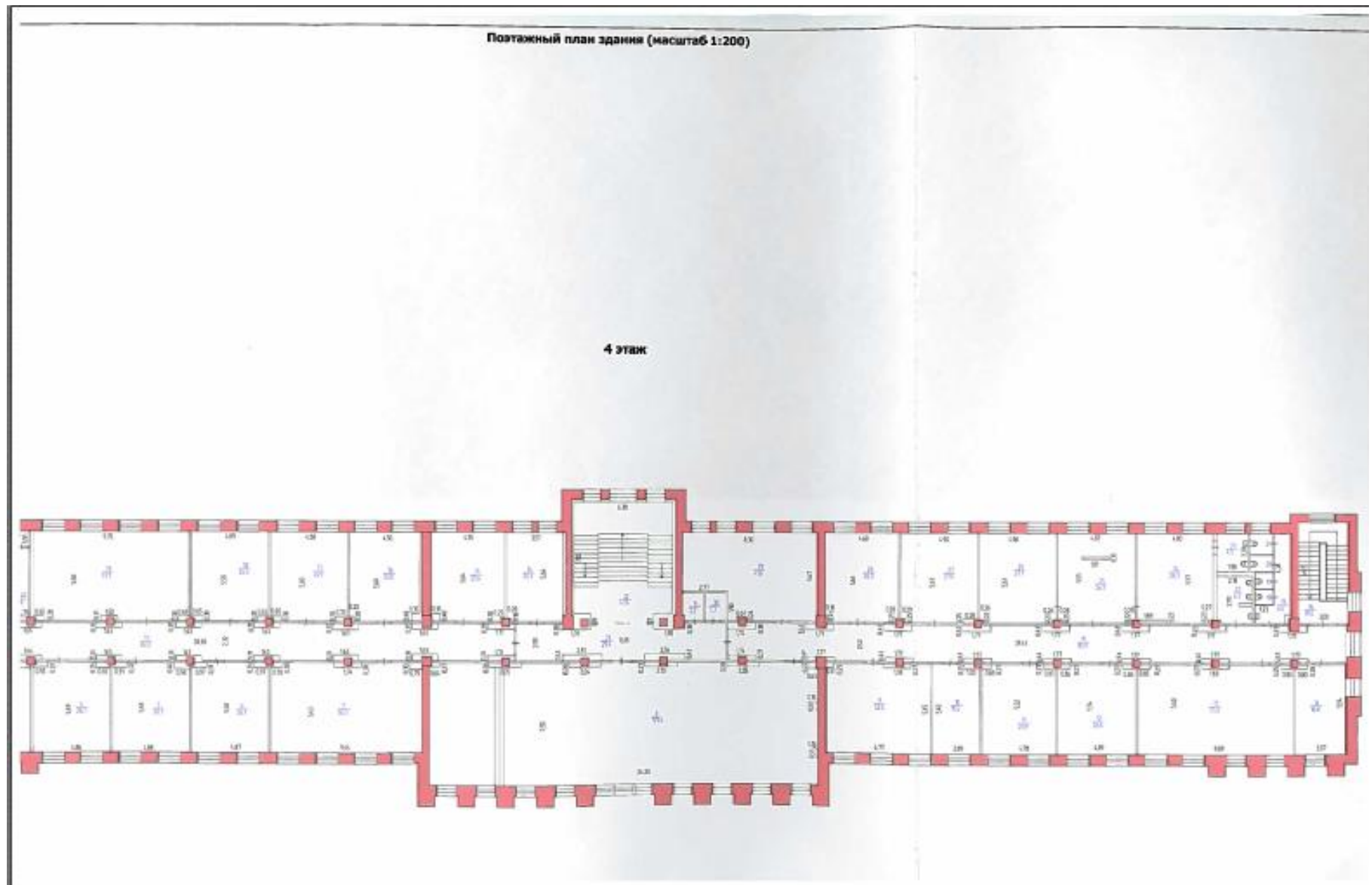
4. Приложение

Копии документов Заказчика



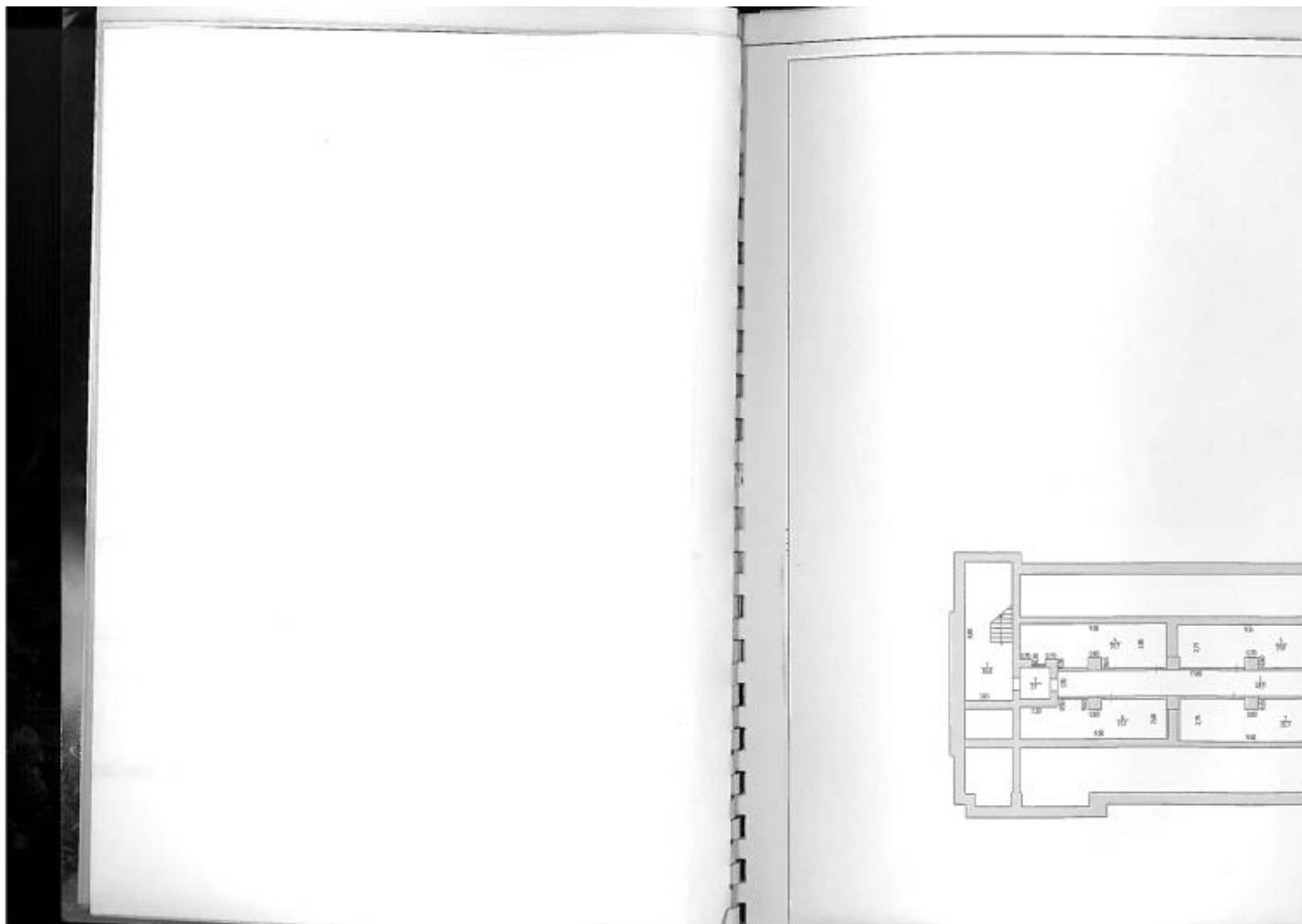
4. Приложение

Копии документов Заказчика



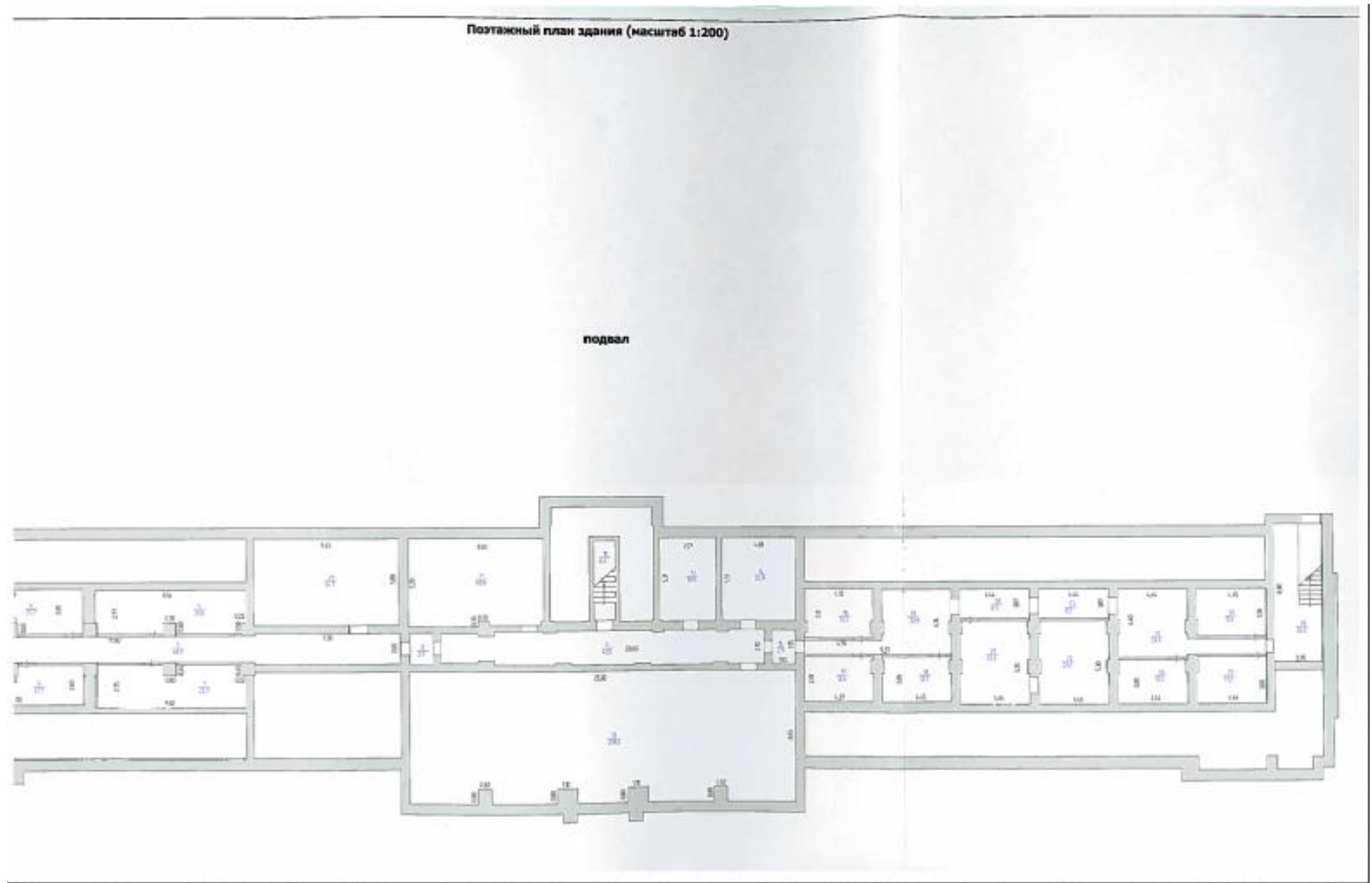
4. Приложение

Копии документов Заказчика



4. Приложение

Копии документов Заказчика



Копии документов Заказчика

Стр. 134

Копии документов Заказчика

Стр. 135

4. Приложение

Копии документов Заказчика

ЭКСПЛИКАЦИЯ

К поэтажному плану строения, расположенного в городе Кургане

по улице

Невежина

№

3

Строения №

2

Площадь на внутреннем обмере в натуральных величинах, в т.ч. проэкционированная под покрытие

Дата записи в журнал по плану	Этажи (этажины) с 1-го по последний (последние)	Номер помещения (помещений, помещений)	Наименование помещения (помещений)	Назначение помещения (помещений)	Площадь помещения (помещений) по внутреннему обмеру	Метры																								Итого	Примечание	
