

ОТЧЕТ №2626/002-2025/1
ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА,
РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ: КУРГАНСКАЯ ОБЛ., Г. КУРГАН, УЛ. ТИМОФЕЯ
НЕВЕЖИНА, Д. 3

Заказчик: НПФ «Профессиональный» (АО)
Исполнитель: АНО «СОЮЗЭКСПЕРТИЗА» ТПП РФ

Дата оценки: 09.01.2025 г.
Дата составления Отчета: 31.01.2025 г.

МОСКВА
2025

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
1.1 ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	4
1.2 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	4
1.3 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	4
1.4 ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	4
2. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ	6
3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ	10
3.1 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПРОВЕДИВШЕМ ОЦЕНКУ	10
3.2 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	10
3.3 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ.....	10
4. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ	12
5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ	13
6. СВЕДЕНИЯ О ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ	13
7. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ	14
8. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ	17
9. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
9.1 АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
9.2 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	26
9.3 АРЕНДОПРИГОДНАЯ ПЛОЩАДЬ	30
9.4 ОСМОТР ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	31
9.5 ОПИСАНИЕ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	31
9.6 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДОКУМЕНТОВ.....	31
9.6.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	31
9.6.2 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	32
9.6.3 ПРОФЕССИОНАЛЬНОЕ СУЖДЕНИЕ ОЦЕНЩИКА ОТНОСИТЕЛЬНО КАЧЕСТВА ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ИНФОРМАЦИИ	32
9.7 ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	32
10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	33
11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. АНАЛИЗ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	35
11.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	35
11.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	45
11.3 РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. КУРГАНА ПО СОСТОЯНИЮ НА 2024 Г.	47
11.3.1 СТРУКТУРА АРЕНДНОЙ СТАВКИ.....	49
11.3.2 КЛАССИФИКАЦИЯ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	51
11.3.3 ЛОКАЛЬНЫЙ РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. КУРГАНА КУРГАНСКОЙ ОБЛАСТИ	54
11.3.4 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ НА РЫНКЕ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	61
11.3.5 ПРОГНОЗЫ И ВЫВОДЫ.....	61
12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ (ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ)	62
12.1 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	62
12.2 ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ..	73
13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	74

13.1	ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДА СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ.....	74
13.1.1	ВЫБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ.....	74
13.1.2	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	75
14.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	85
14.1	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	85
14.2	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА.....	85
14.2.1	ОПРЕДЕЛЕНИЕ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ	86
14.3	РАСЧЕТ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА	96
14.4	РАСЧЕТ ДЕЙСТВИТЕЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА	96
14.5	РАСЧЕТ ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДОВ	97
14.6	СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ И РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	97
15.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПРИМЕНЕНИЯ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ	99
15.1	АНАЛИЗ ДОСТОИНСТВ И НЕДОСТАТКОВ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	99
16.	ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	103
17.	ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫЕ, ПО МНЕНИЮ ОЦЕНЩИКА, ДЛЯ ПОЛНОГО И ДОСТАТОЧНОГО ПРЕДСТАВЛЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ	104
18.	ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	105
	ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	109
	ПРИЛОЖЕНИЕ 2. МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	117
	ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ОЦЕНОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ	133
	ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ЗАКАЗЧИКА	147

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием для проведения оценщиком оценки объекта оценки является Договор №2626/002-2025 о проведении оценки рыночной стоимости имущества от 21.01.2025 г. и Дополнительное соглашение №1 от 31.01.2025 г.

1.2 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объектом оценки являются объекты недвижимости, расположенные по адресу: Курганская обл., г. Курган, ул. Тимофея Невежина, д. 3, в составе:

- 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).

Таблица 1. – Общая информация, идентифицирующая объект оценки

№ п/п	Наименование объекта	Площадь, кв. м.	Первоначальная балансовая стоимость по состоянию на 09.01.2025 г.	Остаточная балансовая стоимость по состоянию на 09.01.2025 г.
Нежилое здание общей площадью 5 608,20 кв. м (кадастровый номер 45:25:070105:413) и прилегающий земельный участок общей площадью 4 528 кв. м (кадастровый номер 45:25:070105:159), расположенные по адресу: Курганская обл., г. Курган, ул. Тимофея Невежина, д. 3, в том числе:				
1	Нежилое здание площадью 5 608,20 кв.м, кадастровый номер 45:25:070105:413	5 608,20	58 200 913,22	43 808 839,21
2	Земельный участок площадью 4 528 кв.м, кадастровый номер 45:25:070105:159	4 528	1 408 680,00	1 408 680,00

1.3 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Таблица 2. – Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб.

Наименование	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Рыночная стоимость, руб.
<i>Весовые коэффициенты</i>	0	0,653	0,347	1,00
Нежилое здание общей площадью 5 608,20 кв. м (кадастровый номер 45:25:070105:413) и прилегающий земельный участок общей площадью 4 528 кв. м (кадастровый номер 45:25:070105:159), расположенные по адресу: Курганская обл., г. Курган, ул. Тимофея Невежина, д. 3	Не использовался	58 119 646	58 230 753	58 158 200

1.4 ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 3. – Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки

Наименование	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
Нежилое здание общей площадью 5 608,20 кв. м (кадастровый номер 45:25:070105:413) и прилегающий земельный участок общей площадью 4 528 кв. м (кадастровый номер 45:25:070105:159), расположенные по адресу: Курганская обл., г. Курган, ул. Тимофея Невежина, д. 3	58 158 200
В том числе:	
Нежилое здание площадью 5 608,20 кв.м, кадастровый номер 45:25:070105:413	51 760 798
Земельный участок площадью 4 528 кв.м, кадастровый номер 45:25:070105:159	6 397 402

В результате проведенного исследования, на основании полученной информации и сделанных общих и специальных допущений, по состоянию на дату оценки, итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, составляет:

**58 158 200 (Пятьдесят восемь миллионов сто пятьдесят восемь тысяч двести) рублей,
без учета НДС**

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть использована в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки, оговоренном в Задании на оценку.

Отчет об оценке выполнен в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998, № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

2. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

В соответствии с Договором №2626/002-2025 о проведении оценки рыночной стоимости имущества от 21.01.2025 г. и Дополнительным соглашением №1 от 31.01.2025 г. Оценщик выполнил работы, по оценке объекта оценки. При этом Оценщик придерживался положений, указанных в таблице ниже.

Объект оценки	Нежилое здание общей площадью 5 608,20 кв. м (кадастровый номер 45:25:070105:413) и прилегающий земельный участок общей площадью 4 528 кв. м (кадастровый номер 45:25:070105:159), расположенные по адресу: Курганская обл., г. Курган, ул. Тимофея Невежина, д. 3
Права на объект оценки	Право собственности на нежилое здание и земельный участок. Владелец 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)
Идентификация объекта оценки проводится на основе присущих ему количественных и качественных характеристик	Нежилое здание общей площадью 5 608,20 кв. м (кадастровый номер 45:25:070105:413) и прилегающий земельный участок общей площадью 4 528 кв. м (кадастровый номер 45:25:070105:159), расположенные по адресу: Курганская обл., г. Курган, ул. Тимофея Невежина, д. 3
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Нежилое здание общей площадью 5 608,20 кв. м (кадастровый номер 45:25:070105:413) и прилегающий земельный участок общей площадью 4 528 кв. м (кадастровый номер 45:25:070105:159), расположенные по адресу: Курганская обл., г. Курган, ул. Тимофея Невежина, д. 3
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Документы, содержащие характеристики объекта оценки: 1. Выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости. 2. поэтажные планы и экспликации Полный перечень документов приведен в разделе 9.6.2 настоящего Отчета
Цель оценки	Целью оценки является предоставление Заказчику информации о справедливой стоимости Объекта оценки для отражения в финансовой отчетности по ОСБУ в соответствии с МСФО (IFRS) 13.
Предпосылки о способах использования, отличных от наиболее эффективного, о вынужденной продаже	Отсутствуют
Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	Да
Описания прав на объект оценки, учитываемых при определении стоимости объекта	Право собственности на нежилые помещения
Дата оценки	09.01.2025 г.
Предпосылки стоимости	В соответствии с пунктами 17 и 22 федерального стандарта оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, предпосылки стоимости устанавливаются не требуется.
Вид стоимости и предпосылки стоимости	Рыночная стоимость В соответствии со ст. 3 ФЗ № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»: Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: • одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; • стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; • объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; • цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; • платеж за объект оценки выражен в денежной форме. <u>Предпосылки стоимости, соответствующие данному виду стоимости:</u> • предполагается сделка с объектом оценки; • участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники); • дата оценки – 09 января 2025 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»).
Специальные допущения, иные существенные допущения в соответствии с разделом II федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», если они известны на момент составления задания на оценку	Отсутствуют
Существенные допущения, не являющиеся специальными	Отсутствуют
Ограничения оценки в соответствии с разделом III федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	Оценка рыночной стоимости производится без учета ограничений
Указанием ссылок на конкретные положения нормативных правовых актов Российской Федерации, в связи с которыми возникла необходимость проведения оценки (если применимо)	В данном случае не применимо
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации	Отсутствуют
Указание на форму составления отчета об оценке	Результаты оценки оформляются и передаются Заказчику в соответствии с п.4 Договора на проведение оценки на бумажном носителе. Возможно проставление отчета по системам электронного документооборота с электронными подписями сторон, в соответствии с реестром операторов электронных систем, установленным ФНС РФ (https://www.nalog.gov.ru/rn77/oedo/search_edo/?ysclid=lyzuca3nur93208515), при наличии доступа к такой системе со стороны Заказчика и Исполнителя.
Детализация раскрытия информации в отчете, состав и объем приводимых в Отчете документов и материалов	Детализация раскрытия информации, состав и объем приводимых в Отчете документов и материалов, согласно целям, специфики объекта оценки и проведенного исследования – в полном объеме
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Необходимости привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов в рамках оценки нет
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Помимо заказчика оценки отсутствуют
Формы представления итоговой стоимости	Итоговая стоимость представляется на каждый объект оценки отдельным Отчетом, в виде единой величины с учетом округления. Валюта итоговой стоимости – российский рубль.
Специфические требования к отчету об оценке	Отсутствуют
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки	Отсутствуют
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения: <ul style="list-style-type: none"> Юридическое описание прав на объект оценки считается достоверным. Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних фактов, влияющих на стоимость объекта оценки. Исполнитель не несет ответственности

	<p>ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату оценки. • Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимает данную информацию как есть. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки. • В рамках оказания услуг по оценке оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей объекта оценки. • Данный отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в отчете. Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных отчета об оценке, выходящее за рамки целей предполагаемого использования результатов оценки. • Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение 6 месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ. • Все расчеты производятся Оценщиком в программном продукте. В расчетных таблицах, представленных в отчете, приводятся округленные значения показателей. Итоговые показатели определяются при использовании точных данных; <p>Ограничения и пределы применения полученного результата:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Исполнитель не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом объекте и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам. • Стоимость услуг Исполнителя не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете. • Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений. • Мнение Исполнителя относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки Объекта оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, используется для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки. • Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете. • Прочие допущения и ограничения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в отчете об оценке.
<p>Используемые стандарты оценки</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Федеральный стандарт оценки № I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022; • Федеральный стандарт оценки № II «Виды стоимости (ФСО II)», утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022; • Федеральный стандарт оценки № III «Процесс оценки (ФСО III)», утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022; • Федеральный стандарт оценки № IV «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022; • Федеральный стандарт оценки № V «Подходы и методы оценки (ФСО V)» утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022; • Федеральный стандарт оценки № VI «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022; • Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014; • 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; • Стандарты и правила саморегулируемой организации, в которой состоит оценщик: Ассоциации СРОО «Свободный Оценочный Департамент»
<p>Требования к содержанию Отчета об оценке</p>	<p>Отчет об оценке - письменный документ, отвечающий требованиям ст. 11 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федерального закона № 315-ФЗ от 01.12.2007 и Федеральных стандартов оценки:</p> <ul style="list-style-type: none"> • «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022; • «Виды стоимости (ФСО II)», утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022; • «Процесс оценки (ФСО III)», утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022; • «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022; • «Подходы и методы оценки (ФСО V)» утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022; • «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022; • «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России

	<p>№611 от 25.09.2014;</p> <p>Содержание Отчета должно соответствовать требованиям действующего законодательства и настоящего приложения к Договору.</p> <p>В Отчете указывается: подробное описание объекта оценки, обременения объекта оценки, методика определения стоимости объекта оценки с обоснованием использованных подходов и методов расчета, предположений и допущений, основные промежуточные расчеты и порядок их проведения, на основании которых определялась стоимость.</p> <p>Отчет комплектуется приложениями, в которых приводятся копии документов, использованных при проведении оценки, в том числе: копии правоустанавливающих документов, материалы, которые, по мнению Исполнителя, являются необходимыми для обоснования достоверности проведенной оценки.</p>
--	---

3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

3.1 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПРОВОДИВШЕМ ОЦЕНКУ

Таблица 4. – Сведения об оценщике (оценщиках)

ФИО	Погорелова Анастасия Викторовна (до вступления в брак 14.08.2015 г. - Козлова)
Образование	Высшее экономическое образование
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	- Диплом о высшем образовании ФГБОУ ВПО «Саратовский государственный технический университет имени Гагарина Ю.А.» №15-06-356 от 30.06.2015 г.; - Диплом о профессиональной переподготовке НОЧУ ВО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия», рег. №050573 от 16.04.2020 г.; - Удостоверение о повышении квалификации НОУ ДПО «Институт профессионального образования», рег.№001089/2020 от 02.10.2020 г.
Сведения о наличии квалификационных аттестатов по направлениям оценочной деятельности	- Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №040265-1, выдан на основании решения ФБУ «Федеральный ресурсный центр» от 27 июня 2024 г. № 356, направление оценочной деятельности: «Оценка недвижимости», срок действия: до 27 июня 2027 г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации Оценщиков (СРО)	Член Ассоциации СРОО «Свободный Оценочный Департамент», адрес места нахождения: 620000, Российская Федерация, г. Екатеринбург, ул. Горького, д. 26, бизнес-центр «Деловой дом на Набережной», этаж 3, офис 303/1
Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации Оценщиков	№ 1095, дата 28.07.2021 г.
Сведения о страховой ответственности Оценщика	Страховой полис выдан САК «ВСК», № 2400SB40R6942 действителен с 07 сентября 2024 г. по 06 сентября 2025 г., страховая сумма 30 000 000 руб.
Общий стаж работы в области оценки (полных лет)	Более 9 лет
Местонахождения Оценщика, почтовый адрес:	125375, г. Москва, ВН. ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ТВЕРСКОЙ, ул. ДМИТРОВКА М., д. 13/17, стр. 1
Контактная информация: адрес электронной почты и телефон	info@soex.ru +7 (495) 660 58 68

3.2 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Таблица 5. – Сведения о Заказчике оценки

Полное и (или) сокращенное наименование юридического лица	Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество) (НПФ «Профессиональный» (АО))
Местонахождение юридического лица	107045, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Красносельский, пер. Просвирин, д. 4
Основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица	ОГРН 1147799010325, дата присвоения ОГРН (регистрации юридического лица): 02 июля 2014 г.
ИНН / КПП	7701109908 / 770801001
Банковские реквизиты	р/с 40701810895000001960 в Банк ГПБ (АО), г. Москва к/с 30101810200000000823 БИК 044525823

3.3 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ

Таблица 6. – Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Полное и (или) сокращенное наименование юридического лица	Автономная некоммерческая организация «СОЮЗЭКСПЕРТИЗА» торгово-промышленной палаты Российской Федерации (АНО «СОЮЗЭКСПЕРТИЗА» ТПП РФ)
Местонахождение юридического лица	125375, г. Москва, ВН. ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ТВЕРСКОЙ, ул. ДМИТРОВКА М., д. 13/17, стр. 1
Основной государственный регистрационный номер юридического лица	1027739381548, дата присвоения ОГРН 15 октября 2002 г.
Телефоны	+7 (495) 660 58 68, mail: info@soex.ru
Сведения об обязательном	Ответственность Исполнителя застрахована в ПАО САК «Энергогарант» на

<p>страховании гражданской ответственности юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки</p>	<p>сумму 160 000 000 (Сто шестьдесят миллионов) рублей на срок с «24» апреля 2024 года по «23» апреля 2025 года, полис № 240005-035-000038 от 09.01.2025 г.</p>
<p>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика</p>	<p>Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора;</p> <p>Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика и такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.</p> <p>Юридическое лицо не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.¹</p>

¹ В соответствии со статьей 16 Федерального закона от 29.07.1998, № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).

4. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщиков в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона:

- Оценщик и Исполнитель подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке. Также нормы о соблюдении принципа независимости оценщиком при осуществлении оценочной деятельности установлены и Типовыми правилами профессиональной этики оценщиков, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 30.09.2015 № 708.
- Оценщик и Исполнитель не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами или работниками юридического лица-заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в Объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
- Оценщик и Исполнитель не имеют в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица-заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика и Исполнителя.
- Размер оплаты Оценщику и Исполнителю за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.

5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Степень участия в проведении оценки оценщика, работающего на основании трудовых договоров с исполнителем, указана в таблице, приведенной ниже.

Таблица 7. – Степень участия специалистов в оценке

ФИО	Квалификация	Степень участия
Погорелова Анастасия Викторовна	Оценщик 1-й категории	Комплекс работ, связанных с проведением оценки, в т.ч. сбор документов, анализ рынка, расчет стоимости объекта оценки, оформление отчета об оценке

Осмотр произведен представителем Исполнителя. Фотографии Объекта оценки представлены в приложении 1 настоящего отчета.

6. СВЕДЕНИЯ О ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах (п.п. 8 п. 7 ФСО VI) с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки: **не привлекались.**

7. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТОВ МЕТОДИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА

В соответствии со ст. 20 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценочной деятельности определяются требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности.

Общие стандарты оценки определяют общие требования к порядку проведения оценки всех видов объектов оценки.

Специальные стандарты оценки определяют дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности).

Общие федеральные стандарты оценки ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности.

Специальный федеральный стандарт оценки ФСО № 7 развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные общими стандартами оценки ФСО I - ФСО VI, и является обязательным к применению при оценке недвижимости.

В соответствии со ст. 20 № 135-ФЗ стандарты и правила оценочной деятельности разрабатываются и утверждаются саморегулируемой организацией оценщиков и не могут противоречить Федеральному закону № 135-ФЗ и федеральным стандартам оценки. В соответствии со ст. 24.4 № 135-ФЗ, нарушение оценщиком стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, является дисциплинарным нарушением, вследствие чего может быть прекращено членство оценщика в саморегулируемой организации.

При оценке рыночной стоимости земельных участков в настоящем отчете об оценке, в части не противоречащей федеральным стандартам оценки, стандартам и правилам оценочной деятельности саморегулируемых организаций оценщиков, применяются «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденные распоряжением Минимущества РФ № 568-р от 06.03.2002 г., «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков», утвержденные распоряжением Минимущества РФ № 1102-р от 10.04.2003 г.

ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Использование федеральных стандартов оценки вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено положениями указанных стандартов. Кроме данных стандартов требования к выполнению отчета содержатся в Федеральном законе от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и в прочих нормативных актах.

Таблица 8. – Информация о стандартах, действующих на территории Российской Федерации

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта	Основание для использования стандарта
Применяемые общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200:			
ФСО I	Федеральный стандарт оценки № I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»	Приказ Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022	Стандарт обязателен к применению
ФСО II	Федеральный стандарт оценки № II «Виды стоимости»	Приказ Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022	Стандарт обязателен к применению
ФСО III	Федеральный стандарт оценки № III «Процесс оценки»	Приказ Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022	Стандарт обязателен к применению
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки № IV «Задание на оценку»	Приказ Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022	Стандарт обязателен к применению
ФСО V	Федеральный стандарт оценки № V «Подходы и методы оценки»	Приказ Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022	Стандарт обязателен к применению
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки № VI «Отчет об оценке»	Приказ Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022	Стандарт обязателен к применению
Применяемые специальные федеральные стандарты оценки:			

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта	Основание для использования стандарта
ФСОН№7	Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости»	Приказ Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014	Стандарт обязателен к применению
Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13	Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (далее -МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»)	Приказ Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года № 217н	Вид определяемой стоимости

СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

Оценщик - член саморегулируемой организации оценщиков, обязан в своей профессиональной деятельности придерживаться стандартов и правил оценочной деятельности данной саморегулируемой организации. Оценщик является членом Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «Свободный оценочный департамент» (Ассоциации СРОО «СВОД»), поэтому опирается на стандарты оценки указанной СРО.

ПРИМЕНЯЕМЫЕ МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ, ОДОБРЕННЫЕ СОВЕТОМ ПО ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПРИ МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ

Методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России на дату составления отчета отсутствуют.

ПРИМЕНЯЕМЫЕ ИНЫЕ ДОКУМЕНТЫ МЕТОДИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА

- 1 Конституция РФ
- 2 Гражданский кодекс Российской Федерации (в действующей редакции)
- 3 Земельный кодекс Российской Федерации (в действующей редакции)
- 4 Налоговый кодекс Российской Федерации (в действующей редакции)
- 5 О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (в действующей редакции): Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ
- 6 Об оценочной деятельности в Российской Федерации (в действующей редакции): Федеральный закон от 29.07.1998, № 135-ФЗ
- 7 Распоряжение Минимущества РФ от 06.03.2002, № 568-р «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков»
- 8 Микерин Г.И. Методические основы оценки стоимости имущества / Г.И.Микерин, В.Г.Гребенников, Е.И.Нейман. – М.: Интерреклама, 2003 г.
- 9 Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Перевод с англ. – М.: Дело, 1995 г.
- 10 Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости / Е.И.Тарасевич - С-Петербург.: СПбГТУ, 1997 г.
- 11 Оценка рыночной стоимости недвижимости: учебно-практическое пособие / под ред. В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998 г.
- 12 Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости / С.В.Грибовский - М.: Маросейка, 2009.
- 13 «Справочник рыночных корректировок» (СРК-2023), Научно-практического центра профессиональной оценки, Москва, 2023 год, под ред. Е.Е. Яскевича;
- 14 «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» (СРД №34), Научно-практического центра профессиональной оценки, Москва, 2024 год, под ред. Е.Е. Яскевича;
- 15 «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л.А., 2023 г.;
- 16 «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под ред. Лейфера Л.А., 2023 г.

-
- 17 "Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости - 2024", подготовленного Автоматизированной финансовой оценочной системой АФОС, регион применения: Российская Федерация;
 - 18 «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости», под ред. Лейфера Л.А., 2024 г.
 - 19 Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» от 01.10.2024 г.

8. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

При подготовке настоящего отчета оценщиком были сделаны следующие допущения и приняты дополнительные условия.

СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

Отсутствуют

СУЩЕСТВЕННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, НЕ ЯВЛЯЮЩИЕСЯ СПЕЦИАЛЬНЫМИ

Отсутствуют

СВЕДЕНИЯ О ДОПУЩЕНИЯХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ОБЩИЕ ДОПУЩЕНИЯ

- Оценка отражает рыночную стоимость объекта оценки по состоянию на конкретную дату, указанную в задании на оценку. Изменение состояния рынка после даты оценки может привести к уменьшению или увеличению стоимости, установленной на фактическую дату оценки;
- Полученная в рамках настоящего Отчета стоимость может быть использована только для целей, установленных в рамках данного Отчета;
- Отдельные части настоящего Отчета не могут трактоваться отдельно, а только во взаимосвязи со всеми разделами Отчета, с учетом всех содержащихся в нем допущений и ограничений;
- Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки по состоянию на дату оценки;
- Рыночная стоимость определяется для конкретного объекта недвижимости. Любое соотношение части рыночной стоимости одного объекта недвижимости с какой-либо частью рыночной стоимости другого объекта недвижимости является некорректным, если таковое не оговорено в Отчете;
- Информация о событиях, произошедших после даты определения стоимости, не может быть использована для определения стоимости, за исключением случаев ее использования для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки;
- Оценщик исходил из того, что информация, полученная от Заказчика и иных источников, содержащих сведения доказательного значения, после даты оценки, но отражающая информацию по состоянию на дату оценки в отношении количественных или качественных характеристик объектов оценки в Отчете, считается достаточной и достоверной и может использоваться при проведении оценки;
- Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых;
- Сведения, предоставленные Заказчиком, считаются достоверными. Для сведений, использованных в отчете и полученных из открытых информационных источников, Исполнитель не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений будет указан источник информации.
- Исполнитель исходит из допущения, что предоставленная информация соответствует действительности и позволяет делать правильные выводы о характеристиках, анализируемых Исполнителем при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения;
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением этих прав. Право на объект оценки считается достоверным. Оцениваемый объект оценки считается свободным от каких-либо претензий

или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

- Оценщик не проводил технических и иных специальных экспертиз (в том числе финансовых, юридических, налоговых, экологических) и исходили из предположения об отсутствии каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину определяемой стоимости объекта оценки, которые не могли быть обнаружены в составе переданной документации. Оценщик не несет обязанности по обнаружению и ответственности за неучет таких фактов при определении стоимости, в том числе в случае их последующего выявления;
- Иллюстрационные материалы использованы в Отчете исключительно в целях облегчения пользователю отчета визуального восприятия результатов оценки, поскольку нет обстоятельств, обязывающих Оценщика приводить расширенные обзорные материалы (чертежи, планы, фотографии и др.).
- Таблицы и схемы, приведенные в Отчете, необходимы для получения наглядного представления об объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях;
- В приведенных в Отчете таблицах и рисунках Оценщик указывает источник информации, за исключением случаев, когда источником информации является АНО «Союзэкспертиза»;
- В соответствии с требованиями п. 8 ФСО VI в приложении к Отчету приведены в том числе копии исходных документов, представленных Заказчиком (их графические изображения). При этом Оценщик гарантирует, что все материалы, предоставленные Заказчиком, были оформлены в соответствии с требованиями п. 13 ФСО III, их оригиналы хранятся в архиве Оценщика;

ДОПУЩЕНИЯ, КАСАЮЩИЕСЯ ИНФОРМАЦИИ ОБ ОБЪЕКТАХ АНАЛОГАХ

- Исходные данные, которые получены Исполнителем для проведения оценки из открытых общедоступных источников, отражаются Исполнителем в Отчете полностью, в неискаженном виде, и считаются достоверными;
- При проведении оценки Исполнитель исходит из допущения, что объект оценки является типичным и схожим с объектами, представленными на рынке, имеет схожие характеристики, что позволяет его идентифицировать согласно принятой классификацией для того или иного сегмента рынка. Следовательно, при определении стоимости не учитываются уникальные характеристики объекта оценки, если данные характеристики не были предоставлены или не отражены в соответствующем разделе Отчета;
- «Поскольку в рамках рассматриваемого рынка действуют налоговые агенты с различным режимом налогообложения (как облагаемые, так и не облагаемые НДС), то мы исходим из предположения, что лица, освобожденные от уплаты НДС, действуя рационально, не будут выставлять свои объекты на рынок с существенным понижением цены. Исходя из этого объекты недвижимости, предлагающиеся собственниками, находящимися на УСН, или физическими лицами, воспринимаются как конечные условия, которые сопоставимы с ценами, включающими в себя НДС».
- В случае отсутствия информации в описании объекта-аналога о наличии или отсутствии НДС в стоимости объекта-аналога, к расчету принимается, что НДС включен в стоимость.
- В процессе анализа рынка и подбора аналогов Оценщик проверял, уточнял и дополнял информацию, приведенную в объявлениях, путем интервьюирования представителя арендодателя/продавца. В ходе интервьюирования уточнялись как физические характеристики аналогов, так и ценовая информация (например, наличие в составе арендной платы коммунальных платежей и пр.). Оценщик принимает информацию, предоставленную представителем арендодателя/продавца, как достоверную, вся полученная и уточненная информация описана в расчетных таблицах. В случае перепроверки устной информации после даты оценки (даты выпуска Отчета) Оценщик не может гарантировать, что представитель арендодателя/продавца полностью подтвердит сведения об объекте-аналоге, тем более что ценовая информация, как правило, изменяется со временем.
- При отсутствии информации в объявлении в части описания и фотографии объекта-ана-

лога, не позволяющих сделать выводы о состоянии объекта-аналога, к расчету принимается, стандартная отделка, в том числе планировка, соотношение основной и вспомогательной площади, электроснабжение, водоснабжение, канализация, системы дополнительной безопасности и контроля, дополнительные удобства, наличие лифтов и т.п. является типичным (аналогичным) и характерным для данного сегмента рынка;

- Характеристика состояния объекта оценки и объектов аналогов определяется из расчета типичной градации критериев оценки физического состояния, которые применяются участниками рынка и специализированными справочниками расчетных данных для Оценщика, как «Хорошее», «Удовлетворительное», «Неудовлетворительное».

Для объектов, имеющих характеристику «Аварийное», «Требующее капитального ремонта», состояние принимается как «Неудовлетворительное».

Состояние объектов, не являющихся аварийными объектами или не требующие капитального ремонта, принимается как «Удовлетворительное» и соответствующее значению физического износа – 40%, за исключением объектов, которые после реконструкции или капитального ремонта. Данное допущение обосновано тем, что:

- удовлетворительное состояние является типичным для обращающихся на рынке недвижимости объектов;
- оценка состояния на уровне удовлетворительного дает наименьшую погрешность расчетов.

Для объектов, которые построены после 2000-х годов, после реконструкции или капитального ремонта, принимается состояние как «Хорошее»;

- Для объявлений, в которых не указан состав арендной ставки, состав арендной ставки принят исходя из типичного на рассматриваемом рынке поведения собственников в отношении состава арендных платежей, т.е. арендная ставка включает эксплуатационные расходы, не включает коммунальные платежи;

ДОПУЩЕНИЯ, КАСАЮЩИЕСЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

- Результаты расчета рыночной стоимости объекта недвижимости, не подлежат корректировке на вероятную величину доходов и расходов продавца, возникающих в связи с владением, пользованием и распоряжением таким объектом недвижимости (в том числе связанных с налоговыми обязательствами продавца, возникающими (либо которые могут возникнуть) в связи с владением, пользованием и распоряжением таким объектом).
- При использовании для определения рыночной стоимости наблюдаемых на рынке цен, такие цены не корректируются на затраты, связанные с особенностями проведения сделки.
- Рыночная стоимость понимается, как стоимость имущества, рассчитанная безотносительно торговых издержек и каких-либо сопутствующих налогов. В связи с этим подразумевается, что оценочная стоимость является окончательной стоимостью реализации имущества, то есть в тех случаях, когда действия с объектом оценки предусматривают необходимость начисления НДС (или других аналогичных налогов и начислений), следует принимать стоимость объекта оценки, указанную в отчете об оценке, как стоимость, включающую НДС (или другие аналогичные налоги и начисления); в тех случаях, когда действия с объектом оценки не предусматривают необходимость начисления НДС (или других аналогичных налогов и начислений), следует принимать стоимость объекта оценки, указанную в отчете об оценке, как стоимость, не облагаемую НДС (или другие аналогичные налоги и начисления).
- Итоговая рыночная стоимость округлялась до тысячных знаков по математическим правилам округления. Округление осуществляется на завершающем этапе расчета, в данной связи промежуточные расчетные показатели, приведенные в тексте Отчета, не следует рассматривать как точные значения;
- Мнение Исполнителя относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки объекта оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после

этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта.

- Исполнитель не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
- Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет отчужден на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.
- Все вычисления производятся посредством Excel с учетом округления, поэтому возможны несовпадения при пересчете вручную.

9. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

9.1 АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является право собственности на нежилое здание общей площадью 5 608,20 кв. м (кадастровый номер 45:25:070105:413) и прилегающий земельный участок общей площадью 4 528 кв. м (кадастровый номер 45:25:070105:159), расположенные по адресу: Курганская обл., г. Курган, ул. Тимофея Невежина, д. 3.

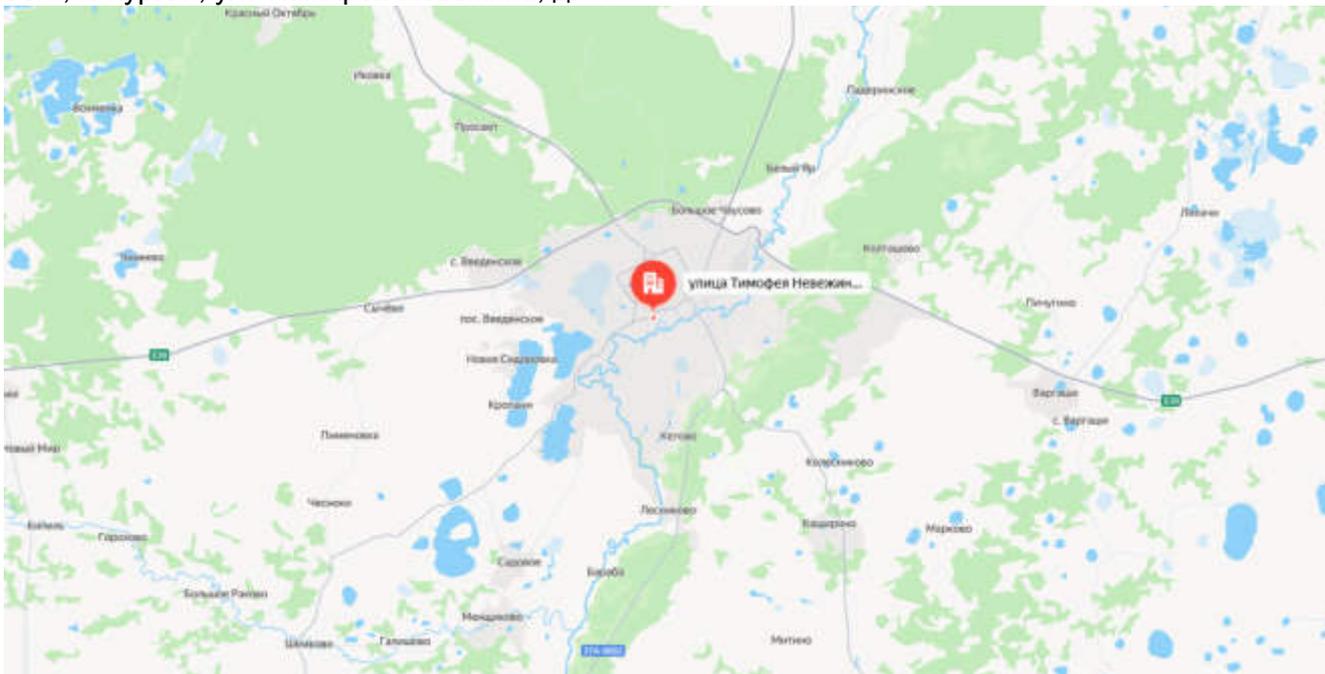


Рисунок 1 – Местоположение объекта оценки на карте Курганской области

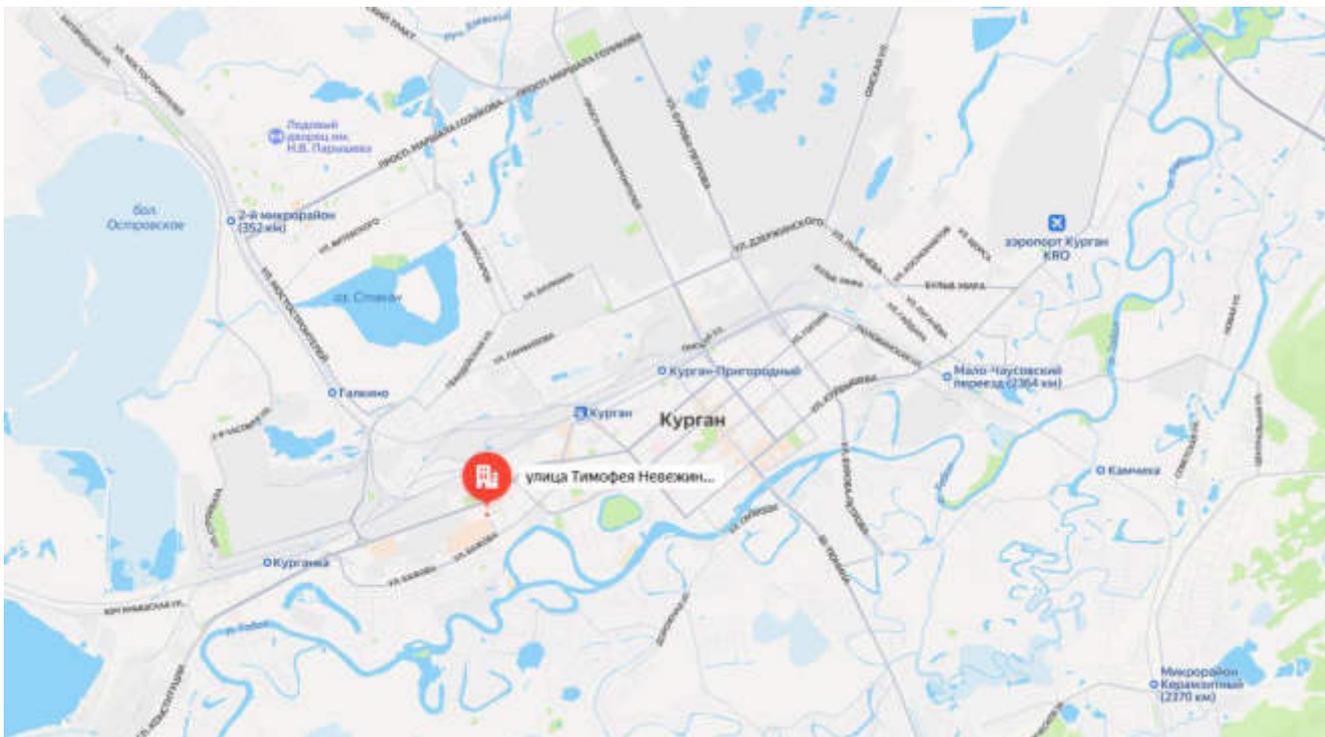


Рисунок 2 – Местоположение объекта оценки на карте г. Кургана Курганской области

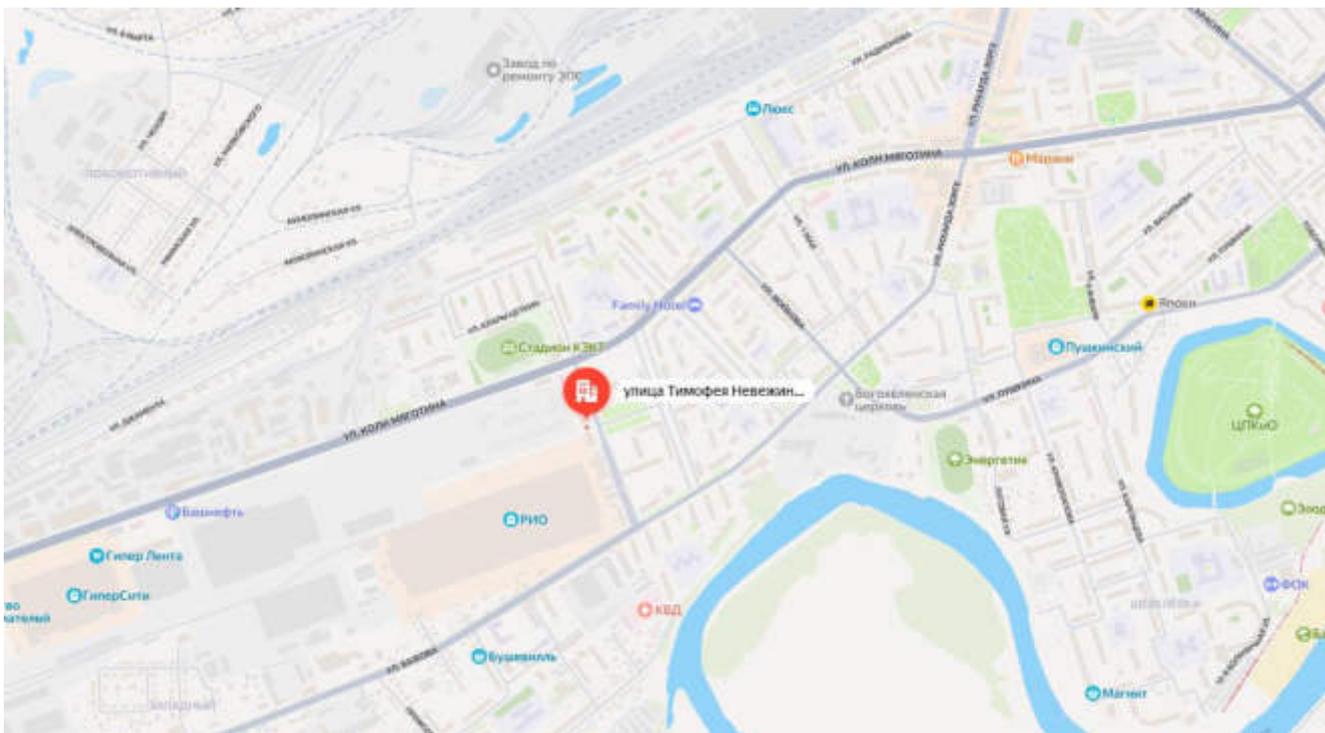


Рисунок 3 – Локальное местоположение объекта оценки на карте г. Кургана Курганской области

Описание местоположения объекта оценки

Объект оценки расположен в Западном районе г. Кургана Курганской области, ул. Тимофея Невежина, д. 3, на первой линии ул. Тимофея Невежина, на удалении 100 м (менее 2 минут) пешей доступности от ближайшей остановки общественного транспорта «Улица Невежина». Ближайшая застройка: промышленная застройка, объекты социально-экономической инфраструктуры, многоквартирная жилая застройка.

г. Курган²

Курга́н — город в России, административный центр Курганской области. Основан в 1679 году крестьянином Тимофеем Невежиным; в 1782 году по Указу Екатерины II получил статус города, но поселение на этом месте существовало с 1553 года. Расположен в Южном Зауралье, на берегах Тобола (преимущественно на левом берегу).

Население города — 302 354 чел. (2024). С пригородами (Кетово, Варгаши и другие населённые пункты) формируется городская агломерация с населением 360 000 человек (2015).

Курган — один из важнейших экономических, научных и культурных центров Уральского федерального округа, крупный транспортный узел. Промышленный центр (среднее машиностроение, химическая, лёгкая и пищевая промышленность, военно-промышленный комплекс). Город известен в стране благодаря Российскому научному центру «Восстановительная травматология и ортопедия» имени академика Г. А. Илизарова. Также в Кургане производятся автобусы КАВЗ, боевые машины пехоты БМП-3 и Курганец-25, а также медикаменты, нефтегазовое оборудование и трубопроводная арматура. А также есть завод Курганприбор, на котором налажено производство боеприпасов, в том числе на предприятии выпускается авиационная ракета Р-74 (РВВ-МД).

Имеет статус города областного подчинения, в границах которого образовано муниципальное образование город Курган со статусом городского округа как единственный населённый пункт в его составе.

Курган находится в центральной части Евразии, в 1973 км к востоку от Москвы.

² Источник информации: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Курган_\(город\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Курган_(город))

Географические координаты: 55°27' северной широты, 65°20' восточной долготы. Высота над уровнем моря — 75 м.

Город расположен на Западно-Сибирской равнине по берегам Тобола (преимущественно на левом (северном) берегу).

Географическое положение Кургана крайне выгодно и с течением истории благоприятно повлияло на развитие города. Основные транспортные магистрали из Европейской России в Сибирь (Транссибирская железная дорога и федеральная автодорога «Иртыш») проходят через Курган.

Промышленность

Важнейшими отраслями, определяющими развитие промышленного комплекса, является машиностроение и металлообработка, электроэнергетика, медицинская промышленность. В городе работают такие машиностроительные предприятия, как:

- «Курганский автобусный завод» (автобусы),
- «Курганский машиностроительный завод» (БМП-2, БМП-3),
- «Курганский завод дорожных машин» (дорожно-строительная и коммунальная техника),
- «Курганские прицепы» (легковые прицепы),
- «Курганский электромеханический завод» (трансформаторы масляные, фотореле),
- «Кургансельмаш» (доильные установки),
- «Курганхиммаш» (оборудования для нефтегазодобывающей, атомной и других отраслей промышленности),
- «Корвет» (нефтегазовое оборудование),
- «Курганприбор» (оборудование электрохимической защиты),
- «Курганский кабельный завод» (термостойкие нефтепогружные кабели),
- «Курганский завод электромонтажных изделий» (электромонтажные изделия),
- «Курганский метизный завод» (болты, гайки),
- «Курганский арматурный завод» (трубопроводная арматура),
- «Курганский завод нестандартного оборудования» (буровые машины, снегоболотоходы),
- «Курганский машиностроительный завод конвейерного оборудования» (ленточный конвейер);
- металлообработка — «Курганстальмост» (мостовые металлоконструкции);
- металлургия — «Зауральский кузнечно-литейный завод» (гусеницы и детали для тракторов и комбайнов);
- медицинская — «Синтез» (лекарственные препараты), ООО «Велфарм»;

Электроэнергетика:

- «Энергокурган» (передача и распределение электрической энергии),
- «ТЭЦ-1» (производство тепловой и электрической энергии),
- «ТЭЦ-2» (производство тепловой и электрической энергии).

В городе развиты лёгкая и полиграфическая промышленность.

Крупнейшие предприятия пищевой промышленности:

- «Курганский винодельческий завод» (коньяк),
- «Курганский дрожжевой завод» (сухие дрожжи),
- «Зауральские напитки» (пиво, минеральная вода),

- «Дигидон» (сок),
- «Курганский мясокомбинат»,
- «Хлебокомбинат № 1»,
- «Молоко Зауралья».

Транспорт

Курган — крупный транспортный узел Российской Федерации, через город проходит автомобильная дорога федерального значения М51 «Иртыш», связывающая между собой города Челябинск, Омск и Новосибирск. Автомобильная дорога Р327 связывает Курган с Костанаем, а автомобильная дорога Р354 с Екатеринбург. Имеется развитое пригородное и междугороднее автобусное сообщение. Через город проходит Транссибирская железнодорожная магистраль, связывающая между собой города Москву, Челябинск, Омск, Новосибирск, Красноярск и Владивосток. По реке Тобол, протекающей через город, в настоящее время судоходства нет, но 19 мая 1871 года в Курган прибыл пароход «Благодать» из Тюмени.

Пассажирские воздушные перевозки из Кургана осуществляются через аэропорт Курган, расположенный на восточной окраине города. Регулярные авиалинии действуют в городе с 15 мая 1940 года. В 2007 году Минтранса России и Федерального агентства воздушного транспорта решили аэропорту Курган принимать воздушные суда иностранного производства Airbus и Boeing. Кроме того, в 27 километрах от города находится спортивный аэродром Логовушка.

Курган — крупный железнодорожный узел Уральского федерального округа. В городе действуют железнодорожные вокзалы Центральный и Пригородный. Курган является центром Курганского региона Южно-Уральской железной дороги — филиала ОАО «Российские железные дороги». Проект железной дороги Челябинск — Курган — Петропавловск — Омск — Новониколаевск — Красноярск — Владивосток утверждён в 1890 году. Железнодорожные магистрали, проходящие через Курган, обеспечивают связь Центральной России с Уралом и Сибирью. Между Курганом и Москвой курсирует фирменный пассажирский поезд «Зауралье». Пассажиропоток ж/д вокзала Кургана составляет около 5 тыс. пассажиров в день.

На территории города находится Курганский автовокзал. С автовокзала ежедневно отправляются пригородные, междугородние и межобластные автобусы. На автобусе из Кургана можно добраться до Челябинска, Тюмени, Екатеринбурга, Тобольска, Сургута, Приобья, Ханты-Мансийска, Нижневартовска, Ишима, Костаная, Рудного, Павлодара, Сибая, Нижнего Тагила, Шадринска, Шумихи и других городов.

Курганский автобус — один из видов общественного транспорта в городе Кургане. До марта 2007 года эксплуатацию городской автобусной системы осуществляло МПГПТ — Муниципальное Предприятие Городского Пассажирского Транспорта, созданное в декабре 1992 года в результате объединения Автоколонны-1855 и МУП Троллейбусное Управление. Автопарк состоял из автобусов Ikarus, ЛиАЗ, ЛиАЗ, ЛАЗ, КАВЗ, МАРЗ, Mercedes-Benz, Hainje, Den Oudsten, Setra, Scania. Наиболее загруженные маршруты обслуживались автобусами Ikarus-280.33. Помимо регулярных маршрутов, существовали маршруты-экспрессы, дублирующие регулярные маршруты, но при этом имеющие меньшее число остановок. В начале 2006 года МПГПТ было признано банкротом. С 2007 года происходило замещение маршрутов, ранее обслуживаемых МПГПТ, и маршруты перешли к предприятию ОАО «РегионАвтоТранс-Курган» — который заменил МПГПТ, но просуществовал до 2009 года и был тоже закрыт ввиду лобби владельцев частных маршрутных такси, заинтересованных в получении прибыльных маршрутов. С 2009 года все маршруты города отданы частным перевозчикам.

В 2021 году активно начала работать общественная организация Союз транспортников Курганской области, в неё вошли большинство крупных перевозчиков административного центра. На базе Союза перевозчики смогли формировать единую позицию по вопросам взаимодействия с гражданским обществом, органами местного самоуправления, региональными и федеральными органами власти.

Курганский троллейбус — один из бывших видов общественного транспорта в городе. 24 ноября 1965 года в Кургане была открыта первая троллейбусная линия. В тот же день на линию вышли 4 троллейбуса марки ЗИУ, которые повезли первых пассажиров по маршруту «КЗКТ — Химмаш».

Именно с этого времени началось регулярное троллейбусное движение в Кургане. К открытию троллейбусного движения в городе были построены две тяговые подстанции мощностью 3600 кВт. Протяжённость контактной сети составляла 26,4 км. Троллейбусный парк насчитывал 10 машин. Движение осуществлялось по трём маршрутам: «КЗКТ — Химмаш», «КЗКТ — ЭМИ», «КЗКТ — КСМ». В 1980-е годы были введены новые троллейбусные линии, которые связали центр города с окраинами. Так, было пущено движение до комбината «Синтез», на проспект маршала Голикова, до аэропорта и в посёлок Сиреневый. 29 апреля 2015 года троллейбусное движение было закрыто ввиду отключения главной подстанции и банкротства предприятия, а в сентябре 2016 года полностью демонтирована контактная сеть и утилизирован подвижной состав.

Ближайшее окружение объекта оценки

Объекты недвижимости расположены в Западном районе г. Кургана Курганской области, ул. Тимофея Невежина, д. 3, на первой линии ул. Тимофея Невежина, на удалении 100 м (менее 2 минут) пешей доступности от ближайшей остановки общественного транспорта «Улица Невежина». Заезд на территорию объекта оценки осуществляется с ул. Тимофея Невежина.

Ближайшая застройка: промышленная застройка, объекты социально-экономической инфраструктуры, многоквартирная жилая застройка.

Транспортная доступность объекта оценки.

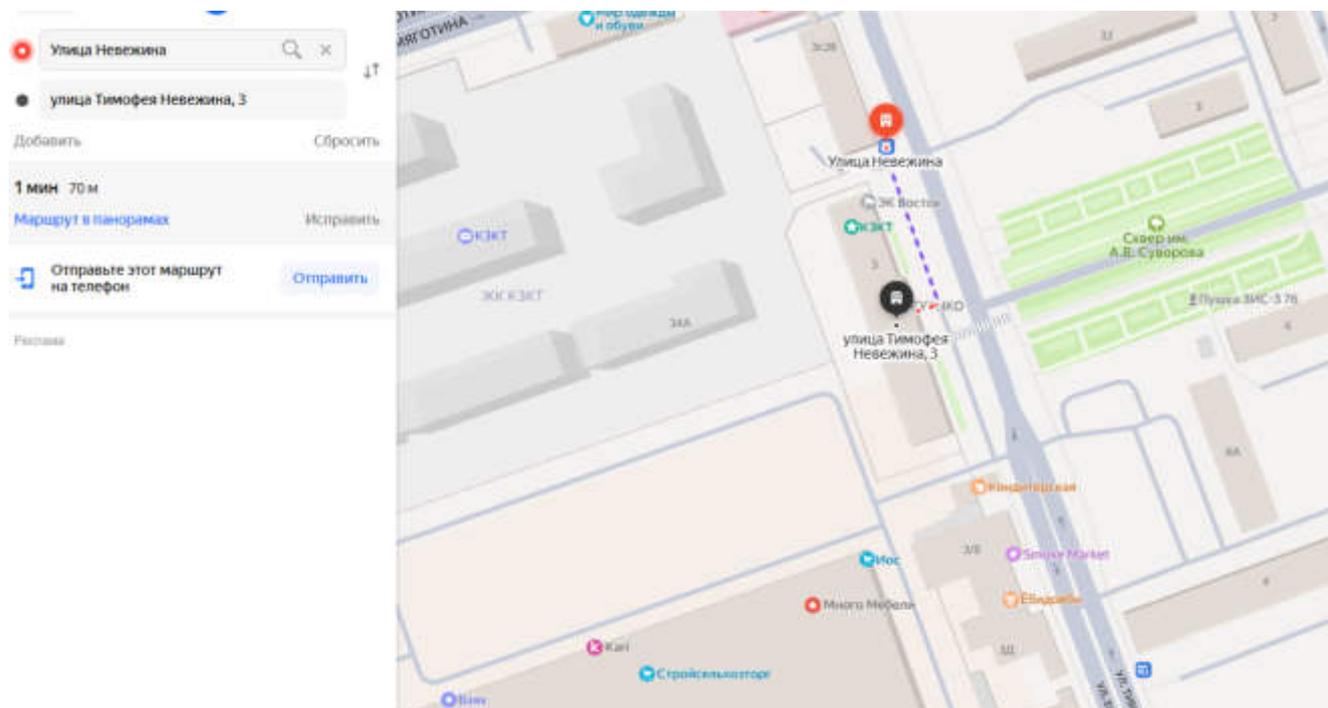


Рисунок 4 – Транспортная доступность объекта оценки

Транспортная доступность Объекта оказывает значительное влияние на его инвестиционную привлекательность. В первую очередь это связано с тем, что близость объекта к крупным транспортным магистралям, остановкам наземного общественного транспорта непосредственно оказывает влияние на рыночную стоимость недвижимости, а также на потенциал развития Объекта. Уровень транспортной доступности является одним из наиболее решающих факторов для объектов недвижимости коммерческого назначения.

Доступность объекта личным автомобильным транспортом. Транспортная доступность личным автомобильным транспортом до объекта оценки оценивается как хорошая.

Доступность объекта общественным транспортом. Транспортная доступность общественным транспортом оценивается как хорошая. На расстоянии 100 м (менее 2 минут) пешей доступности расположена ближайшая остановка общественного транспорта «Улица Невежина». Экологическая обстановка удовлетворительная. Данных о затопляемости нет.

В целом, объект оценки имеет среднюю степень коммерческой привлекательности местоположения в качестве объекта коммерческого назначения – офисно-административных помещений.

9.2 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оценщиком была собрана необходимая информация и проведен анализ имеющихся данных.

Перечень и копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики оцениваемых объектов недвижимости, приведены в приложении 4 к настоящему отчету. Количественные и качественные характеристики объекта оценки приведены в таблицах ниже.

Таблица 9. – Основные характеристики нежилого здания площадью 5 608,20 кв.м, кадастровый номер 45:25:070105:413, расположенного по адресу: Курганская обл., г. Курган, ул. Тимофея Невежина, д. 3

Наименование параметра	Значение параметра
Объект оценки	Нежилое здание общей площадью 5 608,20 кв.м., кадастровый номер 45:25:070105:413
Тип здания	Нежилое
Назначение помещений по документам	Нежилое
Фактическое использование	Административно-офисное
Вид, номер и дата государственной регистрации права:	Собственность № 45-45/016-45/010/008/2015-294/3 от 22.04.2015
Правообладатель	Право собственности. Правообладатель – НПФ «Профессиональный» (АО)
Обременения	Аренда № 45:25:070105:413-45/054/2019-6 от 14.11.2019 № 45:25:070105:413-45/054/2019-7 от 14.11.2019 № 45:25:070105:413-45/051/2021-8 от 06.05.2021
Местоположение (адрес)	Курганская обл., г. Курган, ул. Тимофея Невежина, д. 3, строен. 2
Район города	Западный
Ближайшая остановка общественного транспорта (удаленность)	Улица Невежина, 100 м (менее 2 минут пешей доступности)
Кадастровый номер	45:25:070105:413
Общая площадь, кв. м.	5 608,20
Этажность	4 этажа, подземных – 1
Распределение площади по этажам, кв.м.	Подвал – 792,40 кв.м.; 1 этаж – 1 195,40 кв.м.; 2 этаж – 1 196,60 кв.м.; 3 этаж – 1 217,10 кв.м.; 4 этаж – 1 206,70 кв.м.
Наличие отдельного входа	Имеется
Внутренняя отделка	Типовой ремонт (отделка "стандарт")
Характеристики Объекта оценки	
Фундамент	Железобетонный ленточный
Стены и перегородки	Стены – кирпичные, перегородки – кирпичные, ГКЛ
Перекрытия	Железобетонные плиты
Крыша	Металлическая
Полы	Плитка, ламинат, паркет
Проемы	Оконные – стеклопакеты, дверные – приборы простые
Отделочные работы	Внутренняя отделка – оштукатурено, ГКЛ, обои, покраска Наружная отделка – оштукатурено, окрашено
Состояние здания	Удовлетворительное
Физический износ (по данным Технического паспорта)	21% (по состоянию на 20.06.2011 г.)
Этажность здания	4 этажа
Год постройки	1961
Памятник архитектуры	Нет
Инженерные коммуникации	Отопление, водопровод, септик, электроосвещение, телефон, вентиляция
Оборудование для вышеперечисленных систем	Установлено
Информация о кадастровой стоимости	
Кадастровая стоимость, руб.	99 993 932,37
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	17 829,95
Источник информации:	Выписка из ЕГРН от 22.01.2025г. № КУВИ-001/2025-17014153, Технический паспорт здания, https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online

Общая информация	
Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	45:25:070105:413
Дата присвоения кадастрового номера	26.06.2012
Форма собственности	Частная
Характеристики объекта	
Адрес (местоположение)	Курганская область, г. Курган, ул. Тимофея Невежина, д. 3, строен. 2
Площадь, кв.м	5608.2
Назначение	Нежилое
Количество этажей	5
Количество подземных этажей	1
Материал наружных стен	Кирпичные
Год завершения строительства	1961
Сведения о кадастровой стоимости	
Кадастровая стоимость (руб)	99993932.37
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	18.01.2024
Ранее присвоенные номера	
Условный номер	45-01.01-02.2002-0053
Инвентарный номер	608
Инвентарный номер	37:401:001:010092530
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)	
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 45-45/016-45/010/008/2015-294/3 от 22.04.2015
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Аренда № 45:25:070105:413-45/054/2019-6 от 14.11.2019 № 45:25:070105:413-45/054/2019-7 от 14.11.2019 № 45:25:070105:413-45/051/2021-8 от 06.05.2021

Рисунок 5 – Данные о нежилом здании с кадастровым номером 45:25:070105:413 с Росреестра

Вид объекта недвижимости	Здание
Дата присвоения	26.06.2012
Кадастровый номер	45:25:070105:413
Кадастровый квартал	45:25:070105
Адрес	Курганская область, г. Курган, ул. Тимофея Невежина, д. 3, строен. 2
Наименование	Здание заводоуправления
Назначение	Нежилое
Площадь общей	5 606,2 кв. м
Статус	Ранее учтенный
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	99 993 932,37 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	17 829,95 руб./ кв. м
Количество этажей (в том числе подземных)	5
Количество подземных этажей	1
Материал стен	-
Завершение строительства	1961 г.

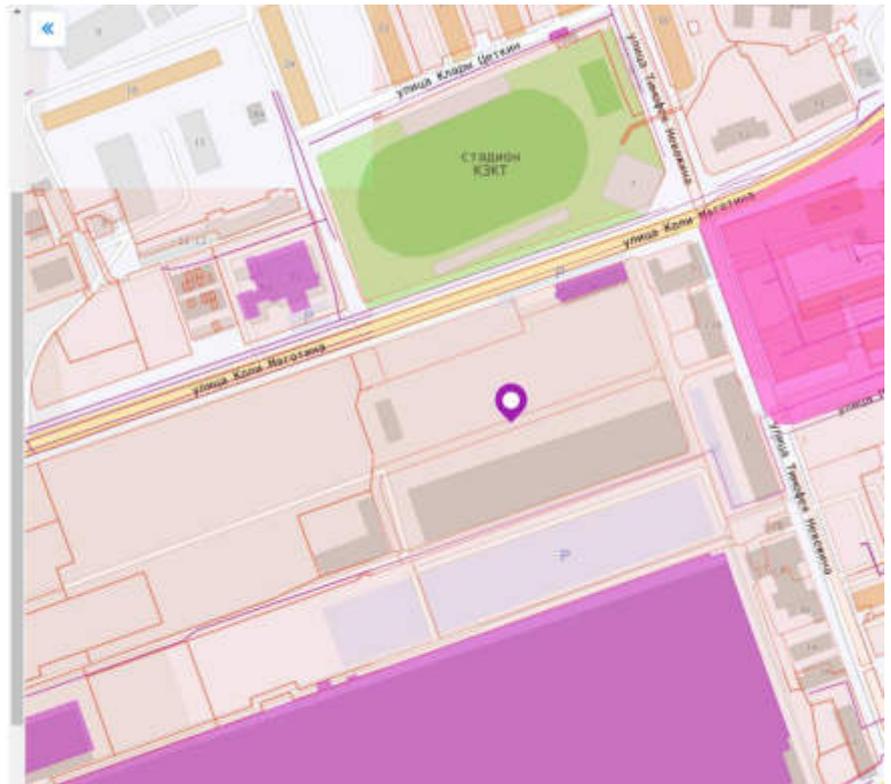


Рисунок 6 – Данные о границах нежилого здания с кадастровым номером 45:25:070105:413 с ПКК (границы не установлены)

Таблица 10. – Основные характеристики земельного участка общей площадью 4 528 кв.м. с кадастровым номером 45:25:070105:159, расположенного по адресу: Курганская обл., г. Курган, ул. Невежина, 3

Наименование параметра	Значение параметра
Объект недвижимости	Земельный участок площадью 4 528 кв.м, кадастровый номер 45:25:070105:159
Местоположение	Курганская обл., г. Курган, ул. Невежина, 3
Общая площадь земельного участка, кв. м	4 528
Кадастровый номер	45:25:070105:159
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для производственных целей
Вид, номер и дата государственной регистрации права:	Собственность № 45-45/016-45/010/008/2015-288/3 от 22.04.2015
Правообладатель	Право собственности. Правообладатель – НПФ «Профессиональный» (АО)
Обременения	Аренда № 45:25:070105:159-45/054/2019-4 от 14.11.2019
Форма	Неправильная геометрическая форма
Рельеф	Равнинный
Почва	Никаких земельно-изыскательских работ экспертами не проводилось. В своей оценке эксперты исходили из того, что на участке нет никаких вредоносных почв и подпочв, которые могут оказать неблагоприятное воздействие на проектируемый объект
Подъездные пути	Асфальтированная дорога
Улучшения земельного участка	На земельном участке расположено нежилое здание с кадастровым номером 45:25:070105:413 (Объект оценки)
Сервитуты	Предполагается, что на весь участок распространяются типичные сервитуты, такие как право проведения коммуникаций, однако делается допущение, что ни один из существующих сервитутов не должен являться препятствием для наилучшего использования участка
Доступные инженерные коммуникации	Электроснабжение (централизованное), водоснабжение, канализация, отопление
Состояние окружающей среды	
Запыленность и загазованность воздуха	Удовлетворительная, в пределах допустимых норм
Источник загрязнения	Автотранспорт
Уровень шума	Умеренный
Интенсивность движения транспорта	Умеренный
Информация о кадастровой стоимости	

Наименование параметра	Значение параметра
Кадастровая стоимость, руб.	956 578,97
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	211,26
Источник информации:	Выписка из ЕГРН от 22.01.2025г. № КУВИ-001/2025-17014184; https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online

Общая информация	
Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	45:25:070105:159
Дата присвоения кадастрового номера	15.05.2009
Форма собственности	Частная
Характеристики объекта	
Адрес (местоположение)	Курганская обл, г Курган, ул Небезина, 3
Площадь, кв.м	4528
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для производственных целей
Сведения о кадастровой стоимости	
Кадастровая стоимость (руб)	956578.97
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	05.01.2023
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)	
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 45-45/016-45/010/008/2015-288/3 от 22.04.2015
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Аренда № 45:25:070105:159-45/054/2019-4 от 14.11.2019

Рисунок 7 – Данные о земельном участке с кадастровым номером 45:25:070105:159 с Росреестра

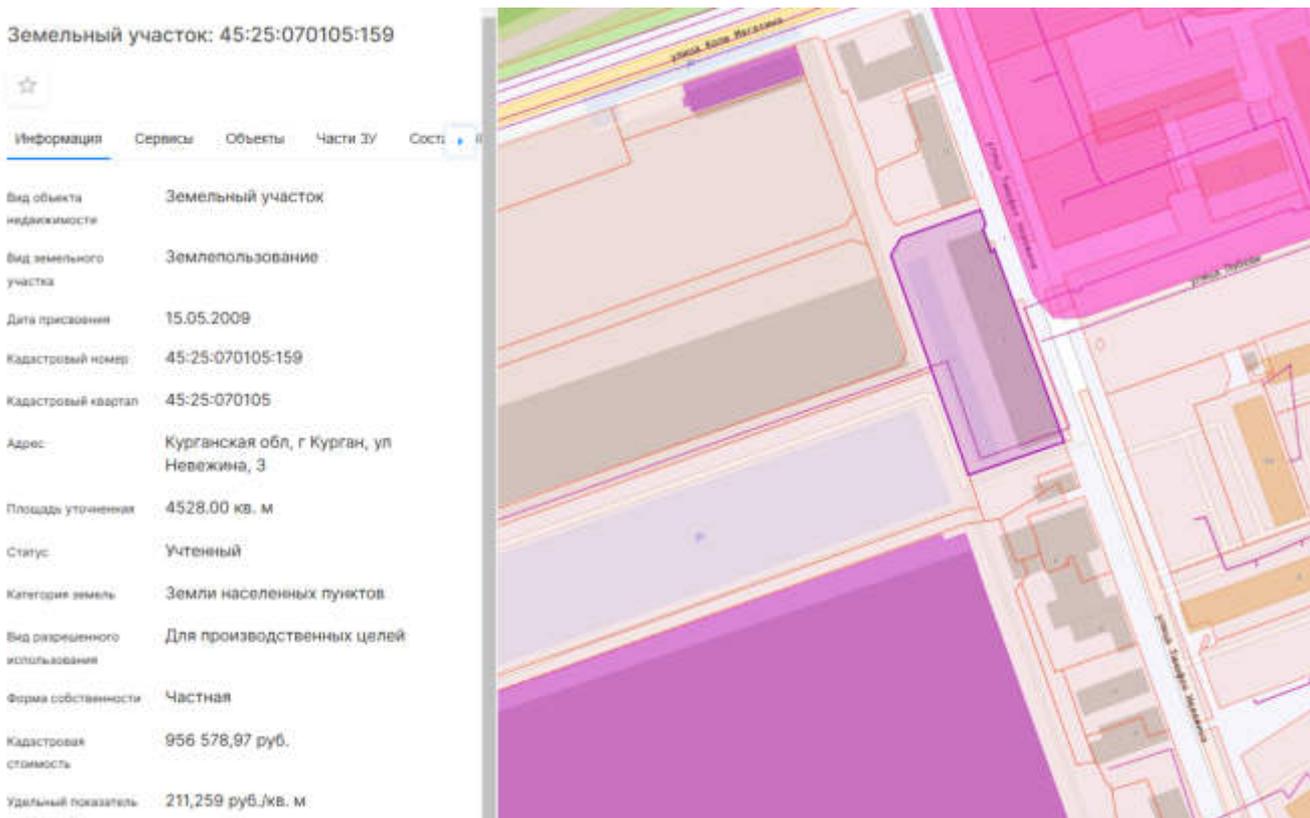


Рисунок 8 – Данные о границах земельного участка с кадастровым номером 45:25:070105:159 с ПКК

9.3 АРЕНДОПРИГОДНАЯ ПЛОЩАДЬ

По функциональному назначению площади оцениваемого объекта относятся к офисно-административным помещениям, состоящие из помещений офисно-административного назначения и вспомогательных помещений (коридоры, санузлы, подсобные и т.д.).

В рамках настоящего Отчета величина арендопригодной площади определялась на основании среднерыночного значения коэффициента арендопригодной площади по данным Ассоциации развития рынка недвижимости НКО СтатРиелт³, представленного на рисунке ниже:

По расчетам StatRielt на основе сопоставления технической документации объектов до 2024 года:

№	Назначение и классы качества зданий и помещений коммерческого назначения	Коридорный коэффициент			Коэффициент арендопригодной площади		
		нижняя граница	верхняя границы	Среднее значение	нижняя граница	верхняя границы	Среднее значение
1.	Здания, построенные до 1992 года						
1.1.	Здания и встроенные помещения розничной торговли	1,08	1,15	1,12	0,87	0,93	0,89
1.2.	Административные и др. общественные здания и встроенные помещения	1,15	1,26	1,21	0,78	0,87	0,83
1.3.	Складские здания и блоки	1,03	1,10	1,07	0,90	0,97	0,93
1.4.	Производственные здания и блоки	1,04	1,17	1,11	0,84	0,95	0,90

Рисунок 9 – Величина коэффициента арендопригодной площади

Таким образом, величина арендопригодной площади Объекта оценки составит $5\ 608,20 \cdot 0,83 = 4\ 654,81$ кв.м.

³ Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3594-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigodnoj-ploshchadi-na-01-10-2024-goda>.

9.4 ОСМОТР ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Фотографии Объекта оценки представлены в приложении 1 настоящего отчета.

9.5 ОПИСАНИЕ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Оцениваемым правом по отношению к объекту оценки является:

- право собственности на объект капитального строительства;
- право собственности на земельный участок.

Описание имущественных прав на объект оценки представлено ниже.

Таблица 11. – Описание прав на объект оценки

Параметры	Значения	Источник информации
Нежилое здание площадью 5 608,20 кв.м, кадастровый номер 45:25:070105:413, расположенное по адресу: Курганская обл., г. Курган, ул. Тимофея Невежина, д. 3, строен. 2		
Вид права	Собственность № 45-45/016-45/010/008/2015-294/3 от 22.04.2015	Выписка из ЕГРН от 22.01.2025г. № КУВИ-001/2025-17014153, https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online
Субъект права	Право собственности. Правообладатель – Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный" (Акционерное общество), ИНН: 7701109908, ОГРН: 1147799010325	
Существующие ограничения (обременения) права	Аренда № 45:25:070105:413-45/054/2019-6 от 14.11.2019 № 45:25:070105:413-45/054/2019-7 от 14.11.2019 № 45:25:070105:413-45/051/2021-8 от 06.05.2021	
Земельный участок площадью 4 528 кв.м, кадастровый номер 45:25:070105:159, этаж расположения: 2, расположенное по адресу: Курганская обл., г. Курган, ул. Тимофея Невежина, д. 3		
Вид права	Собственность № 45-45/016-45/010/008/2015-288/3 от 22.04.2015	Выписка из ЕГРН от 22.01.2025г. № КУВИ-001/2025-17014184; https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online
Субъект права	Право собственности. Правообладатель – Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный" (Акционерное общество), ИНН: 7701109908, ОГРН: 1147799010325	
Существующие ограничения (обременения) права	Аренда № 45:25:070105:159-45/054/2019-4 от 14.11.2019	

По состоянию на дату оценки Объекты оценки имеют обременение в виде долгосрочного договора аренды - Договор аренды недвижимого имущества №20191015 от 15.10.2019 г.

Поскольку данный Договор аренды нежилых помещений заключен по ставке, которая выше рыночной (см. раздел 11.3.3 настоящего Отчета), у собственника не возникает потери потенциального дохода, в связи с чем данное ограничение (обременение) на величину рыночной стоимости влияния не оказывает. Далее в расчетах Оценщик не будет учитывать данное ограничение (обременение) при определении величины рыночной стоимости Объекта оценки.

9.6 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДОКУМЕНТОВ

9.6.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При проведении оценки для определения количественных и качественных характеристик объектов недвижимости оценщик основывался на следующих документах, предоставленных заказчиком:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 22.01.2025г. № КУВИ-001/2025-17014153;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 22.01.2025г. № КУВИ-001/2025-17014184;
- Технический паспорт на здание по состоянию на 20.06.2011 г.;
- Кадастровый паспорт здания от 26.07.2011 г.;
- Договор аренды недвижимого имущества № 20191015 от 15.10.2019 г.

- Дополнительное соглашение к Договору аренды недвижимого имущества № 20191015 от 15.10.2019 г.
- Справка о балансовой стоимости недвижимого имущества исх.№ ИСХ20251222 от 22.01.2025 г.

9.6.2 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Таблица 12. – Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения

№ п/п	Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных	Источники получения данных
1	Обзор и анализ макроэкономики РФ, социально-экономическое положение региона расположения объекта оценки	https://www.economy.gov.ru/ http://www.economic.kurganobl.ru/ http://bti45.ru/ ; https://kurgan.restate.ru/
2	Обзор рынка объекта оценки	https://avito.ru/ ; https://realty.ya.ru/ ; https://www.cian.ru/ ; https://surgut.domclick.ru/
3	Расчет рыночной стоимости объекта оценки	«Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» (СРД №34), Научно-практического центра профессиональной оценки, Москва, 2024 год, под ред. Е.Е. Яскевича; «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л.А., 2023 г.; «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под ред. Лейфера Л.А., 2023 г. "Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости - 2024", подготовленного Автоматизированной финансовой оценочной системой АФОС, регион применения: Российская Федерация; «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости», под ред. Лейфера Л.А., 2024 г. Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» от 01.10.2024 г.

9.6.3 ПРОФЕССИОНАЛЬНОЕ СУЖДЕНИЕ ОЦЕНЩИКА ОТНОСИТЕЛЬНО КАЧЕСТВА ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ИНФОРМАЦИИ

Использованная при проведении оценки информация удовлетворяет требованиям достоверности, надежности, существенности и достаточности.

9.7 ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Согласно Федеральному стандарту оценки «Процесс оценки (ФСО III) процесс оценки включает следующие действия:

- 1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее – договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179) (далее – Федеральный закон);
- 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- 5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее – отчет об оценке).

10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей (п. 6 ФСО II).

Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию (п. 6 ФСО II).

Наиболее эффективное использование объекта, оцениваемого отдельно от других объектов, входящих в комплекс объектов, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе комплекса объектов (п. 6 ФСО II).

Текущее использование представляет собой фактическое использование объекта на дату оценки (п. 6 ФСО II).

Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов (п. 16 ФСО № 7).

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится по следующему алгоритму:

- отбор юридически допустимых вариантов использования объекта оценки;
- проверка каждого из юридически допустимых вариантов использования объекта оценки на физическую возможность;
- проверка каждого из юридически допустимых и физически возможных вариантов использования объекта оценки на финансовую обоснованность;
- выявление из финансово обоснованных вариантов такого варианта использования, который обеспечивает наибольшую стоимость объекта оценки;
- формулирование вывода о варианте наиболее эффективного использования объекта оценки.

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки принимаются во внимание:

- разрешенное использование объекта;
- фактическое (текущее) использование объекта;
- возможность и стоимость ремонта (или реконструкции) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства в составе объекта;
- преобладающие способы использования в ближайшем окружении объекта;
- перспективы развития района, в котором расположен объект;
- ожидаемые изменения на рынке недвижимости.

Отбор юридически допустимых вариантов использования объекта оценки – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству.

Проверка каждого из юридически допустимых вариантов использования объекта оценки на физическую возможность – анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например, встроенных

жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Проверка каждого из юридически допустимых и физически возможных вариантов использования объекта оценки на финансовую обоснованность – рассмотрение тех физически осуществимых и юридически разрешенных вариантов использования, которые будут приносить доход.

Выявление из финансово обоснованных вариантов, варианта использования, который обеспечивает наибольшую стоимость объекта оценки – рассмотрение того, какой из физически осуществимых, юридически разрешенных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

На основании анализа документов и данных осмотра оценщик пришел к заключению о том, что объектом оценки являются объекты недвижимости, расположенные по адресу: Курганская обл., г. Курган, ул. Тимофея Невежина, д. 3, в составе:

- Нежилого здания общей площадью 5 608,20 кв. м (кадастровый номер 45:25:070105:413) и прилегающего земельного участка общей площадью 4 528 кв. м (кадастровый номер 45:25:070105:159).

Наиболее эффективным использованием объекта оценки с кадастровым номером 45:25:070105:413 является его использование в качестве объекта коммерческого назначения – офисно-административного назначения. Вариант использования объекта оценки в качестве объекта офисно-административного назначения соответствует вышеуказанным критериям, то есть является юридически правомочным, физически допустимым, экономически приемлемым и максимально эффективным.

Наиболее эффективным использованием объекта оценки с кадастровым номером 45:25:070105:159 является его использование под эксплуатацию существующих улучшений – под офисно-административную застройку, что также не противоречит условно-разрешенным видам использования данного участка. Вариант использования объекта оценки под эксплуатацию существующих улучшений – под офисно-административную застройку, соответствует вышеуказанным критериям, то есть является юридически правомочным, физически допустимым, экономически приемлемым и максимально эффективным.

Вывод о наиболее эффективном варианте использования объекта оценки

С учетом выводов о юридической допустимости, физической возможности, финансовой обоснованности использования объекта наиболее эффективным использованием объекта оценки признается его использование в качестве:

- объекта оценки с кадастровым номером 45:25:070105:413 – в качестве объекта коммерческого назначения – офисно-административного назначения;

- объекта оценки с кадастровым номером 45:25:070105:159 - под эксплуатацию существующих улучшений – под офисно-административную застройку.

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

11.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки⁴

1. По оценке Минэкономразвития России, в ноябре 2024 года рост ВВП составил +3,6% г/г после +3,2% г/г месяцем ранее. С исключением сезонного фактора: 0,0% м/м SA после +0,1% м/м SA в октябре. К уровню двухлетней давности: +8,0% после +9,8% в октябре.

В целом за 11 месяцев 2024 года рост ВВП составил +4,0% г/г.

2. Индекс промышленного производства в ноябре вырос на +3,7% г/г после +4,8% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности – на +9,0% после +11,2% месяцем ранее. С исключением сезонности в ноябре промышленность выросла на +0,5% м/м SA после +0,7% м/м SA в октябре.

По итогам 11 месяцев 2024 года рост промышленности в целом составил +4,3% г/г.

3. Рост объёма строительных работ в ноябре в годовом выражении превысил уровень прошлого года на +0,5% г/г после +0,1% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности – ускорение до +8,0% после +2,8% месяцем ранее.

В результате в целом за 11 месяцев 2024 года объём строительных работ вырос на +2,0% г/г.

4. Рост объёмов оптовой торговли в ноябре составил +3,0% г/г после +7,2% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности рост на +21,2% после +30,2% месяцем ранее.

В целом за 11 месяцев 2024 года объём оптовой торговли вырос на +7,2% г/г.

5. Динамика выпуска продукции сельского хозяйства в ноябре составила -1,8% г/г после -11,7% г/г в октябре. При этом отмечается рост производства по отдельным видам продукции животноводства, так производство яиц увеличилось на +2,8% г/г (+2,6% г/г в октябре), производство сырого молока – на +0,2% г/г (+0,3% г/г в октябре).

В целом за 11 месяцев 2024 года динамика объёма выпуска продукции сельского хозяйства составила -2,6% г/г.

6. В ноябре грузооборот транспорта превысил уровень прошлого года на +2,1% г/г после -3,6% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности рост на +3,7% г/г (после -0,1% г/г месяцем ранее). В частности, отмечается ускорение роста по автомобильному транспорту до +8,8% г/г (+4,5% г/г в октябре). В целом за 11 месяцев 2024 года грузооборот транспорта увеличился на +0,1% г/г.

7. Потребительская активность в ноябре ускорила рост за счёт розницы и сферы общепита.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в ноябре показал рост на +5,4% г/г в реальном выражении после +5,0% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности – +15,4% после +17,8% месяцем ранее. С учётом сезонного фактора рост на +0,1% м/м SA. За 11 месяцев 2024 года оборот в целом вырос на +6,5% г/г.

Оборот розничной торговли в ноябре показал ускорение темпов роста до +6,0% г/г в реальном выражении после +5,2% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности – +17,2% после +19,7% месяцем ранее. С учётом сезонности оборот розницы вырос на +0,1% м/м SA. За 11 месяцев 2024 года оборот увеличился на +7,4% г/г.

Рост платных услуг населению в ноябре составил +2,5% г/г после +3,4% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности – +8,9% после +10,9% месяцем ранее. С учётом сезонного фактора -0,2% м/м SA. За 11 месяцев 2024 года прирост составил +3,4% г/г.

Оборот общественного питания в ноябре показал ускорение темпов роста до +10,0% г/г после +9,2% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост на +20,1% после +20,9% месяцем ранее. С исключением сезонного фактора оборот увеличился на +1,1% м/м SA. По итогам 11

4

https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_noyabr_2024_goda.html

месяцев 2024 года оборот вырос на +8,8% г/г.

8. На рынке труда в ноябре уровень безработицы продолжает оставаться на историческом минимуме и составляет 2,3% от рабочей силы.

Темпы роста заработной платы в октябре (по последним оперативным данным) в номинальном выражении составили +16,4% г/г после +17,8% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +7,2% г/г после +8,4% г/г, а её размер составил 86 582 рубля.

По итогам 10 месяцев 2024 года рост номинальной заработной платы составил +17,9% г/г, реальной заработной платы – +8,9% г/г, а её размер 84 017 рублей.

Таблица 13. – Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– ноя.24	ноя.24	окт.24	III кв. 24	сент.24	авг.24	июль.24	II кв. 24	июнь.24	май.24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	
Экономическая активность																		
ВВП	4,0	3,6	3,2	3,1	3,2	2,6	3,5	4,1	3,2	4,7	5,4	3,6	4,9	5,7	5,1	-1,6	-1,2	
Сельское хозяйство	-2,6	-1,8	-11,7	-5,5	0,2	-14,2	0,6	0,7	0,1	0,6	1,2	0,2	-5,2	2,9	1,6	2,1	11,3	
Строительство	2,0	0,5	0,1	0,2	0,0	0,1	0,5	4,1	1,2	7,0	3,5	7,9	6,6	7,5	9,1	10,0	7,5	
Оптовая торговля	7,2	3,0	7,2	2,8	3,1	-1,0	6,7	9,1	2,6	12,0	12,6	8,9	16,1	21,9	11,7	-12,8	-16,2	
Суммарный оборот	6,5	5,4	5,0	5,5	5,8	5,0	6,0	6,8	5,9	6,9	8,5	8,0	10,5	12,6	10,7	-2,4	-3,3	
Розничная торговля	7,4	6,0	5,2	6,1	6,7	5,3	6,4	7,5	6,4	7,7	10,4	8,0	11,7	14,0	11,2	-5,5	-6,5	
Платные услуги населению	3,4	2,5	3,4	2,6	2,2	2,3	3,6	4,2	3,4	4,3	3,6	6,9	6,7	7,9	7,6	5,2	5,0	
Общественное питание	8,8	10,0	9,2	10,8	8,1	13,5	11,2	9,3	10,8	7,8	5,3	13,9	10,5	12,4	19,9	13,9	7,6	
Грузооборот транспорта	0,1	2,1	-3,6	0,6	-0,6	1,0	1,2	-0,6	-0,7	0,8	0,9	-0,6	1,9	0,0	-2,5	-1,6	-2,3	
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-3,3	-3,2	-8,0	-2,3	-3,6	0,2	-3,6	-1,5	-2,1	-0,1	-4,5	2,0	1,6	1,3	1,5	3,5	0,2	
Инвестиции в основной капитал	8,6 ¹	-	-	5,1	-	-	-	8,3	-	-	14,5	9,8	8,6	14,5	13,3	1,0	6,7	
Промышленное производство	4,3	3,7	4,8	3,1	3,2	2,7	3,3	4,4	2,7	5,8	5,7	4,1	4,9	6,2	6,0	-0,7	0,7	
Добыча полезных ископаемых	-0,8	-1,3	-2,0	-1,3	-1,8	0,1	-2,2	-1,3	-2,3	-0,3	0,8	-1,3	-0,7	-1,4	0,2	-3,4	1,5	
Обрабатывающие производства	8,0	7,2	9,6	6,0	6,6	4,7	6,6	8,5	5,7	10,2	9,5	8,6	9,0	12,3	11,3	1,5	0,3	
Инфляция																		
Индекс потребительских цен	8,4	8,9 / 9,7 ²	8,5	8,9	8,6	9,1	9,1	8,3	8,6	8,3	7,6	7,4	7,2	5,2	2,7	8,6	11,9	
Индекс цен производителей																		
Промышленность	12,5	3,9	2,7	9,7	5,6	10,2	13,7	16,2	14,0	16,2	19,3	4,0	20,9	10,4	-5,7	-7,7	11,4	
Добыча полезных ископаемых	19,1	-7,9	-11,0	9,5	-2,2	10,5	23,1	35,4	28,7	33,8	45,3	4,2	50,1	23,1	-16,5	-26,2	14,7	
Обрабатывающие производства	11,5	7,4	7,1	10,0	7,8	10,0	12,3	12,8	11,8	13,0	15,0	2,8	14,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3	

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– ноя.24	ноя.24	окт.24	III кв. 24	сент.24	авг.24	июл.24	II кв. 24	июн.24	май.24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Рынок труда и доходы населения																	
Реальная заработная плата																	
в % к соотв. периоду предыдущего года	8,9 ³	-	7,2	8,1	8,4	7,7	8,1	7,8	6,2	8,8	11,0	8,2	8,5	8,7	11,4	1,9	0,3
Номинальная заработная плата																	
рублей	84 017 ³	-	86 582	83 891	84 324	82 218	85 017	86 495	89 145	86 384	80 582	74 854	83 684	70 639	73 534	66 778	65 338
в % к соотв. периоду предыдущего года	17,9 ³	-	16,4	17,8	17,8	17,4	18,0	16,7	15,3	17,8	19,5	14,6	16,3	14,3	14,4	10,7	14,1
Реальные денежные доходы																	
в % к соотв. периоду предыдущего года	8,2 ¹	-	-	8,5	-	-	-	8,8	-	-	7,1	5,6	6,9	6,0	4,7	4,2	4,0
Реальные располагаемые денежные доходы																	
в % к соотв. периоду предыдущего года	8,6 ¹	-	-	9,4	-	-	-	9,8	-	-	6,4	5,8	7,0	5,5	3,3	7,3	4,5
Численность рабочей силы																	
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,1	0,5	0,0	-0,1	0,0	-0,2	0,0	0,4	0,5	0,4	0,0	0,5	0,9	0,7	0,4	0,2	-0,4
млн чел.	76,1	76,6	76,3	76,3	76,3	76,4	76,3	76,1	76,3	76,1	75,5	76,0	76,4	76,4	75,8	75,6	75,6
млн чел. (SA)	76,1	76,3	76,1	76,1	76,1	76,0	76,1	76,2	76,2	76,2	76,1	-	76,1	76,1	76,0	76,1	-
Численность занятых																	
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,8	1,1	0,7	0,5	0,6	0,4	0,6	1,0	1,2	1,0	0,7	1,4	1,7	1,6	1,2	0,9	0,5
млн чел.	74,2	74,8	74,6	74,5	74,5	74,5	74,4	74,2	74,4	74,1	73,4	73,6	74,1	74,1	73,4	72,9	72,6
млн чел. (SA)	74,2	74,5	74,4	74,2	74,3	74,1	74,2	74,2	74,3	74,2	74,0	-	73,9	73,8	73,5	73,4	-
Численность безработных																	
в % к соотв. периоду предыдущего года	-20,1	-19,6	-21,2	61,4	-21,2	-18,8	-18,1	-19,3	-20,9	-16,7	-21,2	-19,7	-21,0	-21,9	-19,8	-16,3	-18,6
млн чел.	1,9	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,9	1,9	1,9	2,0	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0
млн чел. (SA)	1,9	1,8	1,8	1,9	1,8	1,9	1,9	2,0	1,9	2,0	2,1	-	2,2	2,3	2,5	2,6	-
Уровень занятости																	
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,4	61,7	61,5	61,4	61,5	61,3	61,4	61,3	61,5	61,3	61,1	-	61,0	60,9	60,7	60,6	-
Уровень безработицы																	
в % к рабочей силе	2,5	2,3	2,3	2,4	2,4	2,4	2,4	2,6	2,4	2,6	2,8	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5	4,0
SA	2,5	2,3	2,3	2,5	2,4	2,5	2,5	2,6	2,5	2,7	2,7	-	2,9	3,0	3,2	3,5	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ Январь–сентябрь 2024 г.

² В ноябре / по состоянию на 23 декабря 2024 г.

³ Январь–октябрь 2024 г.

О динамике промышленного производства. Ноябрь 2024 г.⁵

1. Индекс промышленного производства в ноябре вырос на +3,7% г/г после +4,8% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности рост на +9,0% после +11,2% месяцем ранее. С исключением сезонности в ноябре промышленность выросла на +0,5% м/м SA после +0,7% м/м SA в октябре.

По итогам 11 месяцев 2024 года рост промышленности в целом составил +4,3% г/г.

2. Обрабатывающая промышленность в ноябре сохранила высокий прирост выпуска: +7,2% г/г после +9,6% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности двузначный рост сохраняется: +17,8% после +21,9% месяцем ранее. С устранением сезонности в ноябре рост выпуска составил +0,8% м/м SA после +1,6% м/м SA в октябре.

В целом за 11 месяцев 2024 года рост обрабатывающего сектора составил +8,0% г/г.

2.1. Машиностроительный комплекс по-прежнему вносит основной вклад в рост обрабатывающей промышленности (вклад в рост обрабатывающего сектора +6,1 п.п.).

В ноябре темпы роста комплекса остаются на двузначных отметках: +22,6% г/г после +29,5% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности темпы сохраняются на очень высоком уровне: +61,8% после +70,7% в октябре.

В ноябре из зоны отрицательных значений вышло производство машин и оборудования, не включённых в другие группировки: рост на +7,8% г/г после спада на -1,9% г/г в октябре (при этом эффект базы играет несущественную роль, к уровню двухлетней давности ускорение до +15,8% против +11,3% месяцем ранее). Прочие транспортные средства и оборудование сохранили высокий рост и остались практически на уровне прошлого месяца (+44,2% г/г после +44,0% г/г месяцем ранее). Автопроизводство в ноябре показало рост на +6,5% г/г после +15,6% г/г, производство электрооборудования увеличилось на +3,9% г/г после +9,3% г/г, а производство компьютеров и электроники – на +23,1% г/г после +49,9% г/г месяцем ранее.

По итогам 11 месяцев 2024 года в целом по комплексу рост составил +22,6% г/г.

2.2. Темпы роста металлургического комплекса в ноябре по сравнению с октябрём практически не изменились и составили +0,9% г/г после +1,0% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,3 п.п.). К уровню двухлетней давности рост на +7,2% после +11,5% месяцем ранее.

В целом за 11 месяцев 2024 года рост металлургического комплекса составил +6,0% г/г.

2.3. Рост выпуска пищевой промышленности в ноябре составил +0,7% г/г после +4,6% г/г в октябре (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,2 п.п.), в том числе производство пищевых продуктов: +0,4% г/г после +3,1% г/г в октябре, производство напитков: +5,9% г/г после +9,8% г/г. К уровню двухлетней давности в целом по комплексу выпуск увеличился на +4,4% после +8,9% месяцем ранее.

В целом за 11 месяцев 2024 года рост пищевой промышленности составил +4,2% г/г.

2.4. Химическая промышленность в ноябре выросла на +3,7% г/г после +4,3% г/г в октябре (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,7 п.п.). В производстве химических веществ и продуктов прирост выпуска составил +2,6% г/г после +3,7% г/г месяцем ранее. При этом в производстве лекарственных средств в ноябре рост выпуска ускорился до +16,0% г/г после +13,2% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности в целом по комплексу рост производства сохранился на высоком уровне (+14,2% после +16,3% месяцем ранее).

В целом за 11 месяцев 2024 года рост химической промышленности составил +4,7% г/г.

2.5. Деревообрабатывающий комплекс в ноябре показал рост на +2,4% г/г после +7,2% г/г в октябре (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,2 п.п.). К уровню двухлетней давности в целом по комплексу рост на +11,5% после +16,9% месяцем ранее.

В целом за 11 месяцев 2024 года рост деревообрабатывающего комплекса составил +5,6% г/г.

⁵ Источник:

https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/o_dinamike_promyshlennogo_proizvodstva_noyabr_2024_goda.html

3. Добывающий сектор в ноябре показал улучшение динамик по сравнению с предыдущими месяцами: -1,3% г/г после -2,0% г/г в октябре, в том числе за счёт увеличения добычи угля (+2,3% г/г после -1,0% г/г).

К уровню двухлетней давности в целом по добывающему сектору -2,0% в ноябре после -2,2% месяцем ранее. С устранением сезонного фактора в ноябре отмечался рост на +0,1% м/м SA после -0,3% м/м SA в октябре.

По итогам 11 месяцев 2024 года динамика производства в целом по добыче полезных ископаемых составила -0,8% г/г.

Таблица 14. – Показатели промышленного производства, в % к АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.- ноя.24	ноя.24	окт.24	III кв. 24	сент.24	авг.24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Промышленное производство	4,3	3,7	4,8	3,1	3,2	2,7	4,4	5,7	4,1	4,9	6,2	6,0	-0,7	0,7
Добыча полезных ископаемых	-0,8	-1,3	-2,0	-1,3	-1,8	0,1	-1,3	0,8	-1,3	-0,7	-1,4	0,2	-3,4	1,5
добыча угля	0,4	2,3	-1,0	-2,8	-0,6	-3,6	-1,2	5,2	0,3	-3,5	1,1	7,1	-2,9	-1,5
добыча сырой нефти и природного газа	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	1,0
добыча металлических руд	1,4	-0,6	3,9	1,2	0,0	4,6	0,9	1,9	-1,7	0,0	-1,9	-0,7	-4,3	-3,4
добыча прочих полезных ископаемых	-1,7	-4,9	9,0	-4,8	-1,8	-2,5	-5,0	3,2	-3,4	-3,1	0,5	-10,4	-0,3	7,8
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	2,6	8,8	-1,3	2,5	1,7	8,5	-1,7	6,8	0,3	4,8	3,0	0,5	-8,2	5,2
Обрабатывающие производства	8,0	7,2	9,6	6,0	6,6	4,7	8,5	9,5	8,6	9,0	12,3	11,3	1,5	0,3
пищевая промышленность	4,2	0,7	4,6	2,3	2,8	3,2	5,2	6,9	5,2	3,4	6,7	6,3	4,6	1,6
<i>в т.ч.</i>														
<i>пищевые продукты</i>	3,7	0,4	3,1	1,3	2,5	2,8	5,7	6,0	6,6	5,4	9,2	6,4	5,4	1,1
<i>напитки</i>	9,5	5,9	9,8	10,1	6,7	8,6	4,6	16,2	1,1	1,5	-2,9	3,5	2,9	6,7
<i>табачные изделия</i>	-3,5	-11,4	17,1	-3,9	-5,8	-7,9	-3,6	-6,3	-10,0	-31,0	-11,5	15,1	-6,2	-6,9
лёгкая промышленность	3,9	2,8	4,2	1,6	1,4	2,6	3,2	7,9	10,4	10,8	14,0	11,0	5,6	4,5
<i>в т.ч.</i>														
<i>текстильные изделия</i>	4,6	4,1	1,8	0,5	-2,8	0,8	7,9	6,8	3,4	7,5	6,8	0,6	-1,3	-3,8
<i>одежда</i>	5,5	10,1	12,1	6,2	9,5	6,8	1,7	4,9	13,3	10,1	17,4	16,4	9,3	9,1
<i>кожа и изделия из неё</i>	-1,9	-20,3	-13,4	-9,5	-13,8	-6,1	-1,5	18,3	15,6	19,3	18,1	16,0	8,6	7,3
деревообрабатывающий комплекс	5,6	2,4	7,2	2,3	1,2	1,5	6,1	9,7	1,5	9,7	7,1	-0,1	-9,5	-2,0
<i>в т.ч.</i>														
<i>обработка древесины и производство изделий из неё</i>	4,4	-1,5	9,6	0,6	2,8	-2,3	4,7	8,7	-1,1	9,4	13,1	-3,7	-19,2	-10,0
<i>бумага и бумажные изделия</i>	5,4	3,8	3,3	3,8	1,1	3,9	4,6	9,6	2,2	7,7	0,7	4,8	-4,6	-0,2
<i>деятельность полиграфическая и копирование носителей информации</i>	9,6	8,3	14,0	1,7	-2,6	3,6	14,8	12,7	5,9	17,0	12,3	-6,8	0,1	13,5
производство кокса и нефтепродуктов	-2,4	-3,3	-2,0	-0,6	0,0	1,1	-2,4	-4,1	2,5	-1,1	0,4	8,0	3,4	-0,6

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.- ноя.24	ноя.24	окт.24	III кв. 24	сент.24	авг.24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
химический комплекс	4,7	3,7	4,3	3,8	2,7	4,7	4,1	6,9	4,9	9,7	9,0	7,0	-5,1	-0,3
<i>в т.ч.</i>														
<i>химические вещества и химические продукты</i>	3,6	2,6	3,7	2,6	3,0	3,3	2,3	6,4	5,2	7,9	7,8	8,9	-3,2	-2,4
<i>лекарственные средства и медицинские материалы</i>	14,1	16,0	13,2	15,4	7,9	19,2	15,7	10,6	-0,4	18,9	7,4	-6,9	-16,1	9,3
<i>резиновые и пластмассовые изделия</i>	1,4	-2,0	-0,8	-0,8	-2,5	-1,6	1,9	5,9	8,1	9,4	14,8	10,8	-3,4	0,2
производство прочей неметаллической минеральной продукции	5,0	1,9	9,1	2,9	2,9	1,9	3,9	9,1	1,1	2,8	3,7	2,4	-6,5	3,9
металлургический комплекс	6,0	0,9	1,0	3,2	0,2	1,5	10,6	10,0	9,1	5,9	10,5	14,4	6,6	2,7
<i>в т.ч.</i>														
<i>металлургия</i>	-1,2	-3,8	-3,9	-1,3	-4,9	-0,8	0,2	-0,6	2,9	1,4	1,4	7,6	1,5	-0,8
<i>готовые металлические изделия</i>	28,0	15,2	16,0	17,1	16,1	8,7	42,7	42,5	28,0	19,6	38,4	35,4	22,3	13,4
машиностроительный комплекс	21,5	22,6	29,5	16,7	23,8	11,6	18,0	27,4	24,3	23,4	43,1	35,5	6,6	-5,9
<i>в т.ч.</i>														
<i>компьютеры, электроника, оптика</i>	33,3	23,1	49,9	27,6	31,5	12,9	31,1	42,5	36,2	31,6	47,5	42,8	23,0	9,4
<i>электрооборудование</i>	6,4	3,9	9,3	2,6	-0,1	0,8	5,1	12,8	20,8	16,0	24,5	36,1	8,4	1,1
<i>машины и оборудование, не вкл. в другие группировки</i>	-2,2	7,8	-1,9	-8,1	-5,8	-16,7	-5,2	5,0	5,9	6,0	15,7	5,8	-4,8	-0,7
<i>автотранспортные, прицепы и полуприцепы</i>	17,5	6,5	15,6	8,6	5,2	3,4	18,4	35,4	16,0	40,5	52,7	55,8	-39,2	-44,2
<i>прочие транспортные средства и оборудование</i>	31,8	44,2	44,0	30,0	50,4	32,7	23,8	28,0	30,2	19,5	54,7	34,1	23,4	-2,1
прочие производства	5,5	11,0	9,1	0,5	-4,1	-0,3	6,8	6,7	7,0	8,1	18,9	6,3	-4,9	0,0
<i>в т.ч.</i>														
<i>мебель</i>	8,1	1,4	7,4	3,7	2,0	2,0	8,6	16,7	16,4	29,2	30,8	18,3	-10,5	10,7
<i>прочие готовые изделия</i>	7,9	-1,2	8,2	5,4	-2,2	10,8	13,2	9,5	13,7	15,5	29,6	14,0	-4,1	1,7
<i>ремонт и монтаж машин и оборудования</i>	4,6	15,0	9,6	-1,0	-5,7	-2,6	5,4	4,1	3,8	2,3	14,5	2,4	-3,8	-2,6
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	2,8	1,2	1,0	2,0	1,7	0,2	2,2	4,7	0,0	1,0	0,1	-0,5	-0,6	0,5
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	0,2	-1,9	-1,4	-0,6	-3,1	-1,2	1,1	1,6	0,0	5,4	4,2	-0,8	-8,6	-3,2

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

* С марта 2023 года предоставление и распространение информации по показателю приостановлено (распоряжение Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-р).

Социально-экономическая обстановка в Курганской области за январь-октябрь 2024 года⁶

Промышленное производство. В январе-октябре 2024 года индекс промышленного производства в Курганской области составил 131,7 % по сравнению с январем-октябрем 2023 года, отгружено продукции на 322,6 млрд. руб.

Обрабатывающими производствами, занимающими в структуре промышленного производства 90,8 %, отгружено продукции на сумму 293,0 млрд. руб. Индекс обрабатывающих производств в январе-октябре 2024 года составил 138,7 % к аналогичному периоду 2023 года.

Среди наиболее значимых обрабатывающих производств увеличилось по сравнению с аналогичным периодом 2023 года производство готовых металлических изделий – 231,5 % (в 2,3 раза), производство машин и оборудования на 32,1 %, производство пищевых продуктов на 5,3 %.

За январь-октябрь 2024 года по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» отгружено продукции на сумму 4,19 млрд. руб.

Индекс производства по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» составил 113,9 % к январю-октябрю 2023 года, выполнено работ на 20,2 млрд. руб.

По виду деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» выполнено работ на 5,1 млрд. руб.

Агропромышленный комплекс. Индекс производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельскохозяйственные организации, крестьянские (фермерские) хозяйства и индивидуальные предприниматели, хозяйства населения) в январе-сентябре 2024 года в сопоставимых ценах, по расчётам, составлял 100,2 % к январю-сентябрю 2023 года.

В ходе уборки урожая по состоянию на 1 ноября 2024 года в хозяйствах всех категорий с убраных площадей намолочено, по расчётам, 1807,8 тыс. тонн зерновых и зернобобовых культур в первоначально-оприходованном весе, накопано картофеля 143,5 тыс. тонн, собрано овощей 72,6 тыс. тонн.

За январь-октябрь 2024 года хозяйствами всех категорий, по расчётам, произведено скота и птицы на убой в живом весе 41,3 тыс. тонн, молока – 146,7 тыс. тонн, яиц – 75,6 млн. шт.

Сельскохозяйственными организациями произведено на убой 20,1 тыс. тонн скота и птицы в живом весе, молока – 35,8 тыс. тонн, яиц – 143,6 %. Средний надой молока на одну корову в сельскохозяйственных организациях в январе-октябре 2024 года составил 4716 кг.

В январе-октябре 2024 года в сельскохозяйственных организациях области по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличились объёмы реализации скота и птицы, яиц.

По расчётам, по состоянию за январь-октябрь 2024 года по сравнению с январем-октябрем 2023 года в области наблюдалась положительная тенденция по наличию поголовья коров, птицы, овец и коз.

Поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий составило 119,3 тыс. голов, в том числе коров – 50,6 тыс. голов, свиней – 73,6 тыс. голов, овец и коз – 123,5 тыс. голов, птицы – 1,64 млн. голов.

На личных подворьях населения и в фермерских хозяйствах содержалось 74,0 % поголовья крупного рогатого скота, 54,0 % – свиней, 96,0 % овец и коз.

Транспорт. За отчетный период грузооборот автомобильного транспорта организаций всех видов экономической деятельности (без субъектов малого предпринимательства и организаций, средняя численность работников которых не превышает 15 человек) составил 293,4 млн. т-км.

Пассажиروоборот автомобильного транспорта в январе-октябре 2024 года увеличился на 21,5 % к аналогичному периоду прошлого года и составил 330,7 млн. пасс.-км.

⁶ Источник информации: <http://www.economic.kurganobl.ru/3428.html>

Инвестиции. В январе-сентябре 2024 года инвестиции в основной капитал, направленные на развитие экономики и социальной сферы области (по полному кругу организаций), составили 51,6 млрд. руб. или 114,9 % к соответствующему периоду 2023 года в сопоставимой оценке.

В структуре инвестиций по источникам финансирования (по организациям, не являющимся субъектами малого предпринимательства) 64,0 % занимают собственные средства, за счет привлеченных средств освоено инвестиций – 36,0 %.

Строительство. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в январе-октябре 2024 года составил 20,0 млрд. руб., что в сопоставимых ценах на 0,8 % выше уровня января-октября 2023 года.

За январь-октябрь 2024 года введены в действие жилые дома общей площадью 296,7 тыс. кв. м (с учетом жилых домов на участках для ведения садоводства), что на 10,9 % больше уровня ввода жилья в январе-октябре 2023 года.

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 227,0 тыс. кв. м. (с учетом жилых домов на участках для ведения садоводства) или 76,5 % от общего объема жилья, введенного в январе-октябре 2024 года.

В основном ввод обеспечен индивидуальными застройщиками города Кургана (736 домов), Кетовского (468 домов) и Шадринского (95 домов) муниципальных округов, г. Шадринска (98 домов) с учётом жилых домов на участках для ведения садоводства.

Потребительский рынок. Оборот розничной торговли в январе-октябре 2024 года составил 155,0 млрд. руб., в сопоставимых ценах – 106,7 % к аналогичному периоду 2023 года.

Оборот торговли непродовольственными товарами (51,8 % в структуре оборота розничной торговли) увеличился на 8,8% по сравнению с январем-октябрем 2023 года, оборот торговли пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями (48,2 %) увеличился на 4,5 %.

Оборот розничной торговли в отчетном периоде на 98,8 % формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 1,2 %.

Оборот общественного питания в январе-октябре 2024 года составил 5,7 млрд. руб., 115,4 % к соответствующему периоду предыдущего года в сопоставимых ценах.

Платных услуг населению области в январе-октябре 2024 года оказано на 33,5 млрд. руб., 102,9 % к январю-октябрю 2023 года в сопоставимых ценах.

В структуре объема оказания платных услуг населению наибольшую долю занимали жилищно-коммунальные услуги (34,1 %), телекоммуникационные услуги (16,7 %), транспортные услуги (11,9 %), бытовые услуги (11,2 %) и медицинские услуги (8,2 %).

В январе-октябре 2024 года услуг бытового характера оказано на 3,76 млрд. руб. Значительную долю в объеме бытовых услуг населению составляли услуги по техническому обслуживанию и ремонту транспортных средств, машин и оборудования – 30,0 %, ремонт и строительство жилья и др. построек – 22,9 %, парикмахерские и косметические услуги – 13,9 %, ритуальные услуги – 6,7 %.

Цены. Потребительские цены на товары и услуги в октябре 2024 года в сравнении с декабрем 2023 года выросли на 6,2 %, в том числе на продовольственные товары – на 5,6 %, на непродовольственные товары – на 5,8 %, на платные услуги – на 8,7 %.

В январе-октябре 2024 года цены на грузовые перевозки выросли на 15,9 %, на продукцию производителей промышленных товаров на 12,3 %, на продукцию инвестиционного назначения – на 6,5 %. Цены на сельскохозяйственную продукцию снизились на 9,6 %.

Стоимость минимального набора продуктов питания в Курганской области на конец октября 2024 года составила 6207,83 руб., что на 6,3 % ниже, чем по Российской Федерации и на 9,8 % ниже, чем по Уральскому федеральному округу.

Рынок труда. На конец октября 2024 года в органах службы занятости населения Курганской области состояли на учете 1147 человек не занятых трудовой деятельностью, из них 752 человека имели статус безработного, в том числе 633 человека получали пособие по безработице.

Уровень зарегистрированной безработицы на конец октября 2024 года составил 0,2 % от численности рабочей силы.

При содействии службы занятости населения в октябре 2024 года трудоустроено 451 человек (в том числе безработные – 51,7 %). Нагрузка не занятого трудовой деятельностью населения, зарегистрированного в службе занятости, на 100 заявленных вакансий составила 14,1 человека.

Уровень жизни. Среднедушевой денежный доход населения области за январь-сентябрь 2024 года составил 38 119 руб. (122,6 % к уровню января-сентября 2023 года). Реальные денежные доходы (доходы, скорректированные на индекс потребительских цен) увеличились на 12,4 %.

В январе-сентябре 2024 года среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций составила 59 963,1 руб. (125,4 % к уровню января-сентября 2023 года).

Реальная заработная плата (рассчитанная с учетом индекса потребительских цен) выросла на 16,3 % по сравнению с январем-сентябрем 2023 года.

Демографическая ситуация. По предварительным данным, на 1 октября 2024 года в Курганской области проживало 746333 человека.

Бюджетная система. Консолидированный бюджет Курганской области за январь-октябрь 2024 года исполнен с профицитом в размере 8,0 млрд. руб. Общие доходы получены в сумме 75,4 млрд. руб., общие расходы консолидированного бюджета области составили 67,4 млрд. руб.

Налоговые и неналоговые доходы консолидированного бюджета Курганской области за январь-октябрь 2024 года составили 43,5 млрд. руб. (выросли на 20,3 % к январю-октябрю 2023 года). Основную долю в общей сумме налоговых и неналоговых доходов консолидированного бюджета области в январе-октябре 2024 года составили – налог на доходы физических лиц (37,8 %), налог на прибыль организаций (19,0 %), акцизы по подакцизным товарам (продукции), производимым на территории РФ (16,1 %), налог на совокупный доход (9,2 %), налог на имущество (8,3 %). Основной группой расходов консолидированного бюджета Курганской области, по-прежнему, являются расходы на социально-культурные цели – 63,0 % расходов консолидированного бюджета Курганской области или 42,48 млрд. руб.

За январь-октябрь 2024 года областной бюджет Курганской области исполнен с профицитом в сумме 7,2 млрд. руб. Налоговые и неналоговые доходы областного бюджета составили 36,15 млрд. руб. (120,0 % к январю-октябрю 2023 года). В структуре расходов областного бюджета межбюджетные трансферты бюджетам муниципальных образований занимают 41,3 %.

Вывод. На основании анализа приведенной информации можно сделать вывод о том, что влияния социально-экономической и политической обстановки в РФ и регионе расположения объекта оценки на рынок объекта оценки не выявлено.

11.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

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

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением,

сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

- 1) Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
- 2) Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
- 3) Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
- 4) Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
- 5) Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

- 1) Застроенные земельные участки.
- 2) Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.
- 3) Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

- 1) Доходная недвижимость.
- 2) Условно доходная недвижимость.
- 3) Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

- 1) Уникальные объекты.
- 2) Редкие объекты.
- 3) Широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

- 1) Активные рынки недвижимости.
- 2) Пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

- 1) Незастроенные земельные участки.
- 2) Готовые объекты.
- 3) Не завершенные строительством объекты.
- 4) Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

Объект оценки – нежилое здание – представляют собой доходную недвижимость, основной сегмент – рынок офисной недвижимости Курганской области.

Объект оценки – земельный участок – относится к сегменту земельных участков под коммерческую застройку.

11.3 РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. КУРГАНА ПО СОСТОЯНИЮ НА 2024 Г.⁷

В центральной зоне г. Кургана было представлено 100 предложений о продаже торгово-офисной недвижимости. Для проведения более корректного анализа цен, объекты были поделены на две группы:

- продажа объектов без арендаторов;
- продажа объектов с действующим бизнесом или с арендаторами

Среднее значение по ценовой зоне «Центр Курган» без учета арендаторов составило 76 135 руб. Диапазон объектов представлен от 4 384 руб./кв. м. (объект находится по адресу: ул. К. Мяготина 124а, отделка «эконом», площадь объекта 36,5 кв. м.) до 200 280 руб./кв. м. (объект находится по адресу: ул. Гоголя 83, отделка «стандарт», площадь объекта 71,4 кв. м.).

Среднее значение по ценовой зоне «Центр Курган» объектов, в стоимость которых входит продажа с действующим бизнесом (оборудованием) или арендаторами, составляет 74 455 руб. Диапазон объектов представлен от 22 786 руб./кв. м. (объект находится по адресу: ул. К. Мяготина 124а, отделка «эконом», площадь объекта 140 кв. м.) до 142 857 руб./кв. м. (объект находится по адресу: ул. Ленина 19, отделка «эконом», площадь объекта 50,4 кв. м.).

В прицентральной зоне г. Кургана было представлено 20 предложений о продаже торгово-офисной недвижимости. Для проведения более корректного анализа цен, объекты были поделены на две группы:

- продажа объектов без арендаторов;
- продажа объектов с действующим бизнесом или с арендаторами

Среднее значение по ценовой зоне «Прицентр Курган» без учета арендаторов составило 45 912 руб. Диапазон объектов представлен от 15 522 руб./кв. м. (объект находится по адресу: ул. Дзержинского 40, отделка «эконом», площадь объекта 241,6 кв. м.) до 130 435 руб./кв. м. (объект находится по адресу: пр-т. Машиностроителей 5, отделка «стандарт», площадь объекта 46 кв. м.).

Среднее значение по ценовой зоне «Прицентр Курган» объектов, в стоимость которых входит продажа с действующим бизнесом или арендаторами, составляет 97 350 руб. Диапазон объектов представлен от 72 087 руб./кв. м. (объект находится по адресу: пр-т. Машиностроителей 7, отделка «стандарт», площадь объекта 41,2 кв. м.) до 126 213 руб./кв. м. (объект находится по адресу: ул. Некрасова 9а, отделка «стандарт», площадь объекта 1267,7 кв. м.).

В ценовой зоне «Окраина Курган» было представлено 13 предложений о продаже торгово-офисной недвижимости. Для проведения более корректного анализа цен, объекты были поделены на две группы:

- продажа объектов без арендаторов;
- продажа объектов с действующим бизнесом или с арендаторами.

Среднее значение по ценовой зоне «Окраина Курган» без учета арендаторов составило 32 608 руб. Диапазон объектов представлен от 8 506 руб./кв. м. (объект находится по адресу: ул. Омская 181а, отделка «эконом, требует ремонт», площадь объекта 2233,5 кв. м.) до 54 310 руб./кв. м. (объект находится по адресу: пер. Спартака 3, отделка «стандарт», площадь объекта 58 кв. м.).

Среднее значение по ценовой зоне «Окраина Курган» объектов, в стоимость которых входит продажа с действующим бизнесом или арендаторами, составляет 63 196 руб. Диапазон объектов представлен от 33 675 руб./кв. м. (объект находится по адресу: мкр. Зайково, ул. Советская 19, отделка «эконом», площадь объекта 68,3 кв. м.) до 116 364 руб./кв. м. (объект находится по адресу: пер. Спартака 3, отделка «стандарт», площадь объекта 55 кв. м.).

⁷ <https://bti45.ru/%d0%b0%d0%bd%d0%b0%d0%bb%d0%b8%d0%b7-%d1%80%d1%8b%d0%bd%d0%ba%d0%b0/>;
<https://kurgan.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/>

В ценовой зоне «Заозерный» было представлено 7 предложений о продаже торгово-офисной недвижимости. Для проведения более корректного анализа цен, объекты были поделены на две группы:

- продажа объектов без арендаторов;
- продажа объектов с действующим бизнесом или с арендаторами.

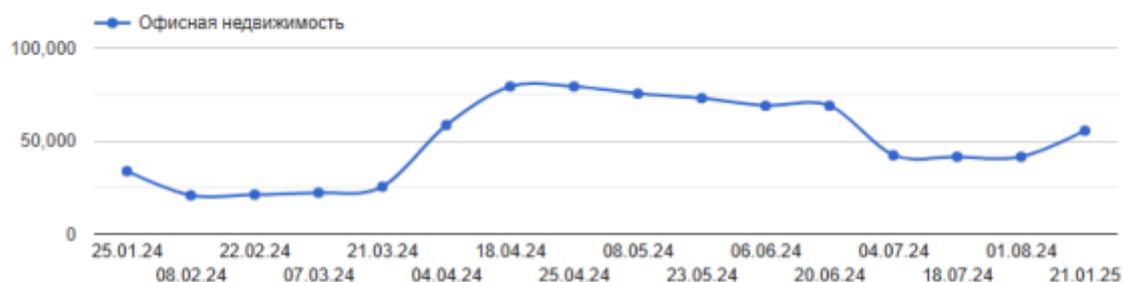
Среднее значение по ценовой зоне «Заозерный» без учета арендаторов составило 62 770 руб. Диапазон объектов представлен от 33 563 руб./кв. м. (объект находится по адресу: мкр.6 д.20, отделка «эконом», площадь объекта 116,2 кв. м.) до 100 000 руб./кв. м. (объект находится по адресу: мкр.3 д. 37, отделка «стандарт», площадь объекта 11 кв. м.).

В ценовой зоне «Заозерный» представлен один объект о продаже торгово-офисной недвижимости, в стоимость которого входит продажа с арендаторами.

Вывод: Согласно диаграмме, представленной ниже, стоимость объектов зависит от местоположения (объекты, находящиеся в центре дорожке, чем в прицентральной зоне и на окраине). Также из данной диаграммы, можно проследить, что объекты, в стоимость которых входит продажа с арендаторами выше, чем продажа объектов, в стоимость которых не входит действующий бизнес или арендаторы.

Ниже на графике показана динамика цен за 1 кв.м. на офисную недвижимость г. Кургана:

Рассчитываем по параметрам: Курган. Офисная недвижимость. Офисы. Продажа. Цена за м²



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 21.01.2025)
Офисная недвижимость (м ²)	55 519 руб.	+ 21 710 руб. За м ²	780 045 ... 12 490 000 руб. за объект

Рисунок 10 – Динамика цен предложений за 1 кв.м. на офисную недвижимость г. Кургана, руб./кв.м.

Динамика средних цен

Даты	Офисная недвижимость, за м ² , руб.	Изменение
21 января 2025	55518.7	+25.29%
01 августа 2024	41477	+0%
18 июля 2024	41477	-2.12%
04 июля 2024	42357.5	-62.86%
20 июня 2024	68981.4	+0%
06 июня 2024	68981.4	-5.79%
23 мая 2024	72978.4	-3.43%
08 мая 2024	75484.8	-5.05%
25 апреля 2024	79295.5	+0%
18 апреля 2024	79295.5	+26.29%
04 апреля 2024	58446.7	+56.59%
21 марта 2024	25374.4	+12.89%
07 марта 2024	22103.7	+4.45%
22 февраля 2024	21120	+1.51%
08 февраля 2024	20800.3	-62.54%
25 января 2024	33809.2	

Рисунок 11 – Динамика цен предложений за 1 кв.м. на офисную недвижимость г. Кургана, руб./кв.м.

11.3.1 СТРУКТУРА АРЕНДНОЙ СТАВКИ

Структура затрат при аренде офиса, торгового помещения складывается из многочисленных пунктов. Речь идёт о базовой ставке аренды, эксплуатационных расходах, НДС, оплате коммунальных услуг, депозите и авансе, отделке и дизайнерском проекте. При этом депозит, аванс, отделка и дизайнерский проект – это разовые платежи при переезде. Основные платежи за аренду складываются из:

- 1) Базовая ставка аренды;
- 2) Эксплуатационные расходы;
- 3) НДС;
- 4) Коммунальные платежи.

Следует различать базовую ставку аренды и понятие арендных платежей в целом («all in», «всё включено»). При этом коммунальные услуги (электроэнергия, вода, отопление) – всегда за скобками «all in».

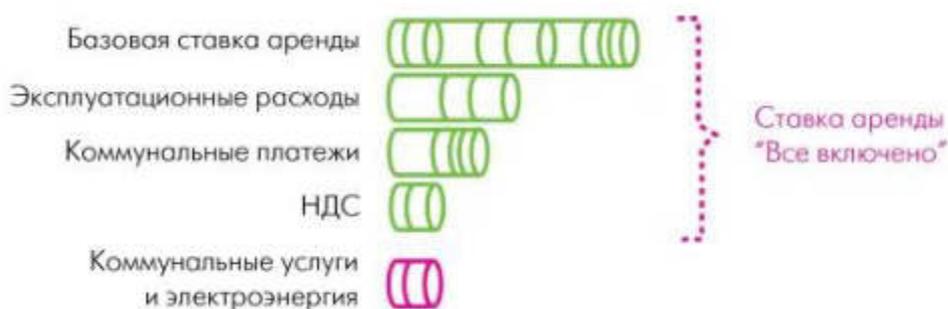


Рисунок 12. – Структура расходов по оплате арендных платежей

Чаще всего коммунальные платежи оплачиваются по фактическому потреблению в помещении. Но есть одно «но»: иногда они входят в эксплуатационные расходы, при этом электроэнергия всегда оплачивается только по факту. То, как это организовано, различается от здания к зданию, от собственника к собственнику. При этом собственник не имеет права продавать электроэнергию по завышенным тарифам: его цель компенсировать фактические суммы счетов от города.

При переезде у арендатора могут возникать затраты по следующим пунктам:

- 1) Депозит в размере 2-3 месяцев, который сохраняется на протяжении всей аренды и является гарантией исполнения обязательств по оплате арендных платежей, соблюдения правил пользования помещениями и условий договора.
- 2) Отделочные работы. Эти работы опционально могут быть выполнены собственником. Авансовый платеж, размер которого определяется на этапе переговоров, может исчисляться в размере от месяца до трех месяцев аренды. Аванс может быть больше, когда отделочные/ремонтные работы выполняет арендодатель. В этом случае средства на отделочные работы арендодатель частично берет из аванса. Кроме того, аванс - это дополнительная гарантия того, что арендатор не расторгнет договор и всё-таки заедет в помещение, так как собственник вкладывает серьезные средства в отделку помещений под конкретного арендатора.

Таким образом, единовременные платежи могут состоять от 3 до 12-15 месяцев аренды. Конечно, авансовая часть означает, что в дальнейшем арендатор не платит арендную плату в течение некоторого времени (соответственно размеру аванса).

Структура эксплуатационных расходов

Формирование нового бюджета эксплуатационных расходов актуально в следующих случаях:

- 1) Собственник объекта недвижимости ищет подрядчиков и готовится к тендеру;
- 2) Арендатор проводит мониторинг рынка с целью оценить адекватность условий в своём текущем здании;
- 3) Новый финансовый год (для собственника).

Арендаторы не всегда детально интересуются данным бюджетом: как правило, его интересует конечная цена – аренда плюс эксплуатация. Однако часто в договоре аренды присутствует пункт, где оговаривается, что собственник, девелопер, управляющая компания или арендодатель может повышать эксплуатационные расходы по своему усмотрению. Конечно, лучше обезопасить себя от подобной ситуации и договориться на какую-то понятную ставку индексации этих расходов. И вот в этой ситуации вопрос контроля эксплуатационных расходов становится актуальным для арендатора.

Эксплуатационные затраты – это затраты, связанные с содержанием объекта недвижимости. Они обладают следующей структурой:

- 1) Административные расходы (включая службу ресепшн);
- 2) Техническая эксплуатация всех инженерных систем и оборудования;

- Ежедневные осмотры;
- Регламентные и планово-предупредительные работы;
- Косметический ремонт здания;
- Текущий ремонт систем, который включает:
 - кондиционирования и вентиляции;
 - лифтового хозяйства;
 - водоснабжения;
 - электросетей;
 - тепловых сетей;
 - канализации;
 - систем видеонаблюдения;
 - контроля доступа;
 - пожарной безопасности;
 - охранной сигнализации;
- Уборка помещений и благоустройство территорий;
- Обеспечение безопасности;
- Вознаграждение УК;
- Иные услуги в здании для пользователей объекта.

Бюджетирование эксплуатационных расходов

Помимо перечисленных выше пунктов, связанных с эксплуатацией здания (помещений), в эксплуатационные расходы попадают и иные услуги, которые собственник может предоставлять для обеспечения комфорта пользователей объекта. Это может быть, например, предоставление бесплатного wi-fi в лобби, обустройство велопарковки или организация новогодних праздников.

В расходы на эксплуатацию помещений попадут налоги на недвижимость. Налог на имущество зависит от кадастровой стоимости помещений. Он является частью операционных расходов и перекладывается на арендатора пропорционально занимаемой площади. В среднем 20-30% операционных услуг составляет налог на имущество⁸. Хотя по факту любой арендодатель закладывает этот налог в ОПЕХ, отследить, какой процент от этой суммы пойдёт на уплату налогов, – невозможно.

Закладывая суммы, необходимые для уплаты налогов, именно в операционные расходы, а не в ставку аренды, арендодатель или собственник обеспечивает себе конкурентоспособную ставку. Базовая ставка аренды должна выглядеть для конечного потребителя максимально привлекательно, поэтому собственники ни в коем случае не будут добавлять в неё ничего лишнего. Стандартно, сумма операционных расходов рассчитывается исходя из размера арендуемых площадей и выставляется в виде фиксированной суммы. Как правило, это устраивает обе стороны: арендатор платит фиксированную сумму, не вникая в детали, а управляющая компания всегда может ориентироваться на определенные суммы, при которых избегает попадания в минус.

Важно отметить, что риелторы не разделяют понятие эксплуатационных и операционных расходов и поэтому в объявлениях может быть указано и то и другое понятие, при этом подразумевается одно и то же. Как следует из приведенного описания в состав расходов на содержание помещений, которые покрываются сверх арендной ставки входят все текущие расходы по эксплуатации помещений, ремонт, вознаграждение управляющей компании, налоги (платежи) на недвижимость. Сумма операционных расходов рассчитывается исходя из размера арендуемых площадей.

11.3.2 Классификация офисной недвижимости

Методология классификации объектов офисной недвижимости:

⁸ Источник информации: <https://officenavigator.ru/blog/arenda-ofisa-i-nalogi/>

На основании данных Российской гильдии управляющих и девелоперов объект офисной недвижимости должен отвечать соответствующим критериям с учетом весовой значимости параметров. Присвоение класса происходит с учетом соответствия всем требованиям класса и общей суммы набранных баллов по всем параметрам, с корректировкой на мнение экспертов.

Значение полей:

- «обязательно» - высокая важность данного параметра, несоответствие обязательному параметру влечет снижение общего результата оценки;
- «факультативно» - желательное наличие и соответствие данному параметру, несоответствие данному параметру не влечет снижение общего результата;

Таблица 15. – Классификация офисов на основании данных Российской гильдии управляющих и девелоперов

Класс А	Класс В+	Класс В	Класс С
1. Основные инженерные характеристики			
1.1. Автоматизированная система управления зданием, обеспечивающая централизованный мониторинг, диспетчеризацию и управление оборудованием инженерных систем			
обязательно	факультативно	факультативно	факультативно
1.2. Система отопления, вентиляции и кондиционирования			
Система отопления, вентиляции, кондиционирования воздуха, позволяющая регулировать микроклимат в отдельном офисном блоке			Центральная система отопления, вентиляции, кондиционирования
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
1.3. Система пожарной безопасности			
Автоматическая комплексная система пожарной безопасности, интегрированная в системы управления зданием, оснащенная высокоточными инструментами: раннего обнаружения, противодымной защиты, дымоудаления, пожаротушения, предотвращения распространения огня, оповещения и управления эвакуацией. Применение пожаробезопасных и пожаростойких элементов отделки интерьера		Автоматическая система пожарной безопасности, система пожарной сигнализации и оповещения. Отсутствие в отделке интерьера материалов с повышенным классом опасности при пожарах	Автоматическая система пожарной сигнализации
обязательно	обязательно	обязательно	обязательно
1.4. Лифты			
Высококачественные скоростные лифты для зданий 3 и более этажей гармонично сочетающиеся с интерьером здания; Наличие системы оптимизации и управления пассажиропотоком	Высококачественные скоростные лифты для зданий 3 и более этажей гармонично сочетающиеся с интерьером здания	Качественные лифты для зданий высотой 3 и более этажей не требующие отделки	
обязательно	обязательно	обязательно	факультативно
1.5. Электроснабжение			
Два независимых источника электроснабжения с автоматическим переключением и наличие источника бесперебойного энергоснабжения для аварийного электроснабжения и возможности резервирования	Два независимых источника электроснабжения с автоматическим переключением или источника бесперебойного энергоснабжения для аварийного электроснабжения		
обязательно	обязательно	обязательно	факультативно
1.6. Система безопасности			
Системы безопасности и контроля доступа, возможность доступа для арендаторов 24x7 (система видеонаблюдения для всех входных групп, включая парковку, система электронных пропусков, круглосуточная охрана здания, ограничение зон доступа).	Система контроля доступа видеонаблюдения для всех входных групп, круглосуточная охрана здания, система электронных пропусков. Ограниченная зона доступа арендаторов	Система видеонаблюдения для всех входных групп, круглосуточная охрана здания	Охрана здания
обязательно	Обязательно	обязательно	обязательно
2. Конструктивные особенности здания			
2.1. Здание изначально спроектировано и построено как бизнес-центр или прошло капитальную реконструкцию под бизнес-центр			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
2.2. Высота помещения «в чистоте» 2,7 м и выше			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
2.3. Планировка			

Класс А	Класс В+	Класс В	Класс С
Возможность открытой эффективной планировки этажа, позволяющей создать как открытое пространство, так и небольшие офисы			Кабинетная система планировки этажа
обязательно	факультативно	факультативно	факультативно
2.4. Отделка площадей общего пользования и фасада (<i>параметр носит субъективный характер и требует подтверждения экспертной комиссией</i>)			
Высококачественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования и фасада	Качественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования и фасада		
обязательно	обязательно	обязательно	факультативно
2.5. Освещение и расположение окон			
Современное высококачественное шумоизоляционное и энергоэффективное остекление, обеспечивающее достаточное естественное освещение			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
3. Местоположение и доступность			
3.1. Местоположение			
Хорошее расположение здания, отсутствие рядом объектов, которые могут оказывать негативное влияние на его имидж (например - свалки, тюрьмы и прочее)			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
3.2. Транспортная доступность			
Удобный подъезд и транспортное сообщение, расположение вблизи основных транспортных артерий. Местоположение здания не более чем в 15 минутах ходьбы от ближайшей станции метро и/или остановки общественного транспорта, или должным образом организованный автобус, курсирующий между объектом и инфраструктурой общественного транспорта			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
4. Парковка			
4.1. Описание парковки			
Подземная парковка или наземная парковка. Наличие гостевой парковки		Организованная парковка	
обязательно	обязательно	обязательно	факультативно
4.2. Обеспеченность парковочными местами			
Обеспеченность парковочными местами:			
1) Центр города – не менее чем 1 место на 100 м2 арендуемой площади (1/100);			
2) Промышленный пояс – не менее чем 1/80;			
3) Периферийный пояс – не менее чем 1/60;			
4) Вдоль шоссе и окружных автодорог – 1/40 и более.			
обязательно	факультативно	факультативно	факультативно
5. Право собственности			
5.1. Собственность			
Офисное здание не распродано отдельными этажами или блоками различным владельцам			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
6. Управление зданием и услуги для арендаторов			
6.1. Управление объектом и его эксплуатация осуществляются профессиональной управляющей компанией, имеющей опыт на рынке офисной недвижимости			
от 5-ти лет	от 4-х лет	от 3-х лет	
обязательно	обязательно	обязательно	факультативно
6.2. Телекоммуникационные провайдеры			
Не менее 2-х независимых провайдеров телекоммуникационных услуг в здании, позволяющих обеспечить высокоскоростной и бесперебойный доступ к сети Интернет			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
6.3. Входная группа			
Эффективно организованная зона и служба ресепшн. Информационное табло. Система навигации. Наличие организованной зоны ожидания			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
6.4. Услуги для арендаторов			
Профессионально организованная зона питания для сотрудников, соответствующий размерам здания и количеству работающих в нем сотрудников или наличие поблизости пунктов общественного питания. Так же наличие нескольких дополнительных услуг с учетом инфраструктуры в непосредственной близости от объекта (банкомат, аптека, розничный магазин, газетный киоск и прочие)			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
7. Дополнительные параметры			
7.1. Видимость здания			

Класс А	Класс В+	Класс В	Класс С
Хорошая видимость здания с красной линии со стороны главных транспортных артерий, отсутствие естественных и искусственных преград			
обязательно	факультативно	факультативно	факультативно
7.2. Архитектурная ценность объекта (<i>параметр носит субъективный характер и требует подтверждения экспертной комиссией</i>)			
Здание гармонично вписывается в архитектурный ансамбль города и не конфликтует с окружающей застройкой			
обязательно	факультативно	факультативно	факультативно
7.3. Наличие возможности заключения долгосрочного договора			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
7.4. Экологическая эффективность			
Соответствие стандарту оценки экологической эффективности зданий Green Zoom (или международным стандартам BREEAM и LEED)			
факультативно	факультативно	факультативно	факультативно
7.5. Здание является памятником архитектуры, охраняемым государством или историческим зданием			
факультативно	факультативно	факультативно	факультативно
7.6. Доступ маломобильных групп населения			
Расширенные решения для маломобильных групп населения (в части вертикального транспорта, дополнительных удобств и оборудование мест общего пользования)	Решения для маломобильных групп населения	Обеспечение удовлетворения минимальных потребностей лиц с ограниченными возможностями	
обязательно	обязательно	обязательно	обязательно

На основании приведенной классификации Оценщик относит объект оценки к классу С. Объект оценки имеет удовлетворительное расположение (расположен в близости к промзоне) и хорошее физическое состояние объекта с средней типовой отделкой, в окрестности местоположения объекта оценки отсутствует развитая инфраструктура. При отнесении к определенному классу учитывается и состояние здания, и предоставленные технические документы, и результаты осмотра.

11.3.3 Локальный рынок коммерческой недвижимости г. Кургана Курганской области

По результатам анализа информации, имеющейся в общем доступе, Оценщик сделал вывод, что обзор рынка продажи и аренды коммерческой недвижимости независимыми аналитиками представлен в разрезе типовых усредненных объектов по городу в целом или по округам, и поэтому Оценщик вынужден был проводить дальнейшее исследование и выявлять текущие ценовые параметры предложений рассматриваемой недвижимости самостоятельно.

При этом в качестве объектов для определения величины рыночной стоимости объекта оценки рассматривались предложения по продаже нежилых отдельно стоящих зданий и встроенных помещений коммерческого (офисного) назначения, с учетом следующих критериев:

- *Расположение объекта недвижимости* – объекты-аналоги должны располагаться в г. Кургане Курганской области;
- *Тип объекта* – отдельно стоящие здания либо встроенные помещения коммерческого (офисного) назначения;
- Из выборки были исключены объекты с экстремальным значением стоимости.

При этом в качестве объектов рассматривались сдаваемые в аренду помещения коммерческого (офисного) назначения, с учетом следующих критериев:

- *Расположение объекта недвижимости* – объекты-аналоги должны располагаться г. Кургане Курганской области;
- *Тип объекта* – отдельно стоящие здания либо встроенные помещения коммерческого (офисного) назначения;
- Имеется информация о составе арендной ставки;
- Из выборки были исключены объекты с экстремальным значением стоимости.

Далее представлены выборки предложений подобных объектов, выявленных Оценщиком на дату оценки.

Таблица 16. – Локальный рынок продажи объектов коммерческого (офисного) назначения

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб. / кв.м.	Дополнительное описание	Источник	Дата предложения	Отказ от использования
1	Курганская обл., Курган, жилой район Заозёрный, 6-й мкр-н, 31	1 463,50	59 000 000	40 314	Продаётся Помещение свободного назначения подойдет под офис, склад, торговлю или услуги. Площадь: 1463.5 кв.м. Этаж: 1, 2 Под зданием имеется подвальное помещение. Преимущества помещения: • Здание новое, не эксплуатировалось • Мощность 100 квт по электричеству • Собственная газовая котельная. • Система вентиляции с принудительной вытяжкой и подачей воздуха, с автоматическим поддержание температуры подаваемого воздуха, водяные калориферы на каждом этаже. • Хорошая транспортная доступность. Адрес : 6 микрорайон, 31/1.	https://www.avito.ru/kurgan/kommerceskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1463.5_m_2935233258	актуально на дату оценки	Не используется в дальнейших расчетах. Исключено как крайнее значение диапазона.
2	Курганская область, Курган, Омская ул., 181А	2233	16 590 000	7 429	Продаётся административное здание, 3 этажа, площадью 2233 кв.м. В здании есть все коммуникации: электричество, водоснабжение, канализация, своя газовая котельная. Отличная транспортная доступность. Звоните!	https://kurgan.cian.ru/sale/commercial/311643157/	актуально на дату оценки	Не используется в дальнейших расчетах. Исключено как крайнее значение диапазона.
3	Курганская обл., Курган, Автозаводская ул., 5	3000	45 000 000	15 000	Здание расположено на первой линии, возможно размещение как офиса так и торговой деятельности, возможно подключение любого из провайдеров интернет сети, непосредственно у входа расположена просторная асфальтированная парковка. Эл. мощность 120 кВт. (возможно увеличение). Пожарная охранная сигнализация, видеонаблюдение, центральное водоснабжение, водоотведение, отопление, хорошая транспортная доступность (в шаговой доступности остановки общественного транспорта), удобный подъезд в том числе для грузовых автомобилей. Объект юридически чист, окажу содействие в сопровождении сделки.	https://www.avito.ru/kurgan/kommerceskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_3000_m_3341752519	актуально на дату оценки	Используется в дальнейших расчетах.
4	Курганская область, Курган, ул. Крутикова, 4	721	11 500 000	15 950	Продаётся отдельно стоящее здание общей площадью 721 кв.м. Характеристики помещения: - земля в собственности; - центральное отопление, водопровод и канализация; - в 2020 году проведен ремонт кровли.	https://kurgan.cian.ru/sale/commercial/310808054/	актуально на дату оценки	Используется в дальнейших расчетах.
5	Курганская область, Курган, ул. Бурова-Петрова, 111	450	4 500 000	10 000	Продаётся помещение свободного назначения, расположенное на третьем этаже трехэтажного здания. Есть возможность устройства отдельного входа, крыльцо есть. Без ремонта, можно сделать все по своим потребностям. Место тихое и спокойное, в черте города, с хорошей транспортной доступностью, как на личном авто, так и городским транспортом. Есть удобная парковка, в пешей	https://kurgan.cian.ru/sale/commercial/305897690/	актуально на дату оценки	Используется в дальнейших расчетах.

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб. / кв.м.	Дополнительное описание	Источник	Дата предложения	Отказ от использования
					доступности остановки общественного транспорта. Отлично подойдет для организации гостиницы, хостела, общежития недорогого временного проживания. На этаже имеются мокрые точки, есть возможность устройства душевых помещений, хозяйственной комнаты со стиральными машинами, миникухни. Планировка кабинетного типа - широкий коридор по всей длине здания, комнаты расположены по обе стороны, различной площади. Есть возможность устройства комнат отдыха/спален на 4-8 койко-мест. В пешей доступности расположены супермаркеты, продовольственные и промтоварные магазины для обеспечения проживания всем необходимым. В городе много предприятий, на которых требуется привлечение рабочих на короткий срок/вахту, строительство и пр. С предложениями, вопросами обращайтесь по телефону, договоримся о просмотре в удобное для вас время. Юридическое сопровождение, гарантия безопасности сделки, скидки на материалы, ремонт, мебель. Звоните, Ваши вопросы не останутся без ответов.			
Минимальное значение, руб./кв. м				7 429				
Максимальное значение, руб./кв. м				40 314				
Среднее значение, руб./кв. м				18 513				

Как видно из представленной выборки, объекты коммерческого (офисного) назначения, расположенные в относительной близости от Объекта оценки, предлагаются по стоимости 7 429 – 40 314 руб./кв. м., в зависимости от местоположения и качественных характеристик объектов.

Таблица 17. – Локальный рынок аренды объектов коммерческого (офисного) назначения

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб. / кв.м./год	Дополнительное описание	Источник	Дата предложения	Отказ от использования
1	Курганская обл., Курган, ул. Красина, 55	350	210 000	7 200	Сдаются в аренду торговые и офисные помещения в Торговом центре «Красинский» по адресу: г.Курган, ул. Красина, 55. !!! Готово к сдаче помещение 350 кв.м. на 2 этаже, просторный прямоугольный зал, ремонт, окна в 2 стороны, отдельный вход для погрузки-выгрузки. Возможно расширение до 650 кв.м. (весь этаж). Есть как готовые к сдаче помещения (30-70 кв.м.), так и пространства под ваши задумки по планировке (70-210 кв.м.). На первом этаже – супермаркет «Магнит» (ежедневная проходимость 900-1000 человек), клиентский офис СПАО «Ингосстрах». На втором и третьем этажах – Автошкола, Страховые компании, Туристическая фирма, Крупное риэлторское агентство.	https://www.avito.ru/kurgan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_300_m_286409030 1	актуально на дату оценки	Не используется в дальнейших расчетах. Исключено как крайнее значение диапазона.

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб. / кв.м./год	Дополнительное описание	Источник	Дата предложения	Отказ от использования
					<p>Центральная зона градостроения. Развитая инфраструктура. Непосредственная близость от пересечения центральных магистралей города – улиц Красина и Гоголя, Красина и К.Мяготина.</p> <p>Высокий автомобильный и пешеходный трафик.</p> <p>Возможность подъезда к зданию легкового и грузового автотранспорта с центральных магистралей (улицы Красина, Гоголя, К.Мяготина).</p> <p>В радиусе 1 километра располагаются основные ключевые учреждения города: Администрация города и области, ФСС, УПФР, Управление статистики, Департамент архитектуры, Инспекция по земельным отношениям, различные страховые компании, крупные кредитные организации, аптеки, гостиницы и т.д.</p> <p>В шаговой доступности расположены железнодорожный и автобусный вокзалы, остановки общественного транспорта.</p> <p>Круглосуточная физическая охрана здания, система контроля доступа, система видеонаблюдения по периметру и внутри здания.</p> <p>Гибкий временной режим доступа в арендуемые помещения. Возможность организации отдельного входа на арендуемую территорию с левого торцевого фасада здания.</p> <p>Парковочные места для автотранспорта по периметру здания.</p> <p>Места под размещение рекламно-информационных материалов на центральном фасаде здания.</p> <p>Выгодные условия долгосрочной аренды.</p> <p>Прямая аренда от собственника.</p>			
2	Курганская обл., Курган, пр-т Машиностроителей, 23В	70	21 000	3 600	<p>Сдается офисное помещение площадью 70 кв.м. по пр. Машиностроителей 23.</p> <p>Характеристики помещения:</p> <ul style="list-style-type: none"> - помещение расположено на 3 этаже; - свежий ремонт; - санузел на этаже на двух арендаторов; - круглосуточный доступ, охрана; - парковка для арендаторов, в т.ч. для большегрузов. 	https://www.avito.ru/kurgan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_70_m_kv._m_kurgan_3633966675	актуально на дату оценки	Используется в дальнейших расчетах.
3	Курганская обл., Курган, Омская ул., 179Бк4	400	100 000	3 000	<p>Сдаем офисное и складское помещение от 20 до 400 кв., склад- 321 кв.м. По стоимости все обсуждается индивидуально.</p>	https://www.avito.ru/kurgan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis20-400_m_sklad_321_kv._m_3295771706	актуально на дату оценки	Не используется в дальнейших расчетах. Исключено как крайнее значение диапазона.
4	Курганская обл., Курган, пр-т Машиностроителей, 27	222	66 600	3 600	<p>Сдаётся в аренду комплекс офисных помещений(ЕВРОРЕМОНТ), на 3 этаже трёхэтажного здания с выходом на пр. Машиностроителей, общей площадью 222 кв.м!</p>	https://www.avito.ru/kurgan/kommercheskaya_nedvizhimost	актуально на дату оценки	Используется в дальнейших расчетах.

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб. / кв.м./год	Дополнительное описание	Источник	Дата предложения	Отказ от использования
					<ul style="list-style-type: none"> - первая линия - перед зданием своя асфальтированная парковка - пожарная сигнализация - круглосуточная охрана - отопление от собственной котельной - туалет - подсобные помещения - внешнее видеонаблюдение - электричество - стеклопакеты - вход/выход на обе стороны (пр-т Машиностроителей и на территорию)	imost/ofis_222_m_2084604493		
5	Курганская обл., Курган, ул. Ленина, 5	140	70 000	6 000	Предлагается в аренду торговое помещение площадью 140 кв.м, расположенное по адресу: г. Курган ул. Ленина д 5 цокольный этаж ОТ СОБСТВЕННИКА. БЕЗ КОМИССИИ. Характеристики и преимущества помещения: <ul style="list-style-type: none"> - удобное месторасположение - транспортная доступность - высокий транспортный и пассажиропоток - мощность 55 кВт - высота потолков 2,7 м - большие окна - свободная планировка - хорошие подъездные пути - парковка на заднем дворе - черновая отделка - возможна аренда с подвальными помещениями, дополнительно около 100 м2 (цена ниже) Стоимость аренды 90000 руб/мес + КУ. Окружение: магазин парфюмерии и косметики, туристическое агентство, стоматология, офисы, театр кукол, филармония. Подходит под продовольственный магазин, детский центр развития, обувной, салон красоты, ресторан-кафе, магазин подарков, кондитерскую. По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному менеджеру: Степан Андреев - Консультант по коммерческой недвижимости. Регион Бизнес Недвижимость.	https://www.avito.ru/kurgan/kommercheskaya_nedvizhimost/kgn_lenina_5_tsokol_140_m_arena_19068792_03	актуально на дату оценки	Не используется в дальнейших расчетах. Относится к иному сегменту рынка.
6	Курганская обл., Курган, пр-т Машиностроителей, 36	70,20	21 060	3 600	Сдаются в аренду офисные помещения, по адресу :г. Курган, ул. Машиностроителей, д36, 4 этаж. От собственника, без комиссии для арендатора. светлые теплые помещения; санузел на этаже; большая парковка перед зданием; рядом остановка общественного транспорта; ремонт оговаривается индивидуально;	https://www.avito.ru/kurgan/kommercheskaya_nedvizhimost/kurgan_arenda_ofisy_ot_10_do_500_kv_rayon_zhbi_379409817_2	актуально на дату оценки	Используется в дальнейших расчетах.

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб. / кв.м./год	Дополнительное описание	Источник	Дата предложения	Отказ от использования
					<p>возможна аренда дополнительной мебели; несколько интернет-провайдеров; возможно предоставление арендаторам юридического адреса; доступ в здание с 7-00 до 22-00, при необходимости круглосуточного доступа выдаются ключи (в том числе и в выходные); все коммунальные услуги включены в стоимость аренды + ЭЭ отдельно по счетчику. Интернет и уборка в стоимость не входят. Обязательно внесение дополнительного обеспечительного платежа в размере арендной платы за 1 месяц. Цена 300 руб за кв.м +ЭЭ по счетчику На данный момент свободны площади : офис 404- 142 кв офис 405 - 70,2 кв (поделен на 3 помещения), офис 407- 67,1 кв, офис 408 - 93,9 кв с личным санузлом и душевой кабиной, офис 409 - 141,4 кв, Если необходимы большие площади, то цена оговаривается индивидуально. Также есть помещения на 2 (10, 50 кв) и 3 (42 и 48 кв) этажах, цены уточняйте по телефону. указанному в объявлении</p>			
Минимальное значение, руб./кв. м				3 000				
Максимальное значение, руб./кв. м				7 200				
Среднее значение, руб./кв. м				4 500				

Как видно из представленной выборки, объекты коммерческого (офисного) назначения, расположенные в относительной близости от объекта оценки, предлагаются по ставкам 3 000 – 7 200 руб./кв. м. в год, в зависимости от качественных характеристик объектов и состава арендной ставки.

11.3.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены на рынке торговой недвижимости

Ценообразующие факторы и степень влияния фактора (вес фактора) приводятся в таблице ниже:

Таблица 18. – Ценообразующие факторы и вес фактора для офисных площадей

№ п/п	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,34
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,10
3	Расположение относительно красной линии	0,09
4	Внутреннее оформление	0,08
5	Этаж	0,08
6	Характеристика парковки	0,07
7	Степень оснащённости инфраструктурой	0,07
8	Отношение арендопригодной площади к общей	0,06
9	Близость к остановкам общественного транспорта	0,06
10	Материал стен	0,05

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Л.А. Лейфер, Нижний Новгород, 2023

Количество факторов, оказывающих влияние на цены весьма велико, наиболее значимые из этих факторов обычно учитываются в процессе оценки, в качестве параметров по которым сопоставляются подобные объекты и подбираются аналоги, принимаются решения о необходимости корректировки, если аналоги по этим параметрам отличаются от объектов оценки.

11.3.5 Прогнозы и выводы

Как видно из проведенного анализа:

- объекты коммерческого (офисного) назначения, расположенные в относительной близости от Объекта оценки, предлагаются по стоимости 7 429 – 40 314 руб./кв. м., в зависимости от местоположения и качественных характеристик объектов;
- объекты коммерческого (офисного) назначения, расположенные в относительной близости от Объекта оценки, предлагаются по ставкам 3 000 – 7 200 руб./кв. м. в год, в зависимости от качественных характеристик объектов и состава арендной ставки.

Основными ценообразующими факторами, влияющими на стоимость/арендную ставку объекта торгового назначения, являются:

- тип объекта коммерческой недвижимости;
- местоположение;
- общая площадь;
- физическое состояние объекта;
- состояние отделки;
- наличие инженерных коммуникаций;
- материал стен;
- наличие отдельного входа;
- этаж расположения;
- наличие движимого имущества, несвязанного с недвижимостью.

12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ (ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ)

В соответствии со сложившейся практикой, оценка рыночной стоимости осуществляется с точки зрения трех классических подходов: сравнительного, затратного и доходного. Каждый из них имеет свои сильные и слабые стороны, применение того или иного подхода обусловлено спецификой объекта, целью и назначением оценки. В целом все три подхода взаимосвязаны. Каждый из них предполагает использование различных видов доступной информации.

12.1 Последовательность определения стоимости недвижимого имущества

В соответствии с п. 1 Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)» процесс оценки включает следующие действия:

1. согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);
2. сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
5. составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

В соответствии с п. 10-13 Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)»:

В процессе оценки оценщик собирает информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки.

Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации.

Информация может быть получена от заказчика оценки, правообладателя объекта оценки, экспертов рынка и отрасли, а также из других источников.

При этом оценщик учитывает:

1. допущения оценки;
2. компетентность источника информации и независимость источника информации от объекта оценки и (или) от заказчика оценки.

Способы получения информации могут включать составление запросов к информированным источникам, получение исходных документов и материалов, осмотр объекта оценки, интервью, поиск рыночной информации из различных источников. Для выполнения оценки оценщик может привлекать организации и квалифицированных отраслевых специалистов, обладающих знаниями и навыками, не относящимися к компетенции оценщика.

В процессе оценки оценщик использует информацию, доступную участникам рынка на дату оценки. Информация, которая стала доступна после даты оценки, может быть использована только в следующих случаях:

- если такая информация отражает состояние рынка и объекта оценки на дату оценки, со-

ответствует ожиданиям участников рынка на дату оценки (например, статистическая информация, финансовые результаты деятельности компании и другая информация, относящаяся к состоянию объекта оценки и (или) рынка в период до даты оценки или на дату оценки);

- если использование такой информации допускается в особом порядке в рамках соответствующих специальных стандартов оценки при определении стоимости отдельных видов объектов оценки.

Заказчик оценки, правообладатель объекта оценки или иное уполномоченное ими лицо должны подтвердить, что предоставленная ими информация соответствует известным им фактам. Объем данных, требующих такого подтверждения, и форма подтверждения определяются оценщиком с учетом особенности содержания информации, ее существенности, если особые требования не указаны в задании на оценку.

Информация должна быть подтверждена одним из следующих способов:

- путем заверения заказчиком копий документов и материалов;
- путем подписания заказчиком письма-представления, содержащего существенную информацию и (или) перечень документов и материалов, с подтверждением того, что информация соответствует известным заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания заказчика.

На этапе сбора, обработки и анализа информации, необходимой для оценки, проводится сбор и анализ технической, рыночной, юридической, бухгалтерской, финансовой и другой информации, достаточной для получения обоснованного мнения относительно рыночной стоимости Объекта оценки.

Оценщик осуществляет расчет стоимости Объекта оценки с учетом полученных количественных и качественных характеристик Объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится Объект оценки, а также обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от Объекта оценки в будущем (рисков), и другой информации.

В соответствии с п. 1-3 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», а также Стандартами и правилами СРО, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются:

- сравнительный подход;
- доходный подход;
- затратный подход.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов.

При выборе подходов и методов оценки оценщик учитывает специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

При применении нескольких подходов и методов оценки оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливают подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Сравнительный подход

Определение подхода к оценке приведено в соответствии с п. 4-9 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)».

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

1. активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
2. доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
3. актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
4. степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

- возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения. Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

Основные этапы сравнительного подхода:

- определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
- сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
- внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
- согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки.

При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

- учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
- использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;
- учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;
- рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;
- учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

В соответствии с п. 22 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)»:

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

- сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:
 - передаваемые имущественные права,
 - ограничения (обременения) этих прав;
 - условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
 - условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
 - условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
 - вид использования и (или) зонирование;
 - местоположение объекта;
 - физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
 - экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
 - наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
 - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

- помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например, арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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

В рамках количественных методов сравнительного подхода можно выделить два метода, наиболее часто используемых для оценки объектов недвижимости:

- метод количественных корректировок (сравнения продаж);
- метод регрессионного анализа.

При применении метода количественных корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта.

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

Основополагающим принципом методов сравнительного подхода является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке аналогичных объектов рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости недвижимости аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода.

Для тех объектов недвижимости, которые часто продаются и покупаются, метод количественных корректировок является наиболее прямым и систематическим подходом к определению искомой стоимости.

Методы сравнительного подхода не применимы для оценки уникальных объектов, по которым отсутствует информация о ценах сделок и (или) предложений на рынке.

Доходный подход

В соответствии с п. 11-16, Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

Основные этапы доходного подхода:

- выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например, номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;
- определение денежного потока.

В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.

В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:

- определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);
- прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;
- определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;
- определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;
- приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

При использовании доходного подхода стоимость объекта недвижимости определяется на основе ожидаемых будущих доходов, которые может принести оцениваемый объект.

Основные этапы оценки при данном подходе:

- анализ потенциального валового дохода, на основе анализа информации о доходах на аналогичных объектах;
- расчет действительного валового дохода, который представляет собой потенциальный валовой доход за минусом потерь от недозагрузки объекта или недоиспользования имеющихся производственных мощностей;
- расчет операционных (эксплуатации) расходов, исходя из анализа фактических издержек по содержанию объекта оценки или типичных издержек на содержание аналогичных объектов;
- чистый операционный доход – действительный валовой доход за вычетом операционных расходов;
- пересчет чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта.

В соответствии с п. 23 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)» в рамках доходного подхода стоимость недвижимого имущества может определяться следующими методами:

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

Метод прямой капитализации

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию.

Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется по формуле:

$$PC_{ПК}^{OO} = \frac{ЧОД_{год}^{OO}}{СК_{РД}},$$

где: $PC_{ПК}^{OO}$ - рыночная стоимость Объекта оценки, в рамках доходного подхода с использованием метода прямой капитализации, руб.;

$ЧОД_{год}^{OO}$ - чистый операционный доход Объекта оценки за год, руб.;

$СК_{РД}$ - ставка капитализации, которая определяется на основе анализа рыночных данных о соотношении доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту, %.

Формула определения ставки капитализации, в рамках метода прямой капитализации, выглядит следующим образом:

$$СК_{РД} = \frac{\sum_{i=1}^n \frac{ЧОД_{год}^{O_{Ai}}}{C_{O_{Ai}}} \times 100\%}{n},$$

где: $ЧОД_{год}^{O_{Ai}}$ - чистый операционный доход i -го объекта-аналога за год, руб.;

$C_{O_{Ai}}$ - стоимость продажи i -го объекта-аналога, руб.;

n – количество объектов в выборке, шт.

Основные условия применения метода прямой капитализации:

- объект недвижимости относится к объектам коммерческого назначения;
- предполагается, что будущие денежные потоки не будут существенно отличаться от текущих денежных потоков;
- объект недвижимости не требует капитальных вложений для эффективного функционирования (капитальный ремонт, перепрофилирование и т.п.);
- на рынке, в сегменте оцениваемого объекта недвижимости, имеется информация, позволяющая обосновать размер ставки капитализации, основанной на соотношении доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Метод капитализации по расчетным моделям

Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется по следующей формуле:

$$PC_{КРМ}^{OO} = \frac{ЧОД_{год}^{OO}}{СК_{РМ}}, \text{ где:}$$

$PC_{КРМ}^{OO}$ - рыночная стоимость Объекта оценки, в рамках доходного подхода с использованием метода капитализации по расчетным моделям, руб.;

$ЧОД_{год}^{OO}$ - чистый операционный доход Объекта оценки за год, руб.;

$СК_{РМ}$ - ставка капитализации, конструируемая на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем, %.

Ставка капитализации, в рамках метода капитализации по расчетным моделям, определяется с использованием следующих методов:

- метод кумулятивного построения;
- метод связанных инвестиций.

Метод дисконтирования денежных потоков

Метод дисконтирования денежных потоков (ДДП) определяет рыночную стоимость недвижимости как сумму дисконтированных доходов от использования объекта в будущем и реверсии с учетом корректировки на степень риска их получения. Общая формула данного метода выглядит следующим образом:

$$PC_{\text{ДДП}}^{\text{ОО}} = \sum_{t=1}^n \frac{ДП_t}{(1 + СД_t)^t} + \frac{ОС}{(1 + СД_t)^n}, \text{ где:}$$

$PC_{\text{ДДП}}^{\text{ОО}}$ - рыночная стоимость объекта недвижимости, в рамках доходного подхода, руб.;

$ДП_t$ - денежный поток периода t ;

$СД_t$ - ставка дисконтирования, соответствующая периоду t ;

$ОС$ - остаточная стоимость, или стоимость реверсии;

n - количество периодов, по которым возникают денежные потоки.

Основные условия применения метода ДДП:

- объект недвижимости относится к объектам коммерческого назначения;
- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих денежных потоков;
- объект недвижимости требует капитальных вложений для эффективного функционирования (капитальный ремонт, перепрофилирование и т.п.);
- объект недвижимости строится или только что построен и вводится в эксплуатацию;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости.

Методология затратного подхода

В соответствии с п. 24-32, Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

- возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
- надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- метод затрат воспроизводства или затрат замещения;

- метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

- полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;
- затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

- расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);
- определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;
- вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов.

Элементы затрат воспроизводства и замещения могут различаться в зависимости от вида объекта оценки и допущений оценки и обычно включают прямые и косвенные затраты, возникающие в процессе воспроизводства или замещения объекта на дату оценки. При расчете затрат воспроизводства и затрат замещения могут учитываться затраты на привлечение финансирования на период строительства и прибыль предпринимателя.

При определении затрат на воспроизводство или замещение необходимо рассмотреть возможность использования фактических затрат, произведенных при создании объекта оценки или аналогичного объекта, проанализировать и при необходимости применить корректировки:

- на изменение цен на элементы затрат в период между датой, когда были произведены соответствующие затраты, и датой оценки;
- на нетипичные дополнительные затраты или экономию средств, которые отражены в фактических затратах, но не возникнут при создании точной копии объекта оценки или объекта с аналогичной полезностью;
- на соответствие фактически произведенных затрат рыночным данным.

Различают следующие виды обесценения (износа, устаревания):

- физический износ, который представляет собой снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации);
- функциональное устаревание (износ), которое представляет собой снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы;
- экономическое (внешнее) обесценение, которое представляет собой снижение стоимости

объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным.

В соответствии с п. 24 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)»

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

Стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

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

Для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

Расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании: данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов; данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников; сметных расчетов; информации о рыночных ценах на строительные материалы; других данных;

Затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

Для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

Величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом из-

нос и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Применение затрат на замещение целесообразно в случаях, когда определение затрат на создание точной копии Улучшений затруднено из-за устаревших материалов и технологий, использовавшихся при создании улучшений объекта оценки.

Затраты на воспроизводство или на замещение Улучшений вычисляются как сумма прямых издержек, непосредственно связанных со строительством, и косвенных издержек, сопутствующих возведению Улучшений, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ.

Прямые издержки, как правило, определяются на основе нормативных актов по ценообразованию в строительстве как стоимость строительно-монтажных работ.

Косвенные издержки определяются на основании нормативных актов по ценообразованию в строительстве, с учетом сложившихся на рынке тарифов на работы и услуги.

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений.

Базовая формула расчета рыночной стоимости затратным подходом имеет вид:

$$MV = P * (1 - I_{\text{накопл}}), \text{ где:}$$

MV – рыночная стоимость, руб.;

P – затраты на воспроизводство имущества, руб.;

$I_{\text{накопл}}$ – накопленный износ и устаревания, %.

Износ отражает потерю стоимости, вызванную снижением потребительной стоимости объекта в процессе эксплуатации вследствие естественного старения и природных воздействий, а также изменения технологий производства. Износ подразделяется на физический, функциональное и внешнее устаревания. Указанные виды износа имеют общие черты: отражают утрату производственно-эксплуатационных качеств и снижение потребительной стоимости имущества.

Общий (накопленный) износ определялся по формуле:

$$I_{\text{накопл}} = 1 - (1 - I_{\text{физический}}) * (1 - I_{\text{функциональный}}) * (1 - I_{\text{внешний}}), \text{ где}$$

$I_{\text{накопл}}$ – накопленный износ и устаревания, %;

$I_{\text{физический}}$ – физический износ, %;

$I_{\text{функциональный}}$ – функциональное устаревание, %;

$I_{\text{внешний}}$ – внешнее устаревание, %.

Износ физический отражает утрату первоначальных технических и конструктивных свойств объекта в процессе эксплуатации вследствие ухудшения технического состояния.

Функциональное (моральное) устаревание объекта определяется техническим, технологическим и экономическим устареванием Объекта оценки по сравнению с современными моделями.

Внешнее (экономическое) устаревание – это потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Внешнее устаревание может быть вызвано общеэкономическими и внутриотраслевыми изменениями, в том числе сокращением спроса на определенный вид продукции, сокращением предложения и ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций, а также правовыми изменениями, относящимися к законодательству.

Обобщение полученных результатов

Каждый из этих описанных подходов может привести к получению различных значений рыночной стоимости Объекта оценки. Поэтому возникает необходимость в обобщении результатов, полученных в рамках различных подходов.

При обобщении результатов расчетов стоимости, прежде всего, анализируется тип, качество, обширность исходных данных по Объекту оценки, использованных в расчетах применительно к каждому из подходов к оценке, на основании которых проводился расчет.

Следующим существенным фактором, на основании которого при обобщении результатов присваиваются веса значимости результатам расчетов, является способность каждого из подходов в рамках оценки учитывать специфические особенности объекта, влияющие на величину его стоимости. При этом анализ результатов расчетов двумя подходами опирается, прежде всего, на вывод, сделанный при анализе наиболее эффективного использования Объекта оценки. Результату каждого из подходов присваивается весовой коэффициент. Итоговое значение рыночной стоимости Объекта оценки рассчитывается как средневзвешенное значение результатов, полученных в рамках подходов.

12.2 Обоснование выбора подходов и методов определения стоимости недвижимого имущества

Выбор подходов и методов при оценке объекта оценки

Выбор конкретного подхода к оценке и методов расчета в основном обусловлен характером доступной информации, особенностями рынка и спецификой самого имущества.

Выбор подходов и методов при определении рыночной стоимости объекта оценки

Затратный подход в данном случае **не применяется** при оценке объекта оценки, так как затраты, связанные с замещением аналогичного объекта, не отражают реальной стоимости объекта на рынке объектов коммерческого назначения.

Объект представляет собой объект коммерческого (офисного) назначения. Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования. Затратный подход не рекомендуется применять при оценке встроенных помещений.

На рынке продажи и аренды в г. Кургане аналогичных объектов коммерческого (офисного) назначения присутствует достаточное количество объектов. Объект оценки не относится к недвижимости специального назначения, применение затратного подхода является нецелесообразным.

Сравнительный подход применяется для определения стоимости объекта оценки. В качестве объектов сравнения выбираются аналогичные объекты коммерческого (офисного) назначения, сопоставимые с оцениваемым по своим характеристикам (местоположение, физическое состояние и т. д.).

Доходный подход также применяется для определения стоимости объекта оценки. Проведенный Оценщиком анализ рынка коммерческой недвижимости г. Кургана показал, что есть все возможности для проведения расчетов рыночной стоимости методами доходного подхода. Применяется метод прямой капитализации, так как в распоряжении оценщика имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости.

Вывод: Оценка единого объекта недвижимости проводилась сравнительным и доходным подходами. В рамках сравнительного подхода используется метод сравнения продаж, в рамках доходного – метод прямой капитализации.

13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

13.1 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДА СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

Согласно выбранной методологии оценки расчет рыночной стоимости объекта недвижимости производится в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж.

В соответствии с п. 9 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» основные этапы сравнительного подхода:

1. определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
2. выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
3. сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
4. внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
5. согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

13.1.1 ВЫБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

В соответствии с п. 10 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» в рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

1. учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
2. использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы внести меньше корректировок;
3. учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;
4. рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;
5. учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных ofert) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных Интернет - сайтов и т.п.), именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

В процессе анализа рынка и подбора аналогов Оценщик проверял, уточнял и дополнял информацию, приведенную в объявлениях, путем интервьюирования представителя продавца. В ходе интервьюирования уточнялись как физические характеристики аналогов (например, наличие и состав инженерных коммуникаций и пр.), так и ценовая информация. Оценщик принимает информацию, предоставленную представителем продавца, как достоверную.

Вся полученная и уточненная информация была описана в расчетных таблицах. В случае перепроверки устной информации после даты оценки (даты выпуска Отчета) Оценщик не может гарантировать, что представитель продавца полностью подтвердит сведения об объекте-аналоге. Тем более что ценовая информация, как правило, изменяется со временем.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки было произведено 2 этапа анализ предложений по продаже подобных объектов недвижимости из открытых источников. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако он не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников, поэтому по всем аналогам приведены копии интернет - страниц.

По итогам данного этапа Оценщиком представлена выборка сопоставимых по базовым ценообразующим факторам (т.е. относимых к тому же сегменту рынка) объектов, по которым известна их ценовая информация, цены предложений или сделок. Данная выборка представлена в разделе 11.3.3 (Таблица 16. – Локальный рынок продажи объектов коммерческого (офисного) назначения).

- *Расположение объекта недвижимости* – объекты-аналоги должны располагаться в г. Кургане Курганской области, в промышленных зонах города;
- *Тип объекта* - отдельно стоящие здания либо встроенные помещения коммерческого (офисного) назначения;
- *Общая площадь* – в качестве аналогов использовались объекты площадью от 450,00 кв.м.

В результате было отобрано 4 объекта-аналога, наиболее сопоставимые по основным ценообразующим параметрам с объектом оценки.

В расчетных таблицах далее приведено описание отобранных объектов-аналогов, а также расчет рыночной стоимости объекта оценки. Расчет производился методом сравнения продаж.

Необходимо отметить, что по характеристике «состояние помещений», «наличие коммуникаций» приведенные данные могут отличаться от указанных в тексте объявлений. Это обусловлено тем, что при наличии фотографий в тексте объявления данный параметр определялся как соответствие или несоответствие характеристики исследуемым объектам недвижимости.

Рыночная стоимость является величиной, формируемой рынком, и не зависит от системы налогообложения, применяемой продавцом или покупателем объекта-аналога. В случае если продавец объекта-аналога не является плательщиком НДС, предполагается, что данный налог входит в предлагаемую к продаже цену аналога.

При изучении сегментов рынка объектов, сопоставимых с объектом оценки, а также при расчете стоимости объекта оценки, Оценщик использовал информацию из сети Интернет. При этом только часть интернет-страниц, содержащих ценовую информацию, маркирована датой, на которую эта информация является актуальной. Оценщик гарантирует, что все работы по изучению ценовой информации и расчету стоимости производились на дату оценки, вся использованная информация была актуальна на дату оценки.

13.1.2 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Для расчета рыночной стоимости объекта оценки применяется метод сравнения продаж.

Объекты-аналоги были отобраны по основным ценообразующим факторам для коммерческой недвижимости офисного назначения.

После проведенного отбора аналогов, Оценщик пришел к выводу, что для расчета стоимости единого объекта недвижимости в качестве аналогов могут выступать объекты №№3-5, сведения о которых приведены в Разделе 11.3.3 отчета. (Таблица 16. – Локальный рынок продажи объектов коммерческого (офисного) назначения).

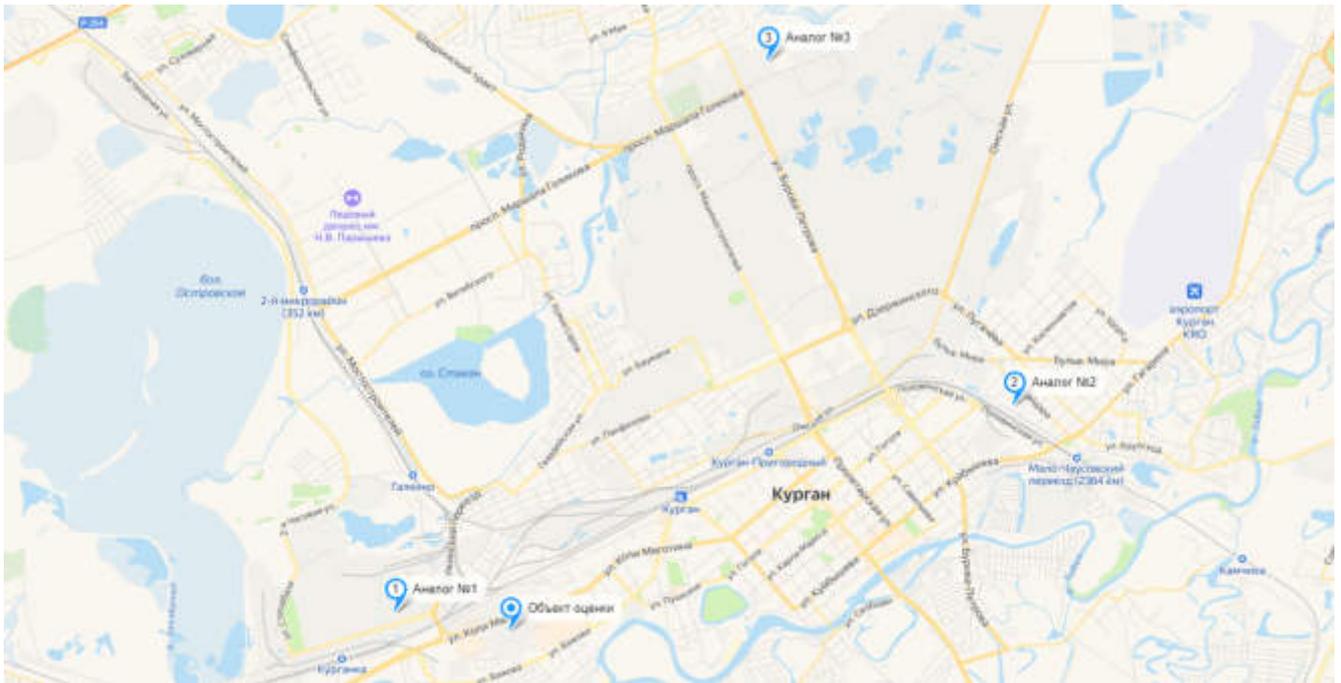


Рисунок 13. – Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте г. Кургана

Для того чтобы определить рыночную стоимость объекта оценки, необходимо провести корректировку цен объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и объектом оценки. При этом поправки вносятся таким образом, чтобы определить, какова была бы цена сопоставимых объектов, если бы они располагали такими же характеристиками, что и объект оценки.

Выбор единиц сравнения

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Исходя из вышеизложенного, в качестве единицы сравнения оценщиком выбрана цена за 1 кв. м. площади объекта недвижимости. Этим же объясняется отказ от использования других единиц сравнения.

Информация по отобранным для дальнейших расчетов объектам, предлагаемым к продаже, с указанием основных характеристик и цен предложений, а также произведенные расчеты представлены ниже.

Таблица 19. – Расчет удельной рыночной стоимости единого объекта недвижимости сравнительным подходом

НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ		ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ		
			АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3
Наименование объекта		Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое помещение
Передаваемые имуще- ственные права	на ОКС	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	на ЗУ	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования		Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата оценки/дата предложения		09 января 2025 г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Тип цены		Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Функциональное назначение		Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Характеристики месторасположения					
Адрес (месторасположение объекта)		Курганская область, г. Курган, ул. Тимофея Невежина, д. 3, строен. 2	Курганская обл., Курган, Автозаводская ул., 5	Курганская область, Курган, ул. Крутикова, 4	Курганская область, Курган, ул. Бурова-Петрова, 111
Расположение относительно «красной линии»		первая линия крупной улицы	первая линия крупной улицы	первая линия второстепенной улицы	внутриквартально
Физические характеристики объекта капитального строительства					
Площадь общая, в том числе:		5 608,20	3 000,00	721,00	450,00
подвал		14,13%	20,00%	0,00%	0,00%
цоколь		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
1 этаж		21,32%	20,00%	50,00%	0,00%
2 этаж		21,34%	20,00%	50,00%	0,00%
3 этаж и выше		43,22%	40,00%	0,00%	100,00%
Наличие отдельного входа		имеется	имеется	имеется	отсутствует
Этаж/этажность		4, подземных - 1	подвал, 1-4 этажи	2 этажа	3 этаж
Тип объекта		ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	встроенное помещение
Физическое состояние объекта		удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Состояние отделки		среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	без отделки (требует капитального ремонта)
Тип парковки		организованная	организованная	организованная	организованная
Наличие коммуникаций		все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Наличие движимого имущества		отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Стоимость всего объекта, руб.		-	45 000 000,00	11 500 000,00	4 500 000,00
Стоимость, руб./кв. м		-	15 000,00	15 950,07	10 000,00
Источник информации			https://www.avito.ru/kurgan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_3000_m_3341752519	https://kurgan.cian.ru/sale/commercial/310808054/	https://kurgan.cian.ru/sale/commercial/305897690/
Передаваемые имуще- ственные права	на ОКС	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	на ЗУ	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые имущественные права (ограничения) обременения этих прав					
Величина корректировки		-	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий		<i>Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка по данному элементу сравнения не требуется</i>			
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		-	15 000,00	15 950,07	10 000,00
Условия финансирования		Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка на условия финансирования					
Величина корректировки		-	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий		<i>Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка по данному элементу сравнения не требуется</i>			

НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ	ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ		
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	15 000,00	15 950,07	10 000,00
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи				
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	<i>Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка по данному элементу сравнения не требуется</i>			
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	15 000,00	15 950,07	10 000,00
Дата оценки/дата предложения	09 января 2025 г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки)				
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	<i>Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка по данному элементу сравнения не требуется</i>			
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	15 000,00	15 950,07	10 000,00
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка на условия рынка (скидки к ценам предложения)				
Величина корректировки	-	-9,50%	-9,50%	-9,50%
Комментарий	<i>Корректировка определяется на основании данных издания «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л.А., 2023 г., стр. 362.</i>			
	Класс объектов		Активный рынок	
			Среднее	Доверительный интервал
	Цены предложений объектов			
	1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)		8,3%	7,1% 9,4%
2. Офисные объекты класса С и ниже		9,5%	8,5% 10,4%	
3. Объекты свободного назначения		9,4%	8,5% 10,3%	
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса		11,3%	10,1% 12,6%	
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	13 575,00	14 434,81	9 050,00
Функциональное назначение	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Корректировка на функциональное назначение (использование) объекта				
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	<i>Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка по данному элементу сравнения не требуется</i>			
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	13 575,00	14 434,81	9 050,00
Характеристики месторасположения				
Расположение относительно «красной линии»	первая линия крупной улицы	первая линия крупной улицы	первая линия второстепенной улицы	внутриквартально
Корректировка на месторасположение				
Коэффициент	0,98	0,98	0,90	0,90
Величина корректировки на расположение относительно первой «красной» линии	-	0,00%	8,89%	8,89%

НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ	ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ																																													
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3																																											
Комментарий	<p>Корректировка определяется на основании данных о зависимости от расположения относительно красной линии на цену предложения, представленной в издании "Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости - 2024", подготовленного Автоматизированной финансовой оценочной системой АФОС (https://cepes-invest.com/handbook/comev24/Adjustments-on-the-red-line-oks-2024)</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th colspan="4">Корректировка на красные линии при продаже</th> </tr> <tr> <th rowspan="2">Тип недвижимости</th> <th colspan="3">Корректировка (в долях)</th> </tr> <tr> <th>Нижнее значение</th> <th>Верхнее значение</th> <th>Среднее значение</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Торговые</td> <td>0.80</td> <td>0.90</td> <td>0.85</td> </tr> <tr> <td>Офисные</td> <td>0.90</td> <td>0.98</td> <td>0.94</td> </tr> <tr> <td>Производственные</td> <td>0.95</td> <td>1.00</td> <td>0.98</td> </tr> <tr> <td>Складские</td> <td>0.90</td> <td>1.00</td> <td>0.95</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>Наименование</th> <th>Корректирующий коэффициент</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 линия крупной автомагистрали (по 3 и более полос в каждую сторону)</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>1 линия основной крупной дороги (по 2 полосы в каждую сторону)</td> <td>0,98</td> </tr> <tr> <td></td> <td><small>верхняя граница диапазона, минимальное значение корректировки</small></td> </tr> <tr> <td>1 линия второстепенной дороги (односторонняя / по 1 полосе в каждую сторону)</td> <td>0,94</td> </tr> <tr> <td></td> <td><small>средняя граница диапазона, среднее значение корректировки</small></td> </tr> <tr> <td>внутриквартальное расположение</td> <td>0,9</td> </tr> <tr> <td></td> <td><small>нижняя граница диапазона, максимальное значение корректировки</small></td> </tr> </tbody> </table>				Корректировка на красные линии при продаже				Тип недвижимости	Корректировка (в долях)			Нижнее значение	Верхнее значение	Среднее значение	Торговые	0.80	0.90	0.85	Офисные	0.90	0.98	0.94	Производственные	0.95	1.00	0.98	Складские	0.90	1.00	0.95	Наименование	Корректирующий коэффициент	1 линия крупной автомагистрали (по 3 и более полос в каждую сторону)	1	1 линия основной крупной дороги (по 2 полосы в каждую сторону)	0,98		<small>верхняя граница диапазона, минимальное значение корректировки</small>	1 линия второстепенной дороги (односторонняя / по 1 полосе в каждую сторону)	0,94		<small>средняя граница диапазона, среднее значение корректировки</small>	внутриквартальное расположение	0,9		<small>нижняя граница диапазона, максимальное значение корректировки</small>
	Корректировка на красные линии при продаже																																														
Тип недвижимости	Корректировка (в долях)																																														
	Нижнее значение	Верхнее значение	Среднее значение																																												
Торговые	0.80	0.90	0.85																																												
Офисные	0.90	0.98	0.94																																												
Производственные	0.95	1.00	0.98																																												
Складские	0.90	1.00	0.95																																												
Наименование	Корректирующий коэффициент																																														
1 линия крупной автомагистрали (по 3 и более полос в каждую сторону)	1																																														
1 линия основной крупной дороги (по 2 полосы в каждую сторону)	0,98																																														
	<small>верхняя граница диапазона, минимальное значение корректировки</small>																																														
1 линия второстепенной дороги (односторонняя / по 1 полосе в каждую сторону)	0,94																																														
	<small>средняя граница диапазона, среднее значение корректировки</small>																																														
внутриквартальное расположение	0,9																																														
	<small>нижняя граница диапазона, максимальное значение корректировки</small>																																														
Величина корректировки на месторасположение как произведение интегральных характеристик	-	0,00%	8,89%	8,89%																																											
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	13 575,00	15 718,06	9 854,55																																											
Корректировки на физические характеристики																																															
Корректировка на площадь																																															
Площадь общая	5 608,20	3 000,00	721,00	450,00																																											
Коэффициент	0,2836	0,3090	0,3756	0,4007																																											
Величина корректировки	-	-7,12%	-21,50%	-25,75%																																											
Комментарий	<p>Корректировка определяется на основании данных о зависимости площади помещений на цену предложения, представленной в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л.А., 2023 г., стр. 243.</p>																																														

НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ	ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ		
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3
	<p>Зависимость удельной цены от площади офисной недвижимости, данные по городам с населением менее 500 тыс. человек. Доверительный интервал</p> <p>Поправочный коэффициент</p> <p>Общая площадь, кв.м.</p> <p>▲ максимальная граница доверительного интервала ◆ Среднее значение ■ минимальная граница доверительного интервала</p> <p>$y = 1,6339x^{-0,116}$ $y = 1,7621x^{-0,137}$ $y = 1,9135x^{-0,16}$</p>			
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	12 608,46	12 338,68	7 317,00
Наличие отдельного входа	имеется	имеется	имеется	отсутствует
Корректировка на наличие отдельного входа				
Коэффициент по Справочнику	1,00	1,00	1,00	0,87
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	14,94%
Комментарий	Корректировка определяется на основании данных о зависимости наличия отдельного входа на цену предложения, представленной в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л.А., 2023 г., стр. 269.			

НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ	ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ																																																														
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3																																																												
		<p>Таблица 179. Корректирующие коэффициенты на отдельный вход для удельных цен объектов офисного назначения, города с численностью населения менее 500 тыс. чел.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Объект оценки</th> <th rowspan="2">Отдельный вход</th> <th colspan="2">Аналог</th> </tr> <tr> <th>отдельный вход есть</th> <th>Отдельного входа нет</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>отдельный вход есть</td> <td></td> <td>1,00</td> <td>1,15</td> </tr> <tr> <td>отдельного входа нет</td> <td></td> <td>0,87</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>			Объект оценки	Отдельный вход	Аналог		отдельный вход есть	Отдельного входа нет	отдельный вход есть		1,00	1,15	отдельного входа нет		0,87	1,00																																														
Объект оценки	Отдельный вход	Аналог																																																														
		отдельный вход есть	Отдельного входа нет																																																													
отдельный вход есть		1,00	1,15																																																													
отдельного входа нет		0,87	1,00																																																													
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	12 608,46	12 338,68	8 410,16																																																												
Корректировка на этаж/этажность																																																																
Этаж/этажность	4, подземных - 1	подвал, 1-4 этажи	2 этажа	3 этаж																																																												
Площадь общая, в том числе:	Кoeffици-ент этажа	5 608,20	3 000,00	721,00	450,00																																																											
подвал	0,880	14,13%	20,00%	0,00%	0,00%																																																											
цоколь	0,980	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%																																																											
1 этаж	1,000	21,32%	20,00%	50,00%	0,00%																																																											
2 этаж	1,020	21,34%	20,00%	50,00%	0,00%																																																											
3 этаж и выше	0,980	43,22%	40,00%	0,00%	100,00%																																																											
Кoeffициент, соответствующий этажу/этажности	0,979	0,972	1,010	0,980																																																												
Величина корректировки	-	0,72%	-3,07%	-0,10%																																																												
Комментарий	<p>Корректировка определяется на основании данных аналитического исследования Ассоциации развития рынка недвижимости НКО СтатПу-елт о зависимости этажа расположения на цену предложения (источник: https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3597-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-10-2024-goda)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>№</th> <th>Объекты</th> <th>Нижняя граница</th> <th>Верхняя граница</th> <th>Среднее значение</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="5" style="text-align: center;">А. При продаже объектов</td> </tr> <tr> <td colspan="5" style="text-align: center;">1. Торговых помещений:</td> </tr> <tr> <td>1.1.</td> <td>Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа</td> <td>0,74</td> <td>0,83</td> <td>0,78</td> </tr> <tr> <td>1.2.</td> <td>Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа</td> <td>0,84</td> <td>0,99</td> <td>0,92</td> </tr> <tr> <td>1.3.</td> <td>Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа</td> <td>0,93</td> <td>1,01</td> <td>0,97</td> </tr> <tr> <td>1.4.</td> <td>Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа</td> <td>0,85</td> <td>0,97</td> <td>0,91</td> </tr> <tr> <td colspan="5" style="text-align: center;">2. Офисных и других общественных помещений:</td> </tr> <tr> <td>2.1.</td> <td>Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа</td> <td>0,84</td> <td>0,92</td> <td>0,88</td> </tr> <tr> <td>2.2.</td> <td>Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа</td> <td>0,92</td> <td>1,02</td> <td>0,98</td> </tr> <tr> <td>2.3.</td> <td>Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа</td> <td>0,98</td> <td>1,06</td> <td>1,02</td> </tr> <tr> <td>2.4.</td> <td>Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа</td> <td>0,91</td> <td>1,04</td> <td>0,98</td> </tr> </tbody> </table>				№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение	А. При продаже объектов					1. Торговых помещений:					1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,74	0,83	0,78	1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	0,99	0,92	1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,93	1,01	0,97	1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,85	0,97	0,91	2. Офисных и других общественных помещений:					2.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	0,92	0,88	2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,92	1,02	0,98	2.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,98	1,06	1,02	2.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,91	1,04	0,98
	№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение																																																											
	А. При продаже объектов																																																															
	1. Торговых помещений:																																																															
	1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,74	0,83	0,78																																																											
	1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	0,99	0,92																																																											
	1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,93	1,01	0,97																																																											
	1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,85	0,97	0,91																																																											
	2. Офисных и других общественных помещений:																																																															
	2.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	0,92	0,88																																																											
2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,92	1,02	0,98																																																												
2.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,98	1,06	1,02																																																												
2.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,91	1,04	0,98																																																												

НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ	ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ																																
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3																														
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	12 699,24	11 959,88	8 401,75																														
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	встроенное помещение																														
Корректировка на тип объекта																																		
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	11,11%																														
Комментарий	<p>Корректировка определяется на основании данных о зависимости типа объекта на цену предложения, представленной в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л.А., 2023 г., стр. 251.</p> <p>Таблица 145. Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>№</th> <th>Категория городов</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Москва и Московская область</td> <td>0,90</td> <td>0,85</td> <td>0,95</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Санкт-Петербург</td> <td>0,87</td> <td>0,82</td> <td>0,92</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)</td> <td>0,91</td> <td>0,86</td> <td>0,96</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Города с населением 500.. 1000 тыс. чел.</td> <td>0,89</td> <td>0,84</td> <td>0,94</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>Города с населением до 500 тыс. чел.</td> <td>0,90</td> <td>0,85</td> <td>0,95</td> </tr> </tbody> </table>				№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал		1	Москва и Московская область	0,90	0,85	0,95	2	Санкт-Петербург	0,87	0,82	0,92	3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,91	0,86	0,96	4	Города с населением 500.. 1000 тыс. чел.	0,89	0,84	0,94	5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,90	0,85	0,95
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал																															
1	Москва и Московская область	0,90	0,85	0,95																														
2	Санкт-Петербург	0,87	0,82	0,92																														
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,91	0,86	0,96																														
4	Города с населением 500.. 1000 тыс. чел.	0,89	0,84	0,94																														
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,90	0,85	0,95																														
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	12 699,24	11 959,88	9 335,18																														
Физическое состояние объекта	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное																														
Корректировка на физическое состояние																																		
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%																														
Комментарий	Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка по данному элементу сравнения не требуется																																	
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	12 699,24	11 959,88	9 335,18																														
Состояние отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	без отделки (требует капитального ремонта)																														
Корректировка на состояние отделки																																		
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	19,00%																														
Комментарий	Корректировка определяется на основании данных о зависимости состояния отделки на цену предложения, представленной в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л.А., 2023 г., стр. 320.																																	

НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ	ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ																															
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3																													
		<p>Таблица 250. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии, города с численностью населения до 500 тыс. чел.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Состояния отделки объектов недвижимости</th> <th colspan="4">Аналог</th> </tr> <tr> <th>комфортный ремонт (отделка «премиум»)</th> <th>типовой ремонт (отделка «стандарт»)</th> <th>требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)</th> <th>требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>комфортный ремонт (отделка «премиум»)</td> <td>1,00</td> <td>1,09</td> <td>1,20</td> <td>1,29</td> </tr> <tr> <td>типовой ремонт (отделка «стандарт»)</td> <td>0,92</td> <td>1,00</td> <td>1,10</td> <td>1,19</td> </tr> <tr> <td>требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)</td> <td>0,83</td> <td>0,91</td> <td>1,00</td> <td>1,08</td> </tr> <tr> <td>требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)</td> <td>0,77</td> <td>0,84</td> <td>0,93</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>			Состояния отделки объектов недвижимости	Аналог				комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,09	1,20	1,29	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,92	1,00	1,10	1,19	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,83	0,91	1,00	1,08	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,77	0,84	0,93	1,00
Состояния отделки объектов недвижимости	Аналог																																
	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)																													
комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,09	1,20	1,29																													
типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,92	1,00	1,10	1,19																													
требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,83	0,91	1,00	1,08																													
требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,77	0,84	0,93	1,00																													
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	12 699,24	11 959,88	11 108,86																													
Тип парковки	организованная	организованная	организованная	организованная																													
Корректировка на тип парковки																																	
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%																													
Комментарий	<i>Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка по данному элементу сравнения не требуется</i>																																
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	12 699,24	11 959,88	11 108,86																													
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации																													
Корректировка на наличие коммуникаций																																	
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%																													
Комментарий	<i>Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка по данному элементу сравнения не требуется</i>																																
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	12 699,24	11 959,88	11 108,86																													
Наличие движимого имущества	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует																													
Корректировка на наличие движимого имущества																																	
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%																													
Комментарий	<i>Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка по данному элементу сравнения не требуется</i>																																
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	12 699,24	11 959,88	11 108,86																													
Коэффициент вариации		6,68%																															
Комментарий	Для определения возможности включения сопоставимых объектов в выборку объектов-аналогов, которая отвечала бы требованиям репрезентативности, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации по формуле:																																

НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ	ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ		
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3
		$V = \frac{\sigma}{\bar{x}} \cdot 100$, где σ – среднеквадратическое отклонение по выборке; x – среднеарифметическое значение разброса значений. В статистике принято, что, если коэффициент вариации: - меньше 10%, то степень рассеивания данных считается незначительной, - от 10% до 20% - средней, - больше 20% и меньше или равно 33% - значительной, Значение коэффициента вариации не превышает 33%, то совокупность считается однородной, если больше 33%, то – неоднородной.		
Сумма корректировок по аналогам, коэфф.	-	7,84%	33,46%	68,68%
Нормированный удельный вес аналога, коэфф.	-	12,75510	2,98864	1,45603
Сумма нормированных удельных весов, коэфф.		17,19977		
Удельный вес аналога, %	-	74,159%	17,376%	8,465%
Скорректированная (взвешенная) стоимость, руб./кв. м	-	9 417,63	2 078,15	940,36
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		12 436		
Скорректированная стоимость ЕОН, руб.		69 743 575		
Скорректированная стоимость ЕОН, руб. без НДС		58 119 646		

**Некоторые характеристики объектов-аналогов, не указанные в объявлении, уточнены в ходе телефонных переговоров с продавцами объектов, а также по данным открытых источников в сети Интернет. Все технико-экономические показатели, указанные в данной таблице, могут различаться с показателями, указанными в объявлении по продаже объектов-аналогов, и указанная ссылка может быть неактивна, а информация может быть отсутствующей или не совпадать с сохраненным скриншотом объявления из-за срока давности публикации объявления. В приложении к настоящему Отчету указаны уточненные данные.*

14. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

14.1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

Согласно выбранной методологии оценки расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости производится в рамках доходного подхода методом прямой капитализации, поскольку исследуемый объект недвижимости используются в соответствии с наиболее эффективным использованием, не требуют реконструкции или иных существенных капитальных вложений и показывают стабильные операционные показатели.

По методу прямой капитализации стоимость имущества определяется отношением чистого дохода от его использования к соответствующему коэффициенту капитализации. Применение этого метода наиболее целесообразно в тех случаях, когда доход является стабильным или, по крайней мере, ожидается, что текущие денежные доходы приблизительно будут равны будущим или темпы их роста умеренны. Стоимость единого объекта по методу прямой капитализации дохода рассчитывается по следующей формуле:

$$V = \frac{NOI}{R_{\text{кап}}},$$

где:

V – стоимость единого объекта недвижимости;

NOI – ежегодный чистый операционный доход, приносимый Объектом оценки;

R – ставка капитализации.

Расчеты по методу прямой капитализации включают определение:

- потенциального валового дохода;
- действительного (эффективного) валового дохода;
- операционных расходов и чистого операционного дохода;
- чистого операционного дохода;
- ставки капитализации и текущей стоимости объекта недвижимости.

14.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА

Общие положения

Потенциальный валовой доход (ПВД) – определяет валовые поступления, которые были бы сразу получены, если бы все имеющиеся в наличии арендные площади были сданы в аренду, и арендаторы выплатили бы всю сумму арендной платы. Это максимальный доход, который может получить собственник от данного объекта недвижимости.

При оценке объекта оценки арендные ставки за пользование объектом недвижимости (ЕОН) рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым исследуемый объект недвижимости может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Поскольку основным спросом на рынке коммерческой недвижимости офисного назначения пользуются небольшие блоки площадью 100-300 кв.м., включающие в себя помимо основных площадей (кабинетов) еще и вспомогательные (коридоры, санузлы и пр.), в рамках настоящего Отчета

величина арендопригодной площади определялась на основании среднерыночного значения коэффициента арендопригодной площади по данным Ассоциации развития рынка недвижимости НКО СтатРиелт⁹, представленного на рисунке ниже:

По расчетам StatRielt на основе сопоставления технической документации объектов до 2024 года

№	Назначение и классы качества зданий и помещений коммерческого назначения	Коридорный коэффициент			Коэффициент арендопригодной площади		
		нижняя граница	верхняя границы	Среднее значение	нижняя граница	верхняя границы	Среднее значение
1.	Здания, построенные до 1992 года						
1.1.	Здания и встроенные помещения розничной торговли	1,08	1,15	1,12	0,87	0,93	0,89
1.2.	Административные и др. общественные здания и встроенные помещения	1,15	1,26	1,21	0,78	0,87	0,83
1.3.	Складские здания и блоки	1,03	1,10	1,07	0,90	0,97	0,93
1.4.	Производственные здания и блоки	1,04	1,17	1,11	0,84	0,95	0,90

Рисунок 14 – Величина коэффициента арендопригодной площади

Таким образом, величина арендопригодной площади Объекта оценки составит $5\ 608,20 * 0,83 = 4\ 654,81$ кв.м.

14.2.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках аренды аналогичных объектов. Причиной послужила распространенная в деловом российском обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных, где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по аренде объектов коммерческой недвижимости.

При сравнительном анализе арендных ставок объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных Internet-сайтов и т.п.), именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

В процессе анализа рынка и подбора аналогов Оценщик проверял, уточнял и дополнял информацию, приведенную в объявлениях, путем интервьюирования представителя арендодателя. В ходе интервьюирования уточнялись как физические характеристики аналогов, так и ценовая информация (например, наличие в составе арендной платы коммунальных платежей и пр.). Оценщик принимает информацию, предоставленную представителем арендодателя, как достоверную. Вся полученная и уточненная информация была описана в расчетных таблицах. В случае перепроверки устной информации после даты оценки (даты выпуска Отчета) Оценщик не может гарантировать, что представитель арендодателя полностью подтвердит сведения об объекте-аналоге. Тем более что ценовая информация, как правило, изменяется со временем.

Для определения арендной ставки для объекта оценки был произведено 2 этапа анализа предложений по аренде подобных объектов недвижимости из открытых источников. Оценщик подтверждает, что на момент проведения исследования данная информация в указанных источниках существовала. Однако он не несет ответственности за дальнейшие изменения содержания данных источников, поэтому по всем аналогам приведены копии интернет-страниц.

По итогам первого этапа Оценщиком представлена выборка сопоставимых по базовым ценообразующим факторам (т.е. относимых к тому же сегменту рынка) объектов, по которым известна

⁹ Источник: <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3594-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigojnoj-ploshchadi-na-01-10-2024-goda>.

их ценовая информация, цены предложений или сделок. Данная выборка представлена в разделе 11.3.3 (**Таблица 17. – Локальный рынок аренды объектов коммерческого (офисного) назначения**).

На втором этапе из представленной выборки Оценщиком были отобраны объекты, наиболее близкие с объектом оценки по своим характеристикам. В качестве аналогов были отобраны объекты исходя из следующих критериев:

- *Расположение объекта недвижимости* – объекты-аналоги должны располагаться в относительной близости от местоположения Объекта оценки в г. Кургане Курганской области, в промышленных зонах города либо по их границе;
- *Тип объекта* – встроенные помещения коммерческого (офисного) назначения;
- *Имеется информация о составе арендной ставки*.

В результате было отобрано 3 объекта-аналога, наиболее сопоставимые по основным ценообразующим параметрам с объектом оценки.

В расчетных таблицах далее приведено описание отобранных объектов-аналогов, а также расчет рыночной стоимости объекта оценки. Расчет производился методом сравнения продаж.

Необходимо отметить, что по характеристике «состояние помещений», «состав арендной ставки» и т.д. приведенные данные могут отличаться от указанных в тексте объявлений. Это обусловлено тем, что при наличии фотографий в тексте объявления данный параметр определялся как соответствие или несоответствие характеристики исследуемым объектам недвижимости.

В соответствии с ФСО № 1, п. 8: «Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки».

При изучении сегментов рынка объектов, сопоставимых с объектом оценки, а также при расчете стоимости объекта оценки, Оценщик использовал информацию из сети Интернет. При этом только часть интернет - страниц, содержащих ценовую информацию, маркирована датой, на которую эта информация является актуальной. Оценщик гарантирует, что все работы по изучению ценовой информации и расчету стоимости производились на дату оценки, вся использованная информация была актуальна на дату оценки.

Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке, является величиной, формируемой рынком, и не зависит от системы налогообложения, применяемой собственником или покупателем объекта оценки. В случае если собственник или покупатель объекта оценки является плательщиком НДС, предполагается, что данный налог входит в определенную в отчете величину стоимости прав на объект оценки.

После проведенного отбора аналогов, Оценщик пришел к выводу, что для расчета величины арендной платы в качестве аналогов могут выступать объекты №№ 2,4,6, сведения о которых приведены в Разделе 11.3.3 (**Таблица 17. – Локальный рынок аренды объектов коммерческого (офисного) назначения**).

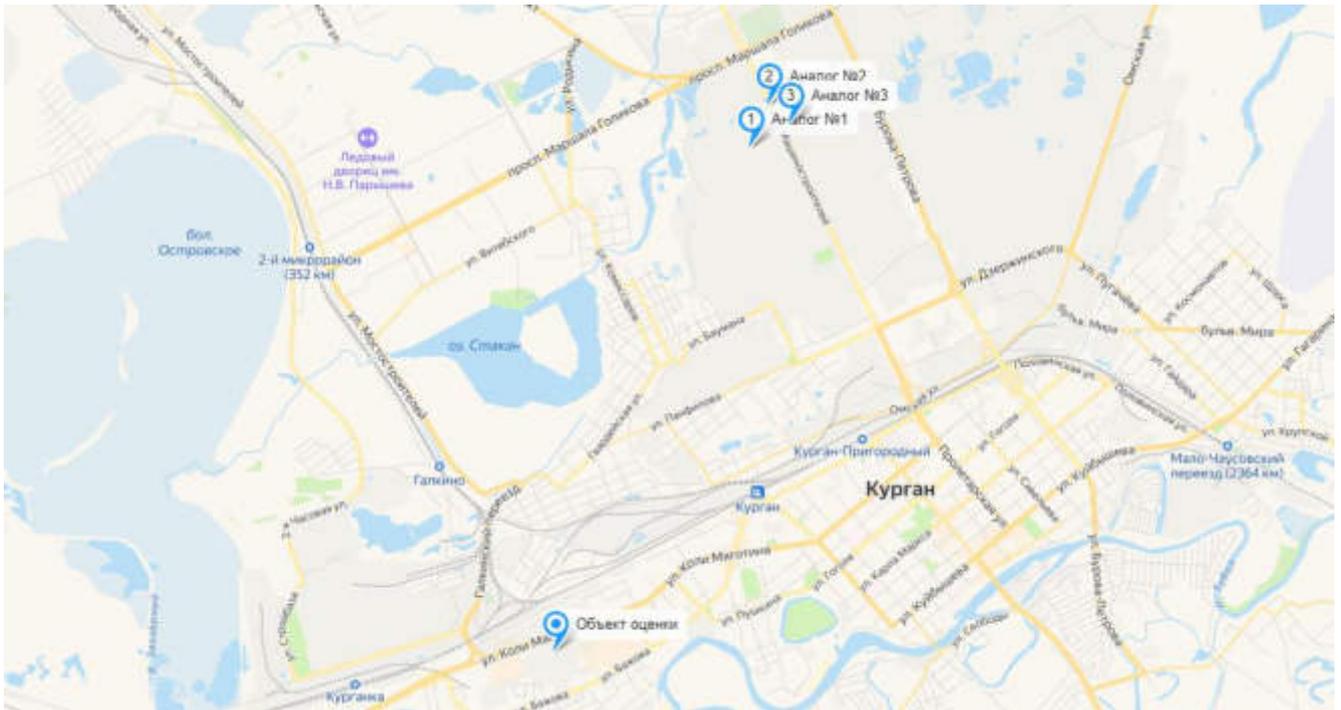


Рисунок 15. – Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте г. Кургана

Для того чтобы определить рыночную арендную ставку, необходимо провести корректировку цен объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и объектом аренды. При этом поправки вносятся таким образом, чтобы определить, какова была бы цена сопоставимых объектов, если бы они располагали такими же характеристиками, что и объект аренды.

Выбор единиц сравнения

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Исходя из вышеизложенного в качестве единицы сравнения оценщиком выбрана арендная ставка за 1 кв. м./год арендопригодной площади помещений. Этим же объясняется отказ от использования других единиц сравнения.

Таблица 20. – Расчет рыночной арендной платы объекта оценки сравнительным подходом

НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ		
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3
Наименование объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата оценки/дата предложения	09 января 2025 г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Функциональное назначение	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Характеристики месторасположения				
Адрес (месторасположение объекта)	Курганская область, г. Курган, ул. Тимофея Невежина, д. 3, строен. 2	Курганская обл., Курган, пр-т Машиностроителей, 23В	Курганская обл., Курган, пр-т Машиностроителей, 27	Курганская обл., Курган, пр-т Машиностроителей, 36
Расположение относительно «красной линии»	первая линия крупной улицы	внутриквартально	первая линия крупной улицы	первая линия крупной улицы
Физические характеристики объекта капитального строительства				
Площадь арендопригодная, кв.м	сдача блоками 125-300 кв.м.	70,00	222,00	70,20
подвал	14,13%	0,00%	0,00%	0,00%
цоколь	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
1 этаж	21,32%	0,00%	0,00%	0,00%
2 этаж	21,34%	0,00%	0,00%	0,00%
3 этаж и выше	43,22%	100,00%	100,00%	100,00%
Наличие отдельного входа	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Этаж/этажность	4, подземных - 1	3 этаж	3 этаж	3 этаж
Физическое состояние объекта	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Состояние отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
Тип парковки	организованная	организованная	организованная	организованная
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Состав арендной ставки в объявлении	без учёта КУ	без учёта КУ	без учёта КУ	с учётом ЭР и КУ (без учета э/э)
Запрашиваемая арендная ставка, руб./месяц		21 000,00	66 600,00	21 060,00
Запрашиваемая арендная ставка, руб./кв. м/год	-	3 600,00	3 600,00	3 600,00
Источник информации		https://www.avito.ru/kurgan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_70_m_g._kurgan_3633966675	https://www.avito.ru/kurgan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_222_m_2084_604493	https://www.avito.ru/kurgan/kommercheskaya_nedvizhimost/kurgan_arena_ofisy_ot_10_do_500_kv_rayon_zhbi_379409_8172
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды

НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ		
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3
Корректировка на передаваемые имущественные права (ограничения) обременения этих прав				
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	<i>Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка по данному элементу сравнения не требуется</i>			
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год	-	3 600,00	3 600,00	3 600,00
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка на условия финансирования				
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	<i>Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка по данному элементу сравнения не требуется</i>			
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год	-	3 600,00	3 600,00	3 600,00
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи				
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	<i>Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка по данному элементу сравнения не требуется</i>			
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год	-	3 600,00	3 600,00	3 600,00
Дата оценки/дата предложения	45657,00	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки)				
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	<i>Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка по данному элементу сравнения не требуется</i>			
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год	-	3 600,00	3 600,00	3 600,00
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка на условия рынка (скидки к ценам предложения)				
Величина корректировки	-	-8,50%	-8,50%	-8,50%
Комментарий	<i>Корректировка определяется на основании данных издания «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л.А., 2023 г., стр. 362.</i>			
	Класс объектов		Активный рынок	
			Среднее	Доверительный интервал
	Цены предложений объектов			
	1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)		8,3%	7,1% 9,4%
	2. Офисные объекты класса С и ниже		9,5%	8,5% 10,4%
3. Объекты свободного назначения		9,4%	8,5% 10,3%	
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса		11,3%	10,1% 12,6%	
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год	-	3 294,00	3 294,00	3 294,00
Функциональное назначение	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное

НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