

**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-2022-00122/2-K

15 Июня 2022 года



ООО «Эрнст энд Янг – оценка и консультационные услуги»
Россия, 115035, Москва,
Садовническая наб., д. 77, стр. 1

Тел.: +7 (495) 705 9700
+7 (495) 755 9700

Факс: +7 (495) 755 9700

Ольга Архангельская
Партнер

Практика стратегии и сделок

Тел. +7 (495) 755 9854

Факс +7 (495) 705 9701

E-mail Olga.Arkhangelskaya@ru.ey.com

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**

15 Июня 2022 года

Уважаемый Юрий Александрович,

В соответствии с договором №ТAS-2022-00122 от 2 июня 2022 года (далее – «Договор»), заключенным между НПФ «Профессиональный» (АО) (далее «Заказчик») и ООО «Эрнст энд Янг – оценка и консультационные услуги» (далее «Исполнитель», «компания ЕУ», «ЕУ») компания ЕУ 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.



ООО «Эрнст энд Янг – оценка и консультационные услуги»

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

Тел.: +7 (495) 705 9700
+7 (495) 755 9700

Факс: +7 (495) 755 9700

Ольга Архангельская
Партнер

Практика стратегии и сделок

Тел. +7 (495) 755 9854

Факс +7 (495) 705 9701

E-mail Olga.Arkhangelskaya@ru.ey.com

Цель оценки и ограничения использования Отчета

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

Заказчик вправе опубликовать Отчет на своем сайте 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.



ООО «Эрнст энд Янг – оценка и консультационные услуги»

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

Тел.: +7 (495) 705 9700
+7 (495) 755 9700

Факс: +7 (495) 755 9700

Ольга Архангельская
Партнер

Практика стратегии и сделок

Тел. +7 (495) 755 9854

Факс +7 (495) 705 9701

E-mail Olga.Arkhangelskaya@ru.ey.com

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 31 мая 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 соответствующего сегмента рынка недвижимости Кургана.



ООО «Эрнст энд Янг – оценка и консультационные услуги»

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

Тел.: +7 (495) 705 9700
+7 (495) 755 9700

Факс: +7 (495) 755 9700

Ольга Архангельская
Партнер

Практика стратегии и сделок

Тел. +7 (495) 755 9854

Факс +7 (495) 705 9701

E-mail Olga.Arkhangelskaya@ru.ey.com

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 31 мая 2022 года составила:

77 000 000 (Семьдесят семь 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 арендатор 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 29 апреля 2023 года, будет продлена до конца срока договора аренды – до 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, курс валют), динамика изменения рыночных ставок аренды и операционных расходов, ставки капитализации и дисконтирования.



ООО «Эрнст энд Янг – оценка и консультационные услуги»

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

Тел.: +7 (495) 705 9700
+7 (495) 755 9700

Факс: +7 (495) 755 9700

Ольга Архангельская
Партнер

Практика стратегии и сделок

Тел. +7 (495) 755 9854

Факс +7 (495) 705 9701

E-mail Olga.Arkhangelskaya@ru.ey.com

- ▶ После Даты оценки определенная в Отчете об оценке величина стоимости может существенно измениться. Определенную в Отчете об оценке величину стоимости следует рассматривать в качестве рекомендуемой в течение срока, меньшего, чем 6 месяцев (135-ФЗ ст.12).
- ▶ 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) 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	73 011 000
Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для производственных целей. Площадь: 4 528,0 кв. м. Кадастровый номер: 45:25:070105:159	3 989 000
Итого	77 000 000

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





Общая часть

Аббревиатуры

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения

Принятые обозначения

Заказчик НПФ «Профессиональный» (АО)

Дата оценки 31 мая 2022 года
«Справочник оценщика недвижимости – 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.» под ред.

Исполнитель, компания ЕУ, ЕУ ООО «Эрнст энд Янг - оценка и консультационные услуги»

Справочник Лейфера Л. А. Лейфер, Нижний Новгород, 2021
«Справочник оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки.» Часть 1, 2, под ред. Л. А. Лейфер, Нижний Новгород, 2020

Аббревиатуры

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
см. смотри
сот. сотка
стр. строение
США Соединенные Штаты Америки
т.д. так далее
т.п. тому подобное
тыс. тысячи
ул. улица
УСН упрощенная система налогообложения
ФЗ федеральный закон
ФСО Федеральный стандарт оценки
ЦБ РФ Центральный банк РФ
ЦМАКП Центр макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования
ш. шоссе
шт. штука
EIU Economist Intelligence Unit, аналитическое агентство



Общая часть
Содержание

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения

Общая часть

**Методология
оценки**

**Расчет
справедливой
рыночной
стоимости**

Приложения

1

2

3

Стр. 7

Стр. 21

Стр. 27

Стр. 59

Общая часть

Заявление о соответствии

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

Подписавший данный отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у нее 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 ее личными, непредвзятыми и профессиональными исследованиями, выводами и заключениями.
- ▶ Ни в настоящем времени, ни в перспективе она не имеет личной заинтересованности или какого бы то ни было предвзятого отношения как касательно оцениваемого объекта, так и касательно сторон, имеющих к нему отношение.
- ▶ Ее профессиональное вознаграждение не зависит от получения минимальной, максимальной или некоторой определенной величины оцениваемой стоимости; достижения заранее обусловленного результата или наступления определенных последующих событий.
- ▶ Ее 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, подписавшая этот отчет, при его подготовке не прибегала к сколько-нибудь существенной помощи со стороны других экспертов, за исключением Валентина Никитина, Алины Гринченко и Екатерины Перфиловой.

С уважением,
Ольга Архангельская
Партнер, оценщик





Общая часть

Основные факты и выводы

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения

Основание для проведения оценки Договор №TAS-2022-00122 от 2 июня 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

Исполнитель

ООО «Эрнст энд Янг - оценка и консультационные услуги»
Юридический адрес: г. Москва, 115035, Садовническая наб., д. 77, стр. 1
Место нахождения: г. Москва, 115035, Садовническая наб., д. 77, стр. 1

Независимость Оценщика и 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 Оценщика, 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 30.04.2022 составляет:

- ▶ Нежилое здание – 46 339 715,86 руб. С учетом амортизации остаточная балансовая стоимость по состоянию на Дату оценки составляет 46 260 638,53 руб.
- ▶ Земельный участок - 1 408 680 руб.



Общая часть

Основные факты и выводы

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения

Общая информация, идентифицирующая Отчет

Номер отчета – №ТАС-2022-00122/2-К
Дата отчета – 15 июня 2022 года
Срок проведения оценки – май-июнь 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 определение справедливой стоимости Объекта оценки. Назначением оценки является предоставление Заказчику информации о справедливой стоимости Объекта оценки для отражения в финансовой отчетности по ОСБУ в соответствии с МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

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».



Общая часть

Основные факты и выводы

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения

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

Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Согласованная стоимость
Не применялся	107 792 000 руб.*	63 450 000 руб.	77 000 000 руб.

*С учетом корректировки на обременение долгосрочным договором аренды в размере 50 273 444 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	73 011 000
Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для производственных целей. Площадь: 4 528,0 кв. м. Кадастровый номер: 45:25:070105:159	3 989 000
Итого	77 000 000



Общая часть

Задание на оценку

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения

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».

Оцениваемые права

Право собственности на оцениваемое нежилое здание и ассоциированный с ним земельный участок

Обладатель оцениваемых прав

НПФ «Профессиональный» (АО)

Цель оценки.

Предполагаемое использование результатов оценки

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

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.



Общая часть Задание на оценку

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения

Дата оценки

31 мая 2022 года

Срок проведения оценки

Май - июнь 2022 года

Допущения и ограничительные условия

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



Общая часть

Сведения о Заказчике и Исполнителе

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения

Основание для проведения оценки	Договор №TAS-2022-00122 от 2 июня 2022 года
Номер Отчета и дата составления	Номер отчета – № TAS-2022-00122/2-К Дата отчета – 15 июня 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)	Общество с ограниченной ответственностью «Эрнст энд Янг – оценка и консультационные услуги» Место нахождения: г. Москва, Садовническая наб., д. 77, стр. 1 ОГРН – 1047797042171 от 24 декабря 2004 года.
Страховой полис Исполнителя	Полис № 0327R/950/0000001/22 от 18 мая 2022 года акционерного общества «АльфаСтрахование» сроком с 01 июня 2022 года по 31 мая 2023 года включительно, 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@ru.ey.com Номер контактного телефона: +7 (495) 755 98-54 <i>Профессиональное образование:</i> -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), срок действия аттестата заканчивается 17 сентября 2024 года. Опыт работы – 20 лет. Квалификация – оценщик. Должность – партнер. Принимаемое участие - осуществление текущего руководства, согласование общей методологии оценки, проверка Отчета, проверка предпосылок.
Обязательное страхование гражданской ответственности Оценщика	Полис № 433-078402/21 СПАО «Ингосстрах» сроком с 2 сентября 2021 года по 1 сентября 2022 года.



Общая часть

Сведения о Заказчике и Исполнителе

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения

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, проверка Отчета об оценке.

2. *Гринченко Алина Юрьевна*

Профессиональное образование:
Национальный исследовательский университет «Высшая школа экономики»
номер диплома – 107704 0000719;
дата выдачи – 03 июля 2013 г.

Опыт работы в оценке – 9 лет.

Должность – менеджер.

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

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 – 3 года.

Должность – консультант.

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



Общая часть

Допущения и ограничительные условия, используемые Исполнителем при проведении оценки

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения

Базовые допущения и ограничительные условия

Данный Отчет подготовлен с учетом следующих допущений и ограничительных условий.

- ▶ Нам не известно о существовании каких-либо причин, по которым факты и данные, изложенные в настоящем отчете, могли бы быть признаны неверными.
- ▶ При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость Объекта. На Исполнителя не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
- ▶ 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.
- ▶ Анализ прав, связанных с оцениваемым объектом, не проводился. Предполагается, что права являются законными. Мы не берем на себя ответственность за правовые аспекты, включая какие-либо права требования или обременения, которые могут существовать в отношении Объекта оценки, если в отчете не указано иное.
- ▶ Настоящий отчет предназначен для использования исключительно в указанных в нем целях, и не может быть представлен третьим сторонам (за исключением указанных в Отчете выше). Использование отчета каким-либо иным образом не предусмотрено. Настоящий отчет, целиком или частично, без письменного согласия компании ЕУ, 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.
- ▶ Мы не несем ответственность за информацию, предоставленную нам третьими лицами. Информация, предоставленная нам третьими лицами, считается достоверной.
- ▶ Наш отчет основан на допущении о соблюдении всех применимых законов и нормативных актов РФ, за исключением специально оговоренных случаев.
- ▶ 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 ответственность за изменения рыночных условий или за неспособность владельцев объекта найти покупателя, готового заплатить цену, равную указанной в отчете стоимости.
- ▶ 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.
- ▶ Ни компания ЕУ, ни кто-либо из лиц, подписавших этот 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.
- ▶ 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.
- ▶ Все расчеты производились Исполнителем в программном продукте MS Excel. В расчетных таблицах, представленных в Отчете, для удобства восприятия приведены округленные значения показателей.

Общая часть

Допущения и ограничительные условия, используемые Исполнителем при проведении оценки

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения

Дополнительные допущения

- ▶ 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.
 - ▶ 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 29 апреля 2023 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, курс валют), динамика изменения рыночных ставок аренды и операционных расходов, ставки капитализации и дисконтирования.
- ▶ После даты оценки определенная в Отчете об оценке величина стоимости может существенно измениться. Определенную в Отчете об оценке величину стоимости следует рассматривать в качестве рекомендуемой в течение срока, меньшего, чем 6 месяцев (135-ФЗ ст.12).
 - ▶ 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.



Общая часть

Применяемые стандарты оценочной деятельности

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения

Применяемые стандарты оценки:

- ▶ Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ;
- ▶ 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).
- ▶ Международный стандарт финансовой отчетности (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.



Общая часть

Общие понятия оценки

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения

- ▶ 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. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.
- ▶ 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.

1

Методология оценки

Содержание	Стр.
Наиболее эффективное использование	22
Методология оценки	23

1 Методология оценки

Наиболее эффективное использование

Общая часть

1 Методология оценки

2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

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.





1 Методология оценки

Методология оценки

Общая часть

1 Методология оценки

2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

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.

1 Методология оценки

Методология оценки

Общая часть

1 Методология оценки

2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

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.

1 Методология оценки

Методология оценки

Общая часть

1 Методология оценки

2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

Метод дисконтирования денежных потоков



1 Методология оценки

Методология оценки

Общая часть

1 Методология оценки

2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

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:

- ▶ аналитического;
- ▶ 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

2

Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Содержание	Стр.
Описание Объекта оценки	28
Анализ наиболее эффективного использования	31
Описание выбранной методологии	32
Доходный подход	33
Сравнительный подход	46
Согласование результатов и вывод о стоимости	52
Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка	55

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Описание Объекта оценки

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения

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-001/2022-59732354 на объект недвижимости (здание) от 21.04.2022;
- ▶ Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2022-59984292 на объект недвижимости (земельный участок) от 21.04.2022.
- ▶ 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 размещения офиса. Помещения имеют смешанную планировку. По данным Заказчика, в нежилых помещениях выполнена стандартная офисная отделка.

Фотографии Объекта оценки



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

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Описание Объекта оценки

- Общая часть
- 1 Методология оценки
- 2 Расчет справедливой ...**
- 3 Приложения

Описание местоположения Объекта

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

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

В непосредственной близости от Объекта оценки находятся ГБУ «Курганская больница №1», крупные ТРЦ «РИО» и Нурер 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.

Доступность

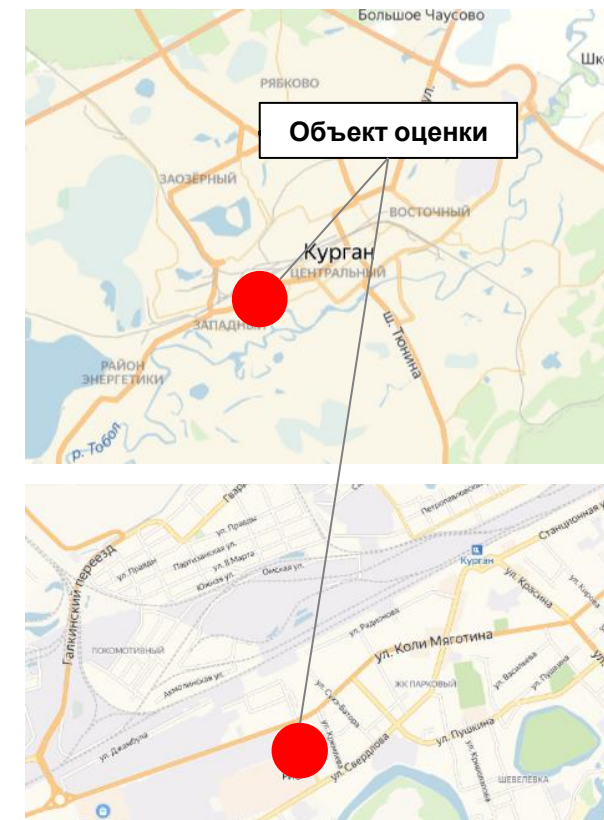
Объект оценки обладает хорошей транспортной и пешеходной доступностью благодаря расположению на первой линии улицы Тимофея Невежина относительно недалеко от центра города.

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

Видимость

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

Местоположение Объекта оценки



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

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

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Описание Объекта оценки

- Общая часть
- 1 Методология оценки
- 2 Расчет справедливой ...**
- 3 Приложения

Фотографии Объекта оценки были предоставлены Заказчиком.



Фасад здания



Вход в здание



Прилегающая территория



Офисное помещение



Офисное помещение



Офисное помещение



Входная группа



Коридор



Лестница



2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Анализ наиболее эффективного использования

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения

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

Справа представлен анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки.

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

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

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

Анализ наиболее эффективного использования Объекта

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

Источник: анализ Исполнителя

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Описание выбранной методологии

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения

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. В силу этой причины, 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.



2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения

Доходный подход

Оценка справедливой (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 – 31 мая 2022 года – 31 декабря 2031 года;
- ▶ Интервал прогноза: первый период – 30 дней, со 2 периода и далее - 1 квартал;
- ▶ Денежные потоки возникают в середине кварталов. Расчеты производились в рублях.

Расчет потенциального валового дохода

Доходная часть денежного потока формируется поступлениями от аренды помещения. Потенциальный арендный доход от оцениваемых помещений определяется в предположении полной загрузки, 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 124 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	Июнь-дек 2022*	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 и далее
ИПЦ России	7,4%	7,8%	5,1%	4,8%	4,6%	4,3%	4,0%	4,0%	4,0%

Источник: EIU, Oxford Economics, ЦБ РФ, МЭР, ВШЭ, ЦМАКП, ВЭБ, МВФ
* С учетом накопленной инфляции за январь-май 2022 г., которая составила 11,8%

Данные долгосрочного договора

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



2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения

Дополнительно мы проанализировали отчеты о прибылях и убытках арендатора (ООО «Любимый город») за 2021 г. и за 3 мес. 2022 г., согласно которым его чистая прибыль за данный период составила 11,1 млн руб. и 4,1 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 №1 от 29.04.2020 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. Неvejeина, 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 29.04.2023 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 3 мес. 2022 г. составила 442 млн руб. и 196 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 данной 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 выставляются 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.



2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения

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	Аналог 5
Источник информации		https://kurgan.cian.ru/rent/commercial/253124754/	https://kurgan.cian.ru/rent/commercial/272009985/	https://kurgan.cian.ru/rent/commercial/245197883/	https://kurgan.cian.ru/rent/commercial/249156393/	https://kurgan.etagi.com/commerce/7262566/
Контакт		+7 (352) 262-99-77	+7 (905) 853-98-70	+7-965-835-96-92	+7 (908) 832-99-08	+7 (905) 853-98-70
Система налогообложения, наличие НДС		НДС	УСН	УСН	НДС	НДС
Ставка аренды, руб./кв. м/год, с НДС		5 400	6 000	6 000	5 400	2 581
Эксплуатационные платежи	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены	Не включены
Корректировка		0	0	0	0	2 152
Коммунальные платежи	Включены, кроме электричества	Включены, кроме электричества	Включены	Включены	Включены, кроме электричества и отопления	Включены, кроме электричества и отопления
Корректировка		0	-1 178	-1 178	288	288
Скорректированная ставка		5 400	4 822	4 822	5 688	5 022
Тип цены (предложение/сделка)		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		-7%	-7%	-7%	-7%	-7%
Скорректированная ставка		5 022	4 485	4 485	5 290	4 670
Время предложения/сделки	31.05.2022	Май 2022 г.	Май 2022 г.	Май 2022 г.	Май 2022 г.	Май 2022 г.
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка		5 022	4 485	4 485	5 290	4 670
Фотография объекта						
Местоположение	ул. Тимофея Невежина, д. 3, стр. 2	ул. Куйбышева, д. 36	ул. Куйбышева, 28	ул. Коли Мяготина, д. 56А	ул. Тобольная, д. 54	ул. Клары Цеткин, д. 11
Корректировка		0%	0%	0%	-5%	0%
Площадь блока, кв. м	30-50	20	48	37	31	34
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Совокупная корректировка		0%	0%	0%	-5%	0%
Скорректированная цена		5 022	4 485	4 485	5 026	4 670
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	Стандартная отделка за выездом арендатора
Корректировка		0	0	0	0	0
Скорректированная цена		5 022	4 485	4 485	5 026	4 670
Вес		20%	20%	20%	20%	20%
Рыночная ставка аренды, руб./кв. м/год, включая эксплуатационные и коммунальные расходы (кроме электричества)	с НДС	4 737				
	без НДС, округленно	3 900				

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения

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 5 не включены эксплуатационные расходы;
- ▶ Аналоги 2 и 3 включают все коммунальные расходы, в том числе электричество;
- ▶ в ставку Аналогов 4 и 5 не включено отопление.

Соответственно, к Аналогам 2-5 должны быть применены корректировки. Абсолютная корректировка на электроэнергию и отопление определена на основании фактических данных Заказчика по оцениваемому помещению и составила 1 178 руб./кв. м/год с НДС и 288 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 5 составляют 2 152 руб./кв. м/год с НДС (скриншот интернет-страницы приведен в разделе «Приложения»).

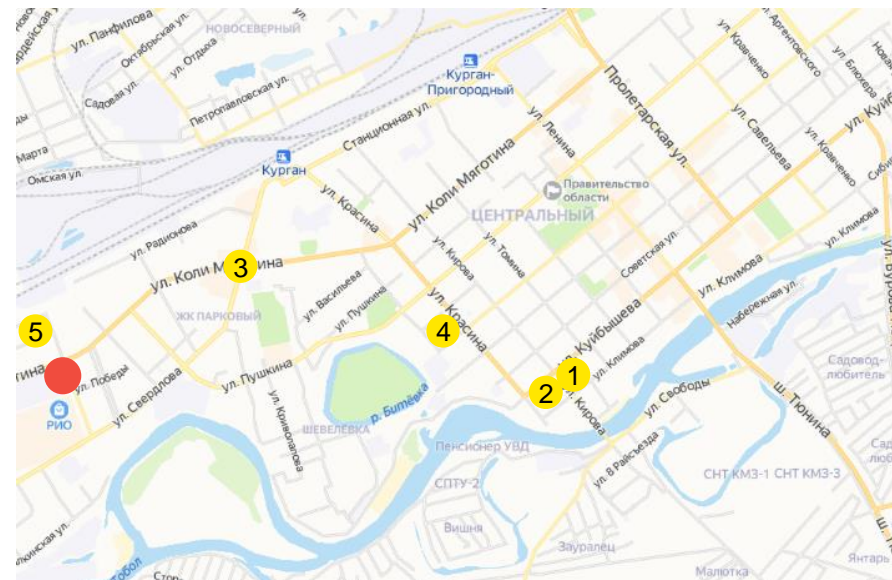
Корректировка на тип цены (сделка/ предложение) Для объектов, предлагаемых в аренду, запрашиваемые ставки, как правило, несколько выше тех, по которым фактически заключаются сделки.

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 высококлассных офисов, расположенных в городах с населением до 500 тыс. чел. (стр. 433, 461): 3,5% - 10%.

Корректировка на время сделки/ предложения. Используемые для расчета аналоги присутствовали на рынке недвижимости в мае 2022 года, оценка проводится на дату 31 мая 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 ниже.

Расположение объектов-аналогов



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

- **Объект оценки (ул. Тимофея Невежина, д. 3, стр. 2)**
- 1 ул. Куйбышева, д. 36
- 2 ул. Куйбышева, д. 28
- 3 ул. Коли Мяготина, д. 56А
- 4 ул. Тобольная, д. 54
- 5 ул. Клары Цеткин, д. 11



2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения

Корректировка на местоположение (продолжение). 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

Аналог 4 расположен ближе к центру города, что является более престижным местоположением для офисной недвижимости в Кургане относительно Объекта оценки. Для него была применена корректировка -5%.

Остальные аналоги имеют сопоставимое местоположение относительно Объекта оценки, поэтому их ставки аренды по данному параметру не корректировались.

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, 3 и 4 предлагаются офисные помещения без отдельного входа со стандартной отделкой разной площади по единой ставке (см. таблицу справа). В связи с этим корректировка на площадь не применялась.

Предложения аренды офисных блоков разных площадей в Аналогах 1, 2, 4, 5

Объект	Площадь предлагаемого помещения кв. м	Ставка аренды, руб./кв. м/год с НДС	Источник
Аналог 2	25,7	6 000	https://kurgan.cian.ru/rent/commercial/272020849
	31,3	6 000	https://kurgan.cian.ru/rent/commercial/272009982
	47,6	6 000	https://kurgan.cian.ru/rent/commercial/272009985
	57,3	6 000	https://kurgan.etagi.com/commerce/5401103/
Аналог 3	17,6	6 000	https://kurgan.cian.ru/rent/commercial/245197883/
	19	6 000	
	24	6 000	
	37,4	6 000	
Аналог 4	227	6 000	https://kurgan.cian.ru/rent/commercial/249156386/
	300	6 000	
	14,9	5 400	
	31,4	5 400	https://kurgan.cian.ru/rent/commercial/249156393/

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.

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения

Прогнозная динамика рыночной ставки аренды была определена на уровне инфляции (таблица «Макроэкономические предположения» на стр. 33 Отчета). Учитывая События, мы предполагаем, что среднерыночный рост ставок аренды с Даты оценки до конца 2022 года составит 0%, а в 2023 году – ½ ИПЦ, 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	1 кв. 2030	2 кв. 2030	3 кв. 2030	4 кв. 2030	1 кв. 2031	2 кв. 2031	3 кв. 2031	4 кв. 2031 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 данные о фактических эксплуатационных и коммунальных расходах за 2021 год, январь-май 2022 года по эксплуатационным расходам и январь-апрель 2022 года по коммунальным расходам.

Для определения уровня расходов мы использовали среднемесячное значение, пересчитанное в год:

- ▶ за период июнь 2021 года – май 2022 года для эксплуатационных расходов (кроме клининга и охраны);
- ▶ за период январь-апрель 2022 года для коммунальных расходов;
- ▶ за период январь-май 2022 года для клининга и охраны.

При этом была применена индексация фактических эксплуатационных расходов за 7 месяцев 2021 года на фактически накопленный до Даты оценки ИПЦ – на 15,8% (индексация на середину периода). Фактические коммунальные расходы за 4 месяца 2022 года на Дату оценки не индексировались, т.к. в соответствии с информацией отдела тарифной политики в социальной сфере комитета по экономической политике Курганской области, повышение тарифов на услуги ЖКХ планируется с 1 июля 2022 года (<https://45.ru/text/gorod/2022/05/20/71345699/?>). Индексация КУ в размере 4% согласно данной информации учтена в прогнозе денежных потоков.

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



2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения

По данным Заказчика, расходы на уборку всего здания составляют 2 503 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 748 руб./кв. м/год без НДС, арендопригодных помещений – 1 755 руб./кв. м/год без НДС.

Согласно предоставленной Заказчиком структуре расходов на клининг и охрану, в 2022 году доля заработной платы и страховых взносов по данным статьям составляет 98% и 82% соответственно. Кроме того, в декабре каждого года выплачивается 13-я заработная плата. Для корректного учета данного факта, затраты на заработную плату и страховые взносы в пересчете в годовое исчисление умножались на 13.

Таким образом, суммарная величина эксплуатационных и коммунальных расходов арендодателя составит 2 346 руб./кв. м/год без НДС в ценах 2022 года. Расчет приведен в таблицах справа.

Прогнозная динамика изменения расходов была определена в следующей логике:

- ▶ заработная плата в структуре эксплуатационных расходов – в 2022-2024 гг. на уровне прогноза ЦБ РФ по номинальной заработной плате (результаты опроса на 25-31 мая 2022 года), после 2024 г. – на уровне прогнозного ИПЦ;
- ▶ прочие эксплуатационные расходы – на уровне прогнозного ИПЦ;
- ▶ коммунальные расходы – в июле-декабре 2022 года в размере 4%, в соответствии с данными комитета по экономической политике Курганской области, с 2023 года и далее – на уровне прогнозного ИПЦ.

Фактические эксплуатационные расходы, руб./кв. м арендопригодной площади без НДС

Период	Январь-май 2022 г.	Июнь-декабрь 2021 г. (7 мес.)	Июнь-декабрь 2021 г. с индексацией по ИПЦ (15,8%)	Итого за год в ценах 2022 г.	
	[1]	[2]	[3]	[4]	
Охрана и безопасность	302	603	698	784	[1]*98%*13 + [1]*2%*12
Клининг всего здания*, в т.ч.:	976	1 797	2 080	2 503	[1]*82%*13 + [1]*18%*12
Клининг МОП	292	537	621	748	[1]*82%*13 + [1]*18%*12
Вывоз мусора	16	33	38	54	[1] + [3]
Обслуживание инженерных систем	34	195	226	259	[1] + [3]
ТО ОПС, видеонаблюдения	30	74	85	116	[1] + [3]
Итого эксплуатационные расходы				1 960	

Источник: данные Заказчика, анализ Исполнителя

* Расчет приведен в демонстрационных целях. В итоговую величину расходов включались только фактические затраты на клининг МОП.

Фактические коммунальные расходы, руб./кв. м арендопригодной площади без НДС

Период	Январь-апрель 2022 г.	Май-декабрь 2022 г.	Итого за год в ценах 2022 г.	
	[1]	[2]		
Отопление	165	124*	[1]/4*3	288
Водоснабжение и водоотведение	33	65	[1]/4*8	98
Итого коммунальные расходы				386

Источник: данные Заказчика, анализ Исполнителя

* В предположении, что отопительный сезон на период 2022-2023 гг. начнется в октябре 2022 года.

Прогнозная динамика изменения эксплуатационных и коммунальных расходов

Тип расходов	Доля в расходах	Июнь-дек 2022 г.	2023	2024	2025	2026	2027	2028 и далее
З/п в ЭР	59%	5,7%	7,0%	6,7%	4,8%	4,6%	4,3%	4,0%
Прочие ЭР	24%	7,4%	7,8%	5,1%	4,8%	4,6%	4,3%	4,0%
КУ	16%	4,0%	7,8%	5,1%	4,8%	4,6%	4,3%	4,0%
Средневзвешенный рост		5,8%	7,3%	6,1%	4,8%	4,6%	4,3%	4,0%

Источник: З/п в ЭР на 2022-2024 гг.: опрос ЦБ РФ по номинальной заработной плате (результаты на 25-31 мая 2022 года);

КУ на 2022 г.: данные комитета по экономической политике Курганской области от мая 2022 года о планируемой индексации услуг ЖКХ в 2022 году;

Остальное: прогнозный ИПЦ по данным EIU, Oxford Economics, ЦБ РФ, МЭР, ВШЭ, ЦМАКП, ВЭБ, МВФ



2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения

- ▶ **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 планируется в 2022 году и должна была применяться с 01.01.2023. Однако 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 рамках настоящей оценки мы предполагаем, что определенная в 2022 году обновленная кадастровая стоимость будет применяться позже на 1 год, т.е. с 01.01.2024.

Последняя переоценка была проведена в 2016 году. Для определения изменения кадастровой стоимости с даты последней переоценки (01.01.2016) к 2024 г., мы использовали соотношение между кадастровой стоимостью участка (3 419 319 руб.) и справедливой (рыночной) стоимостью земельного участка (3 989 000 руб.), которую мы определили в разделе «Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка». Таким образом, рост кадастровой стоимости при следующей переоценке был принят в размере 24,5%. 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 73 011 000 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.
- ▶ **Страховые платежи.** Сумма страховых платежей определена на уровне фактических платежей и составила 48 204 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.

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.	73 011 000,0
Месячная амортизация, руб.	240 955,6
Ставка налога на имущество	2,2%
Налог на имущество в первом прогнозном году, руб./год	1 579 471

Источник: данные Заказчика



2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения

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

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

При расчете терминальной стоимости Объекта оценки мы использовали ставку капитализации 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]	5 779	рыночная ставка аренды (3 900 руб./кв. м) * накопленный рост рынка (1,48)
Потенциальный валовой доход	[2]	19 140 973	[1] * арендопригодная площадь Объекта оценки (3 312,4 кв. м)
Потери от недозагрузки	[3]	(1 914 097)	[2] * уровень недозагрузки (10%)
Действительный валовой доход	[4]	17 226 876	[2] + [3]
Операционные расходы	[5]	(14 236 388)	[6] + [7] + [8] + [9]
<i>Эксплуатационные расходы</i>	[6]	(13 043 758)	эксплуатационные расходы (2 350 руб./кв. м) * накопленный ИПЦ (1,67)
<i>Земельные платежи</i>	[7]	(81 965)	земельный налог (51 290 руб.) * накопленный рост кадастровой стоимости земельного участка (1,74)
<i>Расходы на страхование</i>	[8]	(48 204)	фактические расходы на страхование (договор по страхованию имущества №43912/919/0000177/21 от 23.08.2021)
<i>Налог на имущество</i>	[9]	(1 062 462)	среднегодовая стоимость в терминальном году (50 939 568 руб.) * 2,2%
Чистый операционный доход	[10]	2 990 488	[4] + [5]
Брокерская комиссия за сдачу в аренду	[11]	(287 115)	([2] + [3]) * брокерская комиссия (8,33%) / срок смены арендаторов (5 лет)
Фонд капитальных затрат	[12]	(191 399)	[2] * капитальный резерв (1%)
Денежный поток	[13]	2 511 973	[10] + [11] + [12]
Терминальная стоимость	[14]	17 942 668	[13] / ставка капитализации (14%)
Брокерская комиссия за продажу	[15]	(89 713)	[14] * брокерская комиссия (0,5%)
Итого, доход от продажи Объекта, руб.		17 852 954	[13] + [14]

Источник: анализ Исполнителя



2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения

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. Москве 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 В, 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%.



2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения

Прогноз денежных потоков

Номер периода	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Начало периода	1 июн 22	1 июл 22	1 окт 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	1 янв 26	1 апр 26
Конец периода	30 июн 22	30 сен 22	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	31 мар 26	30 июн 26
ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД																	
Потенциальный доход от помещений	1 382 844	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	4 240 721	4 240 721	4 148 532	4 194 626
по действующим договорам	1 382 844	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	4 240 721	4 240 721	4 148 532	4 194 626
по новым договорам																	
Итого, потенциальный валовой доход	1 382 844	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	4 240 721	4 240 721	4 148 532	4 194 626
ПОТЕРИ ПЛАТЕЖЕЙ																	
Потери от неполной загруженности помещений																	
Итого, потери платежей																	
ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД	1 382 844	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	4 240 721	4 240 721	4 148 532	4 194 626
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ																	
Эксплуатационные расходы																	
Земельные платежи	(4 216)	(12 928)	(12 928)	(12 647)	(12 787)	(12 928)	(12 928)	(15 873)	(15 873)	(16 047)	(16 047)	(15 741)	(15 916)	(16 091)	(16 091)	(15 741)	(15 916)
Расходы на страхование	(3 962)	(12 150)	(12 150)	(11 886)	(12 018)	(12 150)	(12 150)	(11 985)	(11 985)	(12 117)	(12 117)	(11 886)	(12 018)	(12 150)	(12 150)	(11 886)	(12 018)
Налог на имущество		(399 887)	(396 541)	(393 195)	(389 848)	(386 502)	(382 598)	(379 252)	(375 905)	(372 559)	(369 213)	(365 866)	(362 520)	(359 174)	(355 827)	(352 481)	(349 135)
Итого, операционные расходы	(8 178)	(424 965)	(421 619)	(417 727)	(414 653)	(411 580)	(407 676)	(407 109)	(403 763)	(400 723)	(397 377)	(393 493)	(390 454)	(387 415)	(384 068)	(380 108)	(377 069)
ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД	1 374 666	3 815 756	3 819 102	3 730 804	3 779 973	3 829 141	3 833 045	3 776 056	3 779 403	3 828 412	3 831 758	3 755 038	3 804 172	3 853 306	3 856 653	3 768 423	3 817 558
ПРОЧИЕ РАСХОДЫ																	
Брокерская комиссия за сдачу в аренду																	
Фонд капитальных затрат	(10 647)	(32 296)	(32 296)	(32 296)	(32 605)	(32 916)	(33 231)	(33 549)	(33 969)	(34 395)	(34 826)	(35 263)	(35 681)	(36 104)	(36 533)	(36 966)	(37 380)
Итого, прочие расходы	(10 647)	(32 296)	(32 296)	(32 296)	(32 605)	(32 916)	(33 231)	(33 549)	(33 969)	(34 395)	(34 826)	(35 263)	(35 681)	(36 104)	(36 533)	(36 966)	(37 380)
Денежный поток до налогообложения	1 364 019	3 783 460	3 786 806	3 698 508	3 747 368	3 796 225	3 799 814	3 742 507	3 745 433	3 794 016	3 796 932	3 719 775	3 768 491	3 817 202	3 820 120	3 731 457	3 780 178
Фактор дисконтирования	0,9929	0,9645	0,9231	0,8840	0,8467	0,8106	0,7758	0,7427	0,7112	0,6809	0,6517	0,6241	0,5977	0,5723	0,5477	0,5245	0,5024
Дисконтированный денежный поток	1 354 310	3 648 964	3 495 623	3 269 309	3 172 759	3 077 068	2 947 940	2 779 671	2 663 856	2 583 344	2 474 497	2 321 394	2 252 583	2 184 404	2 092 358	1 957 110	1 899 023
Стоимость Объекта оценки на Дату оценки, руб., без НДС, округленно	63 450 000																
Источник: расчеты Исполнителя																	



2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения

Прогноз денежных потоков (продолжение)

Номер периода	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34
Начало периода	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	1 июл 29	1 окт 29	1 янв 30	1 апр 30	1 июл 30
Конец периода	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	30 сен 29	31 дек 29	31 мар 30	30 июн 30	30 сен 30
ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД																	
Потенциальный доход от помещений	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	4 240 721	4 295 626	4 299 422	4 390 028	4 482 003
по действующим договорам	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	4 240 721	605 817			
по новым договорам														3 689 809	4 299 422	4 390 028	4 482 003
Итого, потенциальный валовой доход	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	4 240 721	4 295 626	4 299 422	4 390 028	4 482 003
ПОТЕРИ ПЛАТЕЖЕЙ																	
Потери от неполной загруженности помещений														(3 320 828)	(3 439 538)	(3 073 020)	(2 689 202)
Итого, потери платежей														(3 320 828)	(3 439 538)	(3 073 020)	(2 689 202)
ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД	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	4 240 721	974 798	859 884	1 317 009	1 792 801
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ																	
Эксплуатационные расходы														(2 542 079)	(2 929 873)	(2 991 617)	(3 054 294)
Земельные платежи	(16 091)	(16 091)	(17 139)	(17 329)	(17 520)	(17 520)	(17 282)	(17 282)	(17 472)	(17 472)	(17 139)	(17 329)	(17 520)	(17 520)	(17 139)	(17 329)	(17 520)
Расходы на страхование	(12 150)	(12 150)	(11 886)	(12 018)	(12 150)	(12 150)	(11 985)	(11 985)	(12 117)	(12 117)	(11 886)	(12 018)	(12 150)	(12 150)	(11 886)	(12 018)	(12 150)
Налог на имущество	(345 230)	(341 884)	(338 538)	(335 191)	(331 845)	(328 499)	(325 152)	(321 806)	(318 460)	(315 113)	(311 767)	(308 421)	(304 517)	(301 170)	(297 824)	(294 478)	(291 131)
Итого, операционные расходы	(373 472)	(370 125)	(367 562)	(364 539)	(361 515)	(358 168)	(354 419)	(351 073)	(348 048)	(344 702)	(340 792)	(337 768)	(334 186)	(2 872 919)	(3 256 722)	(3 315 442)	(3 375 095)
ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД	3 867 250	3 870 596	3 780 969	3 830 088	3 879 206	3 882 553	3 828 746	3 832 093	3 881 086	3 884 432	3 807 740	3 856 858	3 906 535	(1 898 121)	(2 396 837)	(1 998 434)	(1 582 294)
ПРОЧИЕ РАСХОДЫ																	
Брокерская комиссия за сдачу в аренду														(142 483)	(143 887)	(145 305)	(146 736)
Фонд капитальных затрат	(37 799)	(38 222)	(38 650)	(39 056)	(39 467)	(39 883)	(40 303)	(40 700)	(41 101)	(41 506)	(41 915)	(42 328)	(42 745)	(6 167)	(43 591)	(44 021)	(44 455)
Итого, прочие расходы	(37 799)	(38 222)	(38 650)	(39 056)	(39 467)	(39 883)	(40 303)	(40 700)	(41 101)	(41 506)	(41 915)	(42 328)	(42 745)	(185 228)	(150 053)	(188 896)	(190 757)
Денежный поток до налогообложения	3 829 451	3 832 374	3 742 319	3 791 031	3 839 739	3 842 670	3 788 444	3 791 393	3 839 985	3 842 927	3 765 825	3 814 531	3 721 307	(2 048 174)	(2 585 733)	(2 189 191)	(1 774 931)
Фактор дисконтирования	0,4809	0,4603	0,4408	0,4222	0,4042	0,3869	0,3704	0,3547	0,3395	0,3250	0,3112	0,2981	0,2854	0,2731	0,2615	0,2505	0,2398
Дисконтированный денежный поток	1 841 743	1 764 134	1 649 614	1 600 591	1 552 026	1 486 625	1 403 149	1 344 682	1 303 842	1 248 902	1 171 937	1 137 016	1 061 929	(559 420)	(676 290)	(548 421)	(425 683)
Стоимость Объекта оценки на Дату оценки, руб., без НДС, округленно																	

Источник: расчеты Исполнителя



2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения

Прогноз денежных потоков (продолжение)

Номер периода	35	36	37	38	39	40	41	42	43
Начало периода	1 окт 30	1 янв 31	1 апр 31	1 июл 31	1 окт 31	1 янв 32	1 апр 32	1 июл 32	1 окт 32
Конец периода	31 дек 30	31 мар 31	30 июн 31	30 сен 31	31 дек 31	31 мар 32	30 июн 32	30 сен 32	31 дек 32
ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД									
Потенциальный доход от помещений	4 526 166	4 471 399	4 565 630	4 661 283	4 707 212	4 689 078	4 735 281	4 834 489	4 882 125
по действующим договорам	0	0	0	0	0	0	0	0	0
по новым договорам	4 526 166	4 471 399	4 565 630	4 661 283	4 707 212	4 689 078	4 735 281	4 834 489	4 882 125
Итого, потенциальный валовой доход	4 526 166	4 471 399	4 565 630	4 661 283	4 707 212	4 689 078	4 735 281	4 834 489	4 882 125
ПОТЕРИ ПЛАТЕЖЕЙ									
Потери от неполной загрузки помещений	(2 263 083)	(1 788 560)	(1 369 689)	(932 257)	(470 721)	(468 908)	(473 528)	(483 449)	(488 213)
Итого, потери платежей	(2 263 083)	(1 788 560)	(1 369 689)	(932 257)	(470 721)	(468 908)	(473 528)	(483 449)	(488 213)
ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД	2 263 083	2 682 840	3 195 941	3 729 026	4 236 491	4 220 170	4 261 753	4 351 040	4 393 913
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ									
Эксплуатационные расходы	(3 084 389)	(3 047 068)	(3 111 282)	(3 176 466)	(3 207 765)	(3 195 407)	(3 226 893)	(3 294 498)	(3 326 960)
Земельные платежи	(17 520)	(20 210)	(20 435)	(20 660)	(20 660)	(20 379)	(20 379)	(20 603)	(20 603)
Расходы на страхование	(12 150)	(11 886)	(12 018)	(12 150)	(12 150)	(11 985)	(11 985)	(12 117)	(12 117)
Налог на имущество	(287 785)	(284 439)	(281 092)	(277 746)	(274 400)	(271 053)	(267 149)	(263 803)	(260 457)
Итого, операционные расходы	(3 401 844)	(3 363 603)	(3 424 827)	(3 487 021)	(3 514 974)	(3 498 825)	(3 526 406)	(3 591 021)	(3 620 137)
ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД	(1 138 761)	(680 764)	(228 887)	242 005	721 517	721 346	735 347	760 019	773 776
ПРОЧИЕ РАСХОДЫ									
Брокерская комиссия за сдачу в аренду	(149 642)	(151 117)	(152 606)	(154 109)	(0)	(71 779)	(71 779)	(71 779)	(71 779)
Фонд капитальных затрат	(44 893)	(45 335)	(45 782)	(46 233)	(46 688)	(47 148)	(47 613)	(48 082)	(48 556)
Итого, прочие расходы	(194 535)	(196 452)	(198 387)	(200 342)	(46 688)				
Терминальная стоимость						17 942 668			
Брокерская комиссия за продажу						(89 713)			
Итого, доход от продажи Объекта						17 852 954			
Денежный поток до налогообложения	(1 333 296)	(877 215)	(427 274)	41 663	674 829	17 852 954			
Фактор дисконтирования	0,2295	0,2198	0,2105	0,2016	0,1929	0,1887			
Дисконтированный денежный поток	(306 057)	(192 823)	(89 958)	8 398	130 189	3 369 583			

Источник: расчеты Исполнителя

Стоимость Объекта на Дату оценки, полученная в рамках доходного подхода

63 450 000 руб.

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



2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Сравнительный подход

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения

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 следующем слайде представлен расчет стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода.








2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Сравнительный подход

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения

Расчет рыночной цены продажи офисных помещений

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации		https://kurgan.cian.ru/sale/commerci-al/240677673/	https://kurgan.cian.ru/sale/commerci-al/260987671/	https://kurgan.cian.ru/sale/commerci-al/257663070/	https://kurgan.rbnpro.ru/catalogs/show/19361764
Контакт		+7 (908) 005-10-51	+7 (963) 436-54-05	+7 (912) 529-89-88	+7 (951) 262-99-88
Цена предложения, руб./кв. м, с НДС		11 595	10 593	12 593	21 245
Система налогообложения, наличие НДС		НДС	НДС	НДС	НДС
Тип цены (предложение/сделка)		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		-19,0%	-19,0%	-19,0%	-19,0%
Скорректированная цена		9 393	8 581	10 200	17 209
Время предложения/сделки	31.05.2022	Май 2022 г.	Май 2022 г.	Май 2022 г.	Май 2022 г.
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена					
Фотография объекта					
Местоположение	ул. Тимофея Нежевина, д. 3, стр. 2	ул. Гоголя, д. 44	ул. Промышленная, д. 9	ул. Гагарина, д. 1	ул. Советская, д. 128
Корректировка		-5%	10%	0%	-5%
Состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка		0%	15%	15%	15%
Общая площадь, кв. м	5 608	1 409	708	1 350	546
Корректировка		-23%	-33%	-24%	-36%
Площадь помещений 1-го этажа и выше	86%	100%	100%	100%	100%
Площадь помещений в подвале, кв. м	14%	0%	0%	0%	0%
Корректировка		-3%	-3%	-3%	-3%
Совокупная корректировка		-29%	-17%	-15%	-32%
Скорректированная цена		6 680	7 126	8 706	11 749
Состояние отделки	Стандартная отделка	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	Стандартная отделка
Корректировка		4 800	4 800	4 800	0
Скорректированная цена		11 480	11 926	13 506	11 749
Вес		25%	25%	25%	25%
Рыночная цена продажи, руб./кв. м, с НДС	12 165				
Стоимость Объекта, руб., с НДС, без учета обременения долгосрочным договором, округленно	68 225 000				
В том числе справедливая (рыночная) стоимость земельного участка, НДС не облагается*	3 989 000				
Стоимость Объекта, руб., без НДС, без учета обременения долгосрочным договором	57 519 000				

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

Источник: расчеты и предположения Исполнителя

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Сравнительный подход

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения

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 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 мае 2022 года, оценка проводится на дату 31 мая 2022 года.

Таким образом, корректировка на время предложения не применялась.

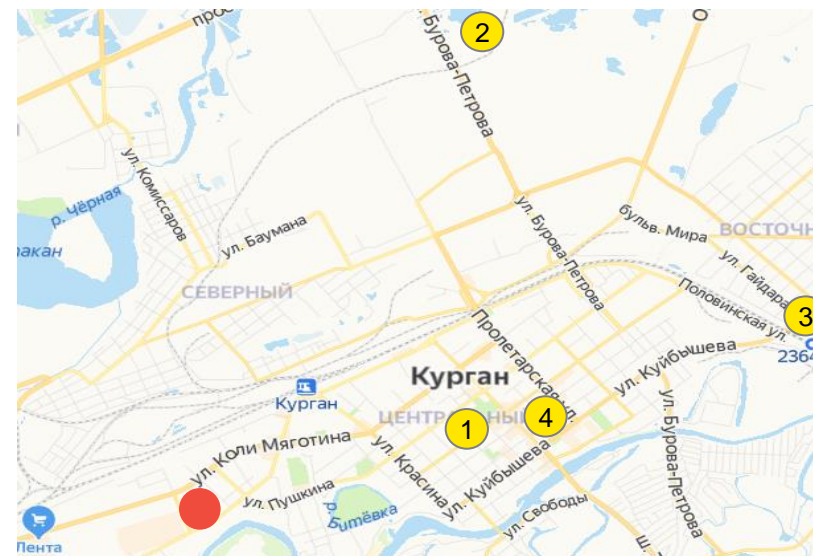
Корректировка на местоположение. Данная корректировка учитывает различие с точки зрения общей привлекательности и престижности местоположения Объекта оценки и аналогов, в том числе с точки зрения транспортной и пешеходной доступности, интенсивности транспортных и пешеходных потоков, а также ближайшего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

Аналоги 1 и 4 расположены в центре города, что является более престижным местоположением для офисной недвижимости в Кургане относительно Объекта оценки. Для данных аналогов была применена корректировка -5%.

Аналог 2 расположен дальше от центра города, что является менее престижным местоположением относительно Объекта оценки. Для него была применена корректировка +10%.

Аналог 3 сопоставим по местоположению с Объектом оценки (объекты находятся на равном удалении от центра города, ближайшее окружение составляют преимущественно промзона и частный сектор).

Расположение объектов-аналогов



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

- Объект оценки (ул. Тимофея Невежина, д. 3, стр. 2)
- 1 ул. Гоголя, д. 44
- 2 ул. Промышленная, д. 9
- 3 ул. Гагарина, д. 1
- 4 ул. Советская, д. 128



2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Сравнительный подход

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения

Корректировка на состояние объекта. Объект оценки представляет собой качественное офисное здание в хорошем состоянии, как технически, так и внешне. Аналоги 2, 3 и 4 находятся в более плохом, но пригодном к эксплуатации состоянии. Размер корректировки был определен на уровне 15% (= 1/0,87 - 1), что соответствует середине диапазона согласно Статистике рынка по состоянию на 01.04.2022 по данным Статриелт (класс качества внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений).

Аналог 1 имеет сопоставимое состояние относительно объекта оценки, поэтому корректировка не применялась.

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:

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

K_{пл.} -корректировка на площадь, %

Y_о – функция, учитывающая зависимость между площадью объекта и его стоимостью;

Y_а – функция, учитывающая зависимость между площадью аналога и его стоимостью.

Корректировка на структуру площадей. 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:

$$K_{э} = \frac{Do_1 + Do_2 * k_2}{Da_1 + Da_2 * k_2} * 100\%, \text{ где:}$$

K_э – 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 отделку. Объект оценки характеризуется стандартной отделкой, тогда как Аналоги 1-3 требуют косметического ремонта.

Стоимость ремонта офисных помещений была определена по данным группы по управлению строительными проектами Отдела консультаций по недвижимости компании ЕУ и составила 24 000 руб./кв. м с НДС.

Стоимость ремонта офисных помещений и абсолютные корректировки на уровень отделки представлены в таблице ниже. Ввиду того, что Аналоги 1-3 требуют проведения косметического ремонта, к ним была применена повышающая корректировка в размере 4 800 руб./кв. м.

Абсолютные корректировки на уровень отделки

Уровень отделки объекта-аналога	Разница стоимости отделки Объекта оценки и объекта-аналога, руб./кв. м, с НДС
Без отделки	24 000
Требуется косметический ремонт	4 800
Стандартная отделка	0

Источник: анализ Исполнителя



2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Сравнительный подход

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения

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	Июнь-дек 2022 г.	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
<i>Рост рыночных ставок аренды</i>	0,00%	3,88%	5,11%	4,83%	4,55%	4,28%	4,00%	4,00%
Рыночная ставка аренды, руб./кв. м	2 271	3 956	4 128	4 335	4 540	4 741	4 939	3 834
Базовая ставка по договору, руб./кв. м	2 978	5 079	5 079	5 079	5 079	5 079	5 079	3 799
<i>Рост эксплуатационных и коммунальных расходов</i>	11,95%	7,31%	6,70%	4,83%	4,55%	4,28%	4,00%	4,00%
Экономия на эксплуатационных и коммунальных расходах (кроме электричества), руб./кв. м	1 442	2 624	2 805	2 960	3 098	3 234	3 366	2 606
Доход по договору с учетом экономии, руб./кв. м	4 420	7 703	7 884	8 039	8 177	8 313	8 445	6 405
Разница	2 149	3 747	3 756	3 705	3 638	3 571	3 506	2 571
Фактор дисконтирования	0,9503	0,8284	0,6964	0,5851	0,4917	0,4132	0,3473	0,2980
Дисконтированная разница	2 042	3 104	2 616	2 167	1 789	1 476	1 218	766
Разница всего, руб./кв. м	15 177							
Арендопригодная площадь, кв. м	3 312							
Корректировка, руб.	50 273 444							

Источник: анализ Исполнителя, данные Заказчика



2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости Сравнительный подход

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения

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
57 519 000	50 273 444	107 792 000

Источник: анализ Исполнителя

Стоимость Объекта на Дату оценки, полученная в рамках сравнительного подхода

107 792 000 руб.

Значение стоимости приведено округленно, не включая НДС



2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Согласование результатов и вывод о стоимости

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения

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).

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.

Результаты расчета рыночной стоимости

Подход	Стоимость, руб., без НДС
Затратный	Не применялся
Сравнительный	107 792 000
Доходный	63 450 000

Источник: анализ Исполнителя



2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Согласование результатов и вывод о стоимости

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения

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: $III = (I * II)^{(1/2)}$



2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Согласование результатов и вывод о стоимости

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения

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	107 792 000	30%	77 000 000
Доходный	63 450 000	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 – 31 мая 2022 года, округленно, без НДС:

77 000 000 (Семьдесят семь миллионов) рублей.

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

Объект	Справедливая (рыночная стоимость), без НДС, руб.
Оцениваемое здание	73 011 000
Земельный участок*	3 989 000

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

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка

Общая часть

1 Методология оценки

2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

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 следующем слайде представлен расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода.



2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://www.avito.ru/kurgan/zemelnye-uchastki/uchastok_30_sot_promnazn_acheniya_1993718594	https://kurgan.cian.ru/sale/commercial/249810625/	https://kurgan.domclick.ru/card/sale-commercial_land_1490729837
Кадастровый номер участка	45:25:070105:159	45:25:30605:610	45:25:020501:63	45:25:030805:34
Телефон		+7 (909) 723-89-30	+7 (919) 560-99-99, +7 (961) 752-01-51	+7 (963) 438-53-38
Цена предложения, руб./сот., НДС не облагается		116 667	138 889	165 750
Предложение		Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		-25%	-25%	-25%
Скорректированная цена		87 500	104 167	126 563
Время предложения/сделки	31.05.2022	Май 2022 г.	Май 2022 г.	Май 2022 г.
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена		87 500	104 167	126 563
Вид прав	Собственность	Собственность	Собственность	Долгосрочная аренда
Корректировка		0%	0%	8%
Местоположение	ул. Тимофея Нежевина, д. 3, стр. 2	Промышленная ул., д. 9, стр. 4	ул. Мостостроителей, д. 2д	ул. Омская, д. 151
Корректировка		3%	3%	3%
Площадь, сот.	45,28	30	36	32
Корректировка		-9%	-5%	-7%
Коммуникации	Возможность подключения всех коммуникаций	Возможность подключения всех коммуникаций	Газоснабжение на участке	Электричество и газоснабжение на участке
Корректировка		0%	-14%	-27%
ВРИ	Для размещения промышленных объектов	Для объектов общественно- делового значения/для эксплуатации и обслуживания здания овощехранилища	Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов	Для размещения объектов транспорта
Корректировка		0%	0%	0%
Совокупная корректировка		-5%	-15%	-25%
Скорректированная цена		82 055	87 657	94 568
Наличие строений	Условно-свободный	Свободный	Условно-свободный (вбиты сваи)	Условно-свободный (вбиты сваи)
Корректировка, руб./сот.		0	0	0
Скорректированная цена		82 055	87 657	94 568
Вес		33%	33%	33%
Рыночная цена продажи, руб./сот, НДС не облагается	88 093			
Справедливая (рыночная) стоимость земельного участка, руб., НДС не облагается, округленно	3 989 000			

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка

Общая часть

1 Методология оценки

2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

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 15-20%. Поскольку многие объекты предлагаются на продажу уже в течение длительного времени (больше года), значение корректировки было определено на уровне 25%, что соответствует верхней границе диапазона корректировки на предложение на неактивном рынке для земельных участков под индустриальную застройку (13,7%-25,0%), приведенного в Справочнике Лейфера, Земельные участки, часть 2 (стр. 262).

Корректировка на дату сделки/ предложения. Используемые для расчета аналоги присутствовали на рынке недвижимости в мае 2022 года. Оценка проводится на 31 мая 2022 года. Таким образом, корректировка на дату 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. 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 справочник Лейфера, Земельные участки, часть 1 (стр. 182).

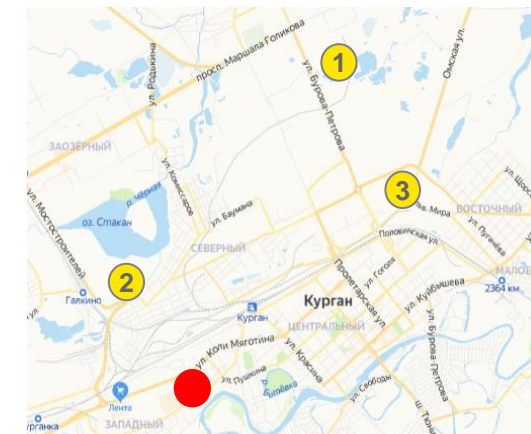
Корректировка на площадь. Логика применения данной корректировки была описана в части описания корректировок к расчету цены продажи здания. Размер корректировок также был определен согласно Статистике рынка по состоянию на 01.04.2022 по данным Статриелт. Для расчета корректировки мы применяли следующую формулу (зависимость удельной цены от площади земельного участка категории «Земли населенных пунктов», населенные пункты с численностью 50 тыс. до 400 тыс. чел.): $Y=(S \text{ оцениваемого объекта} / S \text{ аналога})^{(-0,22)} - 1$.

Корректировка на наличие строений. Объект оценки оценивается как условно свободный. На территории аналогов 2 и 3 вбиты сваи, однако капитальные строения отсутствуют. По результатам анализа рынка и консультаций с группой по управлению строительными проектами Отдела консультаций по недвижимости компании ЕУ было выявлено, что данный факт не оказывает существенного влияния на цену предложения объектов, следовательно, применение корректировки не требуется.

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. Состав и стадия проработки инженерных коммуникаций у Аналога 1 сопоставима. Аналог 2 уже обеспечен газоснабжением, а Аналог 3 – газо- и электроснабжением. На основании данных Справочника Лейфера, Земельные участки, часть 2 (стр. 143), к цене предложения Аналогов 2, 3 была применена понижающая корректировка в размере 14% и 27% соответственно.

Расположение объектов-аналогов

Источник: <https://www.yandex.ru/maps>

- **Объект оценки (ул. Тимофеева Нежежина, д. 3, стр. 2)**
- 1 Промышленная ул., д. 9
- 2 ул. Мостостроителей, д. 2Д
- 3 ул. Омская, д. 151



2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка

Общая часть

1 Методология оценки

2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

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

3 989 000 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	73 011 000
Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для производственных целей. Площадь: 4 528,0 кв. м. Кадастровый номер: 45:25:070105:159	3 989 000
Итого	77 000 000

3

Приложения

Содержание	Стр.
Обзор макроэкономической ситуации	60
Обзор рынка офисной недвижимости г. Курган	62
Перечень использованных материалов	66
Сведения об Оценщике	68
Копии интернет-страниц	70
Копии документов Заказчика	82



3 Приложения

Обзор макроэкономической ситуации

Макроэкономические данные по России

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения

Макроэкономические факторы оказывают значительное влияние на развитие всех сегментов рынка недвижимости. В связи с этим, в этой части Отчета мы описываем важнейшие глобальные тенденции и состояние экономики РФ в первом полугодии 2022 года в контексте их влияния на российский рынок недвижимости.

Прогноз ИПЦ России по состоянию на конец мая 2022 года

ИПЦ России, г/г, %	2022	2023	2024	2025
EIU	21,0%	8,9%	4,7%	4,2%
Oxford Economics	20,6%	5,3%	7,1%	7,7%
ЦБ РФ	20,5%	6,0%	4,0%	
МЭР	17,5%	6,1%	4,0%	4,0%
ВШЭ	20,1%	7,6%	5,0%	4,2%
ЦМАКП	18,5%	8,2%	5,1%	4,6%
ВЭБ.РФ	18,7%	8,0%	5,0%	
МВФ	24,0%	12,0%	6,0%	4,0%
Среднее значение	20,1%	7,8%	5,1%	4,8%

Источник: Economist Intelligence Unit, Oxford Economics, ЦБ РФ, Министерство экономического развития РФ, ВШЭ, Центр макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования, Государственная корпорация развития (ВЭБ.РФ), Международный валютный фонд

Экономическая ситуация

По данным Росстата, по предварительной оценке, индекс физического объема ВВП в 1 квартале 2022 года относительно соответствующего периода 2021 года составил 103,5%.

По данным Росстата, по итогам первого квартала текущего года рост показали следующие отрасли: пассажирооборот (18,1%), добыча полезных ископаемых (8,5%), обрабатывающие производства (5,1%), водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений (4,9%), строительство (4,5%), грузооборот (4,1%), оптовый товарооборот (3,6%), розничный товарооборот (3,5%) и сельское хозяйство (1,9%).

Согласно прогнозу Министерства экономического развития РФ, в 2022 году ожидается снижение ВВП на 7,8%, в 2023 – на 0,7%. В 2024 и 2025 ожидается основной восстановительный рост – ВВП вырастет на 3,2% и 2,6%, соответственно.

26 мая 2022 года Банк России понизил ключевую ставку до 11% годовых. По прогнозу Банка России, с учетом проводимой денежно-кредитной политики годовая инфляция снизится до 5,0–7,0% в 2023 году и вернется к 4% в 2024 году. Между тем в соответствии с консенсус прогнозом в 2025 г. ожидается инфляция около 4,8% и дальнейшее ее снижение.

3 Приложения

Обзор макроэкономической ситуации

Макроэкономические данные по России

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения

Макроэкономика: влияние на рынок недвижимости

Влияние на рынок недвижимости оказали следующие основные факторы:

Денежная масса:

По данным ЦБ РФ, по состоянию на 1 мая 2022 года увеличение денежной массы в национальном определении (денежного агрегата M2) с начала года составило 3,4% (за аналогичный период 2021 года данный показатель составил 0,9%).

Инфляция:

По данным Минэкономразвития, по состоянию на 27 мая 2022 года, инфляция составила 17,35% г/г (11,82% с начала года).

Продолжается снижение продовольственных цен (-0,15%) за счет ускорения дефляции на плодоовощную продукцию. Цены на непродовольственные товары росли умеренными темпами, при этом снижение цен на автомобильный бензин продолжается двенадцатую неделю подряд.

Уровень безработицы:

По данным Минэкономразвития, по состоянию на апрель 2022 года, безработица составила 4,0%. Общая численность безработных составила 3,0 млн человек.

Индекс промышленного производства:

По данным Росстата, индекс промышленного производства в мае 2021 года составил 98,4% к соответствующему месяцу предыдущего года. Таким образом, за январь-апрель 2022 года индекс промышленного производства составил 103,9%, к соответствующему периоду предыдущего года.

Цены на нефть:

По данным Министерства финансов РФ, средняя цена на нефть марки Urals в январе-мае 2022 года сложилась в размере \$83,48 за баррель, в январе-мае 2021 года - \$61,62 за баррель.

Средняя цена на нефть марки Urals в мае 2022 года сложилась в размере \$78,81 за баррель, увеличившись по сравнению с маем прошлого года в 1,2 раза (\$66,63 за баррель).

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

Ретроспективные данные также должны трактоваться с осторожностью.

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

3 Приложения

Обзор рынка офисной недвижимости г. Курган

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения

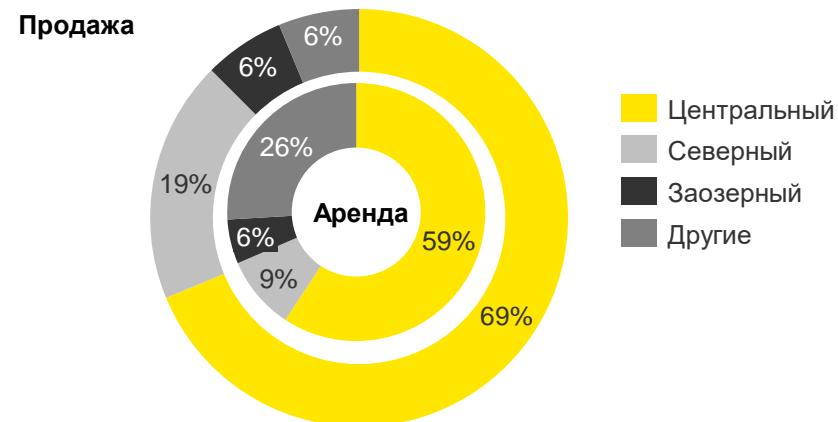
Спрос и предложение

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 69% от общего числа предложений по продаже и около 59% 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 май 2022 года в Кургане к продаже предлагается порядка 41 объекта офисного назначения общей площадью 16 459 кв. м, преобладают объекты площадью 100 - 300 кв. м. К аренде предлагается 61 объект офисной недвижимости общей площадью 11 431 кв. м, преобладают помещения до 50 кв. м. По сравнению со вторым полугодием 2021 г., количество предложений об аренде в городе снизилось на 44%. Данная тенденция может быть связана со снятием карантинных ограничений в городе в начале 2022 года и отказом ряда компаний от удаленного формата работы, а также с развитием малого и среднего бизнеса: по данным Федеральной Налоговой Службы, количество юридических лиц и индивидуальных предпринимателей в регионе в апреле 2022 г. по сравнению с декабрем 2021 г. увеличилось на 2%. Количество предложений о продаже подверглось менее значительной коррекции и сократилось на 9%. Структура предложения коммерческих помещений офисного назначения по продаже/аренде по площади представлена на диаграмме справа.

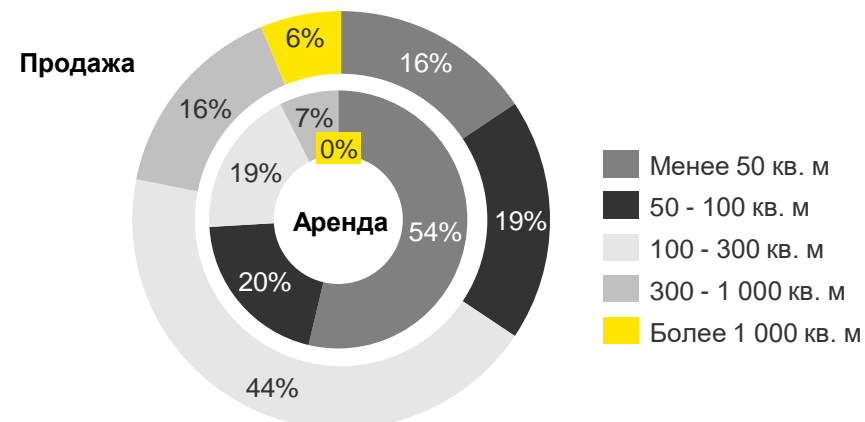
Информация о сделках на рынке офисной недвижимости Кургана носит закрытый характер. Исходя из информации, полученной путем изучения конкурсной документации по реализации ряда объектов на публичных торгах, а также в результате анализа имеющейся у нас ретроспективной информации, мы пришли к выводу, что 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. –май 2022 г. приведена в таблице на следующей странице.

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



Источник: kurgan.cian.ru, анализ Исполнителя

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



Источник: kurgan.cian.ru, анализ Исполнителя



3 Приложения

Обзор рынка офисной недвижимости г. Курган

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения

Информация о состоявшихся торгах по продаже офисной недвижимости в Кургане за 2021 г. - май 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	https://www.torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=49315643&lotId=49315796&prevPageN=0	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	https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=40078919 https://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	https://www.torgi.gov.com/node/516822? https://bankrupt-lots.ru/lots/2779792?	Июль, 2017 – Декабрь, 2021	-51%

Источник: анализ Исполнителя



3 Приложения

Обзор рынка офисной недвижимости г. Курган

Общая часть
 1 Методология оценки
 2 Расчет справедливой ...
3 Приложения

Цены продажи

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

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

Диапазон цен предложения для объектов, сопоставимых с Объектом оценки (по расположению и площади), по состоянию на май 2022 г. составляет 8 800 – 17 700 руб./кв. м без учета НДС.

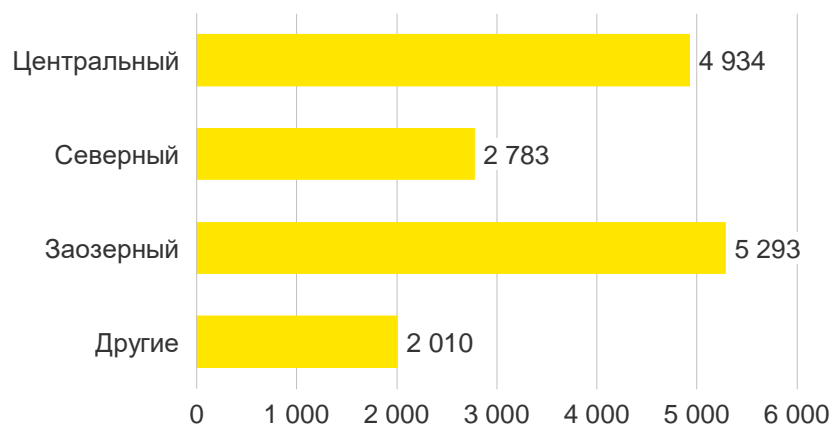
Арендные ставки

Диапазон запрашиваемых ставок аренды в мае 2022 года по данным ЦИАН составил 1 200 – 7 200 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.

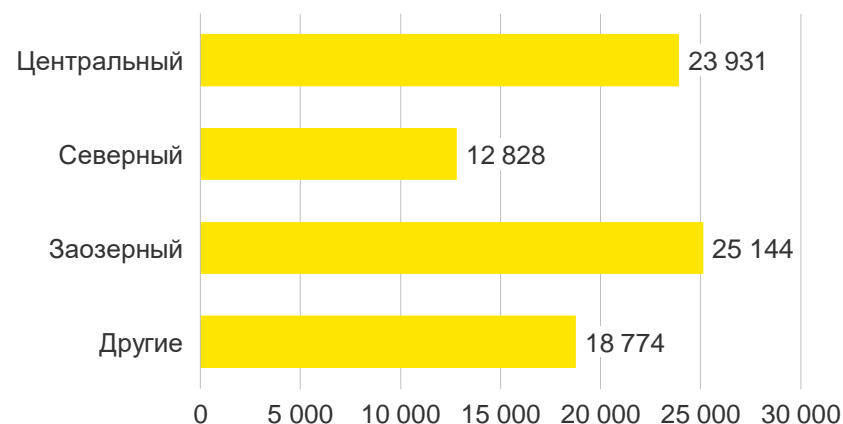
Диапазон ставок аренды для объектов, сопоставимых с Объектом оценки, составляет 4 500 – 6 000 руб./кв. м/год, без учета НДС.

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



Источник: kurgan.cian.ru, анализ Исполнителя

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



Источник: kurgan.cian.ru, анализ Исполнителя

3 Приложения

Обзор рынка офисной недвижимости г. Курган

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения

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.



3 Приложения

Перечень использованных материалов

Общая часть
 1 Методология оценки
 2 Расчет справедливой ...
3 Приложения

Данные Заказчика	Размер, байт
БО СУСХ 1 кв. 2022 г. от 15.04.22.pdf	1 709 354
СУСХ_БО_2021.pdf	5 107 761
Бухгалтерская отчетность ЛГ_2021.pdf	7 563 649
ЛГ_БО_1 кв.pdf	2 157 614
Курган, Невежина 3 (здание).pdf	4 413 784
Курган, Невежина 3 (земля).pdf	4 373 939
41. Альфастрахование №43912_919_0000177_21 от 23.08.21.pdf	1 332 452
Копия Курган ул. Невежина д. 3 стр. 2_1пг.2020.xlsx	16 266
Технический паспорт.pdf	1 525 995
2009.10.02 (земля+здание).pdf	215 826
2013.05.16 (здание).pdf	168 946
2015.04.22 (земля+здание)_Невежина_3.pdf	79 843
2019.10.15 - Договор аренды (НПФ-ЛГ).pdf	1 301 181
2019.10.23 - Данные о субаренде.pdf	50 084
20130117 - № 8_0113-ДА-ЕРЦ.pdf	39 260 373
20130117 - № 4_0113-ДА-МОП.pdf	48 270 509
20130117 - № 7_0113-ДА-ЭС.pdf	30 802 658
20130117 - № 6_0113-ДА-КГК.pdf	20 288 132
20110726_КП.pdf	195 158
Гарантийное письмо.pdf	147 857
3Остаточная.xlsx	13 877
2020.12.24 - ДС № 1 к Договору аренды (НПФП-ЛГ).pdf	90 112
Расходы 2021 1пг.22_Курган_Невежина_3.xlsx	22 813
Доверенность на Огородникова И.Л. СУСХ.pdf	2 768 896



3 Приложения

Перечень использованных материалов

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения

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 – 2020. Земельные участки.» Часть 1, 2, под ред. Л. А. Лейфер, Нижний Новгород, 2020

«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

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

www.avito.ru

www.cian.ru

www.domclick.ru

www.etagi.com

www.spark-interfax.ru

www.statrielt.ru

www.rbnpro.ru



3 Приложения

Сведения об Оценщике

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения





3 Приложения

Сведения об Оценщике

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения

ИНГОССТРАХ



ДОГОВОР ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

№ 433-078402/21

«15» августа 2021 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. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ) / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 3.1. С «02» сентября 2021 года по «01» сентября 2022 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 Страхователем 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 (Один 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 **14.09.2021 г.**
5.2. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (ООО «Эрист Лиз Янг – аудит и консультационные услуги», 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, заключающему 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 Страховником 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

9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

Страховника 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, имеющих место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.

9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховником 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. ФРАНШИЗА:

10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.

11. УВЕДОМЛЕНИЯ:

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:	oipa.arkhangelskaya@ra.ey.com	prof-msk@ingos.ru
телефонная связь:	+7(985)776-40-29	+7(985)973-92-03

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Архангельская Ольга Юрьевна

Страхователь:

СТРАХОВЩИК:

СПАО «Ингосстрах»

От Страховника:



С.Ю. Архангельский

3 Приложения

Копии интернет-страниц

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения

Расчет рыночной арендной ставки офисных помещений

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

Аналог 1

<https://kurgan.cian.ru/rent/commercial/253124754/>

https://kurgan.cian.ru/rent/commercial/253124754/

вчера, 12:22 102 просмотра, 0 за сегодня

Офис (В), 20,4 м²

в торгово-офисном комплексе «на ул. Куйбышева, 36»
Курганская область, Курган, ул. Куйбышева, 36 На карте

В избранное

6 фото

20,4 м² Площадь
2 из 4 Этаж
Свободно Помещение
В Класс

9 180 Р/мес.
5 400 Р за м² в год

+7 352 262-99-77

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

Войдите, чтобы скачать шаблоны договоров и актов приёма-передачи помещения

Войти

Написать сообщение

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Регион Бизнес Недвижимость
Документы проверены

Реклама
Помещения под коммерцию в Тюмени
strana-commercial.com
Узнать больше

https://kurgan.cian.ru/rent/commercial/253124754/

Фотографии (6) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

Сдается офисное помещение площадью 20,4 кв.м. От собственника. Без комиссии.
Адрес: г. Курган ул. Куйбышева д. 36

- второй этаж, офисное здание
- большие евроокна
- жалюзи на окнах
- теплое светлое помещение
- хороший современный ремонт
- санузел М и Ж на этаже. вход по пропуску, который выдается.
- возможно предоставление мебели
- свободный доступ до 22:00
- парковка
- несколько интернет-провайдеров - круглосуточное видеонаблюдение
- в здании есть пекарня. в соседнем здании кафе. можно вкусно и недорого пообедать
- в соседнем здании банк ВТБ
- Остановка общественного транспорта в шаговой доступности.