						Основная	Дополнительная	Дополнительная	Дополнительная	Дополнительная	Дополнительная	Дополнительная	Дополнительная	Дополнительная	Дополнительная	Дополнительная	Дополнительная	Дополнительная	Дополнительная	Дополнительная	Дополнительная	Дополнительная	Дополнительная	Дополнительная	Дополнительная	Дополнительная	Дополнительная	Дополнительная				
01.01.2011	2	1	кабинет																											28,4		
		2	кабинет																											28,4		
		3	кабинет																											28,2		
		4	кабинет																											25,8		
		5	кабинет																											28,0		
		6	кабинет																											33,3		
		7	кабинет																											28,8		
		8	кабинет																											35,5		
		9	кабинет																											38,0		
		10	кабинет																											33,8		
		11	кабинет																											24,4		
		12	кабинет																											26,3		
		13	кабинет																											26,3		
		14	кабинет																											16,2		
		15	кабинет																											19,2		
		16	кабинет																											26,4		
		17	кабинет																											14,6		
		18	коридор																											6,5		
		19	вспомогательная																												20,1	
		20	примоса																											98,2		
		21	уличный																											3,3		
		22	туалет																											5,7		
		23	уличный																											8,6		
		24	туалет																											1,4		
		25	туалет																											1,4		
		26	туалет																											4,9		
		27	кабинет																											19,4		
		28	кабинет																											18,8		
		29	кабинет																											26,7		
		30	кабинет																											26,4		
		31	кабинет																											25,2		
		32	кабинет																											25,8		
		33	кабинет																											17,8		

Копии документов Заказчика

Стр. 137

Копии документов Заказчика

Стр. 138

Копии документов Заказчика

Стр. 139

Копии документов Заказчика

Стр. 140

Копии документов Заказчика

Стр. 141

4. Приложение

Копии документов Заказчика

ЭКСПЛИКАЦИЯ

К поэтажному плану строения, расположенного в городе Кургане

по улице

Невежина

№

3

Страница №

2

Площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах, в т.ч. распределенная под назначение

Дата замера в натуре по плану	Этажи (этажность в т.ч. не завершенная этажность)	Наименование помещений, расположенных в т.ч. в цокольном этаже	Наименование помещений	Назначение помещений (согласно плану)	Объем помещений (по плану)	Объем помещений (по внутреннему обмеру)	Жилые		Торговые		Промышленные (производственные)		Складские		Гаражи, бытовые объекты, навесы		Предприятия общепита, бытовые		Капитальные		Переходы		Школьные		Учебно-научные учреждения		Лечебно-санитарные учреждения		Культурно-просветительские учреждения		Гостевые и др. объекты		Технические, вспомогательные, подсобные и служебные		Прочие		Итого по этажу, этажу, строению	Высота помещений по внутреннему обмеру	Примечание	
							Помещение	Всего (подобное)	Помещение	Всего (подобное)	Помещение	Всего (подобное)	Помещение	Всего (подобное)	Помещение	Всего (подобное)	Помещение	Всего (подобное)	Помещение	Всего (подобное)	Помещение	Всего (подобное)	Помещение	Всего (подобное)	Помещение	Всего (подобное)	Помещение	Всего (подобное)	Помещение	Всего (подобное)	Помещение	Всего (подобное)	Помещение	Всего (подобное)						
23.07.2011	первый	1	вспомогательная кладовая																																		20,8			
		2	коридор																																		3,9			
		3	коридор																																		40,8			
		4	подсобное																																		20,7			
		5	подсобное																																		20,8			
		6	подсобное																																		23,1			
		7	подсобное																																		20,7			
		8	коридор																																		2,9			
		9	коридор																																		42,8			
		10	вспомогательная кладовая																																		8,4			
		11	подсобное																																		48,8			
		12	подсобное																																		198,9			
		13	подсобное																																		18,9			
		14	подсобное																																		24,9			
		15	коридор																																		2,8			
		16	подсобное																																		13,3			
		17	подсобное																																		12,6			
		18	подсобное																																		12,7			
		19	коридор																																		22,8			
		20	коридор																																		8,3			
		21	подсобное																																		23,3			
		22	подсобное																																		23,1			
		23	коридор																																		8,3			
		24	коридор																																		26,4			
		25	подсобное																																		13,4			
		26	подсобное																																		12,3			
		27	подсобное																																		13,2			
		28	вспомогательная кладовая																																		28,8			
		29	подсобное																																		84,7			
			Итого по этажу:																																		702,4			
			Всего:																																	39,3	2834,7	9079,1	14,8	5866,2

Копии документов Заказчика

Стр. 143

Копии документов Заказчика

7

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, пили и т.п.)	Удельный вес по таблице		Поправки к процентному весу в %		Удельный вес конструктивных элементов		Итого в %		Текущие изменения износа в %		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
1	Фундаменты	ж/б ленточный	трещины, сколы, осадка	4	1	4	50	2,0						
2	а) стены и их наружная отделка	карпильные	хорошее	26	1	26	50	13,0						
	б) перегородки	карпильные, ГКЛ												
3	перегородки	карпильные	трещины в местах сопряжения	11	1	11	50	5,5						
		карпильные												
		карпильные												
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	Сам. Электрические устройства	отопление	хорошее	23	1	23	0	0,0						
		водопровод												
		Сетевые												
		гор. водоснабжение												
		лифты												
		электроосвещение												
		радио												
		телефон												
10	прочие работы	прочие	трещины	2	1	2	40	0,8						
				Итого	100	х	100	х	21,3	х	0			

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

4. Приложение

Копии документов Заказчика

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, плесень и т.п.)	Удельный вес по таблице	Порядок в %	Удельный вес по стр. 91	Элем. поражения	Износ в %	% износа в строении по стр. 91/100	Текущие изменения износа в %
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты					0		0,0		
2	а) стены и их наружная отделка					0		0,0		
	б) перегородки									
3	перекрытия	чердачное				0		0,0		
		междуполочное								
		надподвальное								
4	Крыша					0		0,0		
5	Полы					0		0,0		
6	Прочие	оконные				0		0,0		
		дверные								
7	Внутренняя отделка					0		0,0		
8	Наружная отделка					0		0,0		
9	Сам. Электроинженерные устройства	отопление								
		водопровод								
		Септик								
		гор. водоснабжение								
		ванны								
		электроосвещение						0,0		
		радио								
		телефон								
		вентиляция								
10	прочие работы	газы								
ИТОГО				0	x	0	x	0	x	0

% износа, приведенный к формуле по

$$\frac{\text{Числитель (стр. 91) } \times 100}{\text{Удельный вес (стр. 7)}} = \text{### \%}$$

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, плесень и т.п.)	Удельный вес по таблице	Порядок в %	Удельный вес по стр. 91	Элем. поражения	Износ в %	% износа в строении по стр. 91/100	Текущие изменения износа в %
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты					0		0,0		
2	а) стены и их наружная отделка					0		0,0		
	б) перегородки									
3	перекрытия	чердачное				0		0,0		
		междуполочное								
		надподвальное								
4	Крыша					0		0,0		
5	Полы					0		0,0		
6	Прочие	оконные				0		0,0		
		дверные								
7	Внутренняя отделка					0		0,0		
8	Наружная отделка					0		0,0		
9	Сам. Электроинженерные устройства	отопление								
		водопровод								
		Септик								
		гор. водоснабжение								
		ванны								
		электроосвещение						0,0		
		радио								
		телефон								
		вентиляция								
		лифты								
Газ										
10	прочие работы					0		0,0		

ИТОГО

0

x

0

x

0

x

0

% износа, приведенный к формуле по

$$\frac{\text{Числитель (стр. 91) } \times 100}{\text{удельный вес (стр. 7)}}$$

= ##\# %

Копии документов Заказчика

[illegible]Стр. 146

Копии документов Заказчика

Работа выполнена			
Проверен			
Принят			

4. Приложение

Копии документов Заказчика



4. Приложение

Копии документов Заказчика

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Повторное, взамен свидетельства №442605 серия 45 АБ от 02.10.2009 г.

Дата выдачи: 16.05.2013 г.

Документы-основания:
Договор купли-продажи земельного участка со зданием заводоуправления от 10.09.2009 г.
Передачный 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". ИНН 8602164900. 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: общая 5608.2 кв.м. Инвентарный номер: 37:401:001:010092530. Литер: Д. Этажность: 4. Подземная этажность: -1.
Адрес (местоположение):
Россия, Курганская обл., г. Курган, ул. Неvejина, №3, строение №2

Кадастровый (или условный) номер:
45-01.01-02.2002-0053

Существующие ограничения (обременения) права: Аренда
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: / Кильдошева О. Л. /

21 МАЙ 2013

45 АА 586162

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.
Передачный 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. Неvejина, №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-АА 927516

4. Приложение

Копии документов Заказчика

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 с объектом заводоуправления от 10.09.2009 г.
Передаточный акт к договору купли-продажи земельного участка со зданием
заводоуправления от 10.09.2009 г.

Субъект (субъекты) права:
Негосударственный пенсионный фонд "Юридический" ИНН 8602164900. ОГРН
1028600585430. КПП 860210001. 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. Ангельса, д. 11.

Вид права: собственное

Объект права:
Здание заводоуправления, назначение: нежилое. Площадь: 5607,9 кв.м. Инвентарный номер:
608. Литер: Д. Этажность: 4. Подвальная этажность: 1.
Адрес (местоположение):
Россия, Курганская обл., г. Курган, ул. Дзержинского, №3, 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 442605

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 с объектом заводоуправления от 10.09.2009 г.
Передаточный акт к договору купли-продажи земельного участка со зданием
заводоуправления от 10.09.2009 г.

Субъект (субъекты) права:
Негосударственный пенсионный фонд "Юридический" ИНН 8602164900. ОГРН
1028600585430. КПП 860210001. 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. Ангельса, д. 11.

Вид права: собственное

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

4. Приложение

Копии документов Заказчика

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

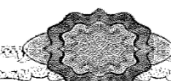
Кадастровый (или условный) номер:
45:25:070105:159

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


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

45-AA 927517 

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

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

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

© 2022 ООО «Б1 – Консалт».
Все права защищены.

B1.RU | B1.BY



**НОВЫЕ ВЫЗОВЫ
НОВЫЕ РЕШЕНИЯ**