



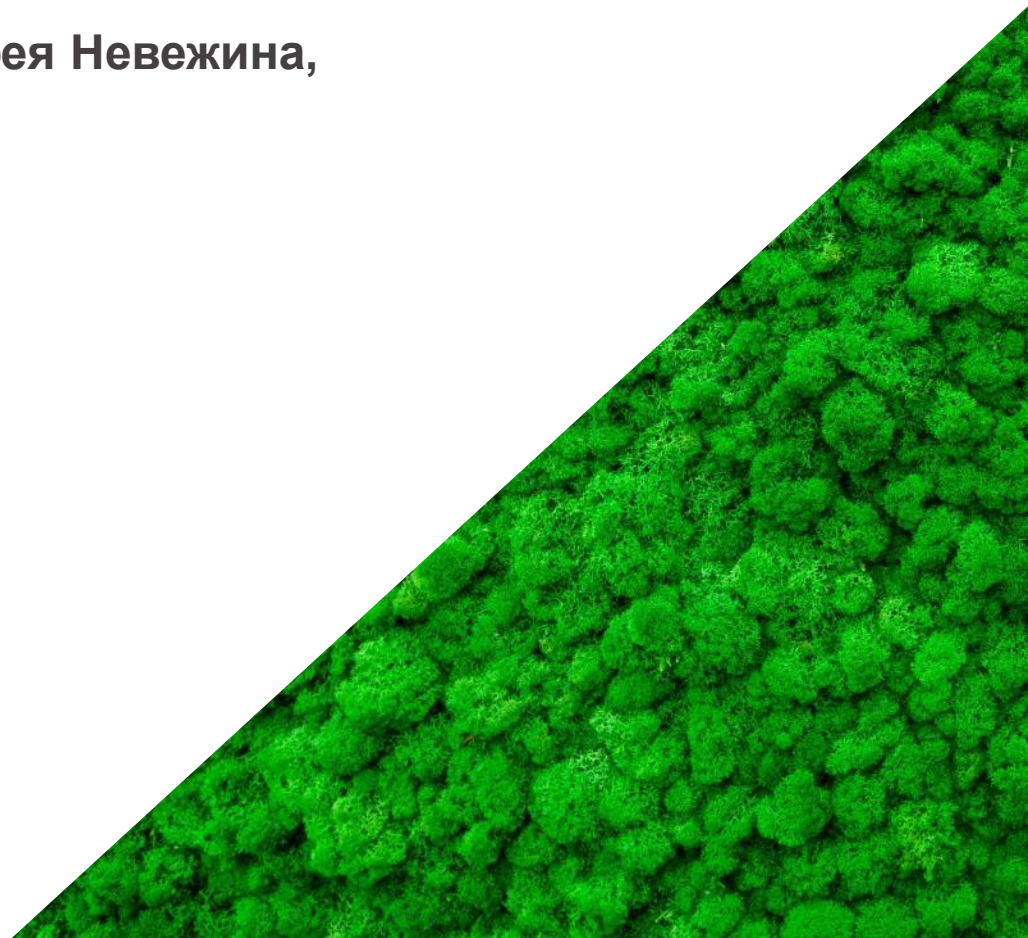
**НОВЫЕ ВЫЗОВЫ
НОВЫЕ РЕШЕНИЯ**

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

№ TAS-2022-00241-2023/4-K

Строго конфиденциально

30 октября 2023 года





ООО «Б1 – Консалт»

Департамент консалтинга, технологий и транзакций

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

Тел.: +7 (495) 705 97-00

+7 (495) 755 97-00

Сайт: b1.ru

Ольга Архангельская
Партнер

Тел.: +7 (495) 755 98-54

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

Строго конфиденциально

30 октября 2023 года

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

Оценка рыночной стоимости нежилого здания и ассоциированного с ним земельного участка, расположенных по адресу:

Курганская обл., г. Курган, ул. Тимофея Невежина, д. 3, стр. 2

Уважаемый Юрий Александрович,

В соответствии с договором №ТАС-№2022-00241 от 2 ноября 2022 года, приложением Е от 6 октября 2023 года и дополнительным соглашением №1 от 26 октября 2023 года (далее – «Договор»), заключенным между НПФ «Профессиональный» (АО) (далее «Заказчик») и ООО «Б1 - Консалт» (далее «Исполнитель», «компания Б1», «Б1») компания Б1 подготовила отчет об оценке (далее «Отчет») рыночной стоимости нежилого здания общей площадью 5 608,2 кв. м (кадастровый номер 45:25:070105:413) и прилегающего земельного участка общей площадью 4 528 кв. м (кадастровый номер 45:25:070105:159), расположенного по адресу: Курганская обл., г. Курган, ул. Тимофея Невежина, д. 3, (далее «Объект оценки», «Объект»).

Цель оценки и ограничения использования Отчета

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

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

Также Заказчик вправе предоставить Отчет Центральному банку Российской Федерации, действующему специализированному депозитарию Заказчика (на момент 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 «Б1 – Консалт»

Департамент консалтинга, технологий и транзакций

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

Тел.: +7 (495) 705 97-00

+7 (495) 755 97-00

Сайт: b1.ru

Ольга Архангельская

Партнер

Тел.: +7 (495) 755 98-54

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

Строго конфиденциально

Характер и объем услуг

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

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

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

Предпосылки стоимости, соответствующие данному виду стоимости:

- ▶ предполагается сделка с объектом оценки;
- ▶ участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- ▶ дата оценки – 30 сентября 2023 года;
- ▶ предполагаемое использование объекта оценки: наиболее эффективное использование;
- ▶ характер сделки: добровольная сделка в типичных условиях.

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

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



ООО «Б1 – Консалт»

Департамент консалтинга, технологий и транзакций

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

Тел.: +7 (495) 705 97-00

+7 (495) 755 97-00

Сайт: b1.ru

Ольга Архангельская

Партнер

Тел.: +7 (495) 755 98-54

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

Строго конфиденциально

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

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

Результаты и выводы

Результаты работы оформлены в виде отчета, который представляет собой подробное изложение собранной информации, методических и рыночных обоснований и анализа, проведенного в процессе оценки для выработки заключения о стоимости. Наша работа является консультационной по природе, мы не брали на себя обязательств по предоставлению каких-либо рекомендаций по характеру организации и методам ведения коммерческой деятельности, связанной с Объектом оценки. На основании проведенного исследования, описанного в настоящем Отчете, мы пришли к выводу о том, что справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки по состоянию на 30 сентября 2023 года составила:

58 000 000 (Пятьдесят восемь миллионов) рублей, без НДС, округленно.

Данная стоимость получена с учетом следующих допущений:

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



Строго конфиденциально

ООО «Б1 – Консалт»

Департамент консалтинга, технологий и транзакций

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

Тел.: +7 (495) 705 97-00

+7 (495) 755 97-00

Сайт: b1.ru

Ольга Архангельская

Партнер

Тел.: +7 (495) 755 98-54

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

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

Ниже приведено распределение 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	54 008 000
Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для производственных целей. Площадь: 4 528,0 кв. м. Кадастровый номер: 45:25:070105:159	3 992 000
Итого	58 000 000

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



Содержание

Общая часть	Методология оценки	Расчет рыночной стоимости	Приложения
1 Стр. 7	2 Стр. 20	3 Стр. 26	4 Стр. 53

1

Общая часть



1. Общая часть

Аббревиатуры и сокращения

АО	акционерное общество	ОСН	общая система налогообложения
БИК	банковский идентификационный код	пер.	переулок
бул.	бульвар	пр.	прочее
в т. ч.	в том числе	просп.	проспект
ВВП	внутренний валовой продукт	РОО	Ассоциация «Русское общество оценщиков»
ВШЭ	Национальный исследовательский университет «Высшая школа экономики»	руб.	рубли
ВЭБ.РФ	Государственная корпорация развития «ВЭБ.РФ»	РФ	Российская Федерация
г.	город/год (в зависимости от контекста)	Справочник Лейфера	«Справочник оценщика недвижимости – 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л. А. Лейфер, Нижний Новгород, 2023 «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки.» Часть 1, 2, под ред. Л. А. Лейфер, Нижний Новгород, 2022 Сборник рыночных корректировок и данных подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости, №20, по состоянию на 01.07.2023 (для даты оценки недвижимости в пределах второго полугодия 2023 года), под ред. Попова А.А.
ЕГРН	единый государственный реестр недвижимости	СРКД 20/2-2023Н	строение
ИНН	идентификационный номер налогоплательщика	США	Соединенные Штаты Америки
ИПЦ	индекс потребительских цен	т.д.	так далее
кв.	квартал	т.п.	тому подобное
кв. м	квадратный метр	тыс.	тысячи
км	километр	ул.	улица
корп.	корпус	УСН	упрощенная система налогообложения
КПП	код причины постановки на учёт	ФЗ	федеральный закон
м	метр	ФСО	Федеральный стандарт оценки
м.	метро	ЦБ РФ	Центральный банк РФ
МВФ	Международный валютный фонд	ЦМАКП	Центр макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования
мкр-н	микрорайон	ш.	шоссе
млн	миллион	шт.	штука
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		

1. Общая часть

Заявление о соответствии

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

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

С уважением,
Ольга Архангельская
Оценщик
Партнер



1. Общая часть

Задание на оценку

Основание для проведения оценки

Договор №TAS-№2022-00241 от 2 ноября 2022 года, приложение Е от 6 октября 2023 года и дополнительное соглашение №1 от 26 октября 2023 года

Объект оценки

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

Характеристики Объекта оценки

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

Имущественные права на Объект оценки

Право собственности на нежилое здание и ассоциированный с ним земельный участок

Обладатель оцениваемых прав

НПФ «Профессиональный» (АО)

Ограничения и обременения оцениваемых прав

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

Дата оценки

30 сентября 2023 года

Цель оценки

Цель оценки – определение рыночной стоимости Объектов оценки с учетом предполагаемого использования результата оценки. Предполагаемое использование - результат оценки может использоваться для предоставления Заказчику информации о справедливой стоимости Объектов оценки для отражения в финансовой отчетности по ОСБУ в соответствии с МСФО (IFRS) 13.

Задание на оценку

Применяемые стандарты оценки

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

Обоснование применяемых стандартов

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

Задание на оценку

Вид стоимости и предпосылки стоимости

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

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

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

Предпосылки стоимости, соответствующие данному виду стоимости:

- ▶ предполагается сделка с объектом оценки;
- ▶ участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- ▶ дата оценки – 30 сентября 2023 года;
- ▶ предполагаемое использование объекта оценки: наиболее эффективное использование;
- ▶ характер сделки: добровольная сделка в типичных условиях.

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

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

1. Общая часть

Задание на оценку

Форма представления итоговой стоимости

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

Ограничения на использование, распространение и публикацию Отчета об оценке

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

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

Форма составления Отчета об оценке

Отчет об оценке на бумажном носителе.

Допущения и ограничительные условия

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

Специальные допущения

Не вводились.

1. Общая часть

Сведения о Заказчике и Исполнителе

Заказчик	<p>Полное наименование: Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество) Сокращенное наименование: НПФ «Профессиональный» (АО) Юридический адрес: Россия, 101000, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11, эт. 5 Место нахождения: Россия, 101000, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11, эт. 5 ОГРН: 1147799010325 присвоен 2 июля 2014 года ИНН: 7701109908 КПП: 770101001</p>
Исполнитель (юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор)	<p>Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Б1 – Консалт». Сокращенное наименование: ООО «Б1 – Консалт» Адрес (место нахождения): г. Москва, 115035, Садовническая наб., д. 77, стр. 1. ОГРН: 1027739850962 присвоен 20 декабря 2002 года ИНН: 7705637264 КПП: 770501001</p>
Страховой полис Исполнителя	<p>Полис № 0327R/950/0000001/23 АО «АльфаСтрахование» сроком с 01 июня 2023 г. по 31 мая 2024 г. на сумму 2 000 000 000 руб.</p>
Оценщик	<p>Архангельская Ольга Юрьевна включена в реестр РОО 1 января 2008 года, регистрационный номер № 002517. Почтовый адрес: 115035, г. Москва, Садовническая наб., д. 77, стр. 1 Место нахождения: 115035, г. Москва, Садовническая наб., д. 77, стр. 1 Адрес электронной почты: Olga.Arkhangel'skaya@b1.ru Номер контактного телефона: +7 (495) 755 9854 Профессиональное образование: -Московский государственный университет им. М.В. Ломоносова: номер диплома – ЭВ № 478515, дата выдачи – 30 июня 1995 года. -Институт профессиональной оценки: номер диплома – ПП № 32361, дата выдачи – 11 июня 2003 года. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 029806-1 от 17 сентября 2021 года (оценка недвижимости) Опыт работы – более 25 лет. Квалификация – оценщик Должность - партнер Принимаемое участие - осуществление текущего руководства, согласование общей методологии оценки, проверка предпосылок, проверка Отчета.</p>
Саморегулируемая организация оценщиков, членом которой является Оценщик	<p>Ассоциация «Русское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 года (регистрационный №0003) Адрес: 107078, г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 21, стр. 1</p>

1. Общая часть

Сведения о Заказчике и Исполнителе

Обязательное страхование гражданской ответственности Оценщика

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

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

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

1. Общая часть

Сведения о Заказчике и Исполнителе

1. *Никитин Валентин Сергеевич*

Профессиональное образование:

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

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

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

Опыт работы в оценке – 19 лет.

Должность – ассоциированный партнер.

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

3. *Киржакова Татьяна Анатольевна*

Профессиональное образование:

- Северо-западная академия государственной службы по специальности международные отношения, 2005. Диплом ВСА 0062210.

- Межотраслевой институт повышения квалификации при СПбГПУ 2007 г.

Опыт работы в оценке – 15 лет.

Должность – старший консультант.

Принимаемое участие – анализ рынка, подготовка расчетов.

2. *Гринченко Алина Юрьевна*

Профессиональное образование:

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

Опыт работы в оценке – 10 лет.

Должность – менеджер.

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

4. *Уланбеков Бекбарс Уланбекович*

Профессиональное образование:

Национальный исследовательский университет «Высшая школа экономики», 2023 г., диплом № МА7723 0000005457.

Опыт работы в оценке – менее 1 года.

Должность – стажер.

Принимаемое участие – анализ рынка, проведение расчетов по оценке.

1. Общая часть

Общие допущения и ограничительные условия

Общие допущения и ограничительные условия

Данный Отчет подготовлен с учетом следующих допущений и ограничительных условий:

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

Общие допущения и ограничительные условия

Общие допущения и ограничительные условия (продолжение)

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

Допущения и ограничительные условия

Иные существенные допущения

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

2

Методология оценки



2. Методология оценки

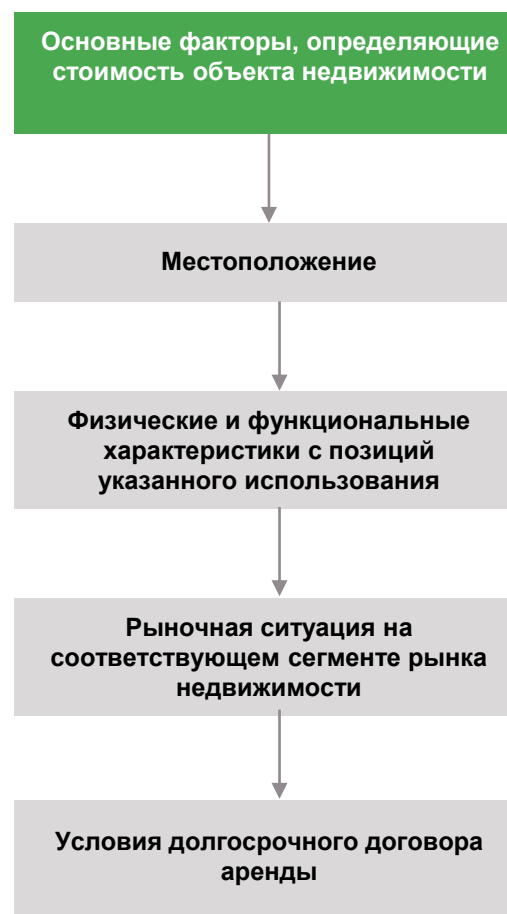
Наиболее эффективное использование

Анализ наиболее эффективного использования Объекта

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

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

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



2. Методология оценки

Методология оценки

Затратный подход

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

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

Сравнительный подход

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

В практике оценки используются три подхода:

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

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

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

2. Методология оценки

Методология оценки

Доходный подход

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

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

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

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

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

Формула применяется для расчета стоимости в терминальном году:

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

где

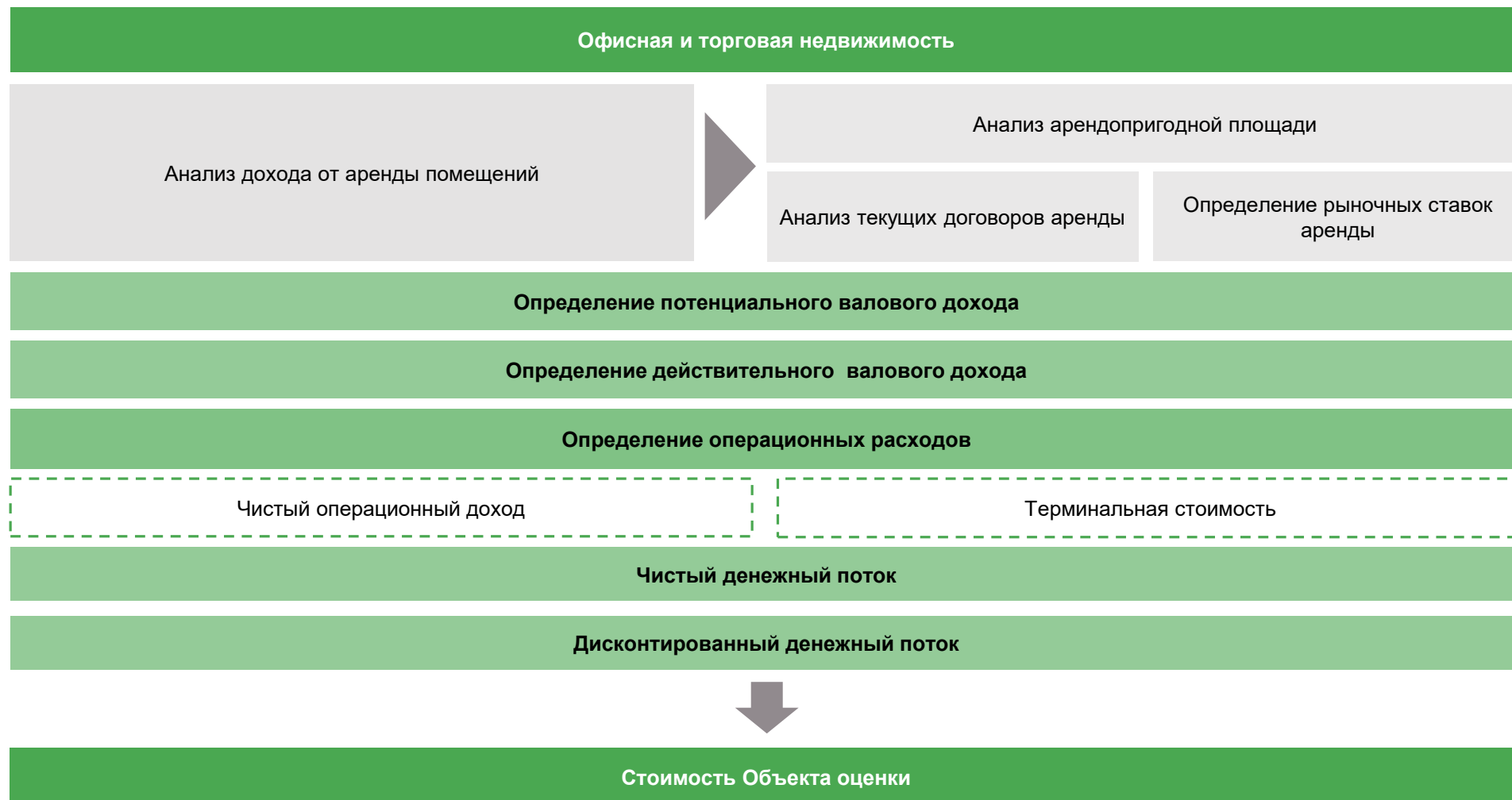
I – чистый операционный доход;

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

2. Методология оценки

Методология оценки

Метод дисконтирования денежных потоков



2. Методология оценки

Методология оценки

Расчет ставки дисконтирования

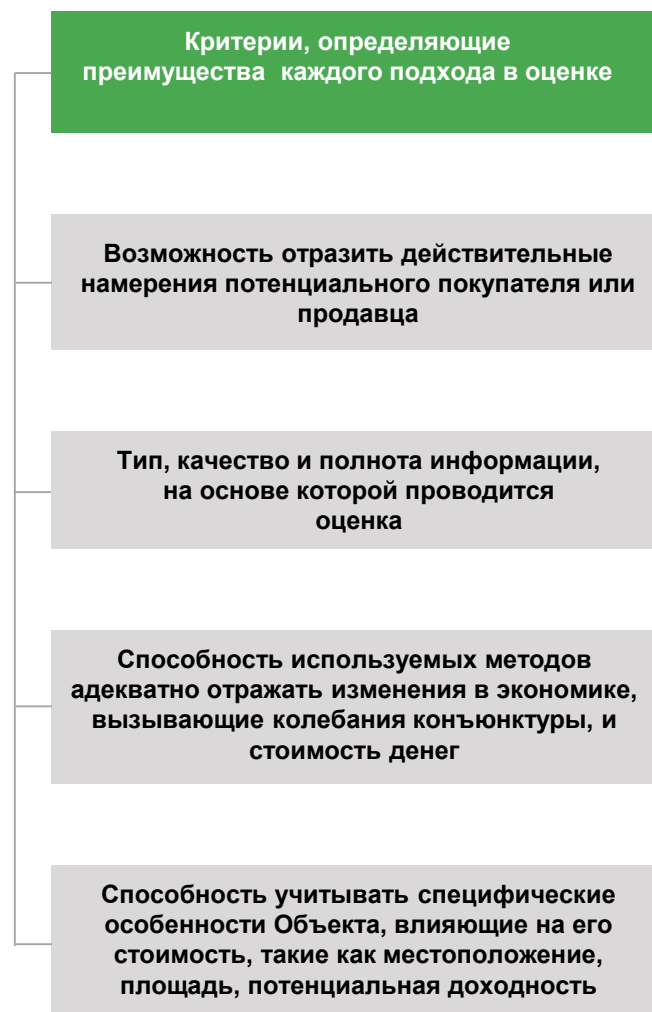
Ставка дисконтирования - это ставка дохода на инвестиции, то есть ожидаемый возврат на вложения средств в приобретение объекта недвижимости с целью его дальнейшего коммерческого использования. Подобная ставка должна быть достаточной для того, чтобы побудить инвестора купить права на будущие потоки доходов,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

- ▶ кумулятивного;
- ▶ экспертного
- ▶ других.

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

Согласование результатов

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



3

Расчет рыночной стоимости



3. Расчет рыночной стоимости

Описание Объекта оценки

Объект оценки и оцениваемые права

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

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

Объект оценки	Кадастровый номер	Выписка из ЕГРН	Адрес
Здание	45:25:070105:413	№КУВИ-001/2023-220085338 от 28.09.2023	Курганская обл., г. Курган, ул. Тимофея Невежина, д. 3, строен. 2
Земельный участок	45:25:070105:159	№КУВИ-001/2023-220084500 от 28.09.2023	Курганская обл., г. Курган, ул. Невежина, 3

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).

По данным Заказчика остаточная балансовая стоимость Объекта оценки на 30.09.2023 составляет:

- ▶ Нежилое здание – 44 994 999,16 руб.
- ▶ Земельный участок - 1 408 680 руб.

Конструктивные особенности

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

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

В здании функционируют следующие инженерные системы:

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

Текущее использование

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

Фотографии Объекта оценки



Источник: фотографии Заказчика

Основные показатели

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

Источник: данные Заказчика, анализ Исполнителя

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

3. Расчет рыночной стоимости

Описание местоположения, окружения, транспортной доступности

Описание местоположения Объекта

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

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

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

Доступность

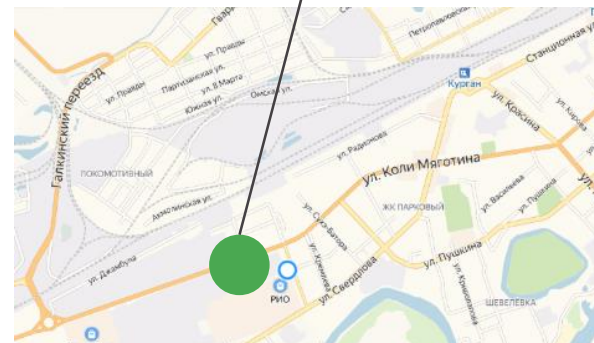
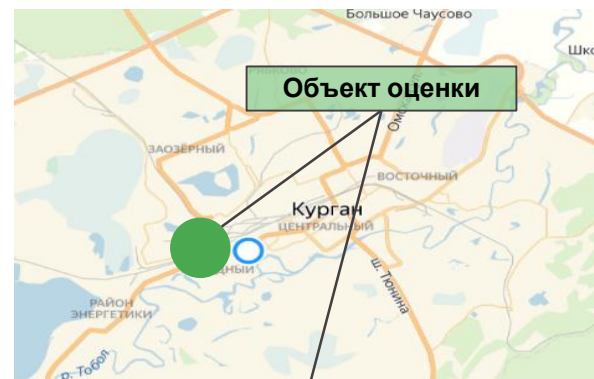
Объект оценки обладает хорошей транспортной и пешеходной доступностью благодаря расположению на первой линии улицы Тимофея Невежина относительно недалеко от центра города.

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

Видимость

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

Местоположение Объекта оценки



Источник: yandex.ru/maps/

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

3. Расчет рыночной стоимости

Описание Объекта оценки

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



Фасад здания



Вход в здание



Прилегающая территория



Общие зоны



Офисное помещение



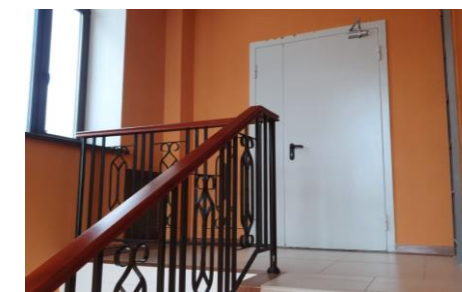
Офисное помещение



Входная группа



Коридор



Общие зоны

Источник: фотографии Заказчика

3. Расчет рыночной стоимости

Анализ наиболее эффективного использования

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

Справа представлен анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки.

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

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

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

Анализ наиболее эффективного использования Объекта

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

Источник: анализ Исполнителя

3. Расчет рыночной стоимости

Описание выбранной методологии

Описание выбранной методологии

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

Затратный подход



Обоснование отказа от использования подхода:

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

Сравнительный подход



Обоснование отказа от использования подхода:

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

Доходный подход



Применяемый подход к оценке:

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

3. Расчет рыночной стоимости

Доходный подход

Доходный подход

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

Основные предположения финансовой модели

Основные макроэкономические предположения представлены в таблице справа.

- ▶ Прогнозный период модели: 1 октября 2023 года – 30 сентября 2031 года;
- ▶ Интервал прогноза: 1 квартал;
- ▶ Денежные потоки возникают в середине кварталов. Расчеты производились в рублях.

Расчет потенциального валового дохода

Доходная часть денежного потока формируется поступлениями от аренды 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 МОП, технических помещений) и составила 4 200 руб./кв. м/год, без НДС, с учетом эксплуатационных и коммунальных расходов (без учета электричества).

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

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

Согласно п. 5.3 долгосрочного договора аренды, стороны имеют право на односторонний отказ от исполнения обязательства по договору аренды, но такое право арендатора влечет за собой необходимость выплаты арендодателю денежной суммы в размере арендной платы по договору аренды за весь срок договора, не истекший к моменту отказа от исполнения обязательств по договору аренды (на Дату оценки это 102 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	окт-дек 2023 г.	2024 г.	2025 г.	2026 г.	2027 г. и далее
ИПЦ	3,1%	6,0%	5,0%	4,5%	4,0%

Источник: прогноз Центра макроэкономических прогнозов Б1
*С учетом фактической инфляции за 01.01.2023 – 30.09.2023, которая составила 4,5%

Данные долгосрочного договора

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

Источник: данные Заказчика

3. Расчет рыночной стоимости

Доходный подход

Дополнительно мы проанализировали отчет о прибылях и убытках арендатора (ООО «Любимый город») за 2022 г. и за 1 полугодие 2023 г., согласно которым его чистая прибыль за 2022 г. составила 11,4 млн руб., за 1 полугодие 2023 г. – 5,95 млн руб., то есть потенциально существует риск неисполнения ООО «Любимый город» обязательств по договору аренды, так как годовая арендная плата по договору составляет 16,8 млн рублей плюс эксплуатационные расходы, которые по условиям договора несет арендатор, в размере 8,9 млн руб.

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

Основным видом деятельности ООО «СУСХ» является консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления, а согласно отчету о прибылях и убытках чистая прибыль за 2022 г. составила 582 млн руб., за 1 полугодие 2023 г. - 307,5 млн руб.

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

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

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

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

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

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






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

3. Расчет рыночной стоимости

Доходный подход

Расчет рыночной ставки аренды офисных помещений

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

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации		https://kurgan.cian.ru/rent/commercial/285315566/	https://kurgan.cian.ru/rent/commercial/290886306/	https://kurgan.cian.ru/rent/commercial/291374792/	https://kurgan.cian.ru/rent/commercial/267602496/
Контакт		+7 (951)-262-04-40, +7 (912) 571-08-70 Ольга	+7 912 520-72-25	+7 919 570-61-62	+7 982 395-19-03
Ставка аренды, руб./кв. м/год, с НДС		5 880	6 000	4 784	4 800
Система налогообложения		УСН	ОСН	ОСН	УСН
Наличие НДС		НДС не облагается	С НДС	С НДС	НДС не облагается
Эксплуатационные платежи	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Корректировка, руб./кв. м/год		0	0	0	0
Коммунальные платежи	Включены, кроме электричества	Включены, кроме электричества	Включены	Включены, кроме электричества	Включены, кроме электричества
Корректировка, руб./кв. м/год		0	(1 576)	0	0
Скорректированная ставка, руб./кв. м/год		5 880	4 424	4 784	4 800
Тип цены (предложение/сделка)		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %		-6,9%	-6,9%	-6,9%	-6,9%
Скорректированная ставка, руб./кв. м/год		5 474	4 118	4 454	4 469
Дата предложения/сделки	30.09.2023	Актуально на Дату оценки	Актуально на Дату оценки	Актуально на Дату оценки	Актуально на Дату оценки
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка, руб./кв. м/год		5 474	4 118	4 454	4 469
Фотография объекта					
Местоположение	ул. Тимофея Невежина, д. 3, стр. 2	ул. Коли Мяготина, д. 124А	ул. Пичугина, д. 11	ул. Омская, д. 130	просп. Машиностроителей, д. 36
Корректировка, %		-5%	-5%	10%	10%
Площадь блока, кв. м	40	33	30	15	31
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Совокупная корректировка		-5%	-5%	10%	10%
Скорректированная ставка, руб./кв. м/год		5 201	3 912	4 900	4 916
Отделка и состояние помещений	Стандартная отделка за выездом арендатора	Стандартная отделка за выездом арендатора	Требуется ремонт	Стандартная отделка за выездом арендатора	Стандартная отделка за выездом арендатора
Корректировка, руб./кв. м		0	1 248	0	0
Скорректированная ставка, руб./кв. м/год		5 201	5 160	4 900	4 916
Рыночная ставка аренды, руб./кв. м/год, включая эксплуатационные и коммунальные расходы (кроме электричества)	с НДС	5 044			
	без НДС, округленно	4 200			

Источник: анализ Исполнителя

3. Расчет рыночной стоимости

Доходный подход

При определении рыночной 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 электричества).

Все аналоги кроме аналога 2 сопоставимы по структуре ставки, при этом в ставку Аналога 2 включены все коммунальные расходы. Соответственно, к Аналогу 2 должна быть применена корректировка. Абсолютная корректировка на электроэнергию определена на основании фактических данных Заказчика по оцениваемому помещению и составила 1 576 руб./кв. м/год с НДС (более подробно см. далее в разделе «Расчет чистого операционного дохода»).

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

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

Корректировка на дату сделки/ предложения. Используемые для расчета аналоги присутствовали на рынке недвижимости в конце сентября 2023 года, оценка проводится на дату 30 сентября 2023 года. Таким образом, корректировка на время предложения не применялась.

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

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

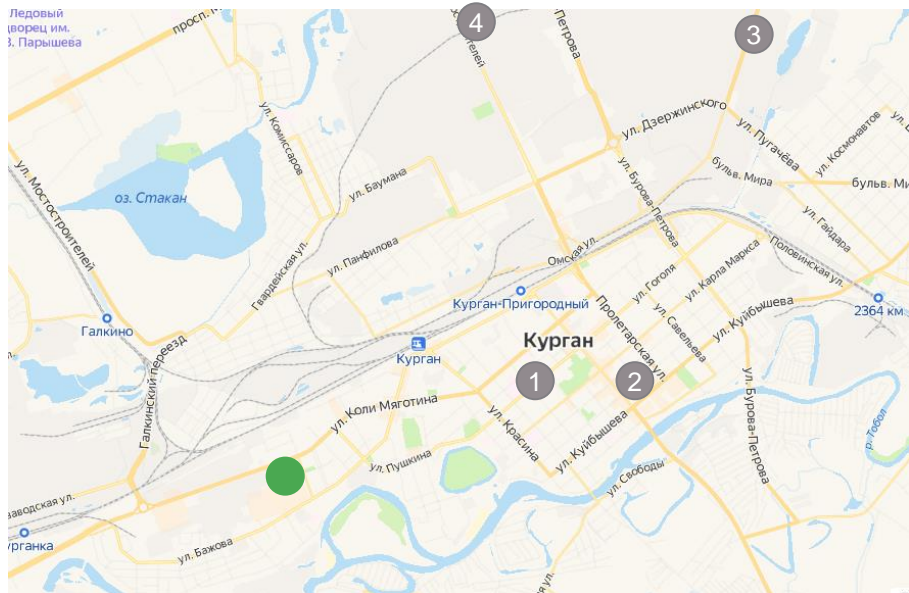
Источник: анализ Исполнителя

Расположение объектов-аналогов представлены на следующей странице.

3. Расчет рыночной стоимости

Доходный подход

Расположение объектов-аналогов



Источник: yandex.ru/maps/

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

- 1 ул. Коли Мяготина, д. 124А
- 2 ул. Пичугина, д. 11
- 3 ул. Омская, д. 130
- 4 просп. Машиностроителей, д. 36

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

Аналоги 3 и 4 расположены дальше от центра города, в окружении производственных объектов, ввиду чего для них была применена корректировка в размере 10%

Корректировка на площадь. Данная корректировка позволяет учесть различия ставок аренды 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. В связи с этим корректировка на площадь не применялась. (см. таблицу ниже)

Предложения аренды офисных блоков разных площадей

№	Адрес	Площадь предлагаемого помещения кв. м	Ставка аренды, руб./кв. м/год с НДС	Источник
1	ул. Володарского, д. 57	26,0	4 800	https://www.avito.ru/kurgan/kommercheskaya_ne_dvizhimost/kurgan_arend_a_ofis_26_i_50_kv_volo_d57_2002730315
	ул. Володарского, д. 57	50,0	4 800	
2	просп. Машиностроителей, д. 36	31,0	4 800	https://kurgan.cian.ru/rent/commercial/266466568/
	просп. Машиностроителей, д. 36	44,0	4 800	

Источник: анализ Исполнителя

Корректировка на отделку и состояние помещений. На Дату оценки оцениваемые помещения имеют стандартную отделку. Однако на момент, когда предполагается передача помещений новым арендаторам по рыночным ставкам после окончания существующего договора аренды (2030 год и далее), помещения будут находиться в состоянии за выездом арендатора, то есть потребуются косметический ремонт. Состояние Аналога 2 – требуется проведение ремонта, в связи с чем к его ставке была применена корректировка.

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

3. Расчет рыночной стоимости

Доходный подход

Корректировка на отделку и состояние помещений (продолжение).

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

Уровень отделки объекта-аналога	Разница стоимости отделки Объекта оценки и объекта- аналога,	Значение корректировки с учетом 5-летнего срока аренды,
Без отделки	24 960	4 992
Под чистовую отделку	15 600	3 120
Требуется ремонт	6 240	1 248
Стандартная (за выездом арендатора)	0	0
Стандартная отделка	(6 240)	(1 248)

Источник: анализ Исполнителя

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

3. Расчет рыночной стоимости

Доходный подход

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

Расчет действительного валового дохода от аренды

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

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

График сдачи помещений в аренду после окончания долгосрочного договора

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

Источник: анализ Исполнителя

Расчет чистого операционного дохода

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

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

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

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

Заказчиком были предоставлены прогнозные данные об эксплуатационных и коммунальных расходах на 2023 год, которые мы учитывали в расчете.

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

По данным Заказчика, расходы на уборку всего здания составляют 3 285 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 981 руб./кв. м/год без НДС, арендопригодных помещений – 2 304 руб./кв. м/год без НДС.

Расходы на обслуживание инженерных систем в 2023 году, в соответствии с разъяснениями Заказчика, включают расходы на закупку и замену вышедших из строя вентиляционных компрессоров в размере 312 783 руб. без НДС (или 94 руб./кв. м арендопригодной площади здания). Поскольку указанные расходы не являются регулярными расходами по обслуживанию оцениваемого здания, затраты по данной статье не учитывались.

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

В 2023 г. расходы в сумме 1 888 668 руб. представляют собой капитальный ремонт фасада и расходы по замене компрессора, то есть разовые (не ежегодные) расходы, соответственно не учитываются в прогнозе.

3. Расчет рыночной стоимости

Доходный подход

	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.
Текущий ремонт, руб./кв.м/год, без НДС	114	139	0	36	0
Накопленный ИПЦ	133,8%	129,6%	121,7%	105,0%	100,0%
Текущий ремонт с учетом индексации	152	180	-	38	-
Итого, среднее значение, руб./кв. м/год, без НДС	74				

Источник: данные Заказчика, анализ Исполнителя

Таким образом, суммарная величина эксплуатационных и коммунальных расходов арендодателя составит 2 594 руб./кв. м/год без НДС в ценах 2023 года. Расчет приведен в таблице справа.

Согласно предоставленной Заказчиком структуре расходов на клининг и охрану, в 2023 году доля заработной платы и страховых взносов по данным статьям составляет 83% и 98% соответственно.

Прогнозная динамика изменения остальных расходов была определена в следующей логике:

- ▶ заработная плата в структуре эксплуатационных расходов: в 2024-2025 гг. на уровне прогноза ЦБ РФ по номинальной заработной плате (результаты опроса на сентябрь 2023 года), после 2025 г. – на уровне прогнозного ИПЦ;
- ▶ прочие эксплуатационные расходы: с 2024 года - на уровне прогнозного ИПЦ;
- ▶ коммунальные расходы: с 2024 года - на уровне прогнозного ИПЦ.

Прогнозная динамика изменения эксплуатационных и коммунальных расходов

Тип расходов	Доля в расходах	окт-дек 2023 г.	2024 г.	2025 г.	2026 г.	2027 г. и далее
З/п в ЭР (клининг)	31%		7,8%	6,5%	6,0%	4,0%
З/п в ЭР (охрана)	30%		7,8%	6,5%	6,0%	4,0%
Прочие ЭР	17%	0,0%*	6,0%	5,0%	4,5%	4,0%
КУ	22%		6,0%	5,0%	4,5%	4,0%
Средневзвешенный рост	100%	0,0%	10,4%	5,9%	5,4%	4,0%

Источник: З/п в ЭР на 2024-2025 гг.: опрос ЦБ РФ по номинальной заработной плате (результаты на сентябрь 2023 года);

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

* Прогнозные данные на 2023 год учитывают рост затрат до конца года

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

Период	Итого за год в ценах 2023 г.
Текущий ремонт	74
Охрана и безопасность	787
Клининг всего здания, в т.ч.:	3 285
Клининг арендопригодных помещений	2 304
Клининг МОП	981
Вывоз мусора	45
Обслуживание инженерных систем, в т.ч.:	270
Замена вышедших из строя вентиляционных компрессоров	94
ТО ОПС, видеонаблюдения	79
Итого эксплуатационные расходы	4 540
Итого эксплуатационные расходы за вычетом клининга арендопригодных помещений и замены вышедших из строя вентиляционных компрессоров	2 141
Электроснабжение	1 314
Отопление	321
Водоснабжение и водоотведение	131
Итого коммунальные расходы	1 765
Итого коммунальные расходы за вычетом электроснабжения	452
Итого эксплуатационные и коммунальные расходы	2 594

Источник: данные Заказчика, анализ Исполнителя

3. Расчет рыночной стоимости

Доходный подход

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

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

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

Мы предполагаем, что после продажи оцениваемого здания новый собственник примет его к учету по цене приобретения, равной определенной в настоящем Отчете рыночной стоимости Объекта оценки за вычетом рыночной стоимости земельного участка, который отдельно будет учтен на балансе. Следовательно, база для определения налога на имущество будет равна 53 008 000 руб. Срок полезного использования для расчета амортизационных платежей, с учетом степени износа оцениваемого здания на Дату оценки, был принят равным 30 годам. Расчет налога на имущество в первом прогнозном году приведен в таблице справа.

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

Расчет земельных платежей

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

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

Расчет налога на имущество

Показатель	Значение
Кадастровый номер	45:25:070105:413
Общая площадь Объекта оценки, кв. м	5 608,2
База для расчета налога на имущество после приобретения оцениваемого здания, руб.	53 008
Месячная амортизация, руб.	147 244
Ставка налога на имущество	2,2%
Налог на имущество в первом прогнозном году, руб./год	1 162 937

Источник: анализ Исполнителя

3. Расчет рыночной стоимости

Доходный подход

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

Инвестиционные затраты

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

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

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

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

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

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

Расчет терминальной стоимости

Показатель	Значение		
Ставка аренды в терминальном году, руб./кв. м/год	[1]	5 977	рыночная ставка аренды (4 200 руб./кв. м) * накопленный рост рынка (1,42)
Потенциальный валовой доход	[2]	19 797 949	[1] * арендопригодная площадь Объекта оценки (3 312,4 кв. м)
Потери от недозагрузки	[3]	(1 979 795)	[2] * уровень недозагрузки (10%)
Действительный валовой доход	[4]	17 818 154	[2] + [3]
Операционные расходы	[5]	(13 302 156)	[6] + [7] + [8] + [9]
Эксплуатационные расходы	[6]	(12 692 836)	эксплуатационные расходы (2 594 руб./кв. м) * накопленный ИПЦ (1,48)
Земельные платежи	[7]	(19 244)	земельный налог (14 349 руб.) * накопленный рост кадастровой стоимости земельного участка (1,34)
Расходы на страхование	[8]	(47 615)	фактические расходы на страхование (договор по страхованию имущества №43912/919/0000082/22 от 12.08.2022)
Налог на имущество	[9]	(542 461)	среднегодовая стоимость в терминальном году (24 657 310 руб. ¹) * 2,2%
Чистый операционный доход	[10]	4 515 998	[4] + [5]
Брокерская комиссия за сдачу в аренду	[11]	(296 969)	([2] + [3]) * брокерская комиссия (8,33%) / срок смены арендаторов (5 лет)
Фонд капитальных затрат	[12]	(197 845)	[2] * капитальный резерв (1%)
Денежный поток	[13]	4 021 184	[10] + [11] + [12]
Терминальная стоимость	[14]	30 348 555	[13] / ставка капитализации (13,25%)
Брокерская комиссия за продажу	[15]	(303 486)	[14] * брокерская комиссия (1%)
Итого, доход от продажи Объекта, руб.		30 045 070	[13] + [14]

Источник: анализ Исполнителя

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

3. Расчет рыночной стоимости

Доходный подход

Расчет ставок капитализации и дисконтирования

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

Как правило, информация о фактических сделках в регионах РФ крайне ограничена, в связи с чем мы определили ставки капитализации на основе открытых аналитических данных по Москве за 2-3 квартал 2023 года с учетом поправки на регион расположения Объекта оценки. Поправка на регион определена на основе консультаций с брокерскими и аналитическими компаниями.

Диапазон ставок капитализации для офисов класса А, 2-3 кв. 2023 г.

Брокер	Москва		
		Диапазон	Среднее
Nikoliers	3 кв. 2023 г.	10,0% - 11,0%	10,5%
CORE XP	3 кв. 2023 г.	10,0%	10,0%
IBC RE	3 кв. 2023 г.	10,5% - 12,0%	11,25%
NF Group	2 кв. 2023 г.	9,0% - 11,0%	10,0%
Среднее, округленно			10,5%

Источник: данные брокерских компаний

Поправка на регион расположения

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

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

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

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

Источник: данные брокерских агентств, анализ исполнителя

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

Расчет ставок капитализации и дисконтирования

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

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

3. Расчет рыночной стоимости

Доходный подход

Согласно рекомендациям РОО, применение кумулятивного метода построения 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 был рассчитан как среднее геометрическое за прогнозный период модели и составил 4,3%/

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

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

3. Расчет рыночной стоимости

Доходный подход

Прогноз денежных потоков, руб.

Номер периода	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Начало периода	1 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	1 июл 26
Конец периода	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	30 сен 26
ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД												
Потенциальный доход от помещений	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	4 240 721
по действующим договорам	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	4 240 721
по новым договорам												
Итого, потенциальный валовой доход	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	4 240 721
ПОТЕРИ ПЛАТЕЖЕЙ												
Потери от неполной загруженности помещений												
Итого, потери платежей												
ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД	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	4 240 721
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ												
Эксплуатационные расходы	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Земельные платежи	(3 617)	(3 568)	(3 568)	(3 607)	(3 607)	(3 538)	(3 577)	(3 617)	(3 617)	(3 538)	(3 577)	(3 617)
Расходы на страхование	(11 993)	(11 831)	(11 831)	(11 961)	(11 961)	(11 733)	(11 863)	(11 993)	(11 993)	(11 733)	(11 863)	(11 993)
Налог на имущество	(296 219)	(294 156)	(291 681)	(289 205)	(286 730)	(283 842)	(281 367)	(278 891)	(276 416)	(273 941)	(271 465)	(268 990)
Итого, операционные расходы	(311 829)	(309 554)	(307 079)	(304 773)	(302 297)	(299 113)	(296 807)	(294 501)	(292 026)	(289 211)	(286 906)	(284 600)
ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД	3 928 892	3 873 611	3 876 087	3 924 362	3 926 837	3 849 419	3 897 819	3 946 220	3 948 695	3 859 320	3 907 721	3 956 121
ПРОЧИЕ РАСХОДЫ												
Брокерская комиссия за сдачу в аренду												
Фонд капитальных затрат	(34 780)	(34 780)	(35 291)	(35 808)	(36 334)	(36 867)	(37 319)	(37 777)	(38 241)	(38 710)	(39 139)	(39 572)
Итого, прочие расходы	(34 780)	(34 780)	(35 291)	(35 808)	(36 334)	(36 867)	(37 319)	(37 777)	(38 241)	(38 710)	(39 139)	(39 572)
Инвестиционные затраты				(4 000 000)								
Денежный поток до налогообложения	3 894 112	3 838 831	3 840 796	(111 447)	3 890 503	3 812 552	3 860 500	3 908 442	3 910 454	3 820 610	3 868 582	3 916 549
Фактор дисконтирования	0,9778	0,9351	0,8945	0,8555	0,8180	0,7824	0,7487	0,7160	0,6846	0,6548	0,6266	0,5992
Дисконтированный денежный поток	3 807 717	3 589 827	3 435 737	(95 342)	3 182 257	2 983 111	2 890 196	2 798 374	2 676 959	2 501 908	2 423 933	2 346 879
Стоимость Объекта оценки на Дату оценки, руб., без НДС, округленно	58 000 000											

Источник: анализ Исполнителя

3. Расчет рыночной стоимости

Доходный подход

Прогноз денежных потоков (продолжение), руб.

Номер периода	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
Начало периода	1 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
Конец периода	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
ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД												
Потенциальный доход от помещений	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
по действующим договорам	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
по новым договорам												
Итого, потенциальный валовой доход	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
ПОТЕРИ ПЛАТЕЖЕЙ												
Потери от неполной загрузки помещений												
Итого, потери платежей												
ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД	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
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ												
Эксплуатационные расходы	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Земельные платежи	(3 617)	(4 034)	(4 079)	(4 124)	(4 124)	(4 068)	(4 068)	(4 112)	(4 112)	(4 034)	(4 079)	(4 124)
Расходы на страхование	(11 993)	(11 733)	(11 863)	(11 993)	(11 993)	(11 831)	(11 831)	(11 961)	(11 961)	(11 733)	(11 863)	(11 993)
Налог на имущество	(266 514)	(264 039)	(261 564)	(259 088)	(256 613)	(253 725)	(251 250)	(248 774)	(246 299)	(243 824)	(241 348)	(238 873)
Итого, операционные расходы	(282 125)	(279 806)	(277 506)	(275 205)	(272 730)	(269 623)	(267 148)	(264 847)	(262 372)	(259 590)	(257 290)	(254 990)
ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД	3 958 597	3 868 726	3 917 121	3 965 516	3 967 991	3 913 542	3 916 018	3 964 287	3 966 763	3 888 941	3 937 336	3 985 731
ПРОЧИЕ РАСХОДЫ												
Брокерская комиссия за сдачу в аренду												(148 732)
Фонд капитальных затрат	(40 010)	(40 452)	(40 851)	(41 253)	(41 660)	(42 070)	(42 485)	(42 904)	(43 326)	(43 753)	(44 184)	(44 620)
Итого, прочие расходы	(40 010)	(40 452)	(40 851)	(41 253)	(41 660)	(42 070)	(42 485)	(42 904)	(43 326)	(43 753)	(44 184)	(44 620)
Денежный поток до налогообложения	3 918 587	3 828 273	3 876 270	3 924 262	3 926 331	3 871 472	3 873 533	3 921 384	3 923 436	3 845 188	3 893 152	3 792 379
Фактор дисконтирования	0,5729	0,5481	0,5244	0,5015	0,4795	0,4586	0,4387	0,4195	0,4011	0,3837	0,3671	0,3511
Дисконтированный денежный поток	2 245 065	2 098 102	2 032 675	1 968 023	1 882 658	1 775 330	1 699 160	1 645 071	1 573 709	1 475 365	1 429 267	1 331 503

Источник: анализ Исполнителя

3. Расчет рыночной стоимости

Доходный подход

Прогноз денежных потоков (продолжение), руб.

Номер периода	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35
Начало периода	1 окт 29	1 янв 30	1 апр 30	1 июл 30	1 окт 30	1 янв 31	1 апр 31	1 июл 31	1 окт 31	1 янв 32	1 апр 32
Конец периода	31 дек 29	31 мар 30	30 июн 30	30 сен 30	31 дек 30	31 мар 31	30 июн 31	30 сен 31	31 дек 31	31 мар 32	30 июн 32
ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД											
Потенциальный доход от помещений	4 496 978	4 488 003	4 582 584	4 678 592	4 724 692	4 667 524	4 765 887	4 865 736	4 913 680	4 894 750	4 942 980
по действующим договорам	645 327	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
по новым договорам	3 851 651	4 488 003	4 582 584	4 678 592	4 724 692	4 667 524	4 765 887	4 865 736	4 913 680	4 894 750	4 942 980
Итого, потенциальный валовой доход	4 496 978	4 488 003	4 582 584	4 678 592	4 724 692	4 667 524	4 765 887	4 865 736	4 913 680	4 894 750	4 942 980
ПОТЕРИ ПЛАТЕЖЕЙ											
Потери от неполной загрузки помещений	(3 466 486)	(3 590 403)	(3 207 809)	(2 807 155)	(2 362 346)	(1 867 009)	(1 429 766)	(973 147)	(491 368)	(489 475)	(494 298)
Итого, потери платежей	(3 466 486)	(3 590 403)	(3 207 809)	(2 807 155)	(2 362 346)	(1 867 009)	(1 429 766)	(973 147)	(491 368)	(489 475)	(494 298)
ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД	1 030 492	897 601	1 374 775	1 871 437	2 362 346	2 800 514	3 336 121	3 892 589	4 422 312	4 405 275	4 448 682
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ											
Эксплуатационные расходы	(2 496 502)	(2 877 343)	(2 937 980)	(2 999 533)	(3 029 089)	(2 992 437)	(3 055 499)	(3 119 514)	(3 150 252)	(3 138 116)	(3 169 037)
Земельные платежи	(4 124)	(4 034)	(4 079)	(4 124)	(4 124)	(4 742)	(4 794)	(4 847)	(4 847)	(4 781)	(4 781)
Расходы на страхование	(11 993)	(11 733)	(11 863)	(11 993)	(11 993)	(11 733)	(11 863)	(11 993)	(11 993)	(11 831)	(11 831)
Налог на имущество	(236 398)	(233 922)	(231 447)	(228 971)	(226 083)	(223 608)	(221 133)	(218 657)	(136 472)	(135 901)	(135 330)
Итого, операционные расходы	(2 749 016)	(3 127 032)	(3 185 369)	(3 244 621)	(3 271 289)	(3 232 519)	(3 293 290)	(3 355 012)	(3 303 564)	(3 290 629)	(3 320 979)
ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД	(1 718 524)	(2 229 431)	(1 810 594)	(1 373 185)	(908 943)	(432 005)	42 831	537 576	1 118 747	1 114 646	1 127 703
ПРОЧИЕ РАСХОДЫ											
Брокерская комиссия за сдачу в аренду	(150 198)	(151 678)	(153 172)	(154 682)	(156 206)	(157 745)	(159 299)	(160 869)	(74 242)	(74 242)	(74 242)
Фонд капитальных затрат	(6 437)	(45 503)	(45 952)	(46 405)	(46 862)	(47 324)	(47 790)	(48 261)	(48 736)	(49 216)	(49 701)
Итого, прочие расходы	(156 635)	(197 181)	(199 124)	(201 086)	(203 068)	(205 069)	(207 089)	(209 130)			
Терминальная стоимость									30 348 555		
Брокерская комиссия за продажу									(303 486)		
Итого, доход от продажи Объекта									30 045 070		
Денежный поток до налогообложения	(1 875 159)	(2 426 612)	(2 009 718)	(1 574 271)	(1 112 011)	(637 074)	(164 258)	328 447	30 045 070		
Фактор дисконтирования	0,3357	0,3211	0,3073	0,2938	0,2809	0,2688	0,2571	0,2459	0,2405		
Дисконтированный денежный поток	(629 479)	(779 233)	(617 493)	(462 589)	(312 419)	(171 215)	(42 239)	80 773	7 224 869		

Источник: анализ Исполнителя

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

58 000 000 руб.

Значение стоимости приведено округленно, не включая НДС

3. Расчет рыночной стоимости

Согласование результатов и вывод о стоимости

Согласование результатов и вывод о стоимости

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

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

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

Согласование результатов

Подход	Стоимость, руб., без НДС	Вес подхода	Итоговая справедливая (рыночная) стоимость, руб., без НДС, округленно
Затратный	Не применялся	-	
Сравнительный	Не применялся	-	58 000 000
Доходный	58 000 000	100%	

На основании проведенного исследования, описанного в настоящем Отчете, мы пришли к выводу, что справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки: нежилое здание общей площадью 5 608,2 кв. м, расположенного по адресу: Курганская обл., г. Курган, ул. Тимофея Невежина, д. 3, стр. 2, составляет по состоянию на 30 сентября 2023 года, округлённо, без НДС:

58 000 000 (Пятьдесят восемь миллионов) рублей.

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

Объект	Справедливая (рыночная стоимость), без НДС, руб.
Оцениваемое здание	54 008 000
Земельный участок*	3 992 000
Итого	58 000 000

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

3. Расчет рыночной стоимости

Расчет рыночной стоимости земельного участка

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Расчет рыночной стоимости

Расчет рыночной стоимости земельного участка

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://kurgan.domclick.ru/card/sale__c_ommercial_land__1425053413	https://kurgan.cian.ru/sale/commercial/283919486/	https://kurgan.domclick.ru/card/sale__c_ommercial_land__1470742542
Кадастровый номер участка	45:25:070105:159	45:25:030602:212	45:25:030605:609	45:08:030402:50
Телефон		+7 (963) 438-11-46, Александр	+7 (909)-723-89-30, Эдуард	+7 (963)-003-06-06, +7 (963)-497-99-30
Цена предложения, НДС не облагается/с НДС		1 990 000	4 000 000	8 000 000
Наличие строений	Условно свободный	Три бетонных бокса	Бетонный бокс	Объект незавершенного строительства (степень готовности - 9%, площадь застройки - 216 кв. м)
Корректировка		300 000	100 000	100 000
Скорректированная цена		2 290 000	4 100 000	8 100 000
Скорректированная цена, руб./сот.		171 536	136 667	117 391
Сделка / Предложение		Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %		-30,9%	-30,9%	-30,9%
Скорректированная цена, руб./сот.		118 531	94 437	81 117
Дата предложения/сделки	30.09.2023	Актуально на Дату оценки	Актуально на Дату оценки	Актуально на Дату оценки
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./сот.		121 962	97 170	83 465
Вид прав	Собственность	Долгосрочная аренда	Собственность	Собственность
Корректировка, %		8%	0%	0%
Местоположение	ул. Тимофея Невежина, д. 3, стр. 2	ул. Бурова-Петрова, д. 132, корп. 1	ул. Промышленная, д. 9	Курганская обл, р-н Кетовский, п. Придорожный, ш. Тюнина
Корректировка, %		3%	3%	3%
Площадь, сот.	45,28	13,35	30,00	69
Корректировка, %		-21%	-8%	8%
Коммуникации	Возможность подключения всех коммуникаций	Электроснабжение на участке	Электроснабжение на участке	Возможность подключения всех коммуникаций
Корректировка, %		-10%	-10%	0%
ВРИ	Для размещения промышленных объектов	Для эксплуатации здания склада	Для эксплуатации и обслуживания здания овощехранилища	Для строительства автосалона
Корректировка, %		0%	0%	0%
Совокупная корректировка, %		-21%	-14%	11%
Скорректированная цена, руб./сот.		93 444	80 752	90 284
Рыночная цена продажи, руб./сот, НДС не облагается	88 160			
Справедливая (рыночная) стоимость земельного участка, руб., НДС не облагается, округленно	3 992 000			

Источник: анализ Исполнителя

3. Расчет рыночной стоимости

Расчет рыночной стоимости земельного участка

При определении цены продажи мы применяли следующую последовательность корректировок:

Корректировка на наличие строений (затраты на их снос). Объект оценки оценивается как условно свободный. На территории Аналога 1 расположено три бетонных бокса площадью 60-70 кв. м., также на территории аналога 2 расположен один бетонный бокс площадью 56 кв. м, а на территории аналога 3 - объект незавершенного строительства со степенью готовности - 9%. Стоимость сноса строений была определена в соответствии с данными группы по управлению строительными проектами Отдела консультаций по недвижимости компании Б1 и составила 100 000 руб. без НДС за снос одного объекта.

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

Согласно СРКД 20/2-2023Н, корректировка на предложение на неактивном рынке для земельных участков под индустриальную застройку в Курганской обл. может составлять 14,0-30,9% (доверительный интервал).

Значение корректировки было определено на уровне 30,9%, что соответствует верхней границе диапазона, определенного по результатам анализа рынка и интервьюирования брокеров, и верхней границе доверительного интервала, приведенного в СРКД 20/2-2023Н.

Корректировка на дату сделки/ предложения. Используемые для расчета аналогии присутствовали на рынке недвижимости в конце сентября 2023 года. Оценка проводится на 30 сентября 2023 года. Таким образом, корректировка на дату предложения не применялась.

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

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

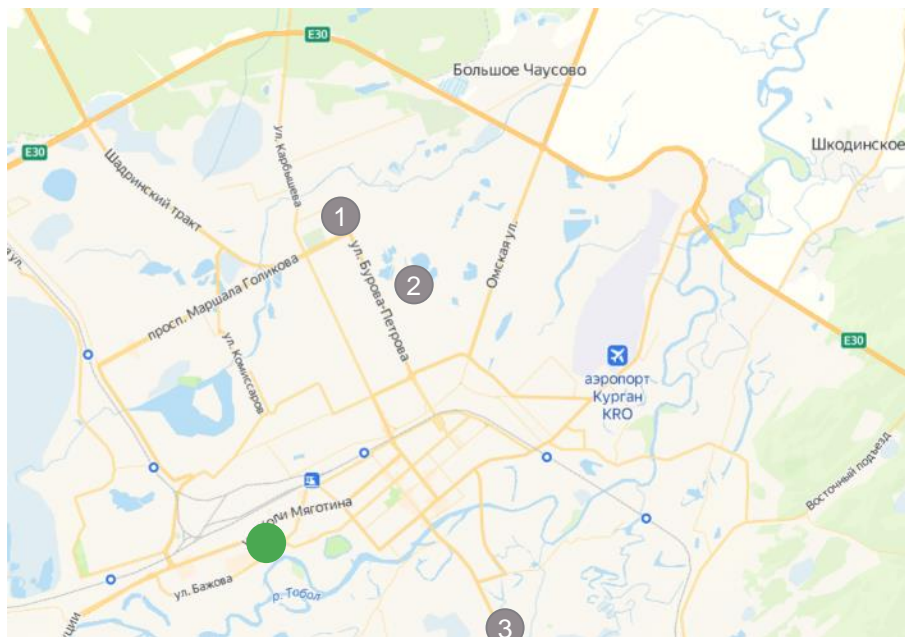
Схема расположения используемых в расчете объектов-аналогов представлена на следующем слайде.

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

3. Расчет рыночной стоимости

Расчет рыночной стоимости земельного участка

Расположение объектов-аналогов



Источник: yandex.ru/maps

- **Объект оценки (ул. Тимофея Невежина, д. 3, стр. 2)**
- 1 ул. Бурова-Петрова, д. 132, корп. 1
- 2 ул. Промышленная, д. 9
- 3 Курганская обл, р-н Кетовский, у п. Придорожный

Корректировка на площадь. Логика применения данной корректировки была описана в части описания корректировок к расчету цены продажи здания. Размер корректировок также был определен согласно Статистике рынка по состоянию на 01.10.2023 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.):

$$Y=(S \text{ оцениваемого объекта} / S \text{ аналога})^{(-0,19)} - 1 .$$

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. Аналоги 1 и 2 обеспечены электроснабжением. На основании данных Справочника Лейфера (Земельные участки, часть 2, стр. 183), к цене предложения аналогов были применены понижающие корректировки в размере и 10% соответственно.

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

3. Расчет рыночной стоимости

Расчет рыночной стоимости земельного участка

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

3 992 000 руб.

Значение рыночной стоимости приведено округленно, НДС не облагается

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

Объект	Справедливая (рыночная) стоимость, без НДС, руб.
Нежилое здание. Площадь: общая 5 608,2 кв. м. Этаж: подвал, 1-4. Кадастровый номер: 45:25:070105:413	54 008 000
Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для производственных целей. Площадь: 4 528,0 кв. м. Кадастровый номер: 45:25:070105:159	3 992 000
Итого	58 000 000

4

Приложение



4. Приложение

Обзор макроэкономической ситуации

Рост ВВП РФ в августе 2023 г. составил плюс 5,2% год-к-году

Реальный ВВП: Фактическая динамика в 2022 г. и 9 мес. 2023 г.

По итогам января-декабря 2022 г., согласно данным Росстата, был зафиксирован экономический спад в размере 2,1% к январю-декабрю 2021 г. Основными факторами падения являются транспортно-логистические ограничения, сокращение объемов промышленного производства и уменьшение потребительской активности на фоне возрастания геополитических рисков.

При этом масштабы снижения ВВП были в существенной степени смягчены меньшим, чем ожидалось, уменьшением объемов российского экспорта (за счет перераспределения поставок на альтернативные рынки сбыта), а также значительным ростом цен на энергоносители. Так, согласно оценке ЦБ РФ, в январе-декабре 2022 г. внешнеторговое сальдо товаров и услуг составило 282 млрд долл. США, что более чем в 1,5 раза выше показателя аналогичного периода 2021 г. (170 млрд долл. США). При этом в 4 кв. 2022 г. положительное сальдо внешней торговли составило 46 млрд долл. США, что существенно ниже показателей за предыдущие два квартала (90 и 68 млрд долл. США соответственно). Последовательное снижение положительного сальдо внешней торговли продолжилось на протяжении 9 мес. 2023 г. в условиях имплементации новых санкционных ограничений на российский экспорт и активизации механизма параллельного импорта. Так, в январе-сентябре 2023 г. положительное сальдо внешней торговли сократилось до 41 млрд долл. США, что в 4,8 раза меньше, чем за аналогичный период 2022 года.

Кроме того, падение ВВП было сдержано резким увеличением государственных расходов (с 24,8 трлн руб. в январе-декабре 2021 г. до 31,1 трлн руб. в январе-декабре 2022 г.). Основной рост госрасходов пришелся на декабрь 2022 г. (6,7 трлн руб., +36% г/г) и 1 кв. 2023 г. (8,1 трлн руб., +34% г/г). Во 2 кв. 2023 г. динамика исполнения расходов федерального бюджета (+19% г/г) стала постепенно нормализовываться после ускоренного финансирования в январе-феврале отдельных контрактных расходов. В 3 кв. госрасходы составили всего лишь 6,5 трлн руб. (+10% г/г)

По итогам 9 мес. 2023 г. был сформирован дефицит бюджета в размере 1,7 трлн руб., снизившись относительно итогов 1 пол. 2023 г. на 0,9 трлн руб. При сохранении такой тенденции можно прогнозировать дефицит бюджета за весь 2023 г. ниже планового показателя (2,9 трлн руб.).

С марта 2022 г. фиксируется рост ВВП в годовом выражении. Основными драйверами роста являются строительство (+9,2% в. к 1 пол. 2022 г.) и обрабатывающая промышленность (+6,2%). По оценке Минэкономразвития России, ВВП в январе-августе 2023 г. вырос на +5,2% г/г.

Реальный ВВП: Прогноз на средне- и долгосрочный период

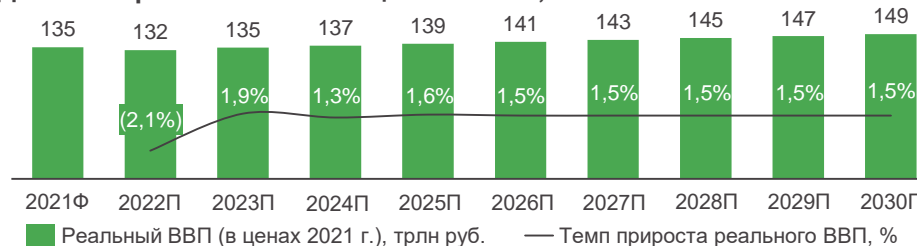
Консенсус-прогноз, актуальный на 30 сентября 2023 г., предполагает рост ВВП на 1,9% по итогам 2023 г. в отличие от предыдущих ожиданий по его снижению. Основными причинами пересмотра послужили бюджетный импульс (госрасходы в январе-сентябре 2023 г. составили 21,4 трлн руб.), более высокие фактические результаты за 9 мес. 2023 г. (+5,2% год-к-году), а также положительная динамика конечного потребления вследствие роста реальной заработной платы (+9,2% год-к-году в январе-июле 2023 г.). Роста заработной платы связан с дефицитом рабочей силы из-за влияния частичной мобилизации и миграционного оттока. Как следствие, безработица снизилась до исторических минимумов (3,0% в августе).

Динамика ВВП РФ в разбивке по компонентам, г/г

Валюта: %	2021Ф	2022Ф	2023П	2024П	2025П
Конечное потребление д/х	10,0%	(1,4%)	1,5%	2,1%	2,0%
Гос. Управление	2,9%	2,6%	8,5%	2,1%	1,1%
Валовое накопление	14,2%	(4,9%)	2,2%	1,3%	2,2%
Экспорт	3,3%	(13,9%)	(2,6%)	0,3%	3,1%
Импорт	19,1%	(15,0%)	11,6%	0,9%	3,0%
Итого ВВП	5,6%	(2,1%)	1,7%	1,3%	1,6%

Предполагается, что с ускорением роста потребления в 2024 г. восстановление экономики продолжится. Увеличение ВВП на среднесрочном горизонте обеспечат наращивание инвестиций и частичное восстановление экспорта. Однако вероятное снижение нефтедобычи, сдерживание госрасходов создают риски для дальнейшей динамики ВВП. При этом в долгосрочном периоде темпы роста ВВП РФ не превысят 1,5%, что обусловлено долговременным влиянием санкций, прежде всего в части технологических ограничений. Как следствие, восстановление экономики к уровню 2021 г. (в реальных ценах) произойдет не ранее 2025 г.

Динамика реального ВВП в ценах 2021 г., г/г

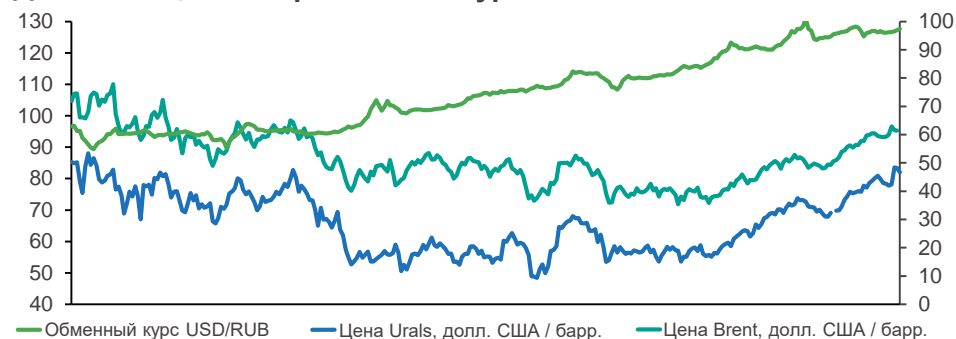


4. Приложение

Инфляция стала набирать обороты в июне, и с тех пор давление только нарастает, в том числе под влиянием слабого рубля, который увеличивает стоимость импортных товаров

Курс валют

Динамика цены нефти Brent и курса валют¹



— Обменный курс USD/RUB — Цена Urals, долл. США / барр. — Цена Brent, долл. США / барр.
(1) Левая ось: долл. США/барр. Правая ось: долл. США/руб.
Источники: Refinitiv, Официальный курс валют ЦБ РФ

Реализация геополитических рисков после событий февраля 2022г. и снижение закупок российской нефти со стороны ряда крупных потребителей обусловили скачок цен на нефть Brent выше 100 долл. США/барр. При этом к концу 2022 г. цена марки Brent снизилась до 80-85 долл. США/барр. на фоне роста рисков рецессии мировой экономики в 2023 г.

Сокращение спроса на российскую нефть обусловило значительное увеличение дисконта Urals к Brent в 2022 г. с 2,0 долл. США/барр. до 35 долл. США/барр. в апреле 2022 г. В июле-ноябре 2022 г. дисконт стабилизировался в диапазоне 22-25 долл. США/барр. Вступление в силу эмбарго на импорт российской нефти в ЕС и введение ценового потолка привели к резкому расширению дисконта Urals к Brent выше 30 долл. США/барр. в декабре 2022 г. и падению цены на российскую нефть ниже 50 долл. США/барр.

С марта 2023 г. дисконт Urals к Brent стал сокращаться и в сентябре 2023 г. снизился до 11 долл. США/барр. вследствие сокращения нефтедобычи Россией и странами ОПЕК.

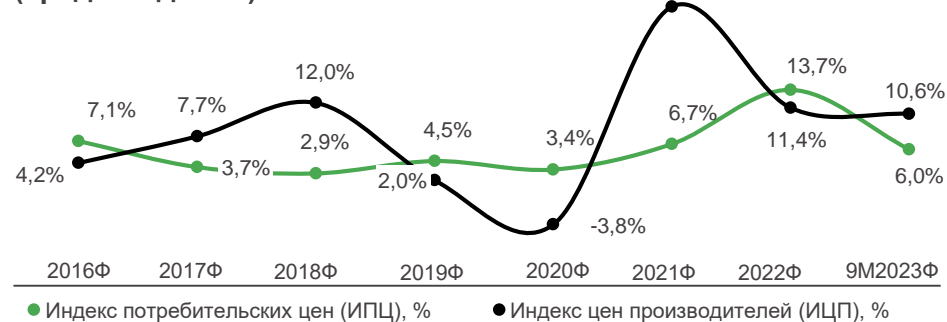
Существенное снижение цен на нефть и рост госрасходов, произошедшие в декабре 2022 г., привели к ощутимому ослаблению курса рубля выше 68 руб./долл. США к концу 2022 г. В 2023 г. обменный курс продолжил обесцениваться и достиг 97,4 руб./долл. США к концу сентября. Основными факторами значительного ослабления курса рубля в сентябре 2023 г. стали продолжающееся ухудшение торгового баланса и усиление внутривалютных рисков.

Инфляция

В 2021 г. инфляция потребительских цен в РФ составила 6,7%, что выше таргетированного показателя Банка России. На уровень инфляции оказал влияние фактор ограниченного предложения из-за роста издержек производителей по сохраняющимся разрывам в логистических цепочках на фоне карантинных ограничений.

С конца февраля 2022 г. наблюдался резкий рост индекса потребительских цен, обусловленный вводимыми санкциями, девальвацией рубля и высоким спросом на фоне ожидаемого дефицита импортных товаров. Пик потребительской инфляции был пройден в апреле 2022 г., когда среднегодовой темп прироста ИПЦ составил 17,8% г/г. С мая 2022 г. наблюдался дефляционный тренд, в результате чего среднегодовые темпы роста ИПЦ снизились до 13,7% г/г по итогам января-декабря 2022 г. Основным фактором замедления инфляции являлось сжатие потребительского спроса со стороны населения и переход на сберегательную модель поведения.

Индекс потребительских цен и индекс цен производителей (среднегодовой)



● Индекс потребительских цен (ИПЦ), % ● Индекс цен производителей (ИЦП), %
Источник: Росстат

В сентябре потребительская инфляция составила 6% в годовом выражении. Это максимальное значение темпов роста цен с февраля 2023 года, когда оно достигало 11%. В августе инфляция составила 5,15% год к году. Целевой показатель Центробанка, который таргетирует инфляцию на уровне 4%, она превысила еще в июле. По сравнению с августом потребительские цены в сентябре выросли на 0,87%. Это самый высокий месячный рост цен с апреля 2022 года (весной того года инфляция подскочила на фоне ослабления рубля и нарушения цепочек поставок из-за санкций). Если смотреть только на показатели месячной инфляции в сентябре, это самый большой прирост цен с 2000 года, когда рост цен в сентябре к августу составил 1,32%. Среди товарных категорий наиболее сильный годовой рост цен зафиксирован в плодоовощной продукции — на 25,87% к сентябрю прошлого года.

4. Приложение

Инфляция в 2023-2024 гг. ожидается в среднем на уровне 5% на фоне проинфляционных рисков, связанных с нарастанием бюджетного дефицита

Предпосылки прогноза макроэкономических показателей

Описание прогнозной динамики ВВП и конечного потребления было представлено ранее.

Аналитики прогнозируют коррекцию цен на нефть марки Brent с 2023 г. на фоне замещения поставок российской нефти другими странами-производителями и под влиянием ужесточения монетарной политики Федеральной Резервной Системы США.

При этом цена на нефть марки Urals прогнозируется на уровне 60 долл. США/барр. при дисконтах к Brent 15-23 долл. США/барр. на фоне сохранения на долгосрочном горизонте текущих санкционных ограничений, связанных с эмбарго на поставки нефти и установлением ценового потолка.

Предполагается, что инфляция в 2023-2024 гг. будет составлять около 5%, что обусловлено проинфляционными рисками, связанными с нарастанием бюджетного дефицита в условиях падения нефтегазовых доходов и роста госрасходов, сжатия внешнеторгового профицита. На среднесрочном горизонте инфляция стабилизируется к целевому показателю на уровне 4%.

Увеличение ключевой ставки в сентябре привело к увеличению прогнозных значений до 9,7% в 2023 г. Далее ожидается ее постепенное снижение до исторических значений.

Указанные выше риски также ведут к умеренному ослаблению обменного курса рубля к основным валютам. Дополнительный негативный эффект на обменный курс оказывают риски мировой рецессии и сохранение цены на Urals на уровне 60 долл. США/барр.

Прогноз макроэкономических показателей

Прогноз инфляции в России в 2023-2026 гг. сформирован на основе экспертной оценки Исполнителя с учетом существующих на Дату оценки проинфляционных рисков, связанных с нарастанием бюджетного дефицита. С 2027 г. прогнозируется снижение уровня инфляции до 4%, что соответствует целевому уровню Банка России.

Прогноз инфляции США до 2025 г. основывается на среднем значении из прогнозов аналитических агентств, далее значение фиксируется на уровне 2%, что соответствует целевому уровню ФРС США.

Прогноз обменного курса на 4 кв. 2023 г. сформирован, исходя из значения курса, необходимого для исполнения целевого показателя по объему нефтегазовых доходов на уровне 8 трлн руб. в год. С 2024 г. прогноз курса был построен на базе исторической регрессии к цене нефти.

Прогноз цены на нефть марки Brent до 2025 г. строится, исходя из среднего значения прогнозов аналитических агентств. С 2026 г. цена индексируется на уровень инфляции США. Прогноз цены на нефть марки Urals с 2 пол. 2023 г. зафиксирован на уровне ценового потолка (60 долл. США/барр.)

Прогноз роста реального ВВП до 2025 г. основывается на среднем значении из прогнозов аналитических агентств. Темп роста с 2026 г. находится на уровне 1,5%, что соответствует долгосрочным ожиданиям аналитиков при отсутствии структурных изменений в экономике и сохранении санкций.

Прогноз расходов на конечное потребление в 2023 г. базируется на среднем значении из прогнозов аналитических агентств. Далее темп роста данного показателя соответствует темпу роста реального ВВП.

Показатель	2021Ф	2022Ф	2023П	2024П	2025П	2026П	2027П
Индекс потребительских цен РФ (среднегодовой)	6,7%	13,7%	5,1%	5,0%	4,3%	4,3%	4,1%
Индекс потребительских цен США (среднегодовой)	4,7%	8,0%	4,0%	2,6%	2,4%	2,2%	2,1%
Ср. годовой обменный курс, руб./долл. США	73,7	68,4	84,9	93,9	93,5	92,6	94,0
Ср. годовая цена на нефть марки Brent, долл. США/барр.	71,0	99,0	83,3	84,8	79,7	81,5	83,2
Ср. годовая цена на нефть марки Urals, долл. США/барр.	69,2	76,1	56,4	63,5	65,0	66,5	-
Рост реального ВВП, Россия (г/г)	5,6%	(2,1)%	1,9%	1,3%	1,6%	1,5%	1,5%
Рост расходов на конечное потребление домохозяйств (г/г)	10,0%	(1,4)%	5,4%	1,7%	1,9%	1,8%	1,6%

Источник: EIU, Oxford Economics, Всемирный Банк, МВФ, OECD, Credit Suisse, Moody's, Всемирный Банк, НРА, АКРА, ЦМАКП, ВЭБ, ЕСВ, ОПЕК, U.S. Energy Information Administration, АКРА, Refinitiv

4. Приложение

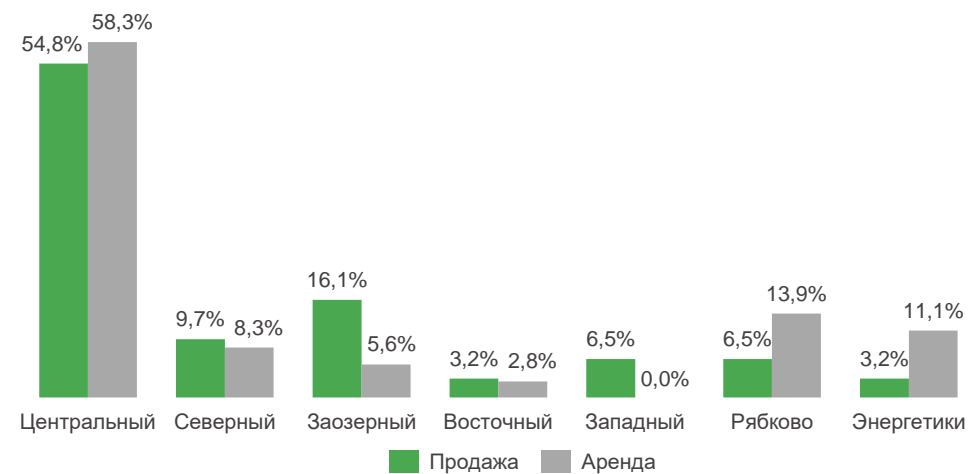
Обзор рынка офисной недвижимости Кургана

Спрос и предложение

Курган является одним из самых развитых городов Уральского федерального округа. На территории города располагаются крупные научные центры и промышленные предприятия. Административным и географическим центром города является Центральный район. На него приходится порядка 54,8% от общего числа предложений по продаже и около 58,3% по аренде объектов офисного и свободного назначения (по данным kurgan.cian.ru), что говорит о районе как о центре деловой активности города. Распределение количества предложения по продаже и аренде офисной недвижимости по районам Кургана представлено на диаграмме справа.

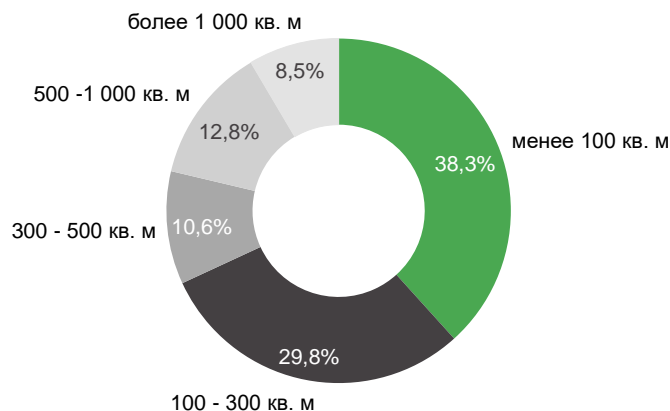
По данным «ЦИАН», по состоянию на октябрь 2023 года в Кургане к продаже предлагается порядка 47 объектов офисного и свободного назначения общей площадью 28 175 кв. м, преобладают объекты площадью менее 100 кв. м. К аренде предлагается 36 объектов офисной недвижимости и помещений свободного назначения общей площадью 2 661 кв. м, преобладают помещения до 50 кв. м. По сравнению с 2 кварталом 2023 г. количество предложений по продаже и аренде уменьшилось на 30% и 50% соответственно. Структура предложения коммерческих помещений офисного и свободного назначения по продаже/аренде по площади представлена на диаграмме справа.

Структура предложения объектов офисного и свободного назначения по районам, количество, сентябрь 2023 г.



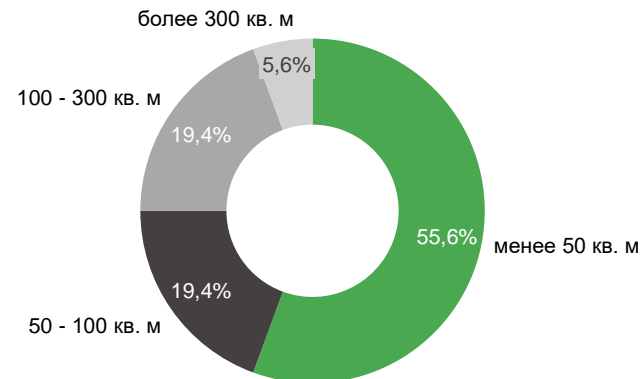
Источник: kurgan.cian.ru, анализ Исполнителя

Структура предложения объектов офисного и свободного назначения по площади, %, продажа, 2023 г.



Источник: kurgan.cian.ru, анализ Исполнителя

Структура предложения объектов офисного и свободного назначения по площади, %, аренда, сентябрь 2023 г.



Источник: kurgan.cian.ru, анализ Исполнителя

4. Приложение

Обзор рынка офисной недвижимости Кургана

Цены продажи

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

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

Диапазон цен предложения для объектов, сопоставимых с Объектом оценки (по расположению и площади), по состоянию на конец сентября 2023 г. составляет 7 600 – 37 000 руб./кв. м с учетом НДС.

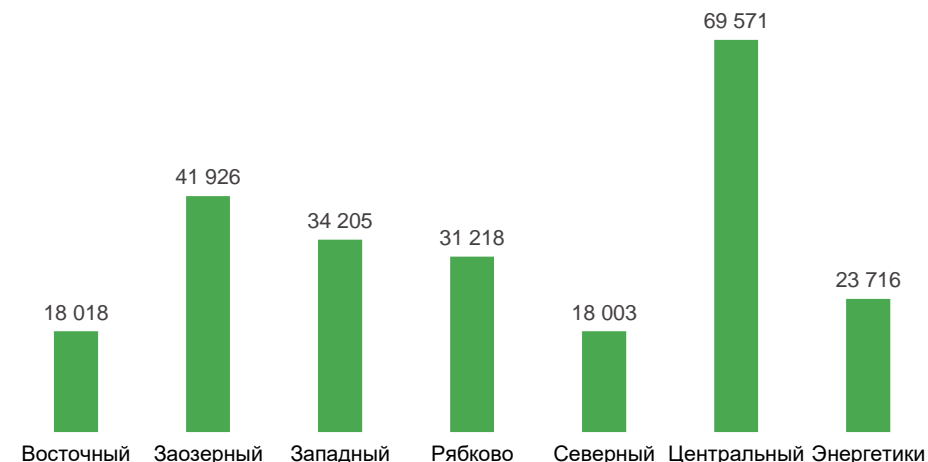
Арендные ставки

Диапазон запрашиваемых ставок аренды в сентябре 2023 года по данным ЦИАН составил 2 182 – 12 000 руб./кв. м./год, с учетом НДС.

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

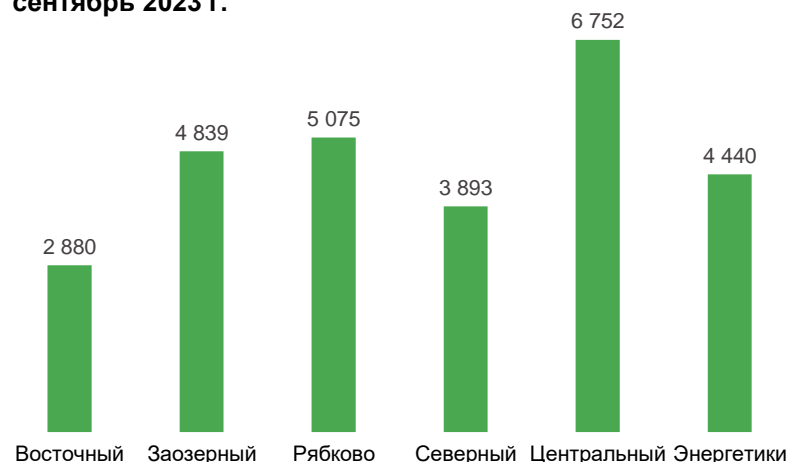
Диапазон ставок аренды для объектов, сопоставимых с Объектом оценки, составляет 4 800 – 6 000 руб./кв. м/год, без учета НДС.

Средневзвешенная ставка аренды объектов офисного и свободного назначения в Кургане по районам, руб./кв. м, с НДС, сентябрь 2023 г.



Источник: kurgan.cian.ru, анализ Исполнителя

Средневзвешенная цена предложения объектов офисного и свободного назначения в Кургане по районам, руб./кв. м, с НДС, сентябрь 2023 г.



Источник: kurgan.cian.ru, анализ Исполнителя

4. Приложение

Обзор рынка офисной недвижимости Кургана

Ценообразующие факторы

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

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

Источник: анализ Исполнителя, Справочник Лейфера

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

Ретроспективные данные о рынке недвижимости также должны трактоваться с осторожностью.

4. Приложение

Перечень использованных материалов

Данные Заказчика	Размер, байт
1.Любимый город ООО Дог. аренды недвижимого имущества №20191015 от 15.10.19.pdf	3 385 772
4.1b Альфастрахование ДС Курган от 30.08.2023.pdf	168 823
4.1b Договор №43912-919-50129-23 от 18.08.23_Курган.rtf.pdf	531 509
2020.12.24 - ДС № 1 к Договору аренды (НПФП-ЛГ).pdf	85 195
20230927_Выписка_ЕГРН_Курган_159	433 502
20230927_Выписка_ЕГРН_Курган_413	431 963
Гарантийное письмо.pdf	148 480
S45C-922110813270	206 216
БО_Любимый_город_2022.pdf	5 745 664
БО_СУСХ_2022.pdf	2 375 680
БО Любимый город 30.06.23.pdf	2 006 896
БО_СУСХ_1 пол_2023.pdf	1 746 475
Любимый город (Курган) 2023.06.09 - Согласие на заключение договора субаренды.pdf	103 451
Любимый город (Курган) 2023.06.20 - согласие на ремонт (НПФ).pdf	96 420
Любимый город (Курган) VX202306072.pdf	1 015 729
Любимый город (Курган) VX202306191.pdf	2 098 923
Технический паспорт.pdf	1 525 995
20090518_КП.pdf	47 405
20110726_КП.pdf	195 158
Ожид.Расходы 2022_Курган_Невежина_3.xlsx	24 072
Расходы 9 мес 2023.xlsx	28 480
Расходы за1 пг. 2023г_Ожид.2023_Курган_Невежина_3.xlsx	28 400
Остаточная стоимость 30092023	24 576

4. Приложение

Перечень использованных материалов

Нормативно правовые документы

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

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

Налоговый кодекс РФ

Гражданский кодекс РФ

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

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

Распоряжение правительства Курганской области «Об определении на 2023 год перечня объектов недвижимого имущества, расположенных на территории Курганской области, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость» №1168-р от 29.12.2022

Предварительный Перечень объектов недвижимого имущества, указанных подпунктах 1 и 2 пункта 1 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, в отношении которых на налоговый период 2024 года налоговая база определяется как кадастровая стоимость

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

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

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

Сборник рыночных корректировок и данных подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости. №20. По состоянию на 01.07.2023 (для даты оценки недвижимости в пределах второго полугодия 2023 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 20/2-2023Н)

Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.10.2023 г.) // Ассоциация Статриелт (Сетевой ресурс), 11.10.2023

Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.10.2023 г.) // Ассоциация Статриелт (Сетевой ресурс), 11.10.2023

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

Архивоценщика.рф

www.avito.ru

www.cian.ru

www.domclick.ru

www.etagi.com

www.spark-interfax.ru

www.statrielt.ru

www.rbnpro.ru

4. Приложение

Сведения об Оценщике



4. Приложение

Сведения об Оценщике

ИНГОССТРАХ



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

г. Москва

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

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Архангельская Ольга Юрьевна**
Паспортные данные: Сер. 4519 №076944 выдан ГУ МВД России по г. Москве (код подразделения - 770-004) 25.03.2019
Адрес регистрации: 115035, Москва, г. Москва, Космодамианская наб., д. 40-42, строение 3, кв.оф. 243
- 2. СОСТРАХОВЩИКИ:** 2.1. СПАО «Ингосстрах» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: Россия, 115035, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77
2.2. АО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
- 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Ассоциация «Русское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьих лиц.
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 5.1. С «19» июня 2023 года по «31» декабря 2024 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 8. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ):** 8.1. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.
8.2. Лимит ответственности в отношении Расхода на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
- 9. ФРАНШИЗА:** 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Ассоциация «Русское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7701159733). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежащим исполнителем своей обязанности по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.
10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Архангельская Ольга Юрьевна

СОСТРАХОВЩИКИ: Ваньшова Е.В. Начальник Отдела сопровождения

От Состраховщиков:



4. Приложение

Копии интернет-страниц

Расчет рыночной арендной ставки офисных помещений

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

Аналог 1

kurgan.cian.ru/rent/commercial/285315566/

Офис, 33 м²

в бизнес-центре «на ул. Коли Мяготина, 124А»

Курганская область, Курган, ул. Коли Мяготина, 124А



16 170 ₽/мес.

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 15 600

Цена за метр _____ 5 880 ₽ в год

Налог _____ УСН

Комиссии _____ нет

Коммунальные платежи _____ включены

Эксплуатационные расходы _____ включены

+7 912 571-08-70

☎ Номер только для звонков,
сообщения не дойдут

🗉 Если захотите оставить жалобу,
[напишите нам](#)

[Написать](#)



АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 85753878

33 м²

Площадь

5 из 5

Этаж

Свободно

Помещение

Сдается офисное помещение, 33 кв.м. От собственника. Без комиссии. - 5-й этаж офисного здания - офисы с качественным ремонтом - санузел на этаже - интернет - парковка - центр города - свободный доступ.

4. Приложение

Копии интернет-страниц

Расчет рыночной арендной ставки офисных помещений

Аналог 2

kurgan.cian.ru/rent/commercial/278642503/

Офис, от 30 м²

в офисном здании «на ул. Пичугина, 11»

Курганская область, Курган, ул. Пичугина, 11



15 000 ₽/мес. ▼

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену


Например, 14 500 >

Цена за метр от 6 000 ₽ в год
Налог НДС не включен
Комиссии нет
Коммунальные платежи не включены
Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 912 520-72-25
+7 919 570-56-94

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут
📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

 АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 73253089

 Площади 2

 Этажей 2

 Помещение **Свободно**

 [Отзыв о сайте](#) 2

Доступно 2 площади

5	30 м ² 1 этаж	15 000 ₽/мес. 6 000 ₽/м ² в год
5	30 м ² 2 этаж	15 000 ₽/мес. 6 000 ₽/м ² в год

Двухэтажное офисное здание, сдаю кабинеты разных площадей и отделки, в среднем - 500р/м2, имеются кабинеты по 20 и 30 м2 на первом и втором этажах, так же есть кабинет с приемной

4. Приложение

Копии интернет-страниц

Расчет рыночной арендной ставки офисных помещений

Аналог 3

kurgan.cian.ru/rent/commercial/291374792/

Офис, 15,3 м²

Курганская область, Курган, Северный жилой район



Площадь
15,3 м²



Этажей
2



Помещение
Свободно

В аренду предлагаем офисные помещения от 15 кв.м., до 50 кв.м., на первой линии улицы Омская.

Хорошие подъездные пути к зданию, оборудована парковка. Возможен заезд на огороженную территорию для разгрузки-погрузки товара.

В кабинетах установлены стеклопакеты. На полу линолеум. Для безопасности установлены решетки на окнах.

[Отзыв о сайте](#) ван туалет (на 5 кабинетов).

Арендная ставка 400 рублей за кв.м.

Звоните, договоримся о просмотре!

Доп. описание: обычное состояние, также имеются: приборы учета воды, тепла.Номер в базе: 8912886.

6 100 ₽/мес.

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 5 900

Цена за метр 4 785 ₽ в год

Налог НДС включен: 1 016 ₽

Комиссии нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 919 570-61-62

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Этажи Курган

Документы проверены



РИЕЛТОР

Банная Анастасия

★ 2,7 · 18

Общая площадь

15,3 м²

4. Приложение

Копии интернет-страниц

Расчет рыночной арендной ставки офисных помещений

Аналог 4

kurgan.cian.ru/rent/commercial/267602496/

Свободное назначение, 31 – 80 м²
в торгово-офисном комплексе «на проспекте
Машиностроителей, 36»

Курганская область, Курган, просп. Машиностроителей, 36



Площади
31 – 80 м²



Этаж
2 из 4



Помещение
Свободно

12 400 – 24 000 ₽/мес.

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 23 200



Цена за метр от 3 600 ₽ в год

Налог УСН

Комиссии нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 982 395-19-03

Номер только для звонков, сообщения
не дойдут

Если захотите оставить жалобу,
[напишите нам](#)

[Написать](#)



АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 48133809

Доступно 2 площади

31 м ²	12 400 ₽/мес.
3 этаж	4 800 ₽/м ² в год

80 м ²	24 000 ₽/мес.
	3 600 ₽/м ² в год

[Отзыв о сайте](#)

Сдаются помещения свободного назначения на 2 этаже, с ремонтом
и без, разных площадей

4. Приложение

Копии интернет-страниц

Расчет рыночной цены земельных участков

Аналог 1

kurgan.domclick.ru/card/sale__commercial_land__1425053413

The screenshot shows a real estate listing on the Domклик website. The main listing includes a large photo of a plot with a gate, a price of 1,990,000 rubles, and details about the plot area (13 sotka) and location (Kurgan, Burva-Petrova street, 132K1). The seller is identified as Alexander Vaytov. To the right, there are two summary boxes: 'Parameters of the object' listing utilities (Electricity, Water, Sewerage) and 'Location' showing the address. Below the main listing is an 'Description' box. At the bottom, there are buttons for 'Write', 'Ask the seller', and 'Share'.

Принять

бъявление Войти или зарегистрироваться

Домклик Покупка Аренда Новостройки Построить дом Новое Ипотека Услуги Журнал 31 Риелторы V

Продаётся земельный участок, 13 сот. ⋮

1 990 000 ₽ 📈

153 076 ₽/сот.

🟢 Хочу скидку! →

АВ Александр Войтов ✓
38 объявлений
На Домклик 7 лет 6 мес.

ИНКОМ-Недвижимость

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

+7 (963) 438-11-46

Написать

Спросите у продавца

Напечатайте сообщение

Ещё актуально?

Подходит под ипотеку?

Торг уместен?

Когда могу посмотреть?

Поделиться ♥ Избранное

Параметры объекта

🏠 Площадь участка 13 сот. ⚡ Электричество Да

🚰 Водоснабжение Да 🌡 Газ Да

🚰 Канализация Нет

Расположение

Курган, улица Бурова-Петрова, 132K1 📍

Описание

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

4. Приложение

Копии интернет-страниц

Расчет рыночной цены земельных участков

Аналог 2

kurgan.cian.ru/sale/commercial/283919486/

Коммерческая земля, 30 сот.

Курганская область, Курган, Промышленная ул., 9



Площадь
участка
30 сот.



Категория
Участок
промышленности,
транспорта, связи
и иного не
сельхоз.
назначения

Продам участок 30 соток, возможно 10,40,70, с боксом 56кв.,м.. в собственности, отсыпан, частями асфальт, удобный асфальтированный подъезд, охраняемая территория, свет подведен, водопровод, канализация.

4 000 000 ₽ ▾

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 3 880 000



Цена за сотку _____ 133 334 ₽

Налог _____ УСН

+7 909 723-89-30

 Если захотите оставить жалобу,
[напишите нам](#)

[Написать](#)



АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 100064682

4. Приложение

Копии интернет-страниц

Расчет рыночной цены земельных участков

Аналог 3

kurgan.domclick.ru/card/sale__commercial_land__1470742542

The screenshot shows a real estate listing on the Domclick.ru website. The main listing is for a commercial land plot (69 сот.) priced at 8,000,000 RUB. The listing includes a main image, a gallery of four smaller images, and a detailed description. The description states that the plot is in the post office area of GIBDD (Tunina highway) and has 9% construction readiness. The listing also features a 'Хочу скидку!' (I want a discount!) button and a 'Хочу скидку!' button. The listing is by Marina Parshukova, who has 22 announcements on Domclick and has been active for 7 years and 6 months. The listing is marked as 'АН СОДЕЙСТВИЕ' (Agency Assistance). The contact information is +7 (963) 437-99-30. The listing is located in Kurgan, Central Residential Area.

Домклик Покупка Аренда Новостройки Построить дом Новое Ипотека Услуги Журнал 31 Риелторы

Описание

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

#объект в нашей базе №11445171#

Параметры объекта

Площадь участка 69 сот.

Расположение

Курган, жилой Центральный

Продаётся земельный участок, 69 сот. ⋮

8 000 000 ₽

115 942 ₽/сот.

Хочу скидку! →

Марина Паршукова ✓

22 объявления

На Домклик 7 лет 6 мес.

АН СОДЕЙСТВИЕ

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

+7 (963) 437-99-30

1 из 6

8 000 000 ₽

115 942 ₽/сот.

Хочу скидку! →

69 сот.

Площадь

Курган, жилой Центральный

4. Приложение

Копии документов Заказчика

Отчет о финансовых результатах за Январь - Декабрь 2022 г.

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

Форма 0710002 с.2

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

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


 Руководитель ООО "Любимый город" **Петрова Елена Викторовна**
 (расшифровка подписи)

30 марта 2023 г.

4. Приложение

Копии документов Заказчика

Отчет о финансовых результатах за Январь - Июнь 2023 г.

Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Любимый город"	по ОКПО	78735607
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКПО	4501120493
Вид экономической деятельности	Деятельность по чистке и уборке жилых зданий и нежилых помещений прочая	по ОКВЭД 2	81.22
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКФС / ОКФС	12300 / 16
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Июнь 2023 г.	За Январь - Июнь 2022 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Сравнительный финансовый результат периода	2500	6 040	6 900
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Июнь 2023 г.	За Январь - Июнь 2022 г.
	Выручка	2110	80 234	74 923
	Самостояимость продаж	2120	(67 546)	(67 407)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	22 688	22 516
	Коммерческие расходы	2210	(5 058)	(3 637)
	Управленческие расходы	2220	(4 714)	(4 531)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	12 916	14 348
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	19	138
	Прочие расходы	2350	(5 413)	(5 794)
	в том числе:			
	Проценты по обязательствам по договорам аренды	2351	(4 502)	(4 955)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	7 522	8 690
	Налог на прибыль	2410	(1 573)	(1 000)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(2 080)	(1 078)
	отложенный налог на прибыль	2412	507	(722)
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	5 949	6 890



 Руководитель
«ЛЮБИМЫЙ ГОРОД»
 28 июля 2023 г.
 Петрова Елена Викторовна
 (расшифровка подписи)

4. Приложение

Копии документов Заказчика

Отчет о финансовых результатах за Январь - Декабрь 2022 г.

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

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

Форма 0710002 с.2

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

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


 Руководитель (подпись)

 Огородников И.Л.
 (Доверенность от 05.10.2021г.)
 (расшифровка подписи)

4. Приложение

Копии документов Заказчика

Отчет о финансовых результатах за Январь - Июнь 2023 г.

Дата (число, месяц, год)		30 06 2023	
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	Общество с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКФС / ОКФС	12300 16
Единица измерения:	в тыс. рублей по ОКЕИ 384		

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Июнь 2023 г.	За Январь - Июнь 2022 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	307 512	501 010
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Июнь 2022 г.	За Январь - Июнь 2022 г.
	Выручка	2110	224	224
	Себестоимость продаж	2120	(52)	(52)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	172	172
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(2 152)	(1 471)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(1 980)	(1 299)
	Доходы от участия в других организациях	2310	318 707	499 565
	Проценты к получению	2320	6 183	6 650
	Проценты к уплате	2330	(814)	(4 450)
	Прочие доходы	2340	2 835	344 333
	Прочие расходы	2350	(15 293)	(343 423)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	307 638	501 378
	Налог на прибыль	2410	(126)	(366)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(67)	(279)
	отложенный налог на прибыль	2412	(59)	(87)
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	307 512	501 010

Руководитель _____

Огородников И.Л.
(доверенность от 05.10.2021г.)
(рашифровка подписи)



4. Приложение

Копии документов Заказчика

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


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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 27.09.2023, поступившего на рассмотрение 27.09.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
28.09.2023г. № КУВИ-001/2023-220084500			
Кадастровый номер:	45:25:070105:159		
Номер кадастрового квартала:	45:25:070105		
Дата присвоения кадастрового номера:	15.05.2009		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Курганская обл, г Курган, ул Невежина, 3.		
Площадь, м2:	4528 +/- 24		
Кадастровая стоимость, руб:	956578.97		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	45:25:000000:26754		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для производственных целей		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Скорикова Ангелина Александровна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя НЕГОСУДАРСТВЕННЫЙ ПЕНСИОННЫЙ ФОНД "ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ" (АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО), 7701109908		

Ведущий инженер	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	Королева Е.В.
	Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		

4. Приложение



Копии документов Заказчика

Раздел 2 Лист 2

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
28.09.2023г. № КУВИ-001/2023-220084500			
Кадастровый номер:		45:25:070105:159	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный" (Открытое акционерное общество), ИНН: 7701109908, ОГРН: 1147799010325
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 45-45/016-45/010/008/2015-288/3 22.04.2015 17:20:07
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи земельного участка со зданием заводоуправления, выдан 10.09.2009 Передаточный акт к договору купли-продажи земельного участка со зданием заводоуправления от 10.09.2009г., выдан 10.09.2009
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		14.11.2019 14:32:10
	номер государственной регистрации:		45:25:070105:159-45/054/2019-4
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 15.10.2019 10 лет
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Любимый город", ИНН: 4501120433, ОГРН: 1064501162549
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Договор аренды недвижимого имущества, № 20191015, выдан 15.10.2019


 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Ведущий инженер полное наименование должности	Королева Е.В. инициалы, фамилия
<small>Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 до 19.09.2024</small>	

4. Приложение

Копии документов Заказчика

Лист 3

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
28.09.2023г. № КУВИ-001/2023-220084500	
Кадастровый номер:	45:25:070105:159
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной: данные отсутствуют
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: данные отсутствуют
6	Заявленные в судебном порядке права требования: данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: отсутствуют
12	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: данные отсутствуют

Ведущий инженер	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B805687401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	Королева Е.В.
		инициалы, фамилия
полное наименование должности		



4. Приложение

Копии документов Заказчика

Раздел 3 Лист 4

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
28.09.2023г. № КУВИ-001/2023-220084500			
Кадастровый номер:		45:25:070105:159	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:2000		Условные обозначения:	
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Ведущий инженер полное наименование должности		Королева Е.В. инициалы, фамилия	
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Выделен: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024			

4. Приложение

Копии документов Заказчика

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


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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 27.09.2023, поступившего на рассмотрение 27.09.2023, 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
28.09.2023г. № КУВИ-001/2023-220085338	
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:	Скорикова Ангелина Александровна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя НЕГОСУДАРСТВЕННЫЙ ПЕНСИОННЫЙ ФОНД "ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ" (АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО), 7701109908

Ведущий инженер	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	Королева Е.В.
	Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		



4. Приложение

Копии документов Заказчика


Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
28.09.2023г. № КУВИ-001/2023-220085338			
Кадастровый номер:		45:25:070105:413	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный" (Открытое акционерное общество), ИНН: 7701109908, ОГРН: 1147799010325
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 45-45/016-45/010/008/2015-294/3 22.04.2015 17:27:31
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи земельного участка со зданием заводоуправления, выдан 10.09.2009 Передаточный акт к договору купли-продажи земельного участка со зданием заводоуправления от 10.09.2009г., выдан 10.09.2009
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		14.11.2019 14:32:10
	номер государственной регистрации:		45:25:070105:413-45/054/2019-6
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 15.10.2019 10 лет
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Любимый город", ИНН: 4501120433, ОГРН: 1064501162549
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Договор аренды недвижимого имущества, № 20191015, выдан 15.10.2019 Дополнительное соглашение №1 к договору аренды недвижимого имущества №20191015, выдан 24.12.2020


	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Ведущий инженер	Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDFC425108 Выддан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	Королева Е.В. инициалы, фамилия
полное наименование должности		

4. Приложение

Копии документов Заказчика

Лист 3

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
28.09.2023г. № КУВИ-001/2023-220085338			
Кадастровый номер:		45:25:070105:413	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	 <p>Королева Е.В.</p> <p>Инициалы, Фамилия</p>
Ведущий инженер		
полное наименование должности		

4. Приложение

Копии документов Заказчика

Раздел 4 Лист 4

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
28.09.2023г. № КУВИ-001/2023-220085338			
Кадастровый номер:		45:25:070105:413	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:2000	Условные обозначения:		

Ведущий инженер	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	Королева Е.В.	

4. Приложение

Копии документов Заказчика

Расходы административного здания по адресу
г. Курган, ул. Невежина, д. 3, стр. 2
за 9м.2023 год

Наименование	Сумма	в т.ч. с НДС
Эксплуатационные расходы		
Текущий ремонт	1 888 667,48	1 888 667,48
Охрана и безопасность	1 985 582,27	1 985 582,27
Клининг	6 770 127,67	7 018 784,80
Вывоз мусора	108 838,47	108 838,47
Обслуживание инженерных систем	1 086 155,50	1 301 701,80
ТО ОПС, видеонаблюдения	197 500,00	237 000,00
Коммунальные расходы		
Электроснабжение	3 196 310,92	3 835 573,10
Отопление	567 611,02	681 133,22
Водоснабжение, Водоотведение	351 020,70	421 224,84

2023 г. закрыты работы с подрядчиком ООО "СК Интегра" по фасада в осях А-У, У-А

вт.ч.Вентиляция: замена компрессоров системы вентиляции компрессоров и работы по их замене 312 783,33 руб. (24803:000,00 руб. диагностика причин не исправности шлагбаум нового компрессора, демонтаж и монтаж, запуск в работу 083,34) Это Разовые расходы.

	ЗП	СВ	Материалы	Услуги сбор,вывоз снега/вышк а д/мойки окон	уборка снега с крыши	дератизац ия	замена ковровых покрытий	утилизац ия ламп	Сопровожд ение тревожной кнопки	
Клининг	4 364 482,68	1 004 424,32	1 120 971,34	122 314,33	62 130,00	27 855,00	67 950,00			6 770 127,67
Охрана и безоп.	1 558 425,88	386 656,39	22 500,00						18 000,00	1 985 582,27

4. Приложение

Копии документов Заказчика

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

Наименование	Сумма	в т.ч. с НДС
Эксплуатационные расходы		
Текущий ремонт	1 888 667,48	1 888 667,48
Охрана и безопасность	2 607 609,00	2 607 609,00
Клининг	10 881 017,12	11 457 627,80
Вывоз мусора	147 454,12	147 454,12
Обслуживание инженерных систем	1 183 132,00	1 417 588,80
ТО ОПС, видеонаблюдения	263 333,32	315 999,98
Коммунальные расходы		
Электроснабжение	4 351 300,00	5 221 560,00
Отопление	1 063 400,00	1 276 080,00
Водоснабжение, Водоотведение	433 300,00	519 960,00

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

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

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

ЗП СВ Материалы Услуги

	ЗП	СВ	Материалы	Услуги						
				сбор,вывоз снега/вышка д/мойки окон	уборка снега с крыши	дератиза ция	замена ковровых покрытий	утилизация ламп	Сопровождение тревожной кнопки	
Клининг	7 250 850,41	1 740 204,10	1 432 778,28	232 314,33	62 130,00	37 140,00	90 600,00	35 000,00		10 881 017,12
Охрана и безоп.	2 057 346,61	493 763,19	32 500,00						24 000,00	2 607 609,80

4. Приложение

Копии документов Заказчика

Расходы административного здания по адресу г. Курган, ул. Небезина, д. 3, стр. 2 за 1 кв.2023 год

Наименование	Сумма	в т.ч. с НДС
Эксплуатационные расходы		
Текущий ремонт	0,00	0,00
Охрана и безопасность	681 424,53	681 424,53
Клининг	2 237 936,83	2 814 547,51
Вывоз мусора	36 863,53	44 236,24
Обслуживание инженерных систем	409 759,83	491 711,80
ТО ОПС, видеонаблюдения	65 833,33	79 000,00
Коммунальные расходы		
Электроснабжение	1 001 845,19	1 202 214,23
Отопление	468 601,47	562 321,76
Водоснабжение, Водоотведение	106 046,76	127 256,11

вт.ч.Вентиляция: замена компрессоров системы вентиляции 1 шт.
(стоимость компрессоров и работы по их замене 312 783,33 руб.
(248033,33+64750,00). Это Разовые расходы.

	ЗП	СВ	Материалы	Услуги						
				сбор,вывоз снега/вышка д/мойки окон	уборка снега с крыши	дератизация	замена ковровых покрытий	утилизаци я ламп	Сопровождение тревожной кнопки	
Клининг	1 344 127,50	319 235,43	358 194,57	122 314,33	62 130,00	9 285,00	22 650,00			2 237 936,83
Охрана и безоп.	522 311,41	130 613,12	22 500,00						6 000,00	681 424,53

4. Приложение

Копии документов Заказчика

Расходы административного здания по адресу г. Курган, ул. Невежина, д. 3, стр. 2 за 2022 год		
Наименование	Сумма	в т.ч. с НДС
Эксплуатационные расходы		
Текущий ремонт	119 443,00	143 331,60
Охрана и безопасность	2 457 395,36	2 752 806,37
Клининг	9 296 167,94	10 624 249,50
Вывоз мусора	128 521,98	154 226,38
Обслуживание инженерных систем	1 400 035,17	1 680 042,20
вт.ч.Вентиляция: замена компрессоров системы вентиляции 2 шт. и 4 Компрессора компрессорно-конденсаторного блока Carrier 38LZA125_2023 (стоимость компрессоров и работы по их замене 940105 руб. (757653,34+182451,66). Это Разовые расходы.		
ТО ОПС, видеонаблюдения	263 333,32	315 999,98
Коммунальные расходы		
Электроснабжение	3 569 114,68	4 282 937,62
Отопление	907 881,59	1 089 457,91
Водоснабжение, Водоотведение	356 591,79	427 910,15

	ЗП	СВ	Материалы	Услуги						
				сбор,вывоз снега/вышка д/мойки окон	уборка снега с крыши	дератизация	замена ковровых покрытий	утилизаци я ламп	Сопровождение тревожной кнопки	
Клининг	6 591 682,19	1 317 715,47	1 010 775,81	201 008,64	62 130,00	37 140,00	42 720,00	32 995,83		9 296 167,94
Охрана и безоп.	1 935 415,44	465 970,81	22 343,51						33 665,60	2 457 395,36

Копии документов Заказчика


ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ ИМУЩЕСТВА
№ 43912/919/50129/23

г. Екатеринбург, Россия

«18» августа 2023г.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (АО)
 Россия, 101000, город Москва, улица Чалыгина, 11, эт. 5
 ИНН: 7701109908 КПП: 770101001
 Расчетный счет: 40701810895000001960 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: 40701810901850000371 в АО «АЛЬФА-БАНК»
 Корр. счет: 30101810200000000593
 БИК: 044525593
 Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017г.

3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

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

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

4. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

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

5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

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

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

явлений» к ним);

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

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

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

5.7. Террористического акта согласно ст.205 УК РФ;

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

6. ЗАСТРАХОВАННОЕ ИМУЩЕСТВО, СТРАХОВАЯ СУММА И СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

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

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

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

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

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

Страховщик _____

Страхователь _____

Страховщик _____

Страхователь _____

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

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

Передан через Диадок 22.08.2023 08:35 GMT+03:00
 62bcc5ee-34a8-48d3-ab28-4a68acd970df
 Страница 2 из 14



Передан через Диадок 22.08.2023 08:35 GMT+03:00
 62bcc5ee-34a8-48d3-ab28-4a68acd970df
 Страница 2 из 14



Копии документов Заказчика



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

7. ФРАНШИЗА:

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

8. ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

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

8.2. При неуплате страховой премии в указанный срок и размере Договор не вступает в силу, и **страхование не 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.

9. СТРАХОВАЯ ВЫПЛАТА:

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

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

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

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

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

10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ (ОГОВОРКИ):

10.1. Оговорка о соблюдении норм и правил

Страхователь обязуется соблюдать следующие требования к содержанию

Страховщик _____

Страхователь _____

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

Передан через Диадок 22.08.2023 08:55 GMT+03:00
62b0c5ee-34a8-48d3-ab28-4a68a9d970df
Страница 3 из 14



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

10.2. Оговорка о страховой сумме на отделку

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

10.3. Оговорка об НДС

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

10.4. Иные оговорки

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

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ:

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

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

11.3. По настоящему Договору не рассчитываются и не уплачиваются

Страховщик _____

Страхователь _____

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

Передан через Диадок 22.08.2023 08:55 GMT+03:00
62b0c5ee-34a8-48d3-ab28-4a68a9d970df
Страница 4 из 14



4. Приложение

Копии документов Заказчика



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

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

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

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

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

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

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

11.9. Приложения:

Приложение № 1. Памятка об урегулировании убытков;

Приложение № 2. Правила страхования;

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

СТРАХОВЩИК
АО «АльфаСтрахование»

СТРАХОВАТЕЛЬ
Негосударственный пенсионный фонд
«ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ» (АО)

Страховщик _____

Страхователь _____

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

Передан через Диадок 22.08.2023 08:35 GMT+03:00
62bc5ee-34a8-48d3-ab28-4a68acd970df
Страница 5 из 14



М.П.
Заместитель директора - руководитель блока
Бобылев Денис Валерьевич

М.П.
Президент
Зверев Юрий Александрович

Доверенность №4769/22N от 01.05.2022

Договор - первичный, - пролонгация Договора № 43912/919/0000082/22

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

Страховщик _____

Страхователь _____

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

Передан через Диадок 22.08.2023 08:35 GMT+03:00
62bc5ee-34a8-48d3-ab28-4a68acd970df
Страница 6 из 14



4. Приложение

Копии документов Заказчика

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

г. Екатеринбург

«30» августа 2023г.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Передан через Диадок 18.09.2023 08:11 GMT+03:00
са64с283-б75f-4326-9eff-7697db53df2a
Страница 1 из 2



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

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

ПОДПИСИ СТОРОН

Страховщик

Страхователь

_____/Бобылев Д.В./

_____/Ю.А.Зверев/

Идентификатор документа са64с283-б75f-4326-9eff-7697db53df2a

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

	Организация, сотрудник	Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправитель:	АО «АЛЬФАСТРАХОВАНИЕ» Бобылев Денис Валерьевич, Заместитель директора	Не требуется для подписания	728669006780CC894347FD00F72 D6E60 с 23.08.2023 09:14 по 23.11.2024 09:14 GMT+03:00	18.09.2023 08:11 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получатель:	НПФ «ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ» (АО) ЗВЕРЕВ ЮРИЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ, ПРЕЗИДЕНТ	Не требуется для подписания	40501D00CDF236AC66020F1634 96D9E с 14.10.2022 17:09 по 14.01.2024 17:09 GMT+03:00	18.09.2023 12:31 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа



4. Приложение

Копии документов Заказчика

НЕЗАВИСИМАЯ ГАРАНТИЯ № 2

г. Курган

«09» ноября 2022 г.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Независимая гарантия может быть изменена в части увеличения Срока гарантии по договорённости в письменной форме между Гарантом, Принципалом и Бенефициаром.
6. Гарант согласен с тем, что изменения и дополнения, которые могут быть внесены в Договор Аренды, не освобождают его от обязательств по настоящей Гарантии.
7. Требование Бенефициара должно содержать:
 - a. расчёт суммы требования Бенефициара (в пределах Суммы Гарантии);
 - b. указание на положение Договора Аренды, которое Бенефициар считает нарушенным Принципалом (или в соответствии с которым производится расчёт суммы требования Бенефициара);
 - c. описание фактических обстоятельств, которые, по мнению Бенефициара, свидетельствуют о неисполнении обязательств Принципалом;
 - d. указание на то, что Бенефициар не получил соответствующий платёж в течение 5 (пяти) рабочих дней после установленной Договором Аренды даты платежа, либо в течение иного срока, если таковой прямо предусмотрен условиями Договора Аренды;
 - e. информацию о банковских реквизитах Бенефициара, в соответствии с которыми Гарант должен осуществить платёж по настоящей Гарантии в пользу Бенефициара.
8. Требование Бенефициара должно сопровождаться:
 - a. документами, подтверждающими задолженность Принципала, в том числе:
 - копией Договора Аренды со всеми изменениями и приложениями;
 - документами, подтверждающими частичное исполнение обязательств Принципалом в том случае, если такое частичное исполнение имело место (во избежание сомнений, если частичное исполнение не имело место, указанные документы не подлежат предоставлению);
 - b. документами, подтверждающими полномочия лица на подписание такого Требования от имени Бенефициара.
9. В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты, следующей за датой получения Требования со всеми приложениями к нему документами, Гарант должен рассмотреть такое Требование и, либо удовлетворить требования Бенефициара и выплатить денежную сумму, указанную в требовании Бенефициара, либо направить Бенефициару мотивированный отказ в оплате.
10. Гарант отказывает в удовлетворении требований Бенефициара, если:
 - a. Требование либо приложенные к нему документы не соответствуют условиям настоящей Гарантии;
 - b. Требование и/или документы получены Гарантом по окончании Срока Гарантии.
11. Бенефициар вправе предъявлять требования по настоящей Гарантии любое количество раз в пределах Срока Гарантии, при условии, что их совокупная сумма ни при каких обстоятельствах не должна превышать максимальную (предельную) Сумму Гарантии. Частичные выплаты, производимые Гарантом Бенефициару (в зависимости от обстоятельств предъявления Требования), уменьшают Сумму Гарантии на размер произведённой частичной выплаты, но не прекращают Гарантию в оставшейся части.
12. Гарантия не может быть отозвана или изменена Гарантом.

4. Приложение

Копии документов Заказчика

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

Подписано: Войтенко Константин Иванович
Генеральный директор Гаранта



4. Приложение

Копии документов Заказчика

ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА № 20191015

город Курган

«15» октября 2019 г.

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

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

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

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

1

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

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

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

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

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

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

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

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязан:

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

2.1.2. обеспечить Арендатору беспрепятственный доступ к Объекту и Участку;

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

2

4. Приложение

Копии документов Заказчика

2.2. Арендодатель имеет право:

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

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

2.3. Арендатор обязан:

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

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

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

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

устройство наружного освещения, установку малых архитектурных форм;

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

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

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

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

4. Приложение

Копии документов Заказчика

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

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

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

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

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

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

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

2.3.14. без письменного согласия Арендодателя:

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

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

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

5

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

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

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

2.4. Арендатор имеет право:

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

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

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

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

3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЁТЫ ПО ДОГОВОРУ

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

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

3.3. Размер арендной платы за Объект и Участок по настоящему

6

4. Приложение

Копии документов Заказчика

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

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

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

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

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

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

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

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

7

другую Сторону о начале их действия.

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

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

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

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

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

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

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

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Произведённые Арендатором отдельные улучшения Объекта являются его собственностью.

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

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

8

4. Приложение

Копии документов Заказчика

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

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

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

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

7.5. Неотъемлемой частью Договора являются следующие приложения:

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

9

8. РЕКВИЗИТЫ И АДРЕСА СТОРОН

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

10

4. Приложение

Копии документов Заказчика

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

Акт приёма-передачи объектов недвижимости

город Курган

«__» _____ 2019 г.

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

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

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

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

11

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

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

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

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

12

4. Приложение

Копии документов Заказчика

Акт приёма-передачи объектов недвижимости

город Курган

«15» октября 2019 г.

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

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

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

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

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

1

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

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

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

2

4. Приложение

Копии документов Заказчика

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

город Курган

«14» 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 расчетный период в срок до последнего рабочего дня (включительно) перед началом расчетного месяца».

2. Соглашение является неотъемлемой частью Договора.

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

Подписи Сторон:

От Арендодателя:



Зверев Ю.А.

М.П.

От Арендатора:



Петрова Е.В.

М.П.

4. Приложение

Копии документов Заказчика

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего листов 2

Здания
(или объекты недвижимого имущества)

Дата 26 июля 2011 г.

Кадастровый номер 37:401:001:010092330
Инвентарный номер 37:401:001:010092330
(полное присвоенный учетный номер)

1. Описание объекта недвижимого имущества
1.1. Наименование здания заводоуправления
1.2. Адрес (местоположение):

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

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

1.4. Назначение: аспичное

1.5. Этажность: количество этажей 4, количество подземных этажей 1

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1961

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

1.8. Принадлежит кадастровое (узелное) измерение объекта недвижимого имущества


1.9. Примечание: Площадь изменилась в результате перепланировки.


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

(полное наименование организации)

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

Руководитель (уполномоченное лицо)
Главный специалист отдела учета и регистрации объектов капитального строительства
Курганского филиала ФГУП
(полное наименование организации)


N.V. Ostrova
(подпись)

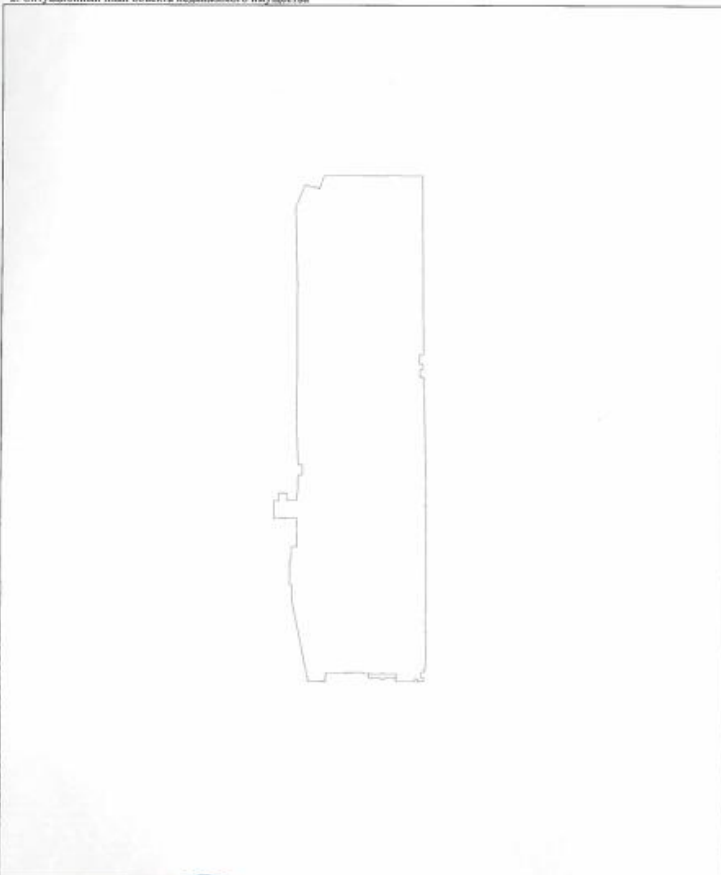
 N.V. Ostrova
(подпись, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Лист № 2, всего листов 2


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


2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:10000

Руководитель (уполномоченное лицо)
Руководитель филиала по эксплуатации
Курганского филиала ФГУП
(полное наименование организации)


A.G. Karlova
(подпись, фамилия)

 A.G. Karlova
(подпись, фамилия)

Копии документов Заказчика

Центральный межрайонный отдел Управления Росреестра по Курганской области (г.Курган)
(исполнение функций кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

№ от 06.06.11 от 20.10.11 г. № 45:25:0701005-159-0/002-11/03-004252

В.1

1	Кадастровый номер	45:25:0701005-159	2	Лист №	1	3	Всего листов	4
Общие сведения								
4	Промодуль номер	45:25:0701005-126	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:					
5	15.05.2009							
Местоположение: обл. Курганская, г. Курган, ул. Невежина, 3								
8	Категория земель:							
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обслуживания космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	всех							
9	Разрешенное использование: Для приусадебных целей							
10	Функциональное использование: Характеристика деятельности:							
11	Площадь:	4528 кв. м.	12	Кадастровая стоимость	4138501.44 (руб.)	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²):	913.98
11.5	Сведения о правах:							
16	Особые отметки:							
17								
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки		18.1	Номера образованных участков:		см. раздел 18		
			18.2	Номер участка, приобретенного в результате выдела		45:25:0701005-126		
			18.3	Номера участков, подлежащих слиянию с кадастровым участком		45:25:0701005-126		

Выданный специалистом - эксперт г.Курган (исполнение функций)

А.В. Герасимов (подпись, печать)

№

Федеральное государственное унитарное предприятие
"Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости"
Федеральное БТИ"
(услуг классификации ОТИ - организации технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства)

Курганский филиал
(инвентаризация объектов государственного ОТИ)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

№ здание
(или объект учета)

нежилое здание заводоуправления
(инвентаризация объектов учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

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

Сведения о ранее проведенной постановке на технический учет в ОТИ

Инвентарный номер	37:401:001:010092530
Кадастровый номер	

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

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

Паспорт выполнен по состоянию на "20" июня 2011 года

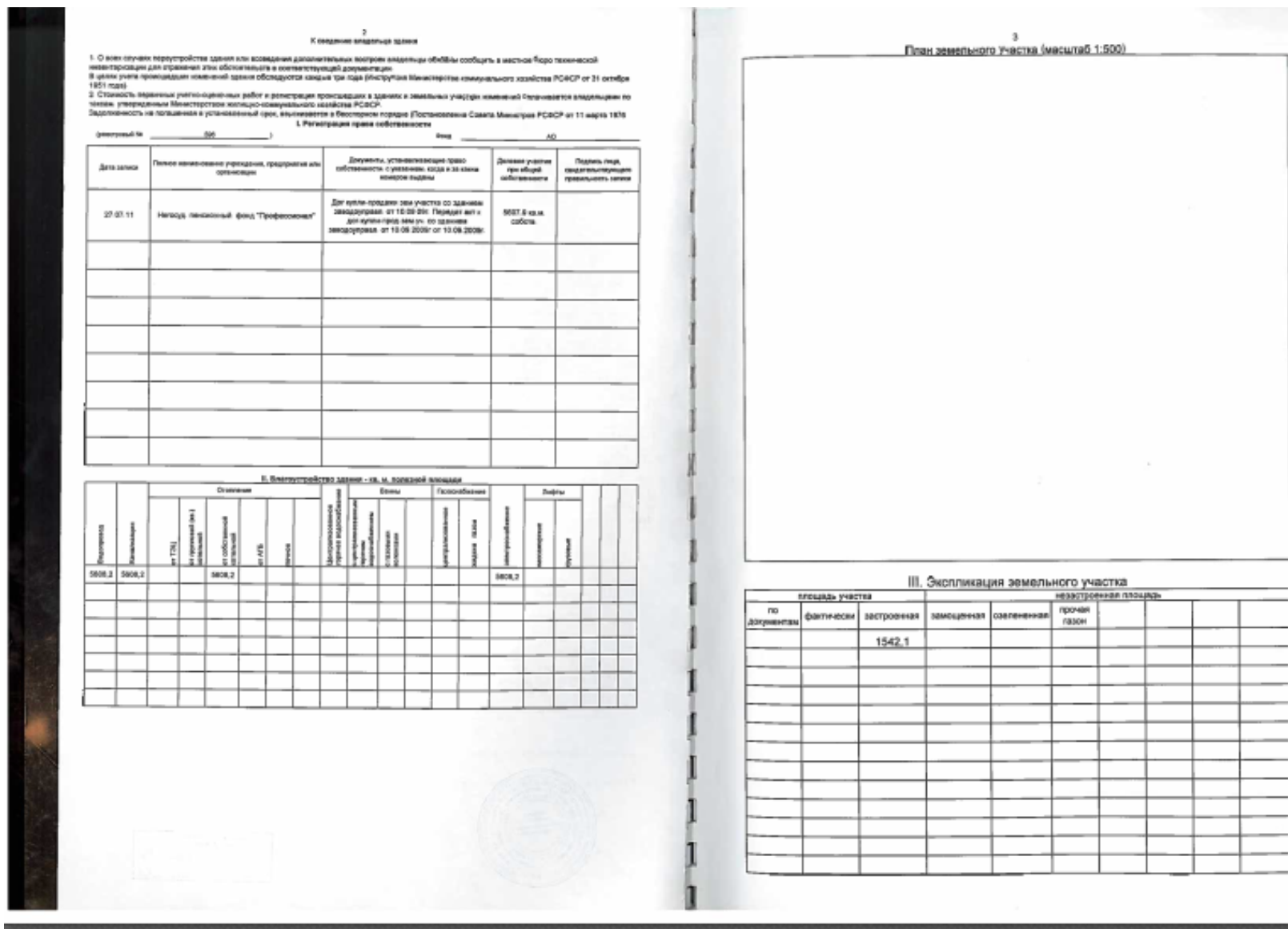
Руководитель группы инвентаризации (подпись)

(Курова Л.Г.)
(Фамилия И.О.)

Печать: Федеральное государственное унитарное предприятие "Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости" Курганский филиал. Курганская область, г. Курган, ул. Невежина, д. 3. Телефон: 820245. Служба технического учета.

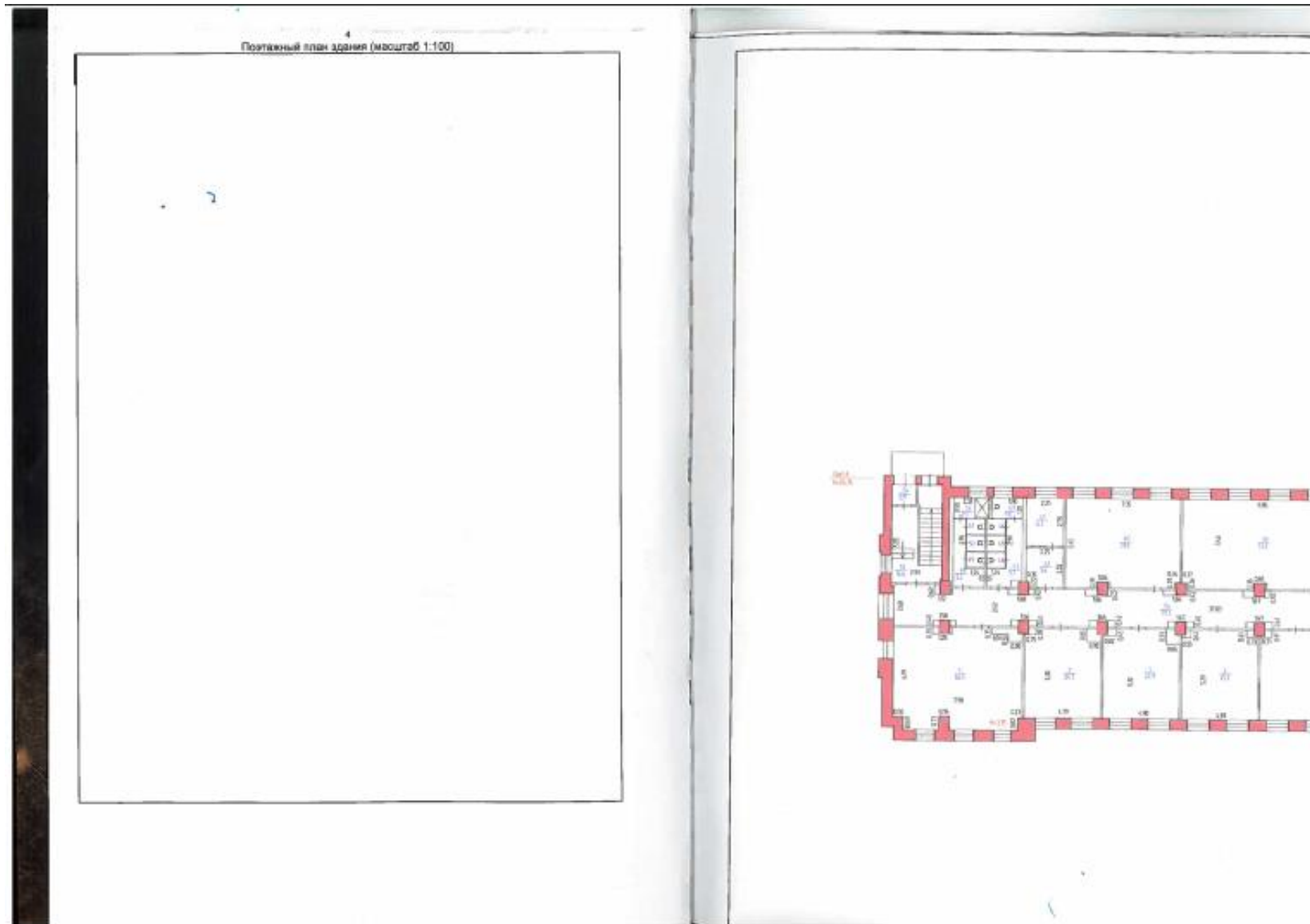
4. Приложение

Копии документов Заказчика



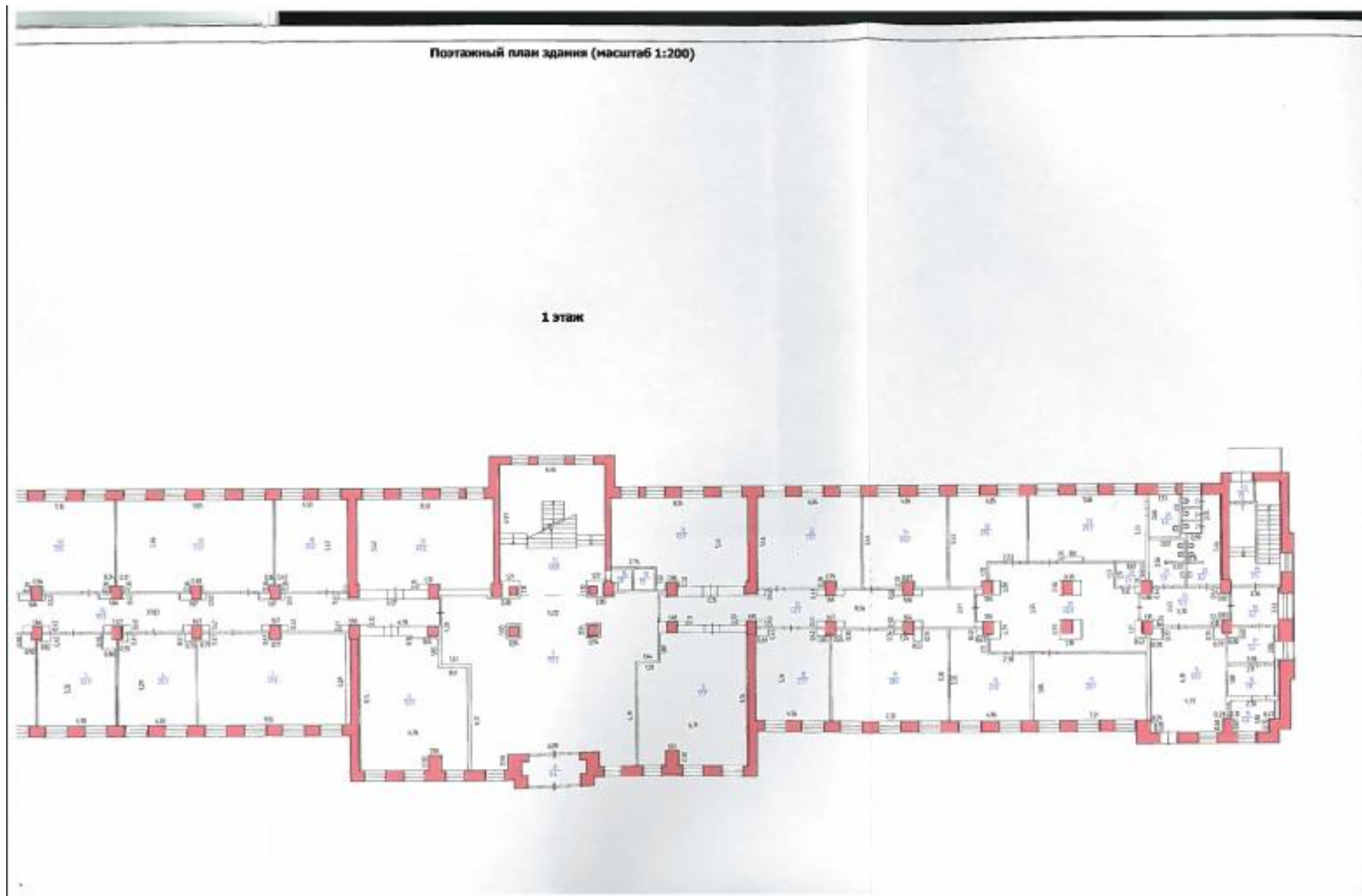
4. Приложение

Копии документов Заказчика



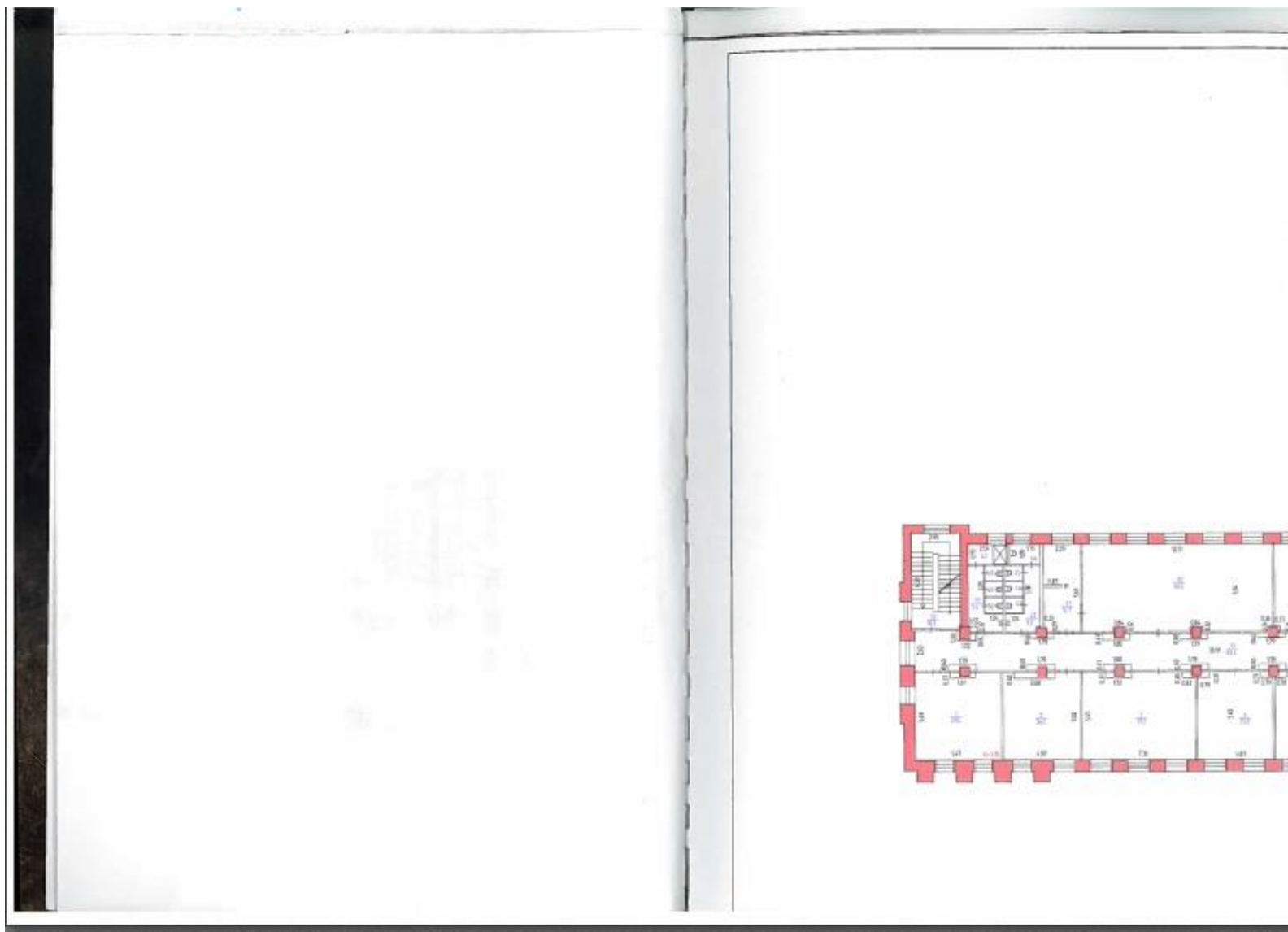
4. Приложение

Копии документов Заказчика



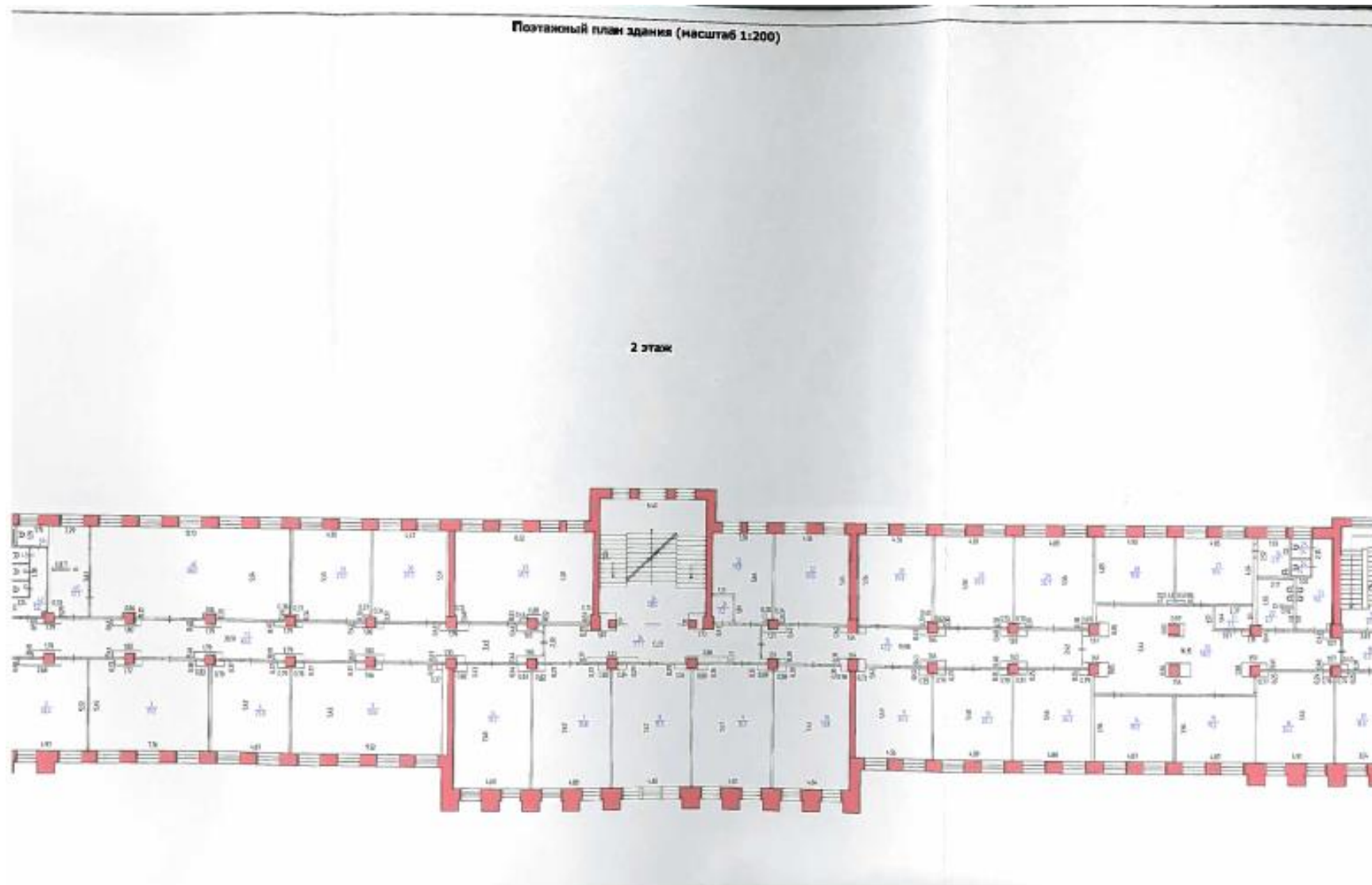
4. Приложение

Копии документов Заказчика



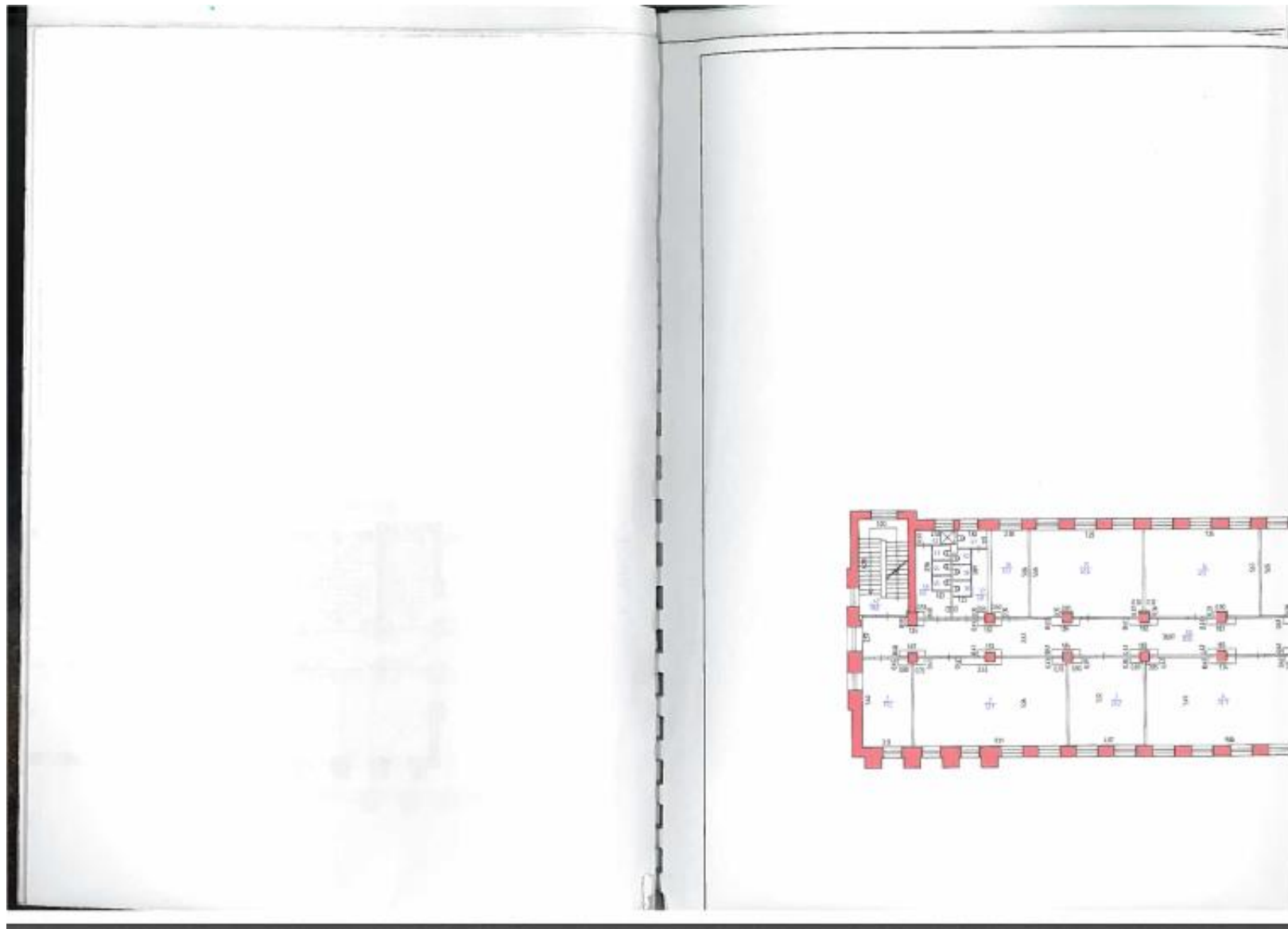
4. Приложение

Копии документов Заказчика



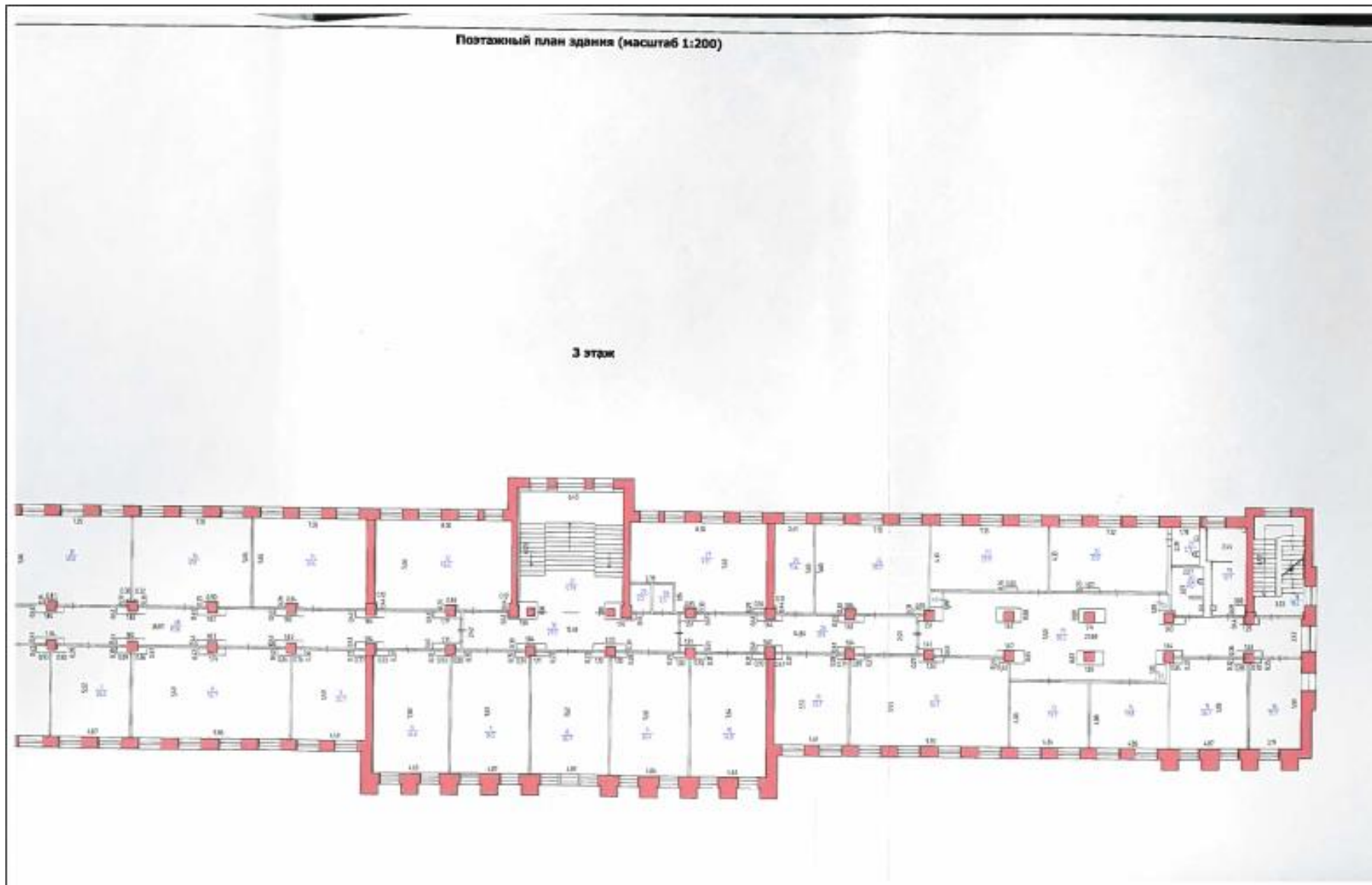
4. Приложение

Копии документов Заказчика



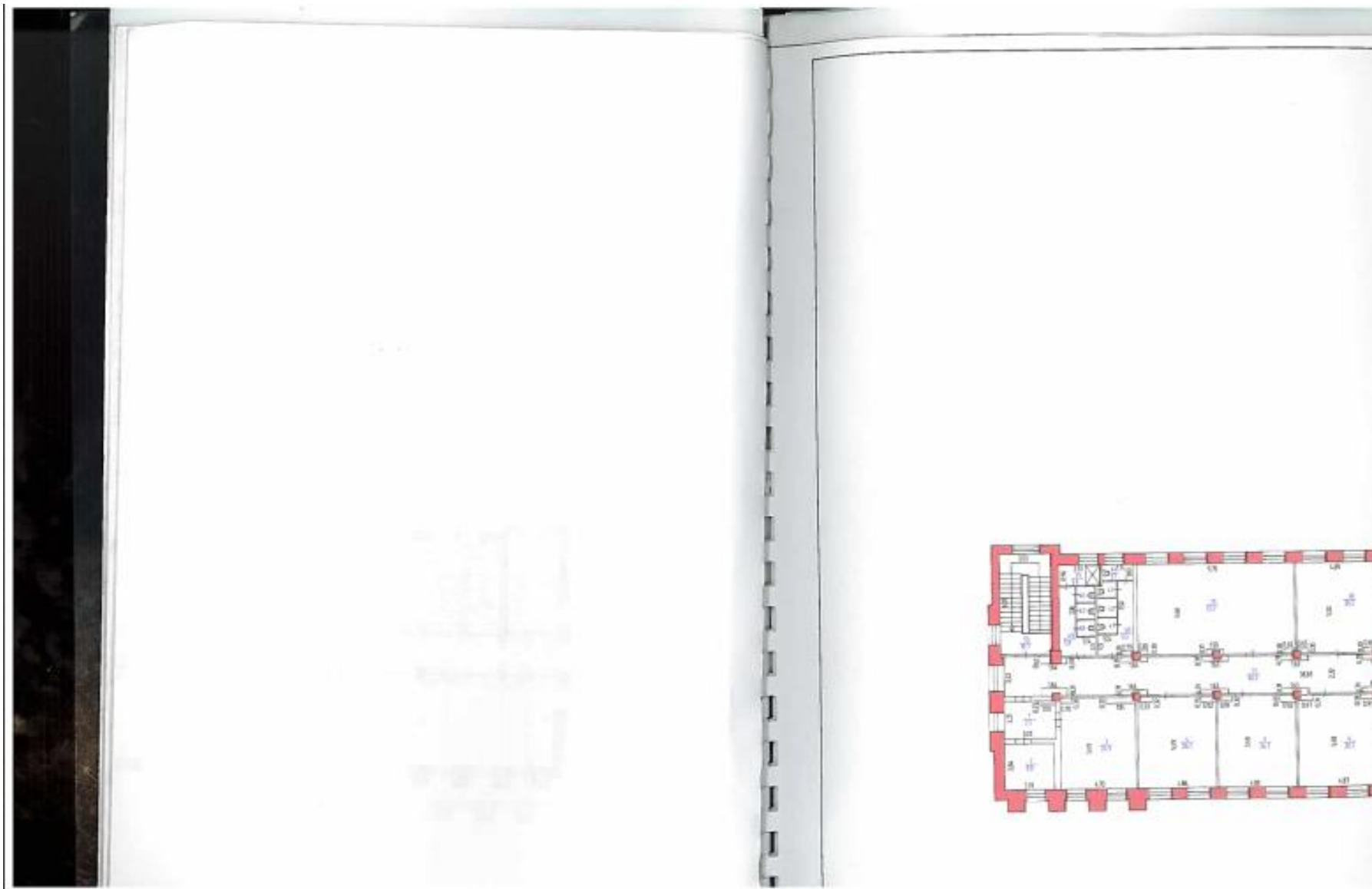
4. Приложение

Копии документов Заказчика



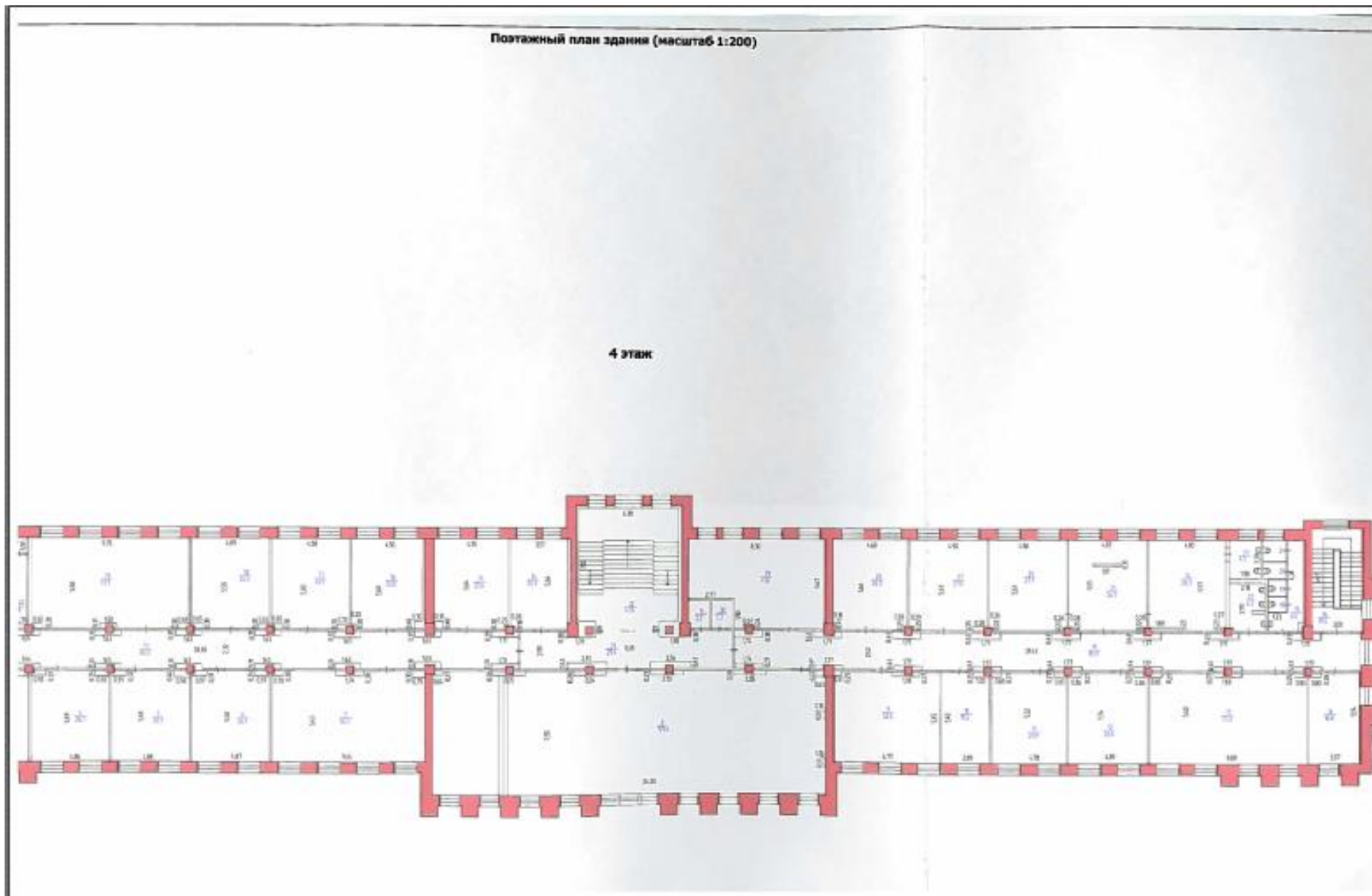
4. Приложение

Копии документов Заказчика



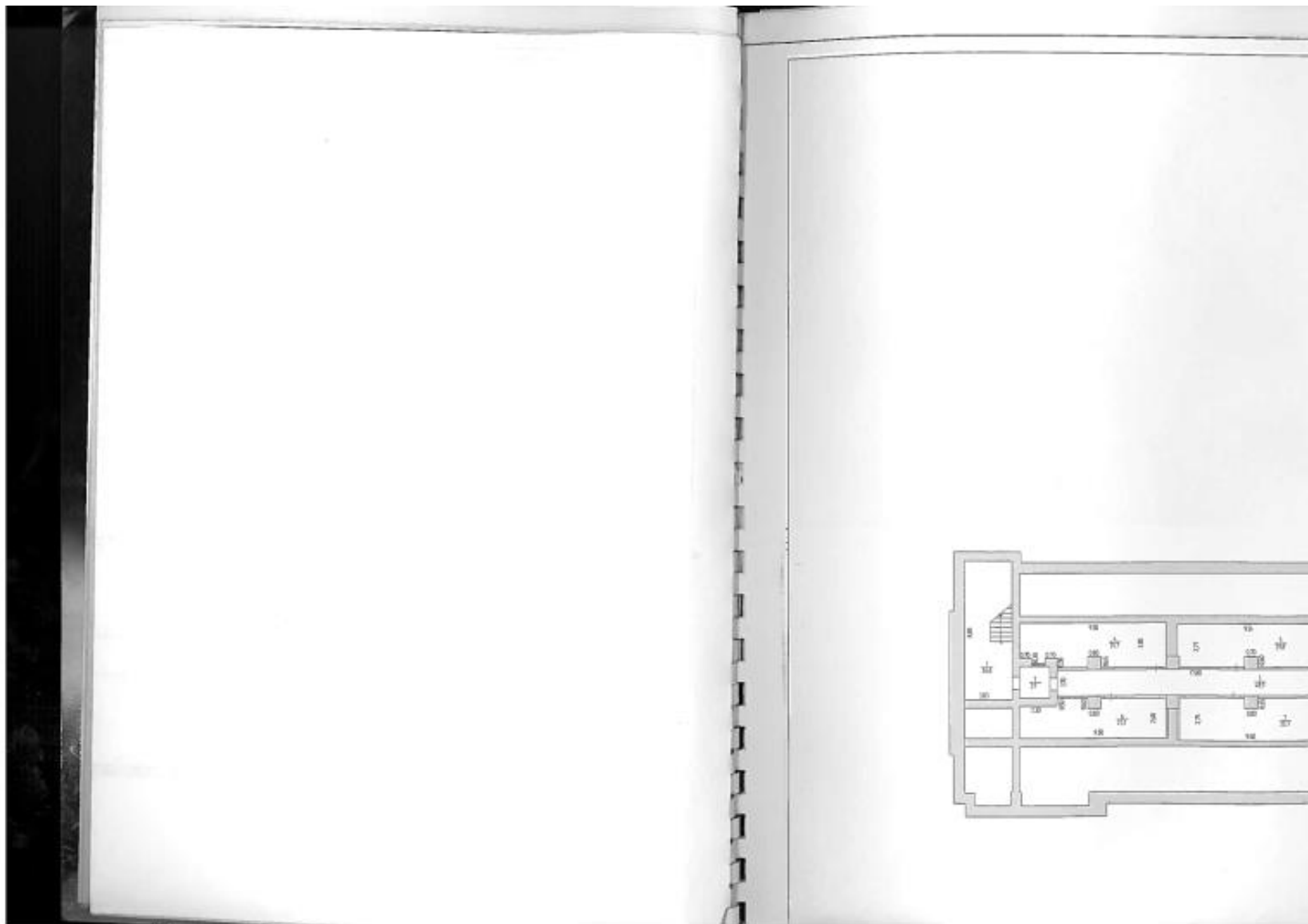
4. Приложение

Копии документов Заказчика



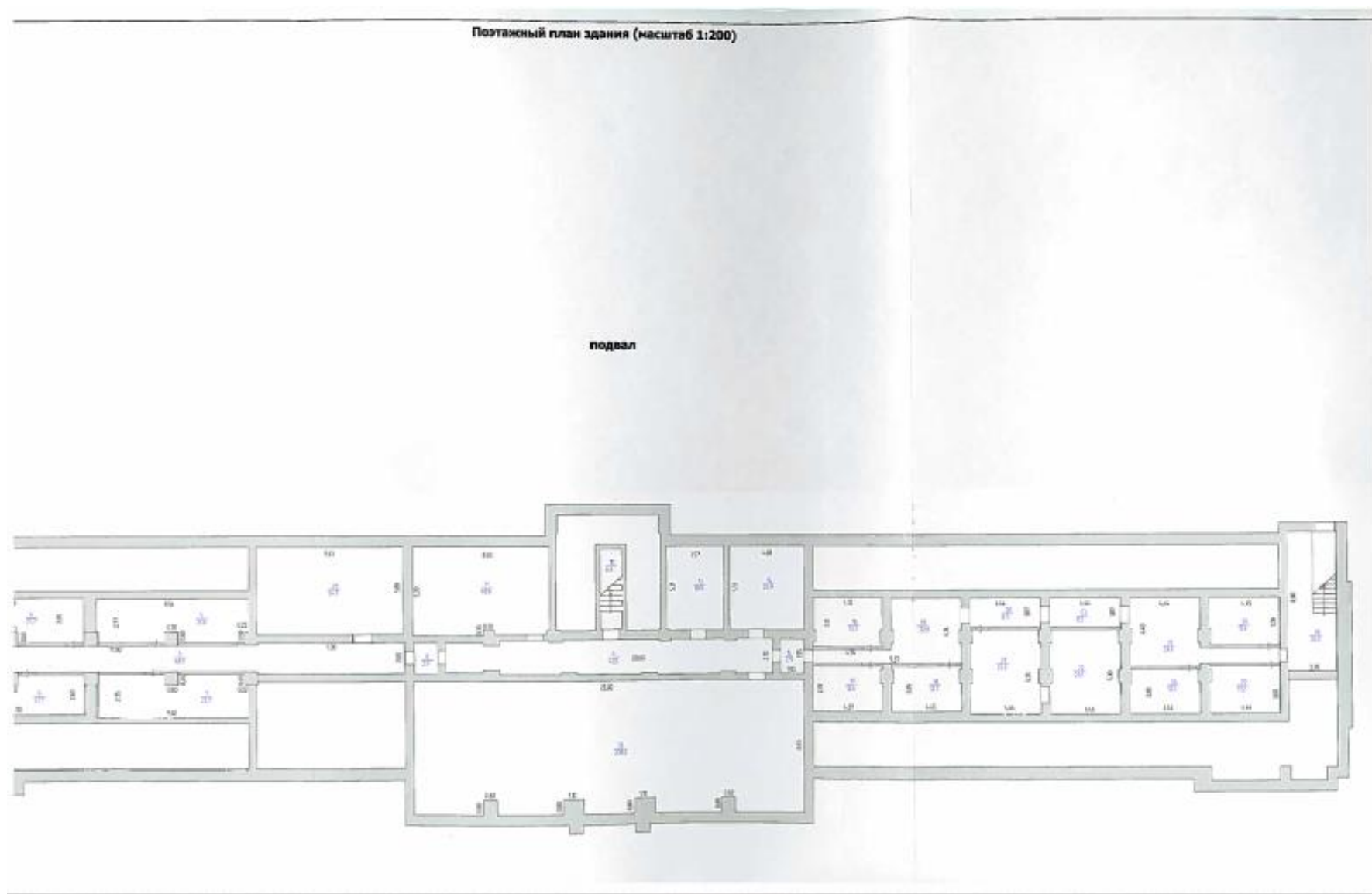
4. Приложение

Копии документов Заказчика



4. Приложение

Копии документов Заказчика



4. Приложение

Копии документов Заказчика

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

Площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах, в т.ч. подмеченная под записями

Этаж	№	Наименование помещений	Жилые		Торговые	Производственно-складские (маг. прачар.)	Складские	подпрот. бытовые общеп. заведения	профессиональная область. Пятна	канализация	гаржей	вспомог.	учебно-научно-учрежденч.	Лечебно-научно-учрежденч.	Культурно-просветительные и учебные	здоровья и др. лечебной направленности	Технические мастерские, подвальные и чердачные	Прочие	Итого по этажу, строению	Площадь	
			Спальные	вспомог. (коридоры)																	
II	20	кабинет																	48,5		
		кабинет																		24,3	
		кабинет																		24,9	
		кабинет																		25,3	
		кабинет																		49,8	
		кабинет																		50,9	
		комн.																		113,2	
		коридор																		6,4	
		кабинет																		51,1	
		кабинет																		22,7	
		кабинет																		36,4	
		кабинет																		27,8	
		кабинет																		25,1	
		кабинет																		26,8	
		кабинет																		4,8	
		кабинет																		5,8	
		кабинет																		5,8	
		кабинет																		6,2	
		кабинет																		17,1	
		кабинет																		12,3	
		кабинет																		5,8	
		кабинет																		9,2	
кабинет																		1,8			
кабинет																		1,8			
кабинет																		1,8			
кабинет																		4,6			
кабинет																		28,7			
кабинет																		2,4			
кабинет																		48,9			
кабинет																		21,5			
кабинет																		26,6			
кабинет																		37,0			

4. Приложение

Копии документов Заказчика

ЭКСПЛИКАЦИЯ																																																
К поэтажному плану строения, расположенного в городе Кургане по улице Невезина № 3 Строение № 2																																																
Площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах, в т.ч. предназначенная под размещение																																																
Данные здания и метража по плану	Этаж/этажность с 1 по 3 этажи (включительно)	Номер помещения (объединен, переоборудован)	Наименование помещения	Нормативная документация	Спецификация помещений по назначению	Жилые		Торговые		Производственные (ремесленные)		Административные		Рестораны, кафе, столовые, буфеты		Предприятия общепита		Административные		Складские		Сараи		Капитальные		Учебно-научные учреждения		Лечебно-оздоровительные учреждения		Культурно-просветительные учреждения		Искусство и др. учреждения		Технические помещения и скульптуры		Прочие		Итого по зданию, плану, строению	Высота помещений по внутреннему обмеру	Примечание								
						Сплошная	вспомогательная (переоборудованная)	Сплошная	вспомогательная (переоборудованная)	Сплошная	вспомогательная (переоборудованная)	Сплошная	вспомогательная (переоборудованная)	Сплошная	вспомогательная (переоборудованная)	Сплошная	вспомогательная (переоборудованная)	Сплошная	вспомогательная (переоборудованная)	Сплошная	вспомогательная (переоборудованная)	Сплошная	вспомогательная (переоборудованная)	Сплошная	вспомогательная (переоборудованная)	Сплошная	вспомогательная (переоборудованная)	Сплошная	вспомогательная (переоборудованная)	Сплошная	вспомогательная (переоборудованная)	Сплошная	вспомогательная (переоборудованная)	Сплошная	вспомогательная (переоборудованная)	Сплошная	вспомогательная (переоборудованная)				Сплошная	вспомогательная (переоборудованная)						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39										
	33		коридор																																			45,7										
	34		кабинет																																			45,1										
	35		коридор																																					1,5								
	36		трансформерная зона																																					1,8								
	37		кабинет																																					44,8								
	38		кабинет																																					24,8								
	39		кабинет																																						53,2							
	40		кабинет																																						25,5							
	41		часть																																						8,3							
	42		коридор																																							5,6						
	43		участковый																																							8,7						
	44		туалет																																							1,1						
	45		туалет																																							1,1						
	46		туалет																																							1,1						
	47		туалет																																							1,9						
	48		участковый																																							5,3						
	49		туалет																																							1,1						
	50		туалет																																							1,1						
	51		туалет																																							1,1						
	52		жило																																							2,1						
	53		вспомогательная																																								15,6					
	54		кабинет																																							8,9						
	55		вспомогательная																																								48,8					
	56		коридор																																							79,3						
	57		кабинет																																							1,9						
																																										281,3	288,6		3,3	1199,4		

4. Приложение

Копии документов Заказчика

Дата замера и метра по плану Этажи (этажам) 1 (эта и чердачные этажи) Номер помещения (кабинет, квартира, комната) (ИП) Номер по плану строения Имя владельца нежилого помещения (ИП) Имя владельца здания (ИП) Категория назначения помещения по назначению общему		ЭКСПЛИКАЦИЯ																																					
		К поэтажному плану строения, расположенного в городе Кургане по улице Невежина № 3 Страница № 2																																					
		Площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах, в т.ч. распределение по назначению																																					
		Жилые	Торговые	Производственные (промышленные)	складские	предпринимательские (магазины, рестораны)	предпринимательские (бизнес-центры)	интересные	архивы	кабинеты	учебные (школы, учреждения)	Лечебно-санитарные учреждения	Культурно-просветительные и рекреационные	налогов и др. фискальных учреждений	Творческие мастерские, студии и мастерские	Прочие	Итого по этажу, плану, строению		Итого по внутреннему обмеру										Примечание										
Общедомовое имущество (подсобные)	Остатки	вспомогательные (подсобные)	Остатки	вспомогательные (подсобные)	Остатки	вспомогательные (подсобные)	Остатки	вспомогательные (подсобные)	Остатки	вспомогательные (подсобные)	Остатки	вспомогательные (подсобные)	Остатки	вспомогательные (подсобные)	Остатки	вспомогательные (подсобные)	Остатки	вспомогательные (подсобные)												Остатки	вспомогательные (подсобные)	Остатки	вспомогательные (подсобные)	Остатки	вспомогательные (подсобные)	Остатки	вспомогательные (подсобные)		
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	
		34	цеховая																																				
		35	коридор																																				
		36	коридор																																				
		37	кабинет																																				
		38	кабинет																																				
		39	кабинет																																				
		40	столовая																																				
		41	кухня																																				
		42	ванная																																				
		43	туалет																																				
		44	туалет																																				
		45	туалет																																				
		46	туалет																																				
		47	душ																																				
		48	туалет																																				
		49	туалет																																				
		50	туалет																																				
		51	умывальник																																				
		52	растительная кухня																																				
		53	коридор																																				
		54	растительная кухня																																				
			Итого по 2 этажу:																																				

4. Приложение

Копии документов Заказчика

ЭКСПЛИКАЦИЯ
 К поэтажному плану строения, расположенного в городе Кургане по улице Невежина № 3 Строение № 2
 Площадь по внутреннему обмеру в стандартных метрах, в т.ч. принадлежность под помещения

Этаж	Код	Наименование помещений	Жилые		Торговые		Производственные (промышленные и ремесленные)		Особняки		Производственные объекты общепромышленные		Производственная область		Канцелярские		Гаражи		Сельскохозяйственные		Учебно-научные учреждения		Детские учреждения		Культурно-просветительские учреждения		Здоровья и социального предпринимательства		Прочие		Итого по этажу, строению	Высота помещений по внутреннему обмеру
			Особняки	многоквартирные	Особняки	многоквартирные	Особняки	многоквартирные	Особняки	многоквартирные	Особняки	многоквартирные	Особняки	многоквартирные	Особняки	многоквартирные	Особняки	многоквартирные	Особняки	многоквартирные	Особняки	многоквартирные	Особняки	многоквартирные	Особняки	многоквартирные	Особняки	многоквартирные	Особняки	многоквартирные		
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28		
01.02.2011	3	1 кабинет																														17,2
		2 кабинет																														33,1
		3 кабинет																														28,2
		4 кабинет																														52,7
		5 кабинет																														24,1
		6 кабинет																														34,8
		7 кабинет																														38,8
		8 кабинет																														38,7
		9 кабинет																														38,4
		10 кабинет																														34,8
		11 кабинет																														25,1
		12 кабинет																														34,1
		13 кабинет																														19,7
		14 кабинет																														19,8
		15 кабинет																														28,7
		16 кабинет																														17,7
		17 прихожая																														83,3
		18 местная кухня																														19,4
		19 ванная комната																														12,1
		20 туалет																														6,9
		21 туалет																														4,3
		22 кабинет																														30,9
		23 кабинет																														29,9
		24 кабинет																														39,7
		25 кабинет																														19,6
		26 коридор																														31,9
		27 кабинет																														41,1
		28 коридор																														2,9
		29 прихожая																														2,2
		30 коридор																														29,9
		31 местная кухня																														47,9
		32 кабинет																														46,8
		33 кабинет																														36,6

4. Приложение

Копии документов Заказчика

		ЭКСПЛИКАЦИЯ																																					
		К поэтажному плану строения, расположенного в городе Кургане по улице Невежина № 3 Строение № 2																																					
		Площадь по внутреннему обмеру и надельным актам, в т.ч. предельной высоте над застройкой																																					
Этаж	Номер помещения	Наименование помещения	Классификация	Жилые		Торговые	Производственные (промышленные и мастерские)		подземные	администр. бытового назначения	предприним. общепита, бытовые	предприним. общепита, бытовые	инженерные	парковочные	вспомогател.	учебно-научные	ремонтно-технические	культурно-просветительские и учебные	спортивные и др. досуговые	здоровья и культуры	общественно-деловые	прочие	Итого по этажу, плану, строению	Итого по этажу, плану, строению	Итого по этажу, плану, строению	Итого по этажу, плану, строению	Итого по этажу, плану, строению	Итого по этажу, плану, строению	Итого по этажу, плану, строению										
				Основная	вспомогател. (вспомогател.)		Основная	вспомогател. (вспомогател.)																						Основная	вспомогател. (вспомогател.)	Основная	вспомогател. (вспомогател.)	Основная	вспомогател. (вспомогател.)	Основная	вспомогател. (вспомогател.)	Основная	вспомогател. (вспомогател.)
3	34	кабинет																															41,1	41,1					
	35	кабинет																															40,6	40,6					
	36	кабинет																															13,3	13,3					
	37	умывальня																															8,0	8,0					
	38	туалет																															1,2	1,2					
	39	туалет																															1,2	1,2					
	40	туалет																															1,0	1,0					
	41	туалет																															2,1	2,1					
	42	дощ.																															2,3	2,3					
	43	туалет																															1,1	1,1					
	44	туалет																															1,1	1,1					
	45	туалет																															1,1	1,1					
	46	умывальня																															8,0	8,0					
	47	аккумуляторная котельная																															18,8	18,8					
	48	крановый																															83,6	83,6					
	49	шкаф																															6,7	6,7					
	50	шкаф																															6,7	6,7					
	51	шкаф																															6,0	6,0					
																																		1242,2	278,6				
																																				4,5	1217,1		

4. Приложение

Копии документов Заказчика

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

Площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах, в 1% приближенная к виду измерения

Этаж	Помещение	Назначение	Жилищный фонд		Торговельно-сервисный фонд		Производственно-складской фонд		Административный фонд		Общественно-деловой фонд		Образовательный фонд		Культурно-досуговый фонд		Спортивный фонд		Прочие		Итого по этажу, этаж строение	Высота помещений по внутреннему обмеру	Примечания		
			Площадь	Объем	Площадь	Объем	Площадь	Объем	Площадь	Объем	Площадь	Объем	Площадь	Объем	Площадь	Объем	Площадь	Объем	Площадь	Объем					
			кв.м	куб.м	кв.м	куб.м	кв.м	куб.м	кв.м	куб.м	кв.м	куб.м	кв.м	куб.м	кв.м	куб.м	кв.м	куб.м	кв.м	куб.м					
11-07-2041 (вет.Д.)	4	1	коридор																				7,3		
			2	кабинет											8,8									8,8	
			3	кабинет											34,9									34,9	
			4	кабинет											30,1									30,1	
			5	кабинет											30,1									30,1	
			6	кабинет											30,1									30,1	
			7	кабинет											80,3									80,3	
			8	вспомог. зал											178,6									178,6	
			9	кабинет											30,3									30,3	
			10	кабинет											10,5									10,5	
			11	кабинет											20,9									20,9	
			12	кабинет											30,5									30,5	
			13	кабинет											82,5									82,5	
			14	кабинет											30,8									30,8	
			15	коридор											83,9									83,9	
			16	вспомогат. склад											19,4									19,4	
		17	раздевалка											6,5									6,5		
		18	туалет											1,2									1,2		
		19	туалет											1,2									1,2		
		20	туалет											1,5									1,5		
		21	туалет											1,5									1,5		
		22	туалет											6,3									6,3		
		23	туалет											4,9									4,9		
		24	кабинет											28,3									28,3		
		25	приемная											26,7									26,7		
		26	кабинет											27,1									27,1		
		27	кабинет											27,4									27,4		
		28	кабинет											28,3									28,3		
		29	кабинет											41,6									41,6		
		30	лифт																			3,3	3,3		
		31	взвешивание																			3,2	3,2		
		32	вспомогат. склад											47,4									47,4		

4. Приложение

Копии документов Заказчика

6

IV. Общие сведения

Назначение: заводское здание

Использование: заводское здание

Количество мост (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	$(92,84 \times 15,28) + (4,28 \times 0,71) + (7,84 \times 1,98) + (4,31 \times 0,71) + (9,73 \times 0,38) + (8,94 \times 0,85) + (2,90 \times 3,03) / 2 \times 26,84 + (5,0 \times 2 \times 0,60) + (8,93 \times 0,85) + (9,55 \times 0,37)$	1542,1	3,58	5521
	с 2 этажа по 4 этаж	$(92,84 \times 15,28) + (4,28 \times 0,71) + (7,84 \times 1,98) + (4,31 \times 0,71) + (9,73 \times 0,38) + (8,94 \times 0,85) + (2,90 \times 3,03) / 2 \times 26,84 + (5,0 \times 2 \times 0,60) + (8,93 \times 0,85) + (9,55 \times 0,37)$	1518,3	9,95	15077
	подвал	$(92,84 \times 15,28) + (4,28 \times 0,71) + (7,84 \times 1,98) + (4,31 \times 0,71) + (9,73 \times 0,38) + (8,94 \times 0,85) + (2,90 \times 3,03) / 2 \times 26,84 + (5,0 \times 2 \times 0,60) + (8,93 \times 0,85) + (9,55 \times 0,37)$	1542,1	2,95	4549

7

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

Год постройки: 1961 Число этажей: 4 Литера: Д

Группа капитальности: _____ Вид внутренней отделки: простая

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка)	Техническое состояние (осадка, трещины, пень и т.п.)	Удельный вес по таблице			Июнас в %	% износа в среднем по этажу	Текущий износ в %	
				Поправка к удельному весу в %	Удельный вес конструк. элем. поправками	Июнас в %			элемент	в среднем
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	ж/б ленточный	трещины, сколы, осадка	4	1	4	50	2,0		
2	а) стены и их наружная отделка	кирпичные	хорошее	26	1	26	50	13,0		
									б) перегородки	кирпичные, ГКЛ
3	перегородки	настенные	ж/б плиты	трещины в местах сопряжения	11	1	11	50	5,5	
		междуплановые	ж/б плиты							
		надподвальное	ж/б плиты							
4	Крыша	металлич.	хорошее	8	1	8	0	0,0		
5	Полы	плиты, ламинат, паркет	хорошее	11	1	11	0	0,0		
6	Проемы	оконные	стеклопакеты	хорошее	9	1	9	0	0,0	
		дверные	приборы простые							
7	Внутренняя отделка	оштук., ГКЛ, обои, бордюр	хорошее	8	1	8	0	0,0		
8	Наружная отделка	оштук., бордюр	хорошее			0		0,0		
9	Сен. Электроинженерное устройство	отопление	+	хорошее	23	1	23	0	0,0	
		водопровод	+							
		Сетев.	+							
		гор. водоснабжение								
		лифты								
		электроосвещение	+							
		кабель								
		телефон	+							
		вентиляция	+							
		лифты								
газ										
10	прочие работы	прочие	трещины	2	1	2	40	0,8		
ИТОГО				105	х	100	х	21,3	к	0

% износа, приведенный к формуле по $\frac{\% \text{ износа (гр. 8)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}} = 21 \%$

4. Приложение

Копии документов Заказчика

8
VI. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

Год постройки: _____ Число этажей: _____ Литера: _____

Группа капитальности: _____ Вид внутренней отделки: _____ простая

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка)	Техническое состояние (осадка, трещины, плесень и т.п.)	Удельный вес по таблице		Удельный вес постр. Элем. поправки		Итого в %	% износа в строении по Т.эп. А(100)	Текущее изменение износа в %	
				Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес постр. Элем. поправки	Итого в %			по элементам	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты							0	0,0		
2	а) стены и их наружная отделка б) перегородки							0	0,0		
3	перегородки	чирданное									
		модульное					0	0,0			
		надпоршальное									
4	Крыша							0	0,0		
5	Полы							0	0,0		
6	Проемы	оконные									
		дверные					0	0,0			
7	Внутренняя отделка							0	0,0		
8	Наружная отделка							0	0,0		
9	Сам. Электроинженерные устройства	отопление									
		водопровод									
		Септик									
		гор. водоснабжение									
		ванны									
		электроосвещение								0,0	
		радио									
		телефон									
		вентиляция									
газ											
10	прочие работы										
ИТОГО				0	x	0	x	0	x	0	

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

9
VI. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

Год постройки: _____ Число этажей: _____ Литера: _____

Группа капитальности: _____ Вид внутренней отделки: _____ простая

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка)	Техническое состояние (осадка, трещины, плесень и т.п.)	Удельный вес по таблице		Удельный вес постр. Элем. поправки		Итого в %	% износа в строении по Т.эп. А(100)	Текущее изменение износа в %	
				Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес постр. Элем. поправки	Итого в %			по элементам	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты							0	0,0		
2	а) стены и их наружная отделка б) перегородки							0	0,0		
3	перегородки	чирданное									
		модульное					0	0,0			
		надпоршальное									
4	Крыша							0	0,0		
5	Полы							0	0,0		
6	Проемы	оконные									
		дверные					0	0,0			
7	Внутренняя отделка							0	0,0		
8	Наружная отделка							0	0,0		
9	Сам. Электроинженерные устройства	отопление									
		водопровод									
		Септик									
		гор. водоснабжение									
		ванны									
		электроосвещение								0,0	
		радио									
		телефон									
		вентиляция									
газ											
10	прочие работы										
ИТОГО				0	x	0	x	0	x	0	

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

4. Приложение

Копии документов Заказчика

10

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Литера			Литера			Литера		
	Площадь по плану	Площадь	№ кв. метра	Площадь по плану	Площадь	№ кв. метра	Площадь по плану	Площадь	№ кв. метра
Фундамент			0						
Стены и перегородки			0						
Перекрытия			0						
Крыши			0						
Полы			0						
Проемы			0						
Отделочные работы			0						
Электроснабжение			0						
Прочие работы			0						
Итого:	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Наименование конструктивных элементов	Литера			Литера			Литера		
	Площадь по плану	Площадь	№ кв. метра	Площадь по плану	Площадь	№ кв. метра	Площадь по плану	Площадь	№ кв. метра
Фундамент									
Стены и перегородки									
Перекрытия									
Крыши									
Полы									
Проемы									
Отделочные работы									
Электроснабжение									
Прочие работы									
Итого:	0	0	0	0	0	0	0	0	0

X. Исчисление восстановительной и действующей стоимости здания и его частей

Наименование здания и его частей	№ табл.	Классификация	Средняя рыночная стоимость на дату отчета	Поправки к стоимости (коэффициенты) на				Средняя рыночная стоимость	Объем работ (по плану - в кв. метрах, по факту - в кв. метрах)	Фактическая стоимость работ (руб.)	Плюс, минус	Действующая стоимость (руб.)
				Функциональный	Временной	Материальный	Технологический					

11

XI. Техническое описание служебных построек

Наименование конструктивных элементов	Литера			Литера			Литера		
	Площадь по плану	Площадь	№ кв. метра	Площадь по плану	Площадь	№ кв. метра	Площадь по плану	Площадь	№ кв. метра
Фундамент			0			0			
Стены и перегородки			0			0			
Перекрытия			0			0			
Крыши			0			0			
Полы			0			0			
Проемы			0			0			
Отделочные работы			0			0			
Электроснабжение			0			0			
Прочие работы			0			0			
Итого:	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Формулы для подсчета площади и объема

Наименование конструктивных элементов	Литера			Литера			Литера		
	Площадь по плану	Площадь	№ кв. метра	Площадь по плану	Площадь	№ кв. метра	Площадь по плану	Площадь	№ кв. метра
Фундамент									
Стены и перегородки									
Перекрытия									
Крыши									
Полы									
Проемы									
Отделочные работы									
Электроснабжение									
Прочие работы									
Итого:	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Формулы для подсчета площади и объема

XII. Исчисление стоимости служебных построек

Наименование здания и его частей	№ табл.	Классификация	Средняя рыночная стоимость на дату отчета	Поправки к стоимости (коэффициенты) на				Средняя рыночная стоимость	Объем работ (по плану - в кв. метрах, по факту - в кв. метрах)	Фактическая стоимость работ (руб.)	Плюс, минус	Действующая стоимость (руб.)
				Функциональный	Временной	Материальный	Технологический					

4. Приложение

Копии документов Заказчика

12

XII. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

п/п	Наименование ограждений и сооружений	Материал и конструкция	размеры		высота, м	№ обрешетки	№ таблицы	Назначение	Состояние по сравнению со старым	площадь, кв. м	стоимость, руб.	№ объекта	договорная стоимость, руб.
			длина, м	ширина, м									

13

XIV. Общая стоимость (в руб.)

Виды работ	Основные работы		Специальные работы		Сопутствия		Итого	
	восстановительная	дополнительная	восстановительная	дополнительная	восстановительная	дополнительная	восстановительная	дополнительная

XV. Ссылка технического паспорта

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

27 июля 2011г.

2011г.

2011г.

Исполнил

Проверил

Директор

Соснин С.М.

/Хорова Л.Г.

Черданченко А.Н.

Работа выполнена			
Утвердил			
Проверил			

4. Приложение

Копии документов Заказчика



4. Приложение

Письмо-предоставление



Негосударственный пенсионный фонд
Профессиональный

Адрес:
101000, г. Москва, ул. Чингачина, д. 11, эт. 5
Тел.: +7 (495) 003-36-75

ОГРН 1147799010325
ИНН/КПП 7701109908/770101001
р/с 4070181089500001960
Банк ГТБ (АО), г. Москва
к/с 3010181020000000823
БИК 044525823

исх. № ИСХ202310272
от 27.10.2023

Ольге Юрьевне Архангельской
Партнеру
ООО «Б1 – Консалт»

Уважаемая Ольга Юрьевна!

Настоящее письмо-предоставление подготовлено в связи с проводимой оценкой справедливой стоимости недвижимого имущества НПФ «Профессиональный» (АО) (далее – «Фонд», «мы») по состоянию на 30 сентября 2023 года (далее – «Дата оценки») в соответствии с Договором на проведение оценки №ТАС-2022-00241, приложение Е от 06 октября 2023 года и дополнительным соглашением № 1 от 26 октября 2023 года к нему (далее – «Договор»), заключенными между ООО «Б1 – Консалт» (далее – «Оценщик») и НПФ «Профессиональный» (АО). Перечень оцениваемого недвижимого имущества (далее – «Объекты оценки»):

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Мы подтверждаем, что по состоянию на Дату оценки единственным арендатором в рассматриваемом нежилом помещении является ООО «Феста». Условия аренды определены договором аренды объекта недвижимого имущества б/н от 10.02.2017, заключенным между НПФ «Профессиональный» (АО) и ООО «Феста» на срок до 31.12.2030 и дополнительными соглашениями от 03.12.2018, 13.12.2018, 27.04.2020, 23.12.2020, 31.01.2023 и 06.04.2023.

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

- Мы подтверждаем, что в соответствии с нашими прогнозами ожидаемые в 2023 году эксплуатационные расходы составят:

4. Приложение

Письмо-предоставление

Наименование статьи расходов, инженерной системы	Сумма, руб./год, без НДС	Описание
Вознаграждение УК «Логос»	1 236 008	услуги связи, РКО, Оплата специалистов экономист, бухгалтер, юрист, специалист по охране труда, налог УСН
Общее содержание и Фонд текущего ремонта	1 570 434	спецодежда, оплата специалистов (инженеры)
Система диспетчеризации	202 711	материалы, оплата специалистов (диспетчера)
Система электроснабжения	759 655	утилизация ламп, лампы, выключатели, датчики, кабельная продукция, оплата специалистов (электромонтер)
Узлы учета энергоресурсов	5 150	
Водоснабжение, водоотведение	1 016 398	промывка сетей спец. техникой, оплата специалистов (сантехник)
Вентиляция, отопление	172 010	инструмент, КИП, запорная арматура
Система контроля доступа и видеонаблюдения	3 876 988	считыватели и пр. расходники, расходники на сервера оплата специалистов (4 дежурных), частично оплата специалистов (техник-слаботочник)
Система ПОС и пожаротушения	427 450	обслуживание системы ПОС спец. организацией, пожарные датчики
Озеленение территории	30 560	услуги спец.предприятия
Уборка мусорокамеры	55 620	
Вывоз снега	360 500	услуги спец.предприятия, внешняя и внутренняя территория
Обслуживание МОП и дворовая территория	3 247 555	оплата специалистов (сотрудника на уборке МОП и тех.помещений 1 шт.ед) аутсорсинг по уборке территории
Всего	12 961 039	

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

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

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

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

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

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

- Мы подтверждаем, что в 3 квартале 2024 года планируется осуществить ремонт фасада здания и козырька входной группы на общую сумму 8 200 000 руб. без НДС. Сумма затрат, относящаяся к оцениваемым помещениям, составляет 2 678 296 руб. без НДС.

- Мы подтверждаем, что в соответствии с нашими прогнозами ожидаемые в 2023-2024 годах году эксплуатационные и коммунальные расходы составят:

Статья расходов	Сумма 2023 г., руб., без НДС	Сумма 2024 г., руб., без НДС
Услуги охраны	1 331 568,0	1 423 008,0
Техническое обслуживание средств охранно-пожарной сигнализации	121 597,0	122 129,3
Кнопка быстрого реагирования	18 000,0	18 000,0
Вода	82 023,8	90 226,1
Тепло	233 263,6	256 589,9
Услуги по обращению с ТКО	19 400,4	17 649,6
Пользование контейнерами	60 000,0	60 000,0
Уборка	795 679,5	883 994,4
Интернет	26 400,0	26 400,0
Электроэнергия	623 528,1	631 253,6
Техническое обслуживание инженерных систем	57 830,4	59 000,0

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

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

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

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

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

- Мы подтверждаем, что в 3 квартале 2024 года планируется осуществить косметический ремонт части оцениваемых помещений на общую сумму 3 000 000 руб., без НДС.

- Мы подтверждаем, что в соответствии с нашими прогнозами ожидаемые в 2023-2024 годах году эксплуатационные и коммунальные расходы составят:

Наименование	2023 г.	2024 г.	в т. ч. НДС
Эксплуатационные расходы			
Охрана и безопасность	1 916 574,8	1 972 428,3	нет
Клининг	1 542 938,7	1 937 577,6	нет
Вывоз мусора	142 542,1	156 800,0	20%
Вывоз снега	452 400,0	500 000,0	нет
ТО ОПС, видеонаблюдения	62 586,1	42 610,5	нет
Коммунальные расходы			
Электроснабжение	1 412 687,4	1 495 884,0	20%
Отопление	634 877,6	679 675,7	20%
Водоснабжение	24 629,1	27 000,0	20%
Водоотведение	207 369,6	230 000,0	20%
Обслуживание инженерных систем	36 579,5	36 579,5	20%

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

4. Приложение

Письмо-предоставление

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

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

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

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

- Мы подтверждаем, что в соответствии с нашими прогнозами ожидаемые в 2023 году эксплуатационные и коммунальные расходы составят:

Наименование	Сумма, руб., без НДС	Сумма, руб., с НДС
Эксплуатационные расходы		
Текущий ремонт	1 888 667,48	1 888 667,48
Охрана и безопасность	2 607 609,80	2 607 609,80
Клининг	10 881 017,12	11 457 627,80
Вывоз мусора	147 454,12	176 944,94
Обслуживание инженерных систем	893 417,83	1 071 101,40
ТО ОПС, видеонаблюдения	263 333,32	315 999,98
Коммунальные расходы		
Электроснабжение	4 351 300,00	5 221 560,00
Отопление	1 063 400,00	1 276 080,00
Водоснабжение, Водоотведение	433 300,00	519 960,00

- Мы подтверждаем, что в составе ожидаемых затрат на обслуживание инженерных систем на 2023 год учтены затраты по замене вышедших из строя вентиляционных компрессоров в размере 312 783 руб. без НДС. Мы также подтверждаем, что указанные затраты не являются регулярными (ежегодными) для обслуживания рассматриваемого здания.

- Мы подтверждаем, что в составе ожидаемых затрат на текущий ремонт на 2023 год учтены затраты по капитальному ремонту фасада в осях А-У, У-А в размере 1 888 667,48 руб., НДС не облагается. Мы также подтверждаем, что указанные затраты не являются регулярными (ежегодными) для обслуживания рассматриваемого здания.

- Структура затрат на клининг, охрану и безопасность в величине ожидаемых затрат на 2023 год выглядит следующим образом:

Наименование	Сумма, руб., без НДС
Клининг	
Заработная плата	7 250 850
Страховые взносы	1 740 204
Материалы	1 432 778
Сбор, вывоз снега, мойка окон	232 314
Уборка снега с крыши	62 130
Дератизация	37 140
Замена ковровых покрытий	90 600
Утилизация ламп	35 000
Охрана и безопасность	
Заработная плата	2 057 347
Страховые взносы	493 763

Наименование	Сумма, руб., без НДС
Материалы	32 500
Сопровождение тревожной кнопки	24 000

- Мы подтверждаем, что по статье клининг в 2024 г. планируется повышение заработной платы в соответствии со среднерыночным ожидаемым ростом.

- Мы подтверждаем, что в 3 квартале 2024 года планируется осуществить ремонт центральной части фасада (со стороны ТЦ «РИО») в размере не менее 4 000 000 руб., без НДС.

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

Президент



Ю. А. Зверев

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

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

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

© 2022 ООО «Б1 – Консалт».
Все права защищены.

B1.RU | B1.BY



**НОВЫЕ ВЫЗОВЫ
НОВЫЕ РЕШЕНИЯ**