Стоимость аренды 450 р/кв.м.
Электроэнергия оплачивается по счетчику, остальные коммунальные включены в стоимость
Арт. 46013501

https://kurgan.cian.ru/rent/commercial/253124754/

вчера, 12:22 102 просмотра, 0 за сегодня

Офис (В), 20,4 м²

в торгово-офисном комплексе «на ул. Куйбышева, 36»
Курганская область, Курган, ул. Куйбышева, 36 На карте

В избранное

9 180 Р/мес.
5 400 Р за м² в год
+7 352 262-99-77

Статистика просмотров за последние 10 дней

102 просмотра с даты создания объявления 16.03.2021
7 просмотров за последние 10 дней

Дата	Количество просмотров
25.05	0
26.05	1
27.05	0
28.05	2
29.05	1
30.05	2
31.05	0
1.06	0
2.06	1

3 Приложения Копии интернет-страниц

- Общая часть
- 1 Методология оценки
- 2 Расчет справедливой ...
- 3 Приложения**

Расчет рыночной арендной ставки офисных помещений

Аналог 2

<https://kurgan.cian.ru/rent/commercial/272009985/>

https://kurgan.cian.ru/rent/commercial/272009985/

вчера, 12:20 22 просмотра, 0 за сегодня Платное

Офис (В), 47,6 м²

в офисном здании «на ул. Куйбышева, 28»
Курганская область, Курган, ул. Куйбышева, 28 На карте

В избранное

6 фото

23 800 Р/мес.
6 000 Р за м² в год
Следить за изменением цены
Включены коммунальные платежи; без комиссии

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

Войдите, чтобы скачать шаблоны договоров и актов приёма-передачи помещения
Войти

Написать сообщение

РБН АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Регион Бизнес Недвижимость
Документы проверены

Реклама
Аренда производственных помещений
lp.holding78.com
Узнать больше

47,6 м² **4 из 5** **Свободно** **В**
Площадь Этаж Помещение Класс

https://kurgan.cian.ru/rent/commercial/272009985/

Сдается офисное помещение площадью 47,6 кв.м. От собственника. Без комиссии.
Адрес: г. Курган ул.Куйбышева д. 28

- очень удобное расположение - центр города
- четвертый этаж, офисное здание
- теплое светлое помещение (2 комнаты и небольшое подсобное помещение)
- есть кондиционер
- хороший ремонт
- санузел на этаже
- лифт
- возможно предоставление мебели
- парковка
- круглосуточная охрана
- несколько интернет-провайдеров
- в здании есть кафе, можно вкусно и недорого пообедать

Остановка общественного транспорта в шаговой доступности. Коммунальные уже включены в стоимость.

Арт. 19407752

https://kurgan.cian.ru/rent/commercial/272009985/

Офис (В), 47,6 м² **23 800 Р**

Статистика просмотров за последние 10 дней

22 просмотра с даты создания объявления 05.04.2022
2 просмотра за последние 10 дней

Дата	Количество
25.05	1
26.05	0
27.05	0
28.05	0
29.05	1
30.05	0
31.05	0
1.06	0
2.06	0

3 Приложения

Копии интернет-страниц

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения

Расчет рыночной арендной ставки офисных помещений


Аналог 3

<https://kurgan.cian.ru/rent/commercial/245197883/>

17 мар, 14:46 214 просмотров, 0 за сегодня

Торговая площадь, от 18 до 300 м²
в торгово-офисном комплексе «Дом Бытовых услуг»
Курганская область, Курган, ул. Коли Мяготина, 56А. На карте

В избранное



2 фото

От 18 до 300 м² Площадь
3 из 10 Этаж
Свободно Помещение

от 21 600 до 150 000 Р/мес.
от 6 000 Р за м² в год

+7 965 835-96-92
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Войдите, чтобы скачать шаблоны договоров и актов приема-передачи помещения

Войти

Написать сообщение

ID 39738410

Реклама

Помещения под коммерцию в Тюмени
strana-commercial.com

Узнать больше

<https://kurgan.cian.ru/rent/commercial/245197883/>

Доступные площади		
18 м ²	14 400 Р за м ² /год	21 600 Р/мес
38 м ²	14 400 Р за м ² /год	45 600 Р/мес
227 м ²	6 000 Р за м ² /год	113 500 Р/мес
300 м ²	6 000 Р за м ² /год	150 000 Р/мес

Сдается в аренду помещение на 3 этаже ТЦ Дом быта, площадью 288 кв.м. Помещение может быть использовано под магазин, офис компании, оказание услуг, учебные классы, фитнес залы, танцевальные школы, игровые зоны, кафе и другие виды деятельности. Рядом на этаже, по соседству, работает магазин "Бьюти", а так же имеется санузел. Помещение расположено в центре города, на перекрестке улиц, по которым проходит более десятка маршрутов общественного транспорта в разные направления города, поблизости находится автобусный и железнодорожный вокзалы, ЗАГС, школы, детские сады, комфортный пешеходный трафик. В здании имеется:

- 2 пассажирских, 1 грузопассажирский и 1 грузовой лифт;
- зона погрузки-разгрузки грузового транспорта (грузовой двор);
- система вентиляции, оповещения, пожаротушения, кондиционирования.
- Имеется парковка вокруг здания.
- Режим работы ТЦ с 8-00 до 21-00 ежедневно.
- С 0 по 4 этажи - торговые площади, с 5 по 9 этажи офисные площади.

Так же можем предложить офисные помещения на других этажах: 17,6 кв.м, 19 кв.м, 24 кв.м, 37 кв.м. Торговые площади под промтовары - на 0 этаже: 14,8 кв.м, 13 кв.м, 18,6 кв.м. 4 этаже: 37 кв.м., торговые площади под продукты- на 1 этаже: 9,9 кв.м, 7,6 кв.м.

По ценам на торговые площади необходимо уточнять по телефону или эл.сообщении. Готовы выслушать ваши предложения.

3 Приложения Копии интернет-страниц

- Общая часть
- 1 Методология оценки
- 2 Расчет справедливой ...
- 3 Приложения**

Расчет рыночной арендной ставки офисных помещений

Аналог 4

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


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

вчера, 15:47 71 просмотр, 0 за сегодня Платное

Офис, 31,4 м²

Курганская область, Курган, Тобольная ул., 54 [На карте](#)

В избранное



6 фото

31,4 м²
Площадь

3 из 5
Этаж

Свободно
Помещение

14 130 ₪/мес. 5 400 ₪ за м² в год

+7 908 832-99-08

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

Войдите, чтобы скачать шаблоны договоров и актов приема-передачи помещения

[Войти](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ Содействие
Документы проверены

РИЕЛТОР Светлана Костылева

Реклама

Помещения под коммерцию в Тюмени

strana-commercial.com

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

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#

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

Офис, 31,4 м²

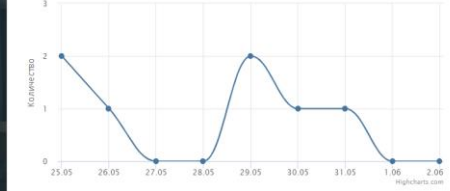
Курганская область, Курган, Тобольная ул.

14 130 ₪

Статистика просмотров за последние 10 дней

71 просмотр с даты создания объявления 21.01.2021

7 просмотров за последние 10 дней



Дата	Количество
25.05	2
26.05	1
27.05	0
28.05	0
29.05	2
30.05	1
31.05	1
01.06	0
02.06	0

3 Приложения

Копии интернет-страниц

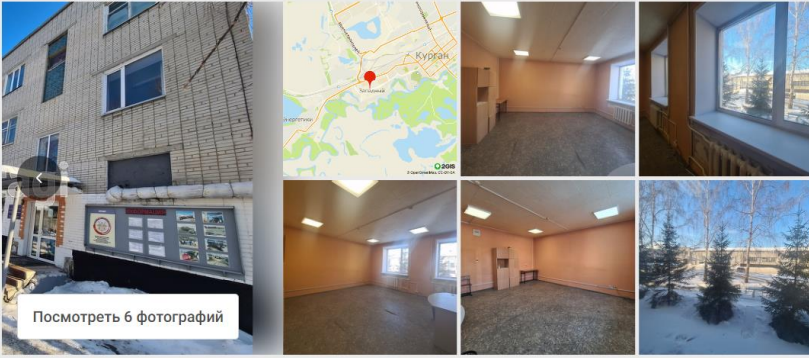
Общая часть
 1 Методология оценки
 2 Расчет справедливой ...
3 Приложения

Расчет рыночной арендной ставки офисных помещений

Аналог 5

<https://kurgan.etagi.com/commerce/7262566/>

https://kurgan.etagi.com/commerce/7262566/



Посмотреть 6 фотографий

Офис, 34 м²
 Западный, ул. Клары Цеткин
[На карте](#)

7 314 Р/мес.
 Информация по стоимости услуг отсутствует

https://kurgan.etagi.com/commerce/7262566/

Фотографии (6) **О недвижимости** Характеристики Журнал

Описание

Изменено: 08.02.22 22 просмотра


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.

 4.4

Банная Анастасия Евгеньевна

+7 905 853-98-70




или оставьте ваш номер, и мы вам перезвоним

+7 XXX XXX-XX-XX

Перезвоните мне

Отправляя заявку, вы соглашаетесь на обработку персональных данных

Связаться в мессенджере

3 Приложения

Копии интернет-страниц

- Общая часть
- 1 Методология оценки
- 2 Расчет справедливой ...
- 3 Приложения**

Расчет рыночной цены продажи офисных помещений

Аналог 1

<https://kurgan.cian.ru/sale/commercial/240677673/>

Офис, 1 409 м²
Курганская область, Курган, ул. Гоголя, 44 На карте

16 339 516 ₽
11 597 ₽ за м²
Включены НДС

+7 908 005-10-51

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Ростелеком
Документы проверены

РИЕЛТОР
Людмила Ивановна Зайферт

1 409 м² Площадь
3 из 3 Этаж
Свободно Помещение

Продаются офисные помещения на 3 этаже, две лестницы в долевой собственности. Этажность здания 3 этажа. Высота потолков 3 м. Есть электроэнергия, теплоснабжение, канализация, водоснабжение. Земельный участок в аренде 4847 кв.м. Парковка есть. Здание находится в деловой части города.

Статистика просмотров за последние 10 дней

129 просмотров с даты создания объявления 08.09.2020
7 просмотров за последние 10 дней

Дата	Цена (₽)	Изменение (₽)
31 мая 2022	16 339 516	+ 2 883 444
8 дек 2021	19 222 960	+ 7 548 350
7 окт 2021	26 771 310	

3 Приложения

Копии интернет-страниц

- Общая часть
- 1 Методология оценки
- 2 Расчет справедливой ...
- 3 Приложения**

Расчет рыночной цены продажи офисных помещений

Аналог 2

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

сегодня, 12:06 65 просмотров, 1 за сегодня

Свободное назначение, 708 м²

Курганская область, Курган, Промышленная ул., 9 [На карте](#)

7 500 000 ₽
10 594 ₽ за м²

+7 919 574-86-89

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Гестия
Документы проверены

РИЕЛТОР
Оксана Смирнова
5.0 · 1

708 м² Площадь
2 из 4 Этаж
Свободно Помещение

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#

Курганская область, Курган, Промышленная ул., 9

7 500 000 ₽
10 594 ₽ за м²

+7 919 574-86-89

РИЕЛТОР
Оксана Смирнова
5.0 · 1

Категория здания	Действительная	Площадь участка	11 сот.
Общая площадь	708 м ²	Статус участка	В собственности

Статистика просмотров за последние 10 дней

66 просмотров с даты создания объявления 22.07.2021
4 просмотра за последние 10 дней

Дата	Количество просмотров
3.05	0
4.05	2
5.05	0
6.05	0
7.05	0
8.05	0
9.05	0
10.05	0
11.05	0
12.05	2

3 Приложения

Копии интернет-страниц

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения

Расчет рыночной цены продажи офисных помещений


Аналог 3

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


29 мар, 09:33 64 просмотра, 2 за сегодня 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

17 000 000 ₽ ↑ ↓
12 593 ₽ за м²
[Следить за изменением цены](#)
Включены НДС

+7 912 529-89-88
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

ID 72515851
Еще 1 объект


Реклама
Помещения под коммерцию в Тюмени
[strana-commercial.com](#)
[Узнать больше](#)

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

29 мар, 09:33 64 просмотра, 2 за сегодня

Свободное назначение, 1 350 м²
Курганская область, Курган, ул. Гагарина, 1 [На карте](#)

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [↓](#) [🖨](#) [✂](#) [⚠](#)



17 000 000 ₽ ↑ ↓
12 593 ₽ за м²

История цены

19 июл 2021	17 000 000 ₽	▲ 1 000 000 ₽
15 июн 2021	16 000 000 ₽	▼ 8 000 000 ₽
26 мая 2021	24 000 000 ₽	

3 Приложения

Копии интернет-страниц

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения

Расчет рыночной цены продажи офисных помещений

Аналог 4

<https://kurgan.rbnpro.ru/catalogs/show/19361764>

<https://kurgan.rbnpro.ru/catalogs/show/19361764>

Советская ул., 128,
546.00 м²

11 600 000 руб.
21245 руб./м²

[Следить за ценой](#)



**ЗАПИСАТЬСЯ НА
ПРОСМОТР**

Тетиюкова Наталья

+7-951-262-99-88

или оставьте ваш номер,
и я перезвону в течение 5 минут

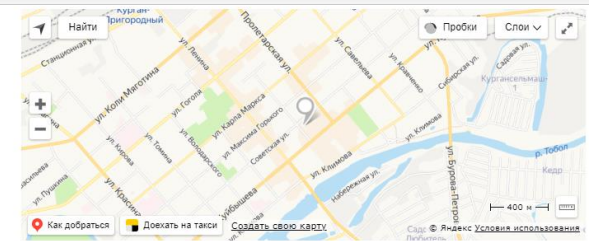
Телефон:

Согласен с Политикой
конфиденциальности

ЖДУ ЗВОНКА

Отправляя заявку вы соглашаетесь на обработку
[персональных данных](#)

<https://kurgan.rbnpro.ru/catalogs/show/19361764>



Площадь: 546.00 м²

Предлагается к продаже офисные помещения общей площадью 546 кв. м.,
расположенный по адресу г. Курган, ул. Советская, д.128, 5 этаж

Характеристики и преимущества объекта:

- действующий бизнес
- наработанная база арендаторов (долгосрочная аренда)
- штат работников
- центр города, выгодное месторасположение
- скопление арендаторов
- высокий трафик
- отличное состояние, хороший ремонт
- просторные, светлые, теплые помещения
- интернет
- лифт

Стоимость объекта договорная, ждем ваших предложений.

Арт. 19361764

3 Приложения

Копии интернет-страниц

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения

Расчет рыночной цены продажи земельного участка

Аналог 1

https://www.avito.ru/kurgan/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot._promnaznacheniya_1993718594

Курган · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Промназначения

Участок 30 сот. (промназначения)

Добавить в избранное

Добавить заметку

3 мая в 15:07



3 500 000 ₽

116 667 ₽ за сотку

Купить в рассрочку.
Подробнее



8 912 062-83-91

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Пользователь
Частное лицо
Завершено 91 объявление
Документы проверены

Подписаться на продавца

№ 1993718594, 1594 (+3)

РЕКЛАМА yuntolovo-spb.ru

10 568 680 ₽ Квартира 68 м², 4 этаж	10 616 595 ₽ Квартира 68 м², 4 этаж

Об участке

Площадь: 30 сот.

Расположение

Курганская область, Курган

Скрыть карту



10
Кв

8
Кв

8
Кв

Описание

Продам участок 30 соток, возможно 70 с боксом 56кв.м., в собственности, отсыпан частями, частями асфальт, удобный асфальтированный подъезд, охраняемая территория, свет проведён, водопровод, канализация.

https://www.avito.ru/kurgan/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot._promnaznacheniya_1993718594

Об участке

Площадь: 30 сот.

3 Приложения

Копии интернет-страниц

Общая часть
 1 Методология оценки
 2 Расчет справедливой ...
3 Приложения

Расчет рыночной цены продажи земельного участка

Аналог 2

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

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

20 мар, 13:09 👁 198 просмотров, 0 за сегодня

Коммерческая земля, 36 сот.

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

❤ В избранное 📄 📧 📧 📧 📧 📧

📷 1 фото

36.0 сот. **Участок поселений**
 Площадь 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 сообщение](#)

ID 67419254

Реклама
**Коттеджный поселок
 Сосновый пляж**
 сосновый-пляж.рф
[Узнать больше](#)

Реклама
**Помещения под
 коммерцию
 в Тюмени**
 strana-commercial.com

3 Приложения

Копии интернет-страниц

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения

Расчет рыночной цены продажи земельного участка

Аналог 3

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

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

Продаётся земельный участок, 30 сот.


4 дня назад 109




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

5 400 000 ₽

180 000 ₽/сот.

Предложить свою цену



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

ООО "РБН96"

ЗМ

Замятин Максим

Звоните продавцу.
Номер защищён от СМС


+7 (963) 438-53-38

Реклама

Старт продаж в новом доме «Солнце парк»

Снова в продаже квартиры с видом на Тобол

Подробнее



Стр. 81 из 136



3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

Отчет о финансовых результатах за Январь - Декабрь 2021 г.		Коды	
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Любимый город"	Форма по ОКУД	0710002
Идентификационный номер налогоплательщика	78735607	Дата (число, месяц, год)	31 12 2021
Вид экономической деятельности	Деятельность по чистке и уборке жилых зданий и нежилых помещений прочая	по ОКПО	78735607
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общество с ограниченной ответственностью / Частная собственность	ИНН	4501120433
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКВЭД 2	81.22
		по ОКФС	12300 16
		по ОКЕИ	384

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
3.в.	Выручка	2110	144 912	128 573
3.в.	Себестоимость продаж	2120	(107 286)	(90 911)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	37 626	35 662
3.в.	Коммерческие расходы	2210	(7 375)	(6 683)
3.в.	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.в.	Прочие доходы	2340	110	1 192
3.в.	Прочие расходы	2350	(6 844)	(1 098)
3.в.	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	16 345	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
	Прочие	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
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

Петрова Елена Викторовна
(расшифровка подписи)

25 марта 2022 г.



3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

Отчет о финансовых результатах за Январь - Март 2022 г.

		Коды	
		0710002	
Дата (число, месяц, год)		31	03 2022
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Любимый город"	Форма по ОКУД	78735607
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКПО	4501120433
Вид экономической деятельности	Деятельность по чистке и уборке жилых зданий и нежилых помещений прочая	ИНН	61.22
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКВЭД 2	12300 16
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКФС	384
		по ОКЕИ	

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Март 2022 г.	За Январь - Март 2021 г.
	Выручка	2110	36 859	34 644
	Себестоимость продаж	2120	(25 121)	(25 008)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	11 738	8 636
	Коммерческие расходы	2210	(1 728)	(1 748)
	Управленческие расходы	2220	(2 149)	(1 917)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	7 861	4 971
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	(2 491)	-
	в том числе:			
	«Проценты, начисленные по арендным обязательствам (ППА)»	23301	(2 491)	-
	Прочие доходы	2340	85	-
	Прочие расходы	2350	(297)	(272)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	5 158	4 699
	Налог на прибыль	2410	(1 045)	(955)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(701)	(638)
	отложенный налог на прибыль	2412	(344)	(317)
	Прочее	2460	-	(2)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	4 113	3 742

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Март 2022 г.	За Январь - Март 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	4 113	3 742
	Справочно	2900	-	-
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Петрова Елена Викторовна
(басисфорская подпись)

28 апреля 2022 г.



3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2021 г.

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

Общество с ограниченной ответственностью "Сибирско-Уральский Сервисный Холдинг" по ОКПО: 70566482

Идентификационный номер налогоплательщика по ОКВЭД: 4501106453

Вид экономической деятельности: Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления по ОКФС: 70.22

Организационно-правовая форма / форма собственности: Общество с ограниченной ответственностью / Частная собственность по ОКФС / ОКФС: 12300 / 16

Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ: 384

Пояснения	Наименования 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)	(2 765)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(2 571)	(2 316)
П	Доходы от участия в других организациях	2310	559 872	359 560
П	Проценты к получению	2320	14 163	10 721
П	Проценты к уплате	2330	(4 833)	(7 140)
	Прочие доходы	2340	261 336	310 738
П	Прочие расходы	2350	(389 791)	(311 560)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	443 176	359 991
	Налог на прибыль	2410	(820)	(888)
	в том числе:			
П	текущий налог на прибыль	2411	(817)	(875)
П	отложенный налог на прибыль	2412	(203)	(193)
	Прочее	2480	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	442 356	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	-	-
	Сравнение	2500	442 355	359 323
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2800	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2810	-	-

Руководитель (подпись) 

Огородников И.Л.
(Доверенность от 05.10.2021г.)
(информация отсутствует)





3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Март 2022 г.

Дата (число, месяц, год)		01 03 2022	
Форма по ОКУД		0710002	
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Сибирско-Уральский Сервисный Холдинг"	по ОКПО	70566482
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	4501106453
Вид экономической деятельности	Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления	по ОКВЭД 2	70.22
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКФС	12300 16
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Март 2022 г.	За Январь - Март 2021 г.
	Выручка	2110	112	112
	Себестоимость продаж	2120	(28)	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	86	112
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(708)	(717)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(622)	(605)
	Доходы от участия в других организациях	2310	198 250	-
	Проценты к получению	2320	3 041	4 332
	Проценты к уплате	2330	(2 829)	(1 232)
	Прочие доходы	2340	230 919	3
	Прочие расходы	2350	(233 208)	(8)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	195 551	2 490
	Налог на прибыль	2410	540	(498)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	(447)
	отложенный налог на прибыль	2412	540	(51)
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	196 091	1 992

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Март 2022 г.	За Январь - Март 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	196 091	1 992
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2800	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель 
Огородников И.Л.
(доверенность от 05.10.2021г.)
(расшифровка подписи)

15 апреля 2022 года





3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

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 20.04.2022, поступившего на рассмотрение 20.04.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
21.04.2022г. № КУВИ-001/2022-59732354	
Кадастровый номер:	45:25:070105:413
Номер кадастрового квартала:	45:25:070105
Дата присвоения кадастрового номера:	26.06.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 37:401:001:010092530; Инвентарный номер 608; Условный номер 45-01.01-02.2002-0053
Местоположение:	Курганская область, г. Курган, ул. Тимофея Невежина, д. 3, строен. 2
Площадь, м2:	5608,2
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Здание заводоуправления
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	5, в том числе подземных 1
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1961
Кадастровая стоимость, руб:	91989339,99
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	45:25:070105:549, 45:25:070105:552, 45:25:070105:603, 45:25:070105:674
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	нежилое
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Барцева Надежда Сергеевна

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	инициалы, фамилия
Сведения о Сертификате ЭП	
Сертификат: 997677571357.4.0003515711381703445926050 Владелец: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Выдано
Дата и время выдачи: 25.04.2022 10:44
Уполномоченный сотрудник МФЦ





3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения

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
21.04.2022г. № КУВИ-001/2022-59732354			
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 установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 15.10.2019 10 лет
	лицо, в пользу которого установлено 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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
	М.П. Сертификат: 99767757135740003515711381783445926050 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Выдано:

Дата и время выдачи
Уполномоченный
сотрудник МФЦ





3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения

Здание		Лист 3
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
		Всего листов выписки: 4
21.04.2022г. № КУВИ-001/2022-59732354		
Кадастровый номер:		45:25:070105:413
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	Правоприязнания 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		
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	М.П. Сертификат: 9976775713574000515711381783445926050 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Выдано

Дата и время выдачи
Уполномоченный
сотрудник МФЦ

Филиал ГБУ МФЦ города Москвы МФЦ окружного значения Южного административного округа города Москвы
117519, город Москва, ул. Кировоградская, д.11А

25.04.2022 10:44
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ
ЕЛИСЕЕВА И.А.





3 Приложения

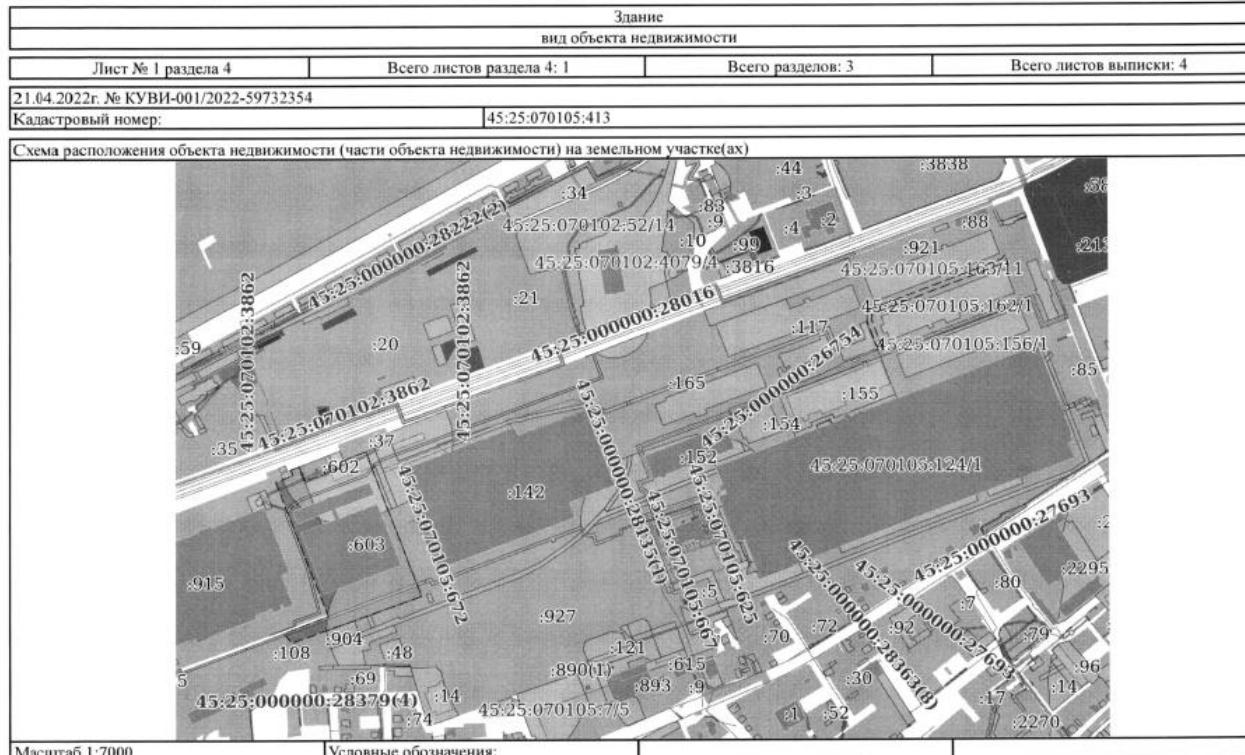
Копии документов Заказчика

- Общая часть
- 1 Методология оценки
- 2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

Раздел 4 Лист 4

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



	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	М.П. Сертификат: 9976775713574000515711381783445926050 Владелец: Росреестр Действителен с: 23.03.2021 по 23.06.2022	

Выдано

Дата и время выдачи: 25.04.2022 10:44

Уполномоченный сотрудник МФЦ

Финанс ГБУ МФЦ города Москвы МФЦ открытого типа Южного административного округа города Москвы 117519, город Москва, ул. Каровская, д. 13А



3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

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
21.04.2022г. № КУВИ-001/2022-59984292			
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 установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 15.10.2019 10 лет
	лицо, в пользу которого установлено 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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		инициалы, фамилия
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
	М.П. Сертификат: 99767757135740000515711381783445926050 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Выдано

Дата и время выдачи:
Уполномоченный
сотрудник МФЦ

Филиал ГБУ МФЦ города Москвы МФЦ окружного значения Южного
административного округа города Москвы
117519, город Москва, ул. Кировоградская, д. 13А

25.04.2022 11:19





3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
21.04.2022г. № КУВИ-001/2022-59984292			
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	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	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
	Сертификат: 99767757135741003515711381783445926050 Владелец: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Выдано

Дата и время выдачи: 25.04.2022 11:19:
Уполномоченный сотрудник МФЦ





3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения



г. Екатеринбург, Россия

«23» августа 2021г.

Договор по страхованию имущества №43912/919/0000177/21

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**
Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество)
Россия, 101000, город Москва, улица Чаплыгина, 11, эт. 5
ИНН: 7701109908 КПП: 770101001
Расчетный счет: 4070181089500001960 в Банк ГПБ (АО)
Корр. счет: 30101810200000000823
БИК: 044525823
- 2. СТРАХОВЩИК:**
Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. «Б»
ИНН: 7713056834 КПП: 772501001
Расчетный счет: 40701810901300000355 в АО АЛЬФА-БАНК
Корр. счет: 30101810200000000593
БИК: 044525593
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.
- 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 2021г. по 24:00 часов «31» августа 2022г.
- 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. Пожара, удара молнии, взрыва газа, употребляемого для бытовых нужд объектов - в соответствии с п. 3.2.1. Правил;
5.2. Падения на застрахованное имущество летающих объектов или их частей и грузов - в соответствии с п. 3.2.2. Правил;
5.3. Опасных природных явлений - в соответствии с п. 3.2.3. Правил и приложением «Дополнительные условия по страхованию от опасных природных явлений»;
5.4. Взрыва паровых котлов, газохранилищ, газопроводов, машин, аппаратов и других технических устройств - в соответствии с п. 3.2.4. Правил и приложением «Дополнительные условия по страхованию убытков от взрыва»;
5.5. Аварий гидравлических систем - в соответствии с п. 3.2.5. Правил и приложением «Дополнительные условия по страхованию имущества от повреждения в результате аварий гидравлических систем»;

Страховщик

Договор №43912/919/0000177/21, Страница 1 из 7

Страхователь



г. Екатеринбург, Россия

«23» августа 2021г.

- 5.6. Противоправных действий третьих лиц - в соответствии с п. 3.2.6. Правил и приложением «Дополнительные условия по страхованию от кражи с незаконным проникновением».
- 5.7. Террористического акта согласно ст. 205 УК РФ - в соответствии с п. 3.8.1 Правил.
- 5.9. Не подлежат возмещению убытки, произошедшие вследствие событий, указанных в п. 3.6. -3.8 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 оснований на закон, 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, руб. | Страховая премия, руб. |
|---------------|---|--|-----------------------|------------------------|
| 1. | Курганская область, город Курган, улица Тимофеевская, 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. | 94 355 000,00 | 48 203,50 |
| Итого: | | | 94 355 000,00 | 48 203,50 |
- Итого общая страховая сумма по Договору: **94 355 000,00 (Девяносто четыре миллиона триста пятьдесят пять тысяч) рублей.**
Итого общая страховая премия по настоящему Договору: **48 203,50 (Сорок восемь тысяч двести три и 50/100) рублей.**
Лимит ответственности Страховщика в отношении риска Террористический акт (п. 5.7. Договора) составляет **94 355 000,00 (Девяносто четыре миллиона триста пятьдесят пять тысяч) рублей.** по каждому страховому случаю и совокупно за период ответственности.

7. ФРАНШИЗА:

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

8. ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

8.1. Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «01» сентября 2021г.
8.2. При неуплате страховой премии в указанный срок и размере Договор не вступает в силу, и страхование не начинает действовать. В случае уплаты страховой премии в сумме меньшей установленного размера или позже установленной даты оплаты, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты ее получения.

Страховщик

Договор №43912/919/0000177/21, Страница 2 из 7

Страхователь



3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения



9. СТРАХОВАЯ ВЫПЛАТА:

- 9.1. Страховая выплата производится в течение **15 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 рублей, применяется Упрощенный порядок урегулирования. Страховая выплата в рамках Упрощенного порядка урегулирования производится в течение **5 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 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. ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:

Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество)
Россия, 101000, город Москва, улица Чаплыгина, 11, эт. 5
ИНН: 7701109908 КПП: 770101001
Расчетный счет: 40701810895000001960 в Банк ГПБ (АО)
Корр. счет: 30101810200000000923
БИК: 044525823

11. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ (ОГОВОРКИ):

11.1. Оговорка о соблюдении норм и правил.

Страхователь обязуется соблюдать следующие требования к содержанию Застрахованного имущества: поддерживать Застрахованное имущество и его элементы в технически исправном состоянии, соблюдать нормы и правила пожарной безопасности, физической охраны, хранения Застрахованного имущества. Это же требование по содержанию относится к зданиям, сооружениям, помещениям и иным местам, в которых находится Застрахованное имущество. 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 работниками – директора, их заместители и прочие ответственные лица, наделенные полномочиями и несущие ответственность за соблюдение указанных норм и правил (непреднамеренные ошибки или неосторожность неруководящих работников

Страховщик

Страхователь

Договор №43912/919/0000177/21, Страница 3 из 7



при этом не считаются нарушением норм и правил Страхователем/Выгодоприобретателем).

11.2. 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.

11.3. Оговорка положение о заразных заболеваниях

11.3.1. 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, прямо 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 ним.

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

11.3.2.1 в связи с Заразным заболеванием, или

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

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

11.3.3.1 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

11.3.3.2 к способам передачи, как прямым, так и косвенным, относятся, помимо всех прочих, передача по воздуху, через биологические жидкости, между поверхностями или объектами (твердыми, жидкими или газообразными) или между организмами, и

такие болезнь, вещество или возбудитель могут нанести вред или представлять угрозу для здоровья или благополучия 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.

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

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

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

11.4.1.1. Киберубытки;

11.4.1.2 Гибель, повреждение, ответственности, 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;

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

11.4.3. Определения:

Страховщик

Страхователь

Договор №43912/919/0000177/21, Страница 4 из 7



3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения



11.4.3.1. 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.

11.4.3.2. 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.

11.4.3.3. 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.

11.4.4. Компьютерная Система означает:

— любой компьютер, оборудование, программное обеспечение, систему 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.

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

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

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ:

12.1. 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.

12.2. Страховщик проводил оценку страхового риска с использованием сведений, указанных Страхователем в Анкете-заявлении на страхование от «20» августа 2021г. (Приложение № 3).

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

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

12.5. 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.

12.6. Договор составлен в 2 (Два) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

Страховщик

Страхователь

Договор №43912/919/0000177/21, Страница 5 из 7



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

12.8. Приложения:

Приложение № 1. Памятка об урегулировании убытков;

Приложение № 2. Правила страхования;

Приложение № 3. Анкета-заявление на страхование от «20» августа 2021г.

СТРАХОВЩИК
АО «АльфаСтрахование»



М.П.

Заместитель директора по управлению филиалами/Блок корпоративных продаж

Бобылев Денис Валерьевич
Ф.И.О.

Доверенность №6693/21N от «14» мая 2021г.

СТРАХОВАТЕЛЬ
Негосударственный пенсионный фонд
«Профессиональный» (Акционерное общество)



М.П.

Представитель Фонда по доверенности

Фролов Артем Сергеевич
Ф.И.О.

Доверенность от «16» августа 2021 года

Договор - первичный, V - пролонгация Договора № 43912/919/0000115/20

Менеджер договора со стороны Страховщика: Сахатская Ирина Дмитриевна
Тел. Раб. (343) 267-0-287, доб. 748615 Моб. +7 912 2538331,
электронная почта: SahatskayaID@alfastrah.ru

Страховщик

Страхователь

Договор №43912/919/0000177/21, Страница 6 из 7

3 Приложения

Копии документов Заказчика

- Общая часть
- 1 Методология оценки
- 2 Расчет справедливой ...
- 3 Приложения**



Приложение № 1
к Договору страхования имущества №43912/919/0000177/21

Памятка Страхователю об урегулировании убытков

I. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ДЕЙСТВИЙ ПРИ НАСТУПЛЕНИИ СТРАХОВОГО СЛУЧАЯ



1. Сразу сообщите о происшествии

При наступлении события, имеющего признаки страхового случая, незамедлительно сообщите об этом Страховщику одним из следующих способов:

- по телефону +7 (495) 788-09-99
- по электронной почте SOS@alfastrah.ru
- через сайт Страховщика в сети Internet:
https://www.alfastrah.ru/accident/report_ufloss/



2. Примите меры по уменьшению убытка

Примите все возможные меры по предотвращению или уменьшению убытка и по спасению застрахованного имущества, выполните инструкции Страховщика, если они даны.



3. Заявите о случившемся в компетентные органы

Заявите о случившемся в органы соответствующей компетенции: при предполагаемом факте противоправных действий – в органы внутренних дел тел. 102, при пожаре – в МЧС тел. 101, при аварии гидравлических систем – в эксплуатирующую организацию (ЖЭК, РЭУ, ДЭЗ и т.п.), при аварии на производстве – в Ростехнадзор и т.п.



4. Направьте письменное уведомление Страховщику

При первом обращении по телефону в течение трех суток направьте письменное уведомление Страховщику о таком событии одним из способов, указанных в п. 1, или по адресу:

- Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. «Б» или 620014, г. Екатеринбург, ул. Б. Ельцина, д.3.



5. Получите сообщение о регистрации убытка и контактные данные куратора

Получите от Страховщика уведомление о регистрации убытка, присвоенном ему номере и назначенном кураторе убытка со стороны Страховщика, а также его контактных данных:

Сообщение будет также содержать инструкцию по получению доступа в Личный кабинет.



6. Оформите доступ в личный кабинет (по желанию)

Зарегистрируйтесь в личном кабинете на сайте www.alfastrah.ru, используя свою корпоративную электронную почту. После регистрации направьте письмо на почтовый ящик SOS@alfastrah.ru или непосредственно куратору убытка для предоставления кода доступа к данному убытку. В письме укажите ФИО, должность и адрес электронной почты представителя Страхователя, на имя которого был зарегистрирован Личный кабинет. (Если Вы ранее регистрировались в Личном кабинете, повторная регистрация не требуется).

В Личном кабинете Вы можете:

- видеть всю основную информацию по страховому событию;
- отслеживать текущий статус урегулирования;



- видеть перечень документов, которые осталось предоставить для производства выплаты;
- передавать копии документов по убытку в электронной форме;
- вести переписку с Куратором убытка.



7. Согласуйте время и место осмотра

7.1. Согласуйте со Страховщиком время и место осмотра: при необходимости проведения осмотра (обследования) поврежденного застрахованного имущества Страховщик сообщит об этом по электронной почте, указанной в Договоре страхования, и предложит варианты времени и места проведения осмотра (такое сообщение будет считаться надлежащим уведомлением Страхователя о необходимости проведения осмотра). Данные о времени и месте осмотра будут продублированы в Личном кабинете.

7.2. До проведения осмотра сохраняйте поврежденное имущество в том виде, в котором оно оказалось после страхового случая.



8. Получите от Страховщика письменный запрос документов

В течение 3 рабочих дней после письменного уведомления Страховщика получите от него запрос сведений и документов, необходимых для квалификации события и определения размера страховой выплаты. Список запрошенных документов будет продублирован в Личном кабинете.



9. Соберите и передайте Страховщику требуемые документы

9.1. Передайте Страховщику указанные в запросе сведения/документы в бумажном или электронном виде одним из следующих способов:

- по электронной почте SOS@alfastrah.ru
- через Личный кабинет на сайте Страховщика в сети Internet (<https://www.alfastrah.ru/login/>)
- по адресу: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. «Б» или по адресу: 620014, г. Екатеринбург, ул. Б. Ельцина, д.3.

9.2. Если документы были предоставлены в электронном виде или бумажных копиях, передайте их оригиналы куратору убытка до осуществления страховой выплаты по адресу:

- Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. «Б» или по адресу: 620014, г. Екатеринбург, ул. Б. Ельцина, д.3.

9.3. Если в Договоре/Правилах страхования или письменном запросе Страховщика нет прямого указания на необходимость предоставления оригиналов тех или иных документов, то предоставления таких оригиналов не требуется (достаточно электронных или бумажных копий).

9.4. Обратите внимание, что предоставление документов в бумажных и электронных копиях не влияет на сроки страховой выплаты, указанные в п. 9 Договора, если оригиналы были предоставлены не позднее, чем за 5 рабочих дней до даты выплаты (Страховщик проводит урегулирование убытка по копиям документов). При более позднем предоставлении оригиналов документов срок выплаты составляет 5 рабочих дней с момента их предоставления.

9.5. При личном обращении Страхователя Страховщик принимает документы на страховую выплату по описи, реестру или акту приема-передачи с указанием даты приема документов.



10. Ожидайте рассмотрения документов Страховщиком

10.1. После получения документов Страховщик анализирует их, определяет, является ли заявленное событие страховым случаем по Договору, рассчитывает размер страховой выплаты, проводит все внутренние согласования и оформляет страховой акт. Это занимает до 15 рабочих дней, а при Упрощенном порядке урегулирования – до 5 рабочих дней.



3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения



**АЛЬФА
СТРАХОВАНИЕ**

10.2. Для этой работы Страховщик может привлечь эксперта или лосс-аджастера - лицо или компанию, специализирующуюся на страховой экспертизе.



13. Получите страховую выплату

11.1. В течение 15 рабочих дней после предоставления необходимых документов (в течение 5 рабочих дней при Упрощенном порядке урегулирования) возмещение будет перечислено на указанный в Заявлении на выплату расчетный счет Страхователя или Выгодоприобретателя.

11.2. Предварительно Страховщик направит информацию о размере выплаты и предполагаемой дате ее осуществления, и приложит сам расчет.

II. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ДЛЯ СТРАХОВОЙ ВЫПЛАТЫ



1. Перечень документов при стандартном порядке урегулирования

Ниже приведен типовой перечень документов для страховой выплаты. Конкретный перечень необходимых документов будет указан в письменном запросе Страховщика (п. 8).

- заявление на выплату с указанием даты и описанием страхового события, причин его наступления, размера ущерба и размера страхового возмещения, требуемого к выплате, банковских реквизитов (форма заявления приведена в Приложении 1.1. и на сайте Страховщика по адресу www.alfastrah.ru);
- перечень поврежденного или утраченного имущества, дефектные ведомости;
- документы бухгалтерского учета или иные документы, подтверждающие факт наличия имущества до наступления страхового случая, его стоимость и имущественный интерес Страхователя;
- документы, подтверждающие размер ущерба - договоры подряда и сметы на производство ремонтных работ, акты сдачи-приемки, счета, счета - фактуры и др.;
- документы компетентных органов, подтверждающие факт и обстоятельства страхового случая:
 - при пожаре или взрыве - органов МЧС, а также органов полиции или прокуратуры, если материалы по данному случаю туда переданы;
 - при опасных природных явлениях - гидрометеорологической службы;
 - при противоправных действиях третьих лиц - органов внутренних дел, или федеральной службы безопасности, а также копия заявления Страхователя в эти органы с входящим регистрационным номером;
 - при авариях гидравлических систем - коммунальных служб (ЖЭК, РЭУ, ДЕЗ и др.);
 - при наступлении других событий - документы компетентных органов по принадлежности (если применимо);
- при наличии ответственного за причинение ущерба - документы, обеспечивающие право требования Страховщика после страховой выплаты (суброгацию).

Страхователь вправе представить иные документы в подтверждение факта наступления страхового случая и размера ущерба.



2. Перечень документов при Упрощенном порядке урегулирования

При Упрощенном порядке урегулирования (п. 9.2. Договора страхования)



**АЛЬФА
СТРАХОВАНИЕ**

Страхователь предоставляет сокращенный перечень документов:

- заявление на выплату с указанием даты и описанием страхового события, причин его наступления, расчетом размера ущерба и указанием размера страхового возмещения, требуемого к выплате, банковских реквизитов, а также подтверждением имущественного интереса (форма заявления приведена в Приложении 3 и на сайте Страховщика по адресу www.alfastrah.ru);
- фотографии поврежденного или утраченного имущества (от 2 до 10 фотографий в электронной форме);
- внутренний акт или иной документ, составленный уполномоченными представителями Страхователя по факту произошедшего события;
- копия документа, подтверждающего расчет ущерба – счет от ремонтной организации, чек на покупку, договор поставки или др., в зависимости от ситуации;

III. ВОПРОСЫ И ОБРАЩЕНИЯ

- По любым вопросам Вы можете связываться с Куратором, контактные данные которого Вы получили в уведомлении о регистрации убытка (п. 3)
- Все документы и уведомления в электронной форме просим направлять на электронный адрес Куратора убытка или на адрес SOS@alfastrah.ru или через Личный кабинет.
- Любые жалобы и предложения по качеству сервиса урегулирования убытков Вы можете направлять Руководителю Департамента урегулирования убытков АльфаСтрахования по адресу SOS@alfastrah.ru или в Службу контроля качества сервиса АО «АльфаСтрахование» через сайт <https://www.alfastrah.ru/web-feedback>



3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения



Приложение № 1.1

от Страхователя/Выгодоприобретателя:

Наименование/ФИО:	
Адрес:	
Тел./e-mail:	

ЗАЯВЛЕНИЕ НА СТРАХОВУЮ ВЫПЛАТУ

Договор страхования:	№	от	
Страховая премия:	<input type="checkbox"/> Оплачена полностью	<input type="checkbox"/> Оплачена частично	<input type="checkbox"/> Не оплачена
Дата страхового случая:			
Характер события:	<input type="checkbox"/> Опасное природное явление. Укажите вид:	<input type="checkbox"/> Противоправные действия третьих лиц	<input type="checkbox"/> Иное (укажите)
	<input type="checkbox"/> Пожар	<input type="checkbox"/> Залив	
Краткое описание страхового случая:			
О происшествии заявлено в компетентные органы: (ГИБДД, МВД, МЧС, органы пожарной инспекции, ДПС, другие)			
Перечень прилагаемых к заявлению документов:			
Объект в другой страховой компании:	<input type="checkbox"/> Застрахован (укажите наименование компании, № Договора, страховую сумму)	<input type="checkbox"/> Не застрахован	
Страховое возмещение прошу выплатить по следующим реквизитам:	Получатель:		
	ИНН:		
	Расчетный счет:		
	В банке:		
	Корр. счет:		
	БИК:		
В размере:			
Возмещение ущерба из других источников:	<input type="checkbox"/> Не получено	<input type="checkbox"/> Получено в размере:	

Подтверждаю достоверность изложенных сведений и выражаю согласие на их проверку Страховщиком.

Подпись: _____ Расшифровка: _____ Должность: _____
М.П. _____ Дата: _____



Приложение № 1.1

от Страхователя/Выгодоприобретателя:

Наименование/ФИО:	
Адрес:	
Тел./e-mail:	

ЗАЯВЛЕНИЕ НА СТРАХОВУЮ ВЫПЛАТУ (УПРОЩЕННЫЙ ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ)

Договор страхования:	№	от	
Страховая премия:	<input type="checkbox"/> Оплачена полностью	<input type="checkbox"/> Оплачена частично	<input type="checkbox"/> Не оплачена
Дата страхового случая:			
Характер события:	<input type="checkbox"/> Опасное природное явление. Укажите вид:	<input type="checkbox"/> Противоправные действия третьих лиц	<input type="checkbox"/> Иное (укажите)
	<input type="checkbox"/> Пожар	<input type="checkbox"/> Залив	
Описание страхового случая и причины его наступления:			
Перечень поврежденного/ утраченного имущества:			
Расчет суммы убытка Заявителем:			
Перечень прилагаемых к заявлению документов:			
Объект в другой страховой компании:	<input type="checkbox"/> Застрахован (укажите наименование компании, № Договора, страховую сумму)	<input type="checkbox"/> Не застрахован	
Страховое возмещение прошу выплатить по следующим реквизитам:	Получатель:		
	ИНН:		
	Расчетный счет:		
	В банке:		
	Корр. счет:		
	БИК:		
В размере:			
Возмещение ущерба из других источников:	<input type="checkbox"/> Не получено	<input type="checkbox"/> Получено в размере:	

Подтверждаю достоверность изложенных сведений и выражаю согласие на их проверку Страховщиком.

Подпись: _____ Расшифровка: _____ Должность: _____
М.П. _____ Дата: _____



3 Приложения

Копии документов Заказчика

- Общая часть
- 1 Методология оценки
- 2 Расчет справедливой ...
- 3 Приложения**



АНКЕТА- ЗАЯВЛЕНИЕ НА СТРАХОВАНИЕ ИМУЩЕСТВА ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ

от «20» августа 2022 г.
Приложение к Договору № 43912/919/0000177/21

При заполнении Анкеты-заявления необходимо отметить знаком «+» нужные варианты ответов. 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 применения 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 Чалыгина, 11, эт. 5
Фактический адрес	101000, город Москва, улица Чалыгина, 11, эт. 5
Руководитель (ФИО, должность)	Зверев Юрий Александрович, Президент
Телефон / Факс / E-mail	+7 (495) 775-07-12
Контактное лицо (ФИО, должность)	Чапаяв Николай Сергеевич
Телефон / Факс / E-mail	+7 (495) 775-07-12, chapaev@nprfcof.ru
Банковские реквизиты	р/сч. 40701010895000001960 в Банк ГТБ (АО) БИК 044525623; ИНН 7701109906, КПП 770101001
Является ли (планируется стать) заявленное имущество предметом залога/лизинга	<input type="checkbox"/> да, залога <input type="checkbox"/> да, лизинга <input checked="" type="checkbox"/> нет
Наименование банка-залогодателя/лизингодателя	
Договор залога/лизинга №	от « » 20 г. Кредитный договор №
от « » 20 г.	от « » 20 г.
Возбуждено ли дело о несостоятельности (банкротстве)	<input type="checkbox"/> да <input checked="" type="checkbox"/> нет
Тип отрасли:	<input type="checkbox"/> Промышленность <input checked="" type="checkbox"/> Некоммерческие организации
Отрасль (определяется согласно спецификации отрасли)	201.02. Отдельные офисные помещения
Вид деятельности (заполняется согласно справочнику видов деятельности)	201.02. Отдельные офисные помещения
Если в отрасли выбрано значение «Иное», просим пояснить вид деятельности:	
Имела 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?	<input type="checkbox"/> да <input checked="" type="checkbox"/> нет
Если «да», укажите их общую сумму	руб., опишите убыток
Дата происшествия	Что произошло
	Причина
	Размер ущерба

2. РИСКИ, заявленные на страхование, и ОСНОВНЫЕ УСЛОВИЯ

<input checked="" type="checkbox"/> 2.1. Пожар, удар молнии, взрыв бытового газа	<input checked="" type="checkbox"/> 2.5. Повреждения в результате аварий гидравлических и противопожарных систем
<input checked="" type="checkbox"/> 2.2. Падение на застрахованное имущество летающих объектов или их частей и грузов	<input checked="" type="checkbox"/> 2.6. Противоправные действия третьих лиц
<input checked="" type="checkbox"/> 2.3. Опасные природные явления	<input checked="" type="checkbox"/> 2.7. Иные (укажите): терроризм
<input checked="" type="checkbox"/> 2.4. Варьи паровых котлов, газохранилищ, газопроводов, машин, аппаратов и других технических устройств	
2.8. Срок страхования (продолжительность или точные даты)	с «01» сентября 2021г. по «31» августа 2022 г., Продолжительность 12 мес.
2.9. Фрактисизв (% от страховой суммы, в валюте договора)	30 000 руб.
2.10. Заключаемый договор страхования	<input type="checkbox"/> — поручительский <input checked="" type="checkbox"/> — продолжения Договора № 43912/919/0000177/20
2.11. Заявленное на страхование имущество уже застраховано в другой страховой компании?	<input type="checkbox"/> да <input checked="" type="checkbox"/> нет
Если «да», укажите, в какой компании	

3. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ

3.1. Адрес: Мурманская область, город Бугая, улица Тимофея Неизвесткина, дом 3, строение 2

3.2. Вид объекта страхования:

<input type="checkbox"/> Промышленное предприятие, в том числе:	<input type="checkbox"/> Промышленное предприятие (укажите характер пр-ва)
<input checked="" type="checkbox"/> Административное / офисное здание	<input type="checkbox"/> Открытая площадка
<input type="checkbox"/> Торговый / развлекательный центр	<input type="checkbox"/> Иное (укажите)

Страхователь
Дата заполнения: 20.08.22 Подпись: [Подпись] М.П. [Печать]

Расшифровка подписи, должность

СКПД (при страховании ТОЛЬКО создателя помещений и/или ТМЦ, расположенных в них, подлежит заполнению иное заявление по складам и ТМЦ)

4. ЗАЯВЛЯЕМОЕ ИМУЩЕСТВО ПРИНАДЛЕЖИТ СТРАХОВАТЕЛЮ

на праве собственности по договору аренды по договору лизинга

по договору ответственности хранения иное (укажите)

Страхователь подтверждает, что он обладает полной и достоверной информацией о фактической (страховой) стоимости указанного в п. 5 имущества и добывает эту информацию Страховщику полностью и без искажений и цели установления страховой суммы по договору страхования. Страхователь осознает и соглашается, что искажение указанной информации, в т.ч. завышение фактической (страховой) стоимости имущества является уголовно наказуемым деянием Страхователя и влечет за собой последствия, предусмотренные ст. 148, 149 УК РФ.

5. ИМУЩЕСТВО, заявленное на страхование

5.1. Валюта договора страхования:	<input checked="" type="checkbox"/> рубли (RUR) <input type="checkbox"/> доллары (USD) <input type="checkbox"/> евро (EUR)	
5.2. Страховые суммы в Пункте 5 указаны:	<input type="checkbox"/> балансовой <input type="checkbox"/> остаточной	
исходя из стоимости:	<input checked="" type="checkbox"/> иная (укажите Справедливой (рыночной))	
Объект страхования	Действительная стоимость	Страховая сумма
<input type="checkbox"/> 5.3. Земельный участок		
<input type="checkbox"/> 5.4. Здание / помещение - конструктив без отделки		
<input checked="" type="checkbox"/> 5.5. Здание / помещение - конструктив с отделкой, включая:		
<input checked="" type="checkbox"/> внешнюю отделку		94 355 000,00
<input checked="" type="checkbox"/> внутреннюю отделку		
<input checked="" type="checkbox"/> инженерные коммуникации и оборудование		
<input type="checkbox"/> 5.6. Отдельно внешняя отделка		
<input type="checkbox"/> 5.7. Отдельно внутренняя отделка		
<input type="checkbox"/> 5.8. Зеркала, окна, витрины		
<input type="checkbox"/> 5.8.1. Оконные стекла <input type="checkbox"/> Витрины		
Площадь 1-ого стекла	кв.м.	
<input type="checkbox"/> 5.8.2. Зеркала <input type="checkbox"/> Рекламные световые установки		
Площадь 1-ого светового элемента	кв.м.	
<input type="checkbox"/> 5.9. Производственное оборудование (приложите Перечень)		
<input type="checkbox"/> 5.9.1. Мебель, инвентарь, расходные материалы		
<input type="checkbox"/> 5.9.2. Офисная техника		
<input type="checkbox"/> 5.10. Производственное оборудование (приложите Перечень)		
<input type="checkbox"/> 5.11. Товарные запасы (указать, какие именно):		
<input type="checkbox"/> 5.12. Иное (укажите):		
ИТОГО:		94 355 000,00

Если объекту недвижимости более одного, либо кредиты страхованию подлежат в 2х и более зданиях, то используется специальная форма анкетирования с приложениями для объектов более одного. Если на страховании заключается поручительское, поручительское-сопутствующее имущество, укажите наименование: сельскохозяйственные культуры, плоды в пути, ценности в гражданском воздушном транспорте, бурение скважин и работы, то необходимо записать у предоставителя страховой компании специальную форму анкеты-заявления.

6. ХАРАКТЕРИСТИКА ЗДАНИЯ / ПОМЕЩЕНИЯ, заявленное на страхование или в котором хранятся застрахованные на страхование имущество

6.1. Год постройки 1961 / последнего капитального ремонта 2010

6.2. Количество этажей 4 Занимаемые этажи Номера помещений

6.3. Площадь здания Общая 5 608,2 кв.м. Площадь, занимаемая застрахованным имуществом 5 608,2 кв.м.

6.4. Материалы конструктива здания:

Несущие стены / и/или силовой каркас	<input type="checkbox"/> ж/бетон <input checked="" type="checkbox"/> кирпич <input type="checkbox"/> металл <input type="checkbox"/> дерево
	<input type="checkbox"/> Сэндвич-панели, негорючий утеплитель (стекловолоно, минеральная вата и т.д.)
	<input type="checkbox"/> Сэндвич-панели, горючий утеплитель (пенополиуретан, пенополистерол и т.д.)
	<input type="checkbox"/> иное (укажите)
Перекрытия	<input checked="" type="checkbox"/> ж/бетон <input type="checkbox"/> металл <input type="checkbox"/> дерево
	<input type="checkbox"/> иное (укажите)
Ненесущая: перегородки, навесные панели, кладка в проемах каркаса и т.д.	<input checked="" type="checkbox"/> ж/бетон <input checked="" type="checkbox"/> кирпич <input type="checkbox"/> металл <input type="checkbox"/> гипсокартон <input type="checkbox"/> дерево
	<input type="checkbox"/> Сэндвич-панели, негорючий утеплитель (стекловолоно, минеральная вата и т.д.)
	<input type="checkbox"/> Сэндвич-панели, горючий утеплитель (пенополиуретан, пенополистерол и т.д.)
	<input type="checkbox"/> иное (укажите)
Несущие конструкции крыши	<input checked="" type="checkbox"/> ж/бетон <input type="checkbox"/> металл <input type="checkbox"/> дерево
	<input type="checkbox"/> иное (укажите)
Кровля	<input type="checkbox"/> ж/бетон <input type="checkbox"/> кирпич <input checked="" type="checkbox"/> металл <input type="checkbox"/> керамика, сланец
	<input type="checkbox"/> Сэндвич-панели, негорючий утеплитель (стекловолоно, минеральная вата и т.д.)
	<input type="checkbox"/> Сэндвич-панели, горючий утеплитель (пенополиуретан, пенополистерол и т.д.)
	<input checked="" type="checkbox"/> иное (укажите) фальцевая кровля
Материалы внешней отделки	<input type="checkbox"/> Пластиковые панели ПВХ, полиуретан, полиуретан, пластик и т.д. <input type="checkbox"/> Алюминиевые панели (алюминий, вельвет, сталец и пр.)
	<input checked="" type="checkbox"/> ж/бетон, кирпич, камень <input type="checkbox"/> металл <input type="checkbox"/> дерево
	<input checked="" type="checkbox"/> иное (укажите)

Страхователь
Дата заполнения: 20.08.22 Подпись: [Подпись] М.П. [Печать]

Расшифровка подписи, должность



3 Приложения

Копии документов Заказчика

- Общая часть
- 1 Методология оценки
- 2 Расчет справедливой ...
- 3 Приложения**

Материалы внутренней отделки	<input type="checkbox"/> Пластиковые панели <input type="checkbox"/> ЛВХ, ламинат, вагон, пластик и т.п. <input type="checkbox"/> жббетон, кирпич, камень <input type="checkbox"/> металл <input type="checkbox"/> дерево	<input type="checkbox"/> Аллюмокомпозитные панели <input type="checkbox"/> алюминий, алюминий, пластик и пр.
6.5. Наличие обесценивающих систем. Срок их эксплуатации без замены:	<input type="checkbox"/> водопровод <input type="checkbox"/> канализация <input type="checkbox"/> отопление <input type="checkbox"/> электричество <input type="checkbox"/> газ	<input type="checkbox"/> < 15 лет <input type="checkbox"/> < 15 лет <input type="checkbox"/> < 15 лет <input type="checkbox"/> < 15 лет <input type="checkbox"/> < 15 лет
7. МЕРЫ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ		
7.1. Пожарная сигнализация (если есть, укажите тип, зону контроля, куда передается): <input type="checkbox"/> не установлена <input type="checkbox"/> ключевая <input type="checkbox"/> автоматическая <input type="checkbox"/> на дым <input type="checkbox"/> на тепло <input type="checkbox"/> на пламя		
Сигнал передается <input type="checkbox"/> на пульт пожарной части <input type="checkbox"/> на пульт с круглосуточным контролем (укажите) пульт круглосуточной охраны в здании		
Укажите зону покрытия автоматической пожарной сигнализацией (АПС) в % от общей площади: 100% <input type="checkbox"/> Все помещения кроме санузлов и вентиляционных камер <input type="checkbox"/> Административные и другие общественные помещения % <input type="checkbox"/> Производственные помещения % <input type="checkbox"/> Складские помещения %		
7.2. Автоматическая система пожаротушения: <input checked="" type="checkbox"/> не установлена <input type="checkbox"/> спринклерная (вода) <input type="checkbox"/> дренерная (вода) <input type="checkbox"/> порошковая <input type="checkbox"/> пенная <input type="checkbox"/> газовая <input type="checkbox"/> иная (укажите)		
Укажите зону покрытия автоматической системой пожаротушения в % от общей площади: 0% <input type="checkbox"/> Все помещения кроме санузлов и вентиляционных камер <input type="checkbox"/> Административные и другие общественные помещения % <input type="checkbox"/> Производственные помещения % <input type="checkbox"/> Складские помещения %		
7.3. Оптекуляторы исправны с наименьшим сроком пересдачи в соответствии с ПТБ: Тип <input type="checkbox"/> пенные <input checked="" type="checkbox"/> порошковые <input type="checkbox"/> углекислотные <input type="checkbox"/> хладоновые <input type="checkbox"/> водяные Количество _____ Объем _____		
7.4. Исправный внутренний пожарный водопровод (пожарные краны) <input checked="" type="checkbox"/> да <input type="checkbox"/> нет		
7.5. Исправный внешний пожарный водопровод (гидранты в рабочем состоянии) не далее 100 м <input checked="" type="checkbox"/> да <input type="checkbox"/> нет		
7.6. Расстояние до ближайшей муниципальной пожарной части или собственной муниципальной пожарной команды 1,5 км		
7.7. Контроль курения <input type="checkbox"/> отсутствует <input type="checkbox"/> курение строго в отведенных местах <input checked="" type="checkbox"/> полный запрет		
7.8. Запрещено имущество расположено в разных помещениях (или само является таким помещением), разделенных противопожарными перегородками (стенами) <input checked="" type="checkbox"/> да <input type="checkbox"/> нет		
7.9. Сосудостроение с местом страхования объектов повышенной пожарной опасности (склады ГСМ, ветхозащитные строения, сдухой, свалки и т.д. - ближе 10 метров) <input checked="" type="checkbox"/> да <input type="checkbox"/> нет		

Если на вопросы пп. 7.1. - 7.2. 7.3. 7.4. 7.5 Пункта 7 Приложения даны положительные ответы, то, пожалуйста, направить Актету заявление. Страхователь подтверждает, что указанные системы и технические средства соответствуют с учетом требований, предъявляемых к подобному роду системам, все они в полном объеме работоспособны и исправно функционируют, в течение периода страхования их обслуживание или демонтаж не планируется, количество и тип лицензий, средств пожаротушения соответствует требованиям Государства. О любых изменениях в указанных обстоятельствах Страхователь обязан незамедлительно сообщать Страхователю.

8. МЕРЫ ЗАЩИТЫ ОТ ПРОТИВОПРАВНЫХ ДЕЙСТВИЙ		
8.1. Охранная сигнализация <input type="checkbox"/> не установлена <input type="checkbox"/> ключевая <input checked="" type="checkbox"/> автоматическая		
8.1.1. Сигнал передается <input type="checkbox"/> на пульт полиции <input type="checkbox"/> на пульт вневедомственной охраны		
8.2. Служба охраны <input type="checkbox"/> отсутствует <input type="checkbox"/> штатная служба охраны <input checked="" type="checkbox"/> вневедомственная, ЧОП <input type="checkbox"/> охрана вооружена служебным оружием <input type="checkbox"/> невооружена		
8.2.1. Количество человек в смену днем: 2 человек, ночью: 2 человек		
8.2.2. Режим работы охраны <input checked="" type="checkbox"/> круглосуточно <input type="checkbox"/> с _____ часов до _____ часов		
8.2.3. Местонахождение охраны <input checked="" type="checkbox"/> непосредственно в здании <input type="checkbox"/> иное		
8.2.4. Производятся ли обходы <input checked="" type="checkbox"/> да <input type="checkbox"/> нет Регистрируются в журнале <input checked="" type="checkbox"/> да <input type="checkbox"/> нет		
8.3. Имеется система видеонаблюдения <input type="checkbox"/> нет <input checked="" type="checkbox"/> прилегающей территории <input type="checkbox"/> внутри помещений		
8.4. Прочие технические средства <input checked="" type="checkbox"/> металлические двери <input type="checkbox"/> системы электронного контроля дверей <input type="checkbox"/> кодовые замки <input type="checkbox"/> иное		
8.5. Прилегающая территория полностью и надежно огорожена (не менее 2 м) <input checked="" type="checkbox"/> да <input type="checkbox"/> нет		
8.6. Прилегающая территория полностью освещена <input checked="" type="checkbox"/> да <input type="checkbox"/> нет <input type="checkbox"/> частично		
8.7. Иные существенные, по Вашему мнению, меры Раскрытие ГЕР ЧОП на сигнал тревоги		

Если на вопросы пп. 8.1. - 8.3. 8.4. Пункта 8 Приложения даны положительные ответы, то, пожалуйста, направить Актету заявление. Страхователь подтверждает, что указанные системы и технические средства соответствуют с учетом требований, предъявляемых к подобному роду системам, все они в полном объеме работоспособны и исправно функционируют, в течение периода страхования их обслуживание или демонтаж не планируется, количество и тип лицензий, средств пожаротушения соответствует требованиям Государства. О любых изменениях в указанных обстоятельствах Страхователь обязан незамедлительно сообщать Страхователю.

9. ПРОЧИЕ ФАКТОРЫ РИСКА В МЕСТЕ СТРАХОВАНИЯ

Страхователь _____
 Дата заполнения: 20.08.22
 Подпись: _____ М.П. _____
 Расшифровка подписи, должность: _____

9.1. Наличие любых нефтехимических процессов	<input type="checkbox"/> да <input checked="" type="checkbox"/> нет
9.2. Находится движимое легковоспламеняющееся/огнеопасное/взрывоопасное имущество	<input type="checkbox"/> да <input checked="" type="checkbox"/> нет
9.3. Находится сосуды с повышенным давлением (свыше 0.07 МПа)	<input type="checkbox"/> да <input checked="" type="checkbox"/> нет
9.4. Наличие высокотемпературных процессов (свыше 200°C/отвертого огня/сварки/резки мет-па	<input type="checkbox"/> да <input checked="" type="checkbox"/> нет
9.5. Природные опасности (подверженность наводнениям, паводковым разливам рек и водоемов)	<input type="checkbox"/> да <input checked="" type="checkbox"/> 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.)	<input type="checkbox"/> да <input checked="" type="checkbox"/> нет
9.7. На месте страхования ведутся / планируются строительные / монтажные / ремонтные работы	<input type="checkbox"/> да <input checked="" type="checkbox"/> нет
9.8. Планируется ли перерыв в эксплуатации объекта на срок более 30 дней либо консервация объекта	<input type="checkbox"/> да <input checked="" type="checkbox"/> нет
9.9. Стражуемое имущество находится в помещениях ниже уровня земли (не учитывается при страховании объектов недвижимости)	<input type="checkbox"/> да <input checked="" type="checkbox"/> нет
9.10. В строении находится: бассейн / системы отопления в полах, стенах / предприятие с большим расходом воды (гостиница, лечебное учреждение и т.п.)	<input type="checkbox"/> да <input checked="" type="checkbox"/> нет
9.11. Предприятие относится к числу опасных производственных объектов согласно Закону «О промышленной безопасности опасных производственных объектов»	<input type="checkbox"/> да <input checked="" type="checkbox"/> нет
9.12. Допускается проживание людей	<input type="checkbox"/> да <input checked="" type="checkbox"/> нет
9.13. Иное (укажите)	<input type="checkbox"/> да <input checked="" type="checkbox"/> нет

Поиските все ответы "да" п. 9.

10. НЕИСПОЛНЕНИЕ ПРЕДПИСАНИЙ ОРГАНОВ ГОСУДАРСТВЕННЫХ СЛУЖБ			
10.1. Госпожнадзора	<input type="checkbox"/> отсутствуют	<input type="checkbox"/> имеются (приложите копии)	
10.2. Энергонадзора	<input type="checkbox"/> отсутствуют	<input type="checkbox"/> имеются (приложите копии)	
10.3. Ростехнадзора	<input type="checkbox"/> отсутствуют	<input type="checkbox"/> имеются (приложите копии)	

11. ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ/КОММЕНТАРИЙ	
Или выделите, на каком-либо объекте, связанном со страхованием, наличием:	

12. СТРАХОВАНИЕ ГРАЖДАНСКОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ	
Хотите ли Вы застраховать гражданскую ответственность? <input type="checkbox"/> да <input checked="" type="checkbox"/> нет	
Если да, укажите лимит ответственности (страховая сумма): _____	

13. СТРАХОВАНИЕ ПЕРЕРЫВА В ПРОИЗВОДСТВЕ/ПОТЕРИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ	
Хотите ли Вы застраховать убытки от Перерыва в производстве? <input type="checkbox"/> да <input checked="" type="checkbox"/> нет	
13.2. Заполняется страховая сумма указать ниже из каких элементов складывается страховая сумма):	
13.2.1. Годовой сумма полных/частичных 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 Соц.страх, налогов и сборов	
13.2.6. Среднегодовой объем прибыли	
13.2.7. Иные постоянные текущие расходы (укажите)	
13.3. Максимальный период возмещения по Договору: <input type="checkbox"/> 3 месяца <input type="checkbox"/> 6 месяцев <input type="checkbox"/> 12 месяцев <input type="checkbox"/> месяцев	
13.4. Формализм, которую Вы готовы нести по каждому страховому случаю (в днях, минималка / максимальная)	

Настоящим Страхователь подтверждает, что все сведения, указанные в настоящей Актете-заявлении, полные и достоверные и Страхователь не несет никаких финансовых обязательств, имеющих существенное значение для оценки страхового риска (либо он закладывает о них объявление). Настоящим Актету-заявление будет являться неотъемлемой частью договора страхования.

От имени Страхователя: _____
 / Фролов А.С. / (Должность: представитель по доверенности)
 Ото от имени Страхователя (подписывает представитель Страхователя)
 Осмотр не производился Предоставлены фотографии
 Осмотр произведен (дата) _____ (кем: ФИО, подпись)

Страхователь _____
 Дата заполнения: 20.08.22
 Подпись: _____ М.П. _____
 Расшифровка подписи, должность: _____



3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

Расходы административного здания по адресу г. Курган, ул. Неvejина, д. 3, стр. 2 за 2021 год

Наименование	Сумма	в т.ч. с НДС		ЗП	СВ	Материалы	Услуги				
							Вывоз снега	Уборка снега с крыши	Дератизация	Замена ковровых покрытий	Утилизация ламп
Эксплуатационные расходы											
Текущий ремонт	0,00	0,00									
Охрана и безопасность	2 673 614,87	2 687 362,83	=>	2 097 857,43	507 017,64						68 739,80
Клининг	8 510 193,85	8 832 282,03	=>	5 662 558,20	1 237 194,75	1 047 365,95	387 024,12	57 225,00	37 140,00	59 240,00	22 445,83
Вывоз мусора	160 919,02	193 102,82									
Обслуживание инженерных систем	784 590,01	941 508,01	=>	Обслуживание увеличилось в связи с заменой сломавшегося Компрессора в системе вентиляции (192,4 тыс.руб.), фреон для заполнения системы, при смене компрессора, и дополнительный вызов специалистов для работ по замене компрессора.							
ТО ОПС, видеонаблюдения	324 329,32	389 195,18									
Коммунальные расходы											
Электроснабжение	3 515 313,94	4 218 376,73									
Отопление	915 671,78	1 098 806,14									
Водоснабжение, Водоотведение	287 281,86	344 738,23									

Расходы административного здания по адресу г. Курган, ул. Неvejина, д. 3, стр. 2 за январь-май 2022 год

Наименование	Сумма	в т.ч. с НДС		ЗП	СВ	Материалы	Услуги				
							Вывоз снега	Уборка снега с крыши	Дератизация	Замена ковровых покрытий	Утилизация ламп
Эксплуатационные расходы											
Текущий ремонт	0,00	0,00									
Охрана и безопасность	1 000 005,94	1 003 939,07	=>	787 159,77	193 180,52						19 665,65
Клининг	3 233 698,08	3 349 285,66	=>	2 159 699,05	496 061,11	390 608,38	77 719,54	62 130,00	18 570,00	28 910,00	0,00
Вывоз мусора	52 225,60	62 670,72									
Обслуживание инженерных систем	111 064,16	133 276,99		Снижение средней заработной платы за 2022 год относительно 2021 года объясняется тем, что период массовых отпусков еще не наступил (на период отсутствующих работников принимаются подменные и в клининге и в охране), также в декабре выплачивается 13 заработная плата, что влияет на среднюю ЗП.							
ТО ОПС, видеонаблюдения	100 000,00	120 000,00									
Коммунальные расходы											
Электроснабжение	1 316 812,99	1 580 175,59		Фалалеева Лариса Григорьевна: за май взята цифра равная апрелю за Электроэнергию и воду. Отопление за май не планируем.							
Отопление	545 874,05	655 048,86									
Водоснабжение, Водоотведение	133 483,91	160 180,69									



3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего листов 2

Здания
(для объекта недвижимого имущества)

Дата 26 июля 2011 г.

Кадастровый номер
Инвентарный номер 37:401:001:010092530

Формы утверждены решением № 10/03 от 20.03.2008 г. Комитета по государственному кадастру, картографии и геоинформационным системам

- Описание объекта недвижимого имущества
 - Наименование здании заводского назначения
 - Адрес (местоположение):


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

- Основная характеристика:

общая площадь	<u>5608,2</u>	кв.м
<small>этаж</small>	<small>(общая)</small>	<small>(общая этажность)</small>
- Назначение: активное
- Этажность:

количество этажей	<u>4</u>	количество подземных этажей	<u>1</u>
-------------------	----------	-----------------------------	----------
- Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1961
- Кадастровый номер земельного участка (участков) в пределах которого объект недвижимого имущества
- Примыкающие кадастровые (угловые) номера объекта недвижимого имущества
- Примечание: Площадь изменилась в результате перепланировки.
- Федеральное государственное унитарное предприятие, основанное на праве хозяйственного ведения, "Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости - Федеральное бюро технической инвентаризации "(ФГУП "Росгестинвентаризация - Федеральное БТИ") Курганский филиал.
Подпись и печать органа или организации
Свидетельство об аккредитации организации на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства серия РН-1 №000294 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

 Н.В. Острова
(подпись) (интернет, фотокарточка)

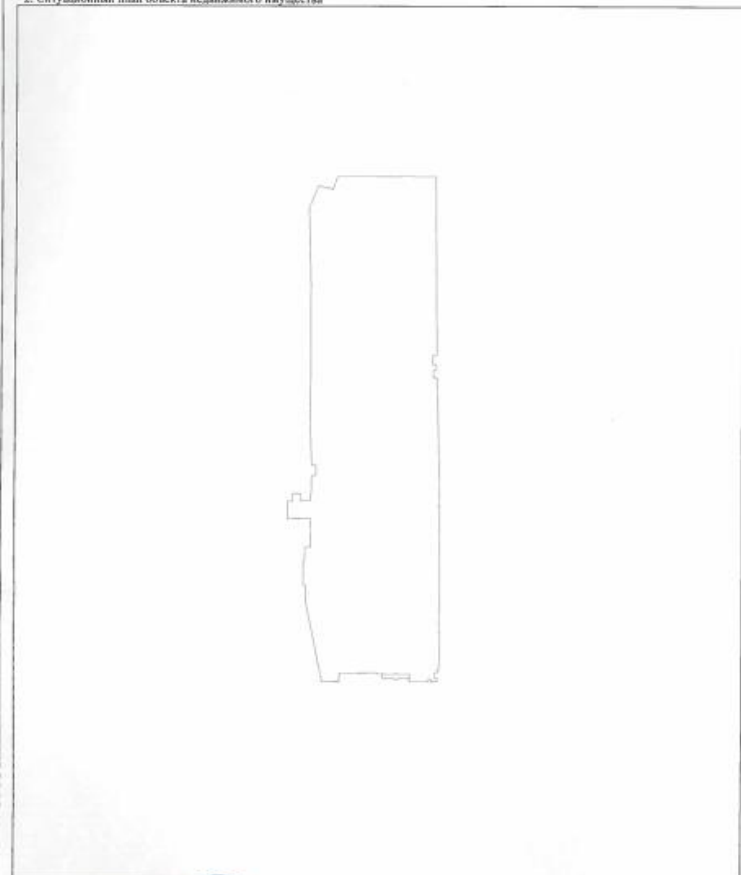


КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания


Лист № 2, всего листов 2


Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 37:401:001:010092530
2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:10000

Руководитель (уполномоченное лицо)
Руководитель филиала по инвентаризации
Курганского филиала ФГУП
"Росгестинвентаризация - Федеральное бюро технической инвентаризации"

 Д.Г. Караваяв
(подпись, фотокарточка)





3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Управление Федеральной регистрационной службы
по Курганской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 02.10.2009 г.

Документы-основания:
Договор купли-продажи земельного участка с земельным заводоуправлением 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 "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:
Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - для производственных целей. Площадь: 4528 кв.м.
Адрес (местоположение):
Россия, Курганская обл., г. Курган, ул. Нежинская, 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 от 02.10.2009 г. сделана запись регистрации № 45-45-16/121/2009-631

Государственный регистратор: / Новоселова Е. В. /

КУРГАНСКАЯ ОБЛАСТЬ

03 ОКТ 2009

Серия 45 АБ 442604

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

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.
Передаточный акт к договору купли-продажи земельного участка со зданием заводоуправления 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. Нежинская, №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 от 02.10.2009 г. сделана запись регистрации № 45-45-16/121/2009-632

Государственный регистратор: / Кильдюшева О. Л. /

КУРГАНСКАЯ ОБЛАСТЬ

21 МАЙ 2013

45 АА 586162



3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 22.04.2015 г.

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

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

Вид права: собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: Аренда

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

Государственный регистратор:  / Дубровских Н. Ю.
45-45/016-45/010/008/2015-294/3

45- AA 927516

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 22.04.2015 г.

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

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

Вид права: собственность

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

Объект права:
Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - для производственных целей. Площадь: 4528 кв.м.
Адрес (местоположение):
Россия, Курганская обл., г. Курган, ул. 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:  / Дубровских Н. Ю.
45-45/016-45/010/008/2015-288/3

45- AA 927517



3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения

№

Федеральное государственное унитарное предприятие
"Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости"
Федеральное БТИ"
(далее сокращенно: ФГУП - организация технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства)
Курганский филиал
(наименование областного подразделения ФГУП)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

№ _____ здание
(наименование объекта учета)

_____ нежилое здание заводоуправления
(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

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

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

Инвентарный номер	37:401:001:010092530
Кадастровый номер	

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

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

Паспорт выдан по состоянию на _____ "20" июня 2011 года

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

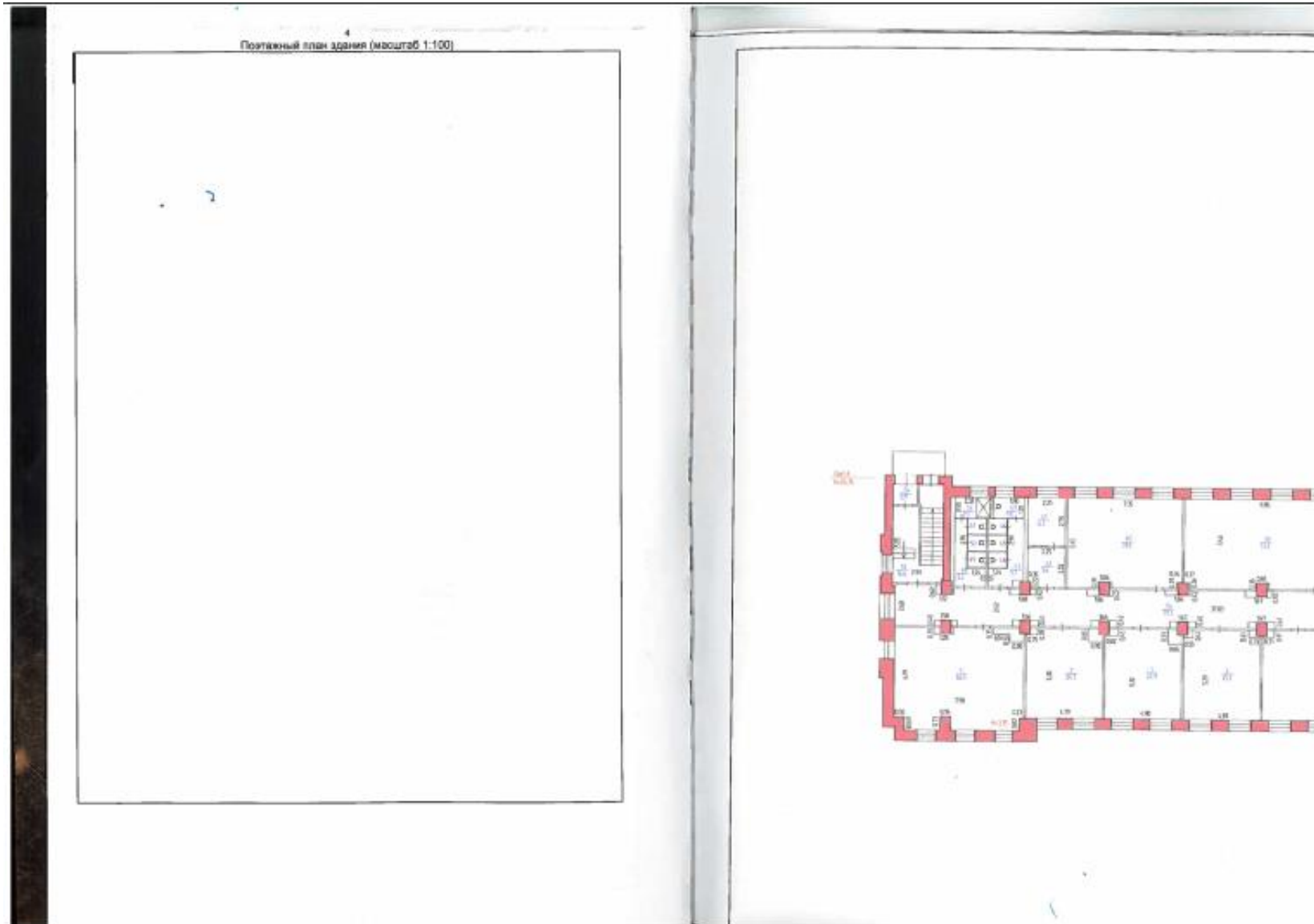


Данный технический паспорт выдан в соответствии с требованиями Федерального закона от 06.05.2018 № 57-ФЗ "Об организации технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства".
Подпись: _____

3 Приложения

Копии документов Заказчика

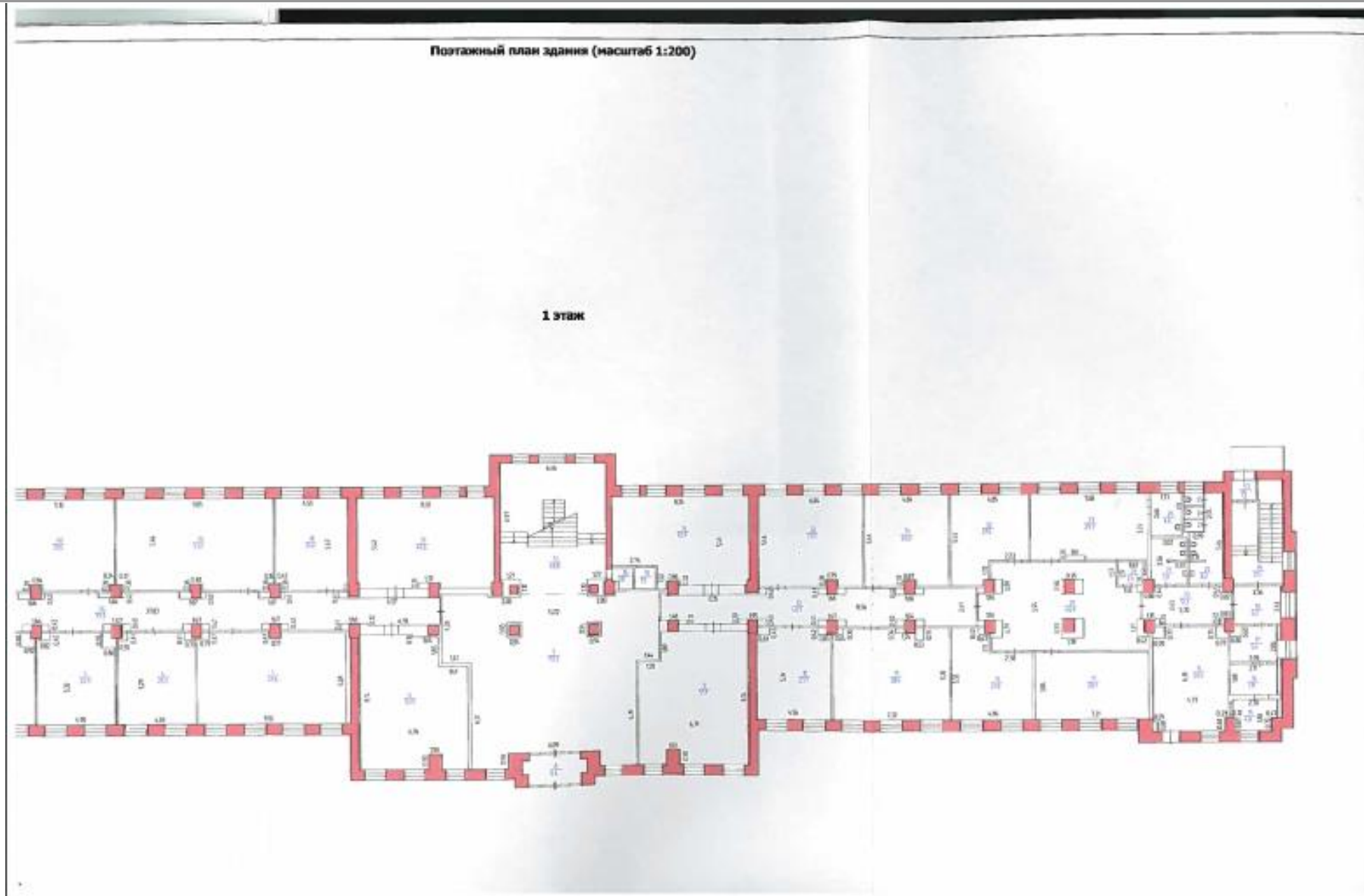
- Общая часть
- 1 Методология оценки
- 2 Расчет справедливой ...
- 3 Приложения**



3 Приложения

Копии документов Заказчика

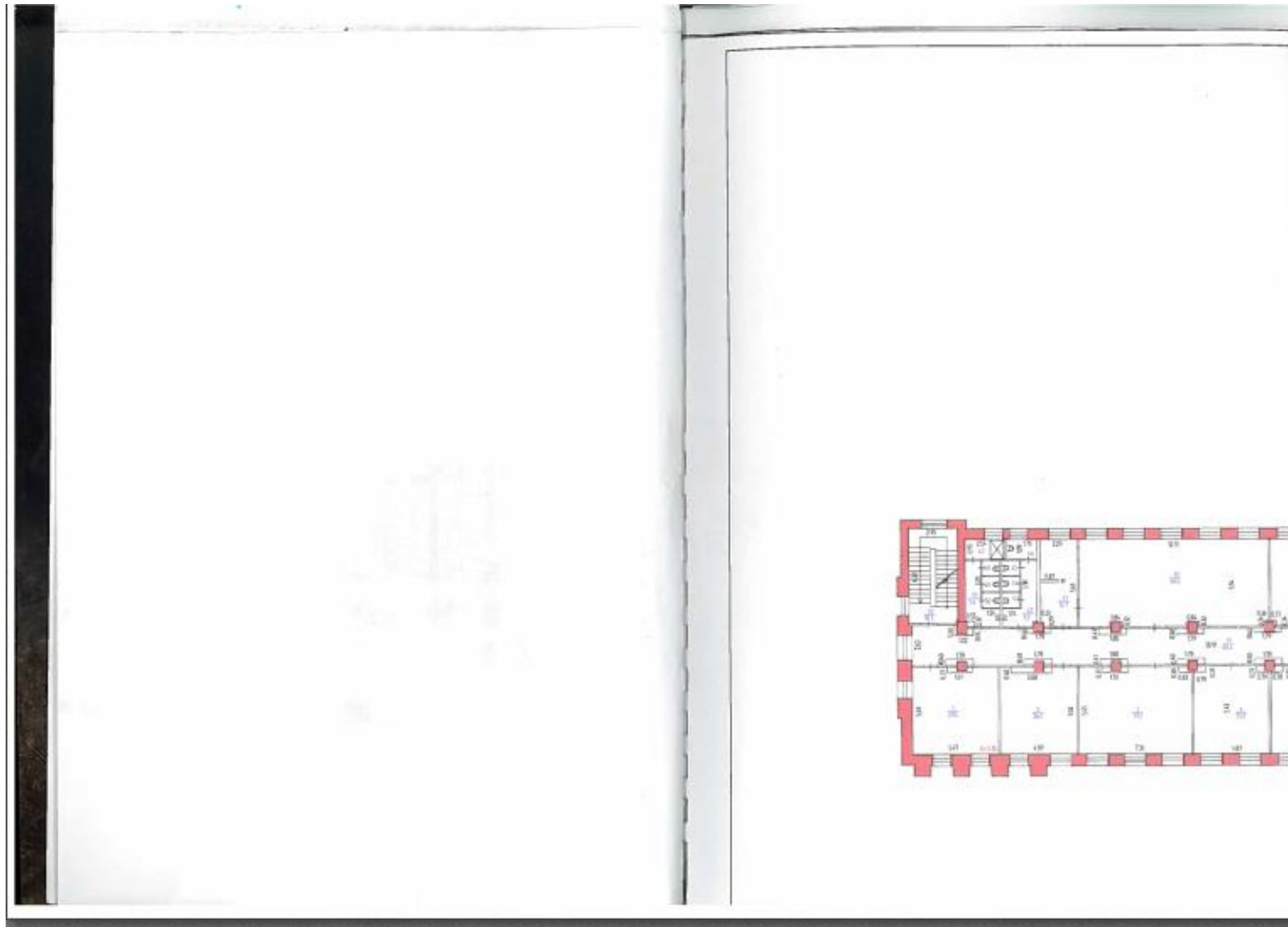
- Общая часть
- 1 Методология оценки
- 2 Расчет справедливой ...
- 3 Приложения**



3 Приложения

Копии документов Заказчика

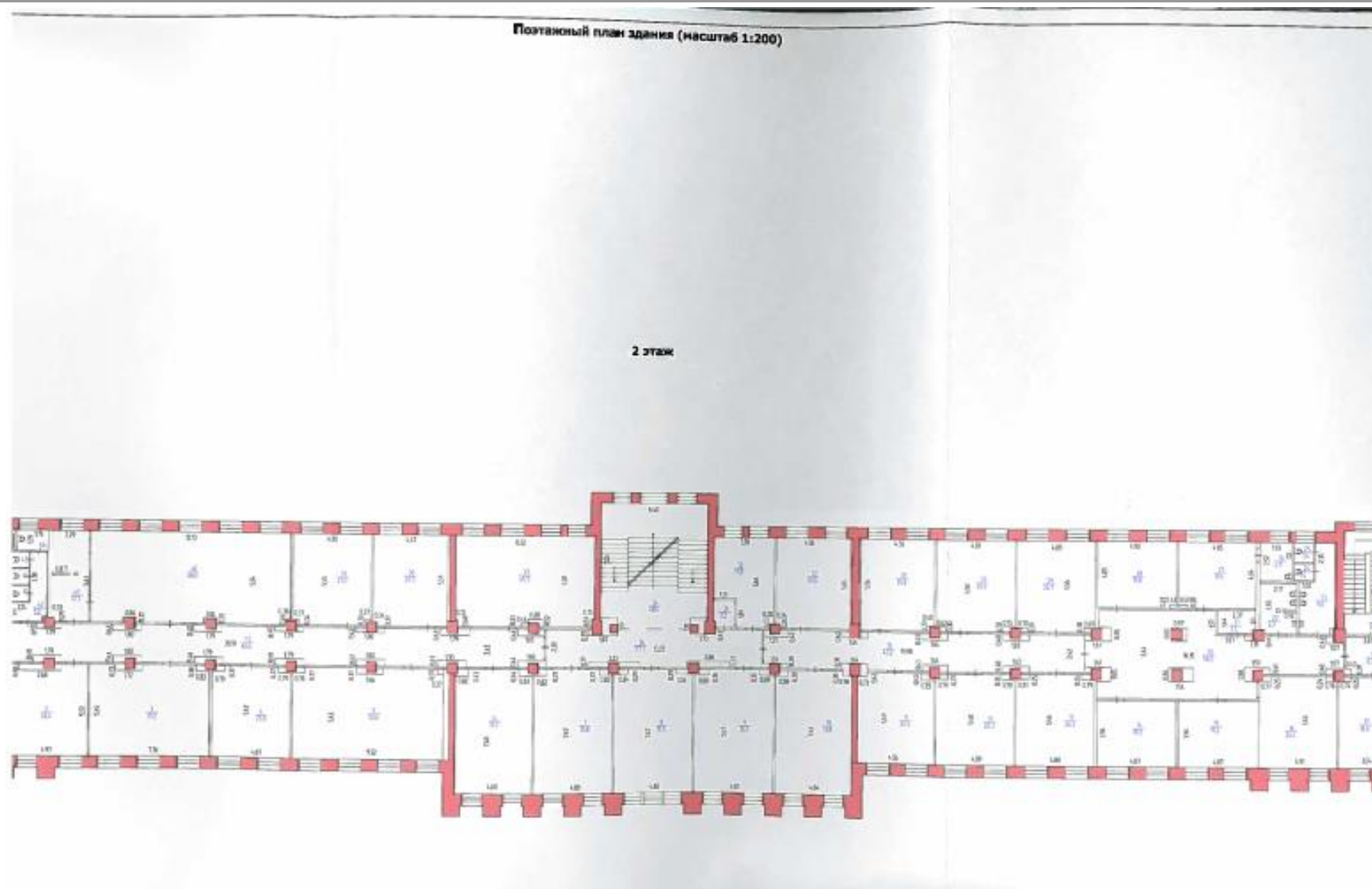
- Общая часть
- 1 Методология оценки
- 2 Расчет справедливой ...
- 3 Приложения**



3 Приложения

Копии документов Заказчика

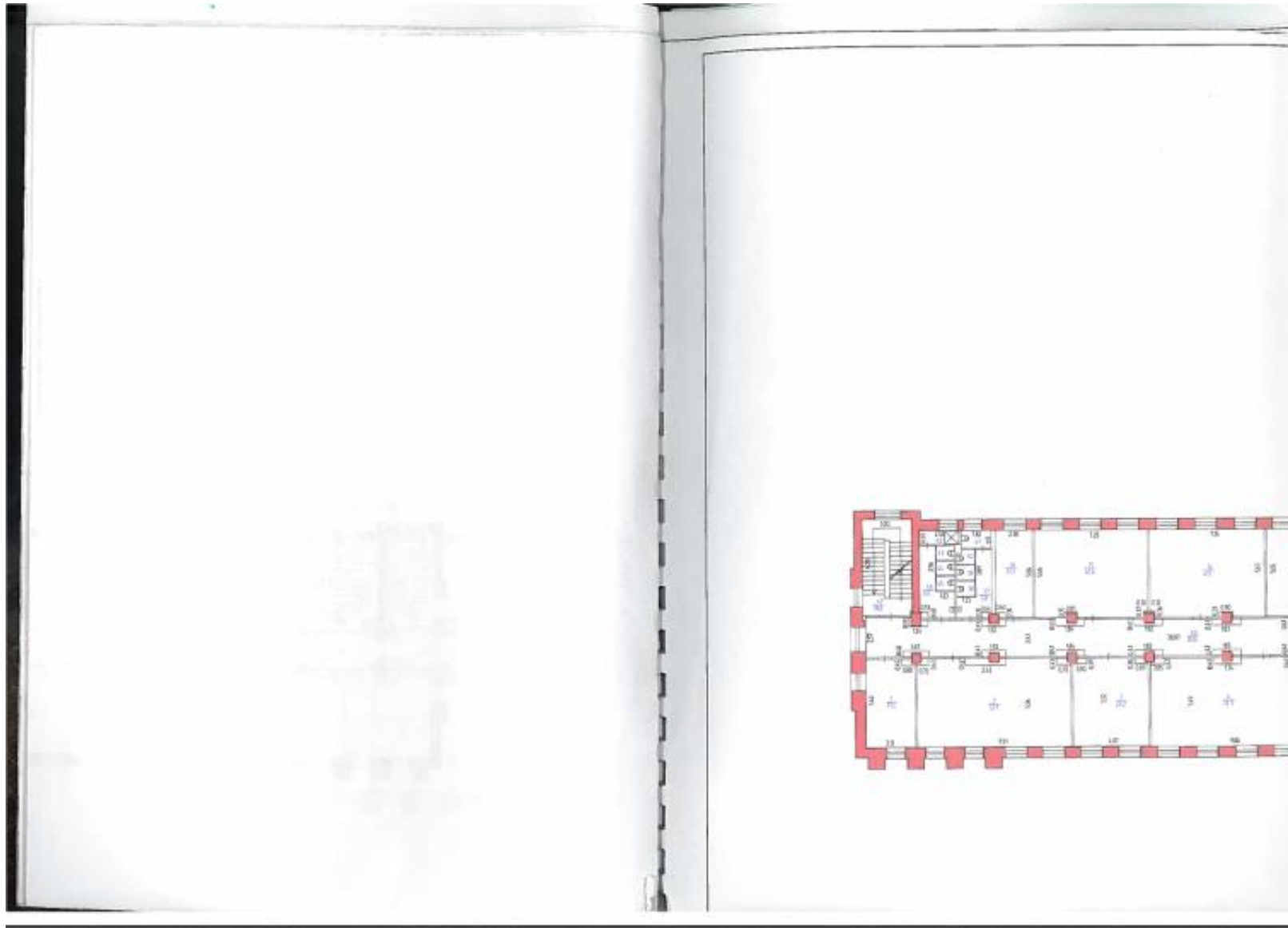
- Общая часть
- 1 Методология оценки
- 2 Расчет справедливой ...
- 3 Приложения**



3 Приложения

Копии документов Заказчика

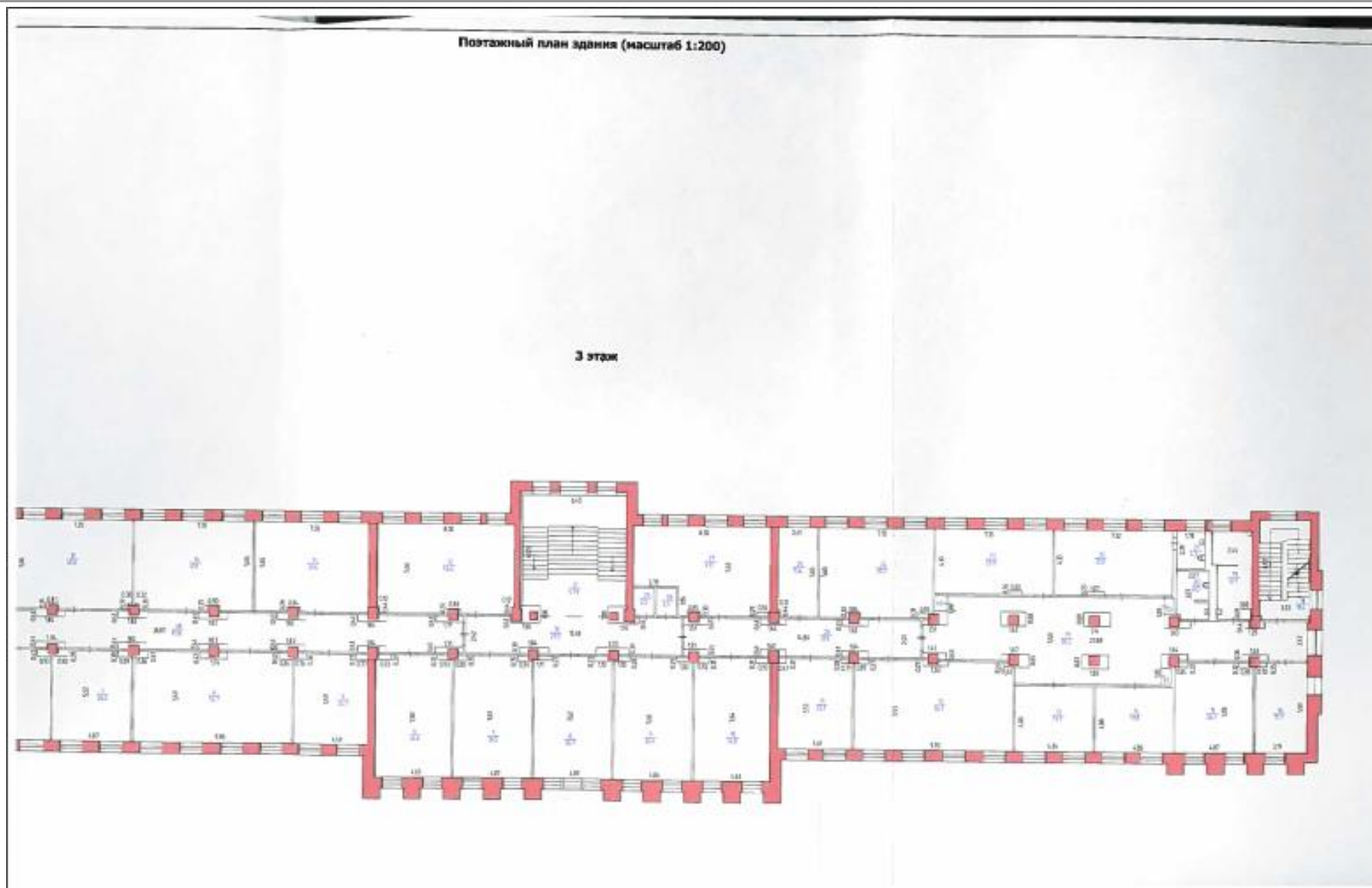
- Общая часть
- 1 Методология оценки
- 2 Расчет справедливой ...
- 3 Приложения**



3 Приложения

Копии документов Заказчика

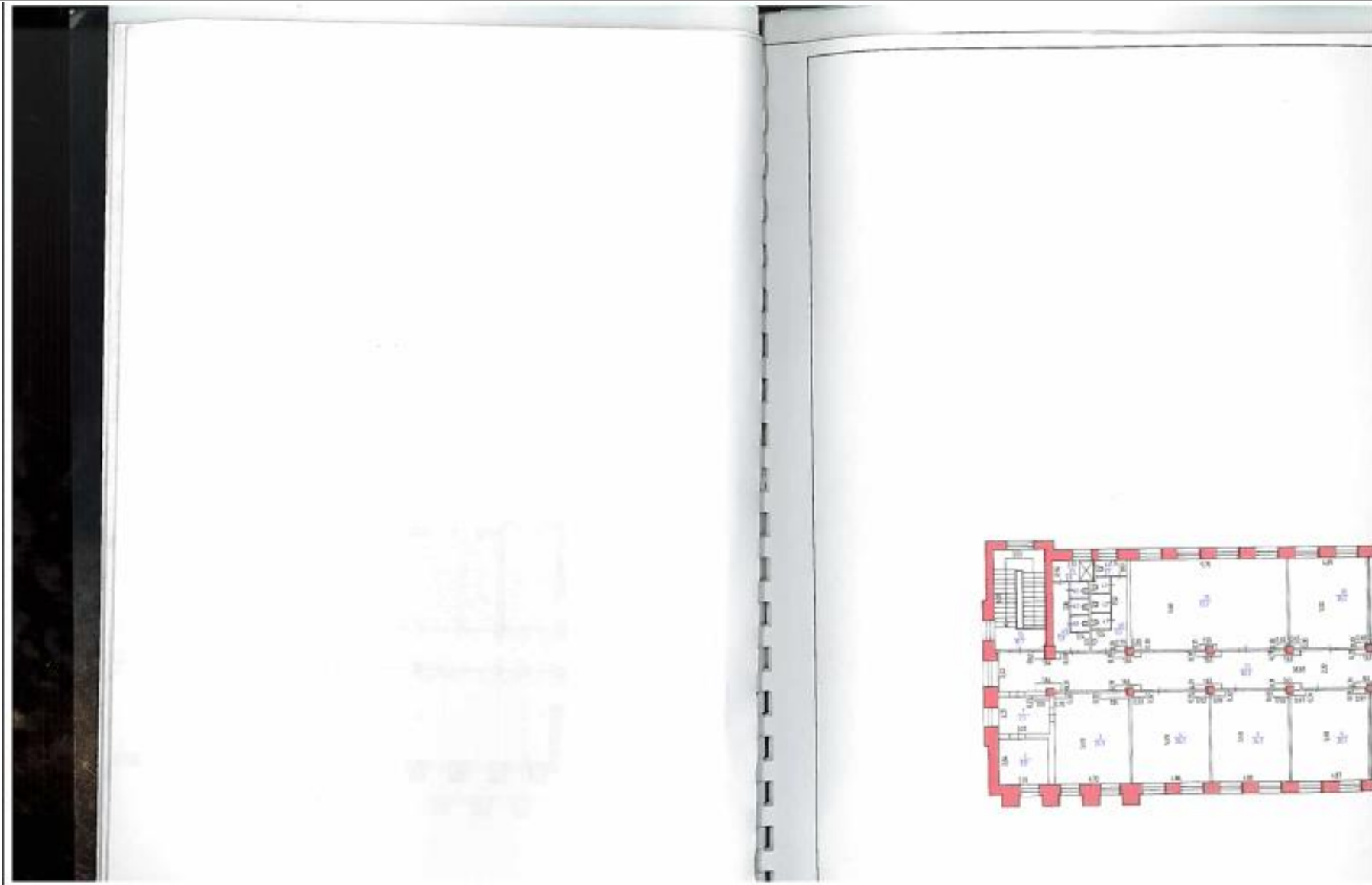
- Общая часть
- 1 Методология оценки
- 2 Расчет справедливой ...
- 3 Приложения**



3 Приложения

Копии документов Заказчика

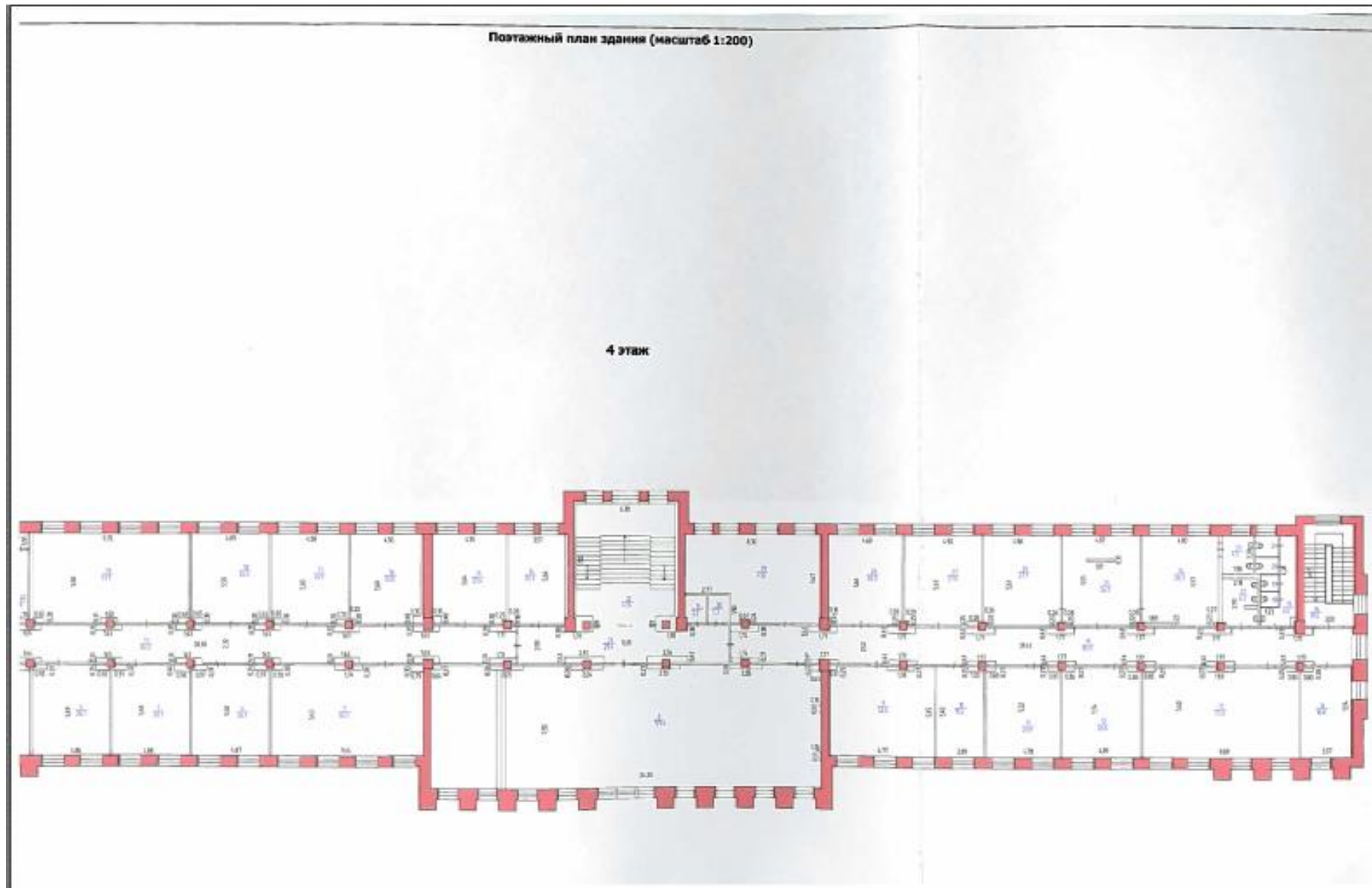
- Общая часть
- 1 Методология оценки
- 2 Расчет справедливой ...
- 3 Приложения**



3 Приложения

Копии документов Заказчика

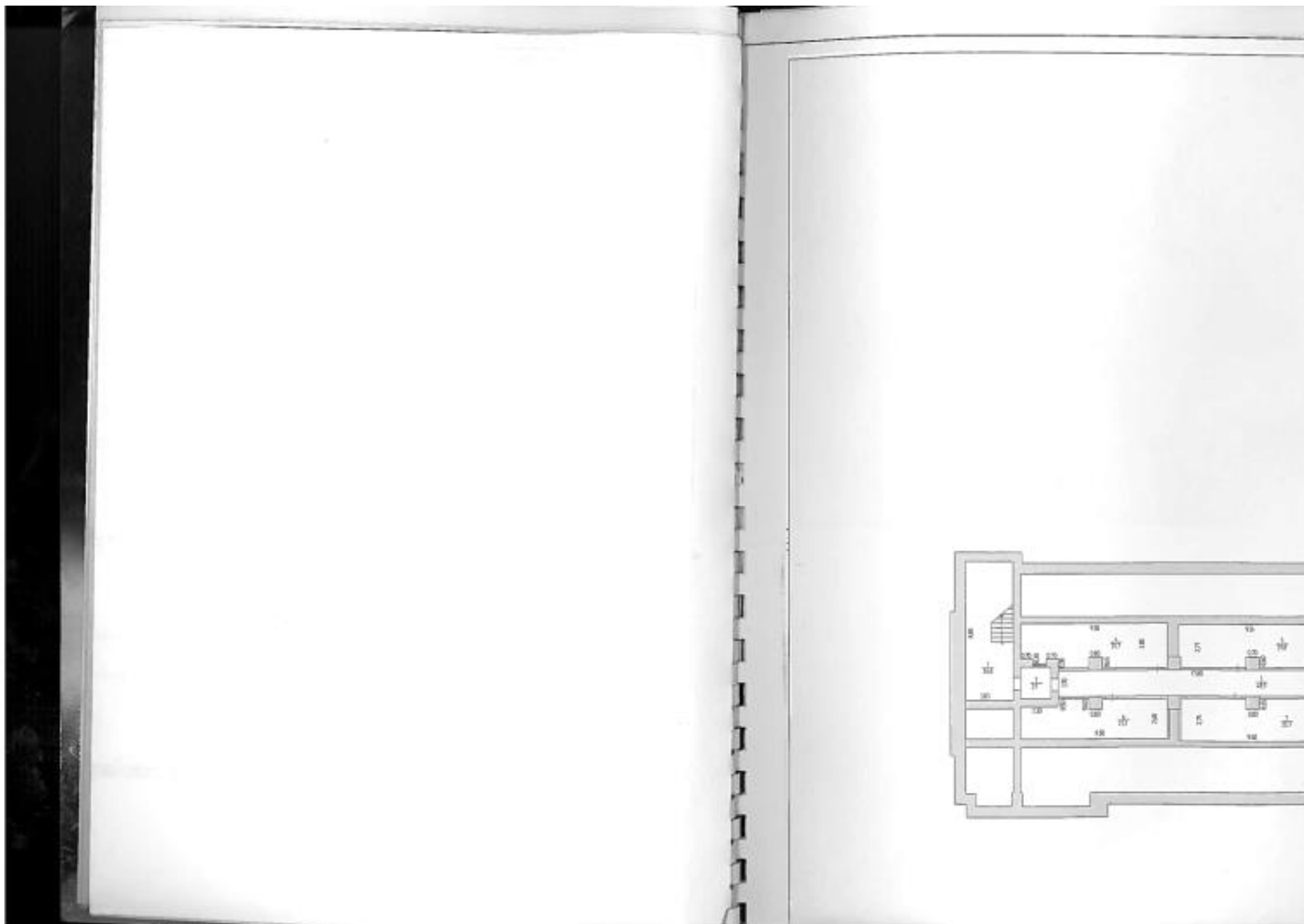
- Общая часть
- 1 Методология оценки
- 2 Расчет справедливой ...
- 3 Приложения**



3 Приложения

Копии документов Заказчика

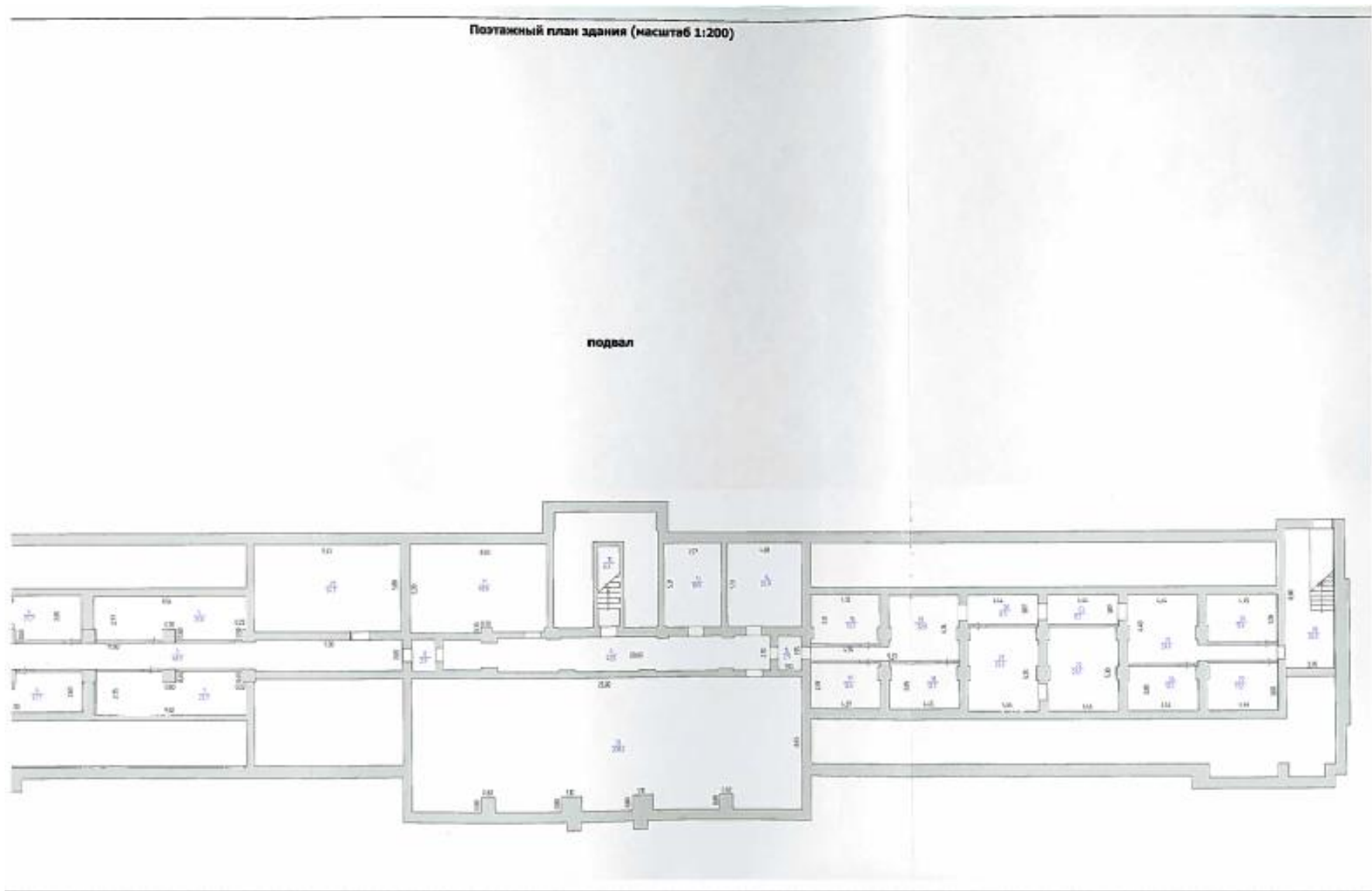
- Общая часть
- 1 Методология оценки
- 2 Расчет справедливой ...
- 3 Приложения**



3 Приложения

Копии документов Заказчика

- Общая часть
- 1 Методология оценки
- 2 Расчет справедливой ...
- 3 Приложения**





3 Приложения Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения

6
IV. Общие сведения

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

а) _____
б) _____
в) _____

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

Литера по плану	Наименование зданий и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (м.кв.)	Высота (м)	Объем (м.куб.)
1	2	3	4	5	6
Д	основное строение 1 этаж	$(92,84 \cdot 15,28) + (4,28 \cdot 0,71) + (7,84 \cdot 1,98) + (4,31 \cdot 0,71) + (9,73 \cdot 0,38) + (8,94 \cdot 0,88) + (2,90 + 3,03) / 2 \cdot 26,84 + (5,02 \cdot 0,60) + (9,93 \cdot 0,85) + (9,55 \cdot 0,37)$	1542,1	3,58	5521
	с 2 этажа по 4 этаж	$(92,84 \cdot 15,28) + (4,28 \cdot 0,71) + (7,84 \cdot 1,98) + (4,31 \cdot 0,71) + (9,73 \cdot 0,38) + (0,60 \cdot 0,70) \cdot 4 + (2,24 + 2,37) / 2 \cdot 26,84 + (0,66 \cdot 0,70) \cdot 10 + (0,66 \cdot 0,70) \cdot 4 + 9,55 \cdot 0,37$	1515,3	9,96	15077
	подвал	$(92,84 \cdot 15,28) + (4,28 \cdot 0,71) + (7,84 \cdot 1,98) + (4,31 \cdot 0,71) + (9,73 \cdot 0,38) + (8,94 \cdot 0,88) + (2,90 + 3,03) / 2 \cdot 26,84 + (5,02 \cdot 0,60) + (9,93 \cdot 0,85) + (9,55 \cdot 0,37)$	1542,1	2,95	4549

7
VI. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

Год постройки: 1961 Число этажей: 4 Литера: Д

Группа капитальности: Вид внутренней отделки: простая

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка)	Техническое состояние (осада, трещины, пыль и т.п.)	Удельный вес по таблице			Изнас в %	% износа в среднем по 7-му разделу	Текущие изменения износа в %	
				Покрывает в %	Удельный вес конструктивных элементов	Элем. покрытия			элементов	в среднем
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	ж/б ленточный	трещины, осадка	4	1	4	90	2,0		
2	а) стены и перегородки	кирпичные	хорошее	26	1	26	90	13,0		
				б) перегородки	карпильные, ГИП					
3	перегородки	надбанное	ж/б плиты	трещины в местах сопряжения	11	1	11	90	5,5	
		междуподвальное	ж/б плиты							
		надподвальное	ж/б плиты							
4	Крыша	металлич.	хорошее	8	1	8	0	0,0		
5	Полы	плитка, ламинат, паркет	хорошее	11	1	11	0	0,0		
6	Прочие	окна	стеклопакеты	хорошее	9	1	9	0	0,0	
		двери	приборы простые							
7	Внутренняя отделка	штук., ГИП, обои, покраска	хорошее	8	1	8	0	0,0		
8	Наружная отделка	штук., серая штукатурка	хорошее				0	0,0		
9	Сист. электрические устройства	отопление	+	хорошее	23	1	23	0	0,0	
		водопровод	+							
		Сетевые	+							
		гор. водоснабжение	+							
		лифты	+							
		электросиловые	+							
		радио	+							
		телефон	+							
вентиляция	+									
газ										
10	прочие работы	прочие	трещины	2	1	2	40	0,8		
ИТОГО				105	x	100	x	21,3	x	0

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



3 Приложения Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения

8
VI. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

Год постройки: _____ Число этажей: _____ Литера: _____

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Вид внутренней отделки				простая			Текущие изменения	
				Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес констр. Элем. поправки	Износ в %	% износа в строение	элемент	к строению	к строению	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Фундаменты					0		0,0				
2	а) стены и их наружная отделка б) перегородки					0		0,0				
3	перегородки	чердачное				0		0,0				
		междупланное										
		надподвальное										
4	Крыша					0		0,0				
5	Полы					0		0,0				
6	Проемы	оконные				0		0,0				
		дверные										
7	Внутренняя отделка					0		0,0				
8	Наружная отделка					0		0,0				
9	Сст. Электроинженерные устройства	отопление						0,0				
		водопровод										
		Септик										
		гор. водоснабжение										
		ванны										
		электроосвещение										
		радио										
		телефон										
		вентиляция										
лифты												
Газ												
10	прочие работы											
ИТОГО				0	x	0	x	0	0	x	0	

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

9
VI. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

Год постройки: _____ Число этажей: _____ Литера: _____

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Вид внутренней отделки				простая			Текущие изменения	
				Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес констр. Элем. поправки	Износ в %	% износа в строение	элемент	к строению	к строению	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Фундаменты					0		0,0				
2	а) стены и их наружная отделка б) перегородки					0		0,0				
3	перегородки	чердачное				0		0,0				
		междупланное										
		надподвальное										
4	Крыша					0		0,0				
5	Полы					0		0,0				
6	Проемы	оконные				0		0,0				
		дверные										
7	Внутренняя отделка					0		0,0				
8	Наружная отделка					0		0,0				
9	Сст. Электроинженерные устройства	отопление						0,0				
		водопровод										
		Септик										
		гор. водоснабжение										
		ванны										
		электроосвещение										
		радио										
		телефон										
		вентиляция										
лифты												
Газ												
10	прочие работы											
ИТОГО				0	x	0	x	0	0	x	0	

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

3 Приложения

Копии документов Заказчика

- Общая часть
- 1 Методология оценки
- 2 Расчет справедливой ...
- 3 Приложения**





3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения

НЕЗАВИСИМАЯ ГАРАНТИЯ № 1

город Курган

«29» апреля 2020 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: 105062, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11, эт. 5), именуемым в дальнейшем «**Бенефициар**».

Принимая во внимание вышеизложенное, а также текущую нестабильную экономическую и эпидемиологическую ситуацию, вызванную пандемией коронавирусной инфекции COVID-19:

1. Гарант, по просьбе Принципала, в соответствии со статьей 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 свое согласие исполнять свои обязательства по настоящей Гарантии вне зависимости от возможных дальнейших изменений экономической и эпидемиологической ситуации, вызванных пандемией коронавирусной инфекции COVID-19. 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 статьей 451 Гражданского Кодекса Российской Федерации.

4. Настоящая Гарантия вступает в силу со дня выдачи и действует до 29 апреля 2023 года (включительно) (далее – «**Срок Гарантии**»).
5. Независимая гарантия может быть изменена в части увеличения Срока гарантии по договоренности 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. расчет суммы требования Бенефициара (в пределах Суммы Гарантии);
 - b. указание на положение Договора Аренды, которое Бенефициар считает нарушенным Принципалом (или в соответствии с которым производится расчет 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 платеж 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 платеж по настоящей Гарантии в пользу Бенефициара.
8. Требование Бенефициара должно сопровождаться:
 - a. документами, подтверждающими задолженность Принципала, в том числе:
 - копией Договора Аренды со всеми изменениями и приложениями;
 - документами, подтверждающими частичное исполнение обязательств Принципалом в том случае, если такое частичное исполнение имело место (во избежание сомнений, если частичное исполнение не имело место, указанные документы не подлежат предоставлению);
 - b. документами, подтверждающими полномочия лица на подписание такого Требования от имени Бенефициара.
9. В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты, следующей за датой получения Требования со всеми приложенными к нему документами, Гарант должен рассмотреть такое Требование и, либо удовлетворить требования Бенефициара и выплатить денежную сумму, указанную в требовании Бенефициара, либо направить Бенефициару мотивированный отказ в оплате.
10. Гарант отказывает в удовлетворении требований Бенефициара, если:
 - a. Требование либо приложенные к нему документы не соответствуют условиям настоящей Гарантии;
 - b. Требование и/или документы получены Гарантом по окончании Срока Гарантии.
11. Бенефициар вправе предъявлять требования по настоящей Гарантии любое количество раз в пределах Срока Гарантии, при условии, что их совокупная сумма ни при каких обстоятельствах не должна превышать максимальную (предельную) Сумму Гарантии. Частичные выплаты, производимые Гарантом Бенефициару (в зависимости от обстоятельств предъявления Требования), уменьшают Сумму Гарантии на размер произведенной частичной выплаты, но не прекращают Гарантию в оставшейся части.
12. Гарантия не может быть отозвана или изменена Гарантом.



3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения

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 обязательства 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. Принципал 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



3

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

город Курган

«15» декабря 2020 года

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

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

1. Стороны договорились изложить пункт 3.6. Договора в следующей редакции: «Арендная плата вносится на условиях предоплаты за расчётный период в срок до последнего рабочего дня (включительно) перед началом расчётного месяца».
2. Соглашение является неотъемлемой частью Договора.
3. Соглашение составлено в 3 (Трёх) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один экземпляр - для регистрирующего органа.

Подписи Сторон:

От Арендодателя:



Зверев Ю.А.

М.П.

От Арендатора:



Петрова Е.В.

М.П.

EY | Assurance | Tax | Transactions | Advisory

About EY

EY is a global leader in assurance, tax, transaction and advisory services. The insights and quality services we deliver help build trust and confidence in the capital markets and in economies the world over. We develop outstanding leaders who team to deliver on our promises to all of our stakeholders. In so doing, we play a critical role in building a better working world for our people, for our clients and for our communities.

EY refers to the global organization, and may refer to one or more, of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. For more information about our organization, please visit [ey.com](https://www.ey.com).

Ernst & Young LLP is a client-serving member firm of Ernst & Young Global Limited operating in the US.

© 2022 Ernst & Young LLP.
All Rights Reserved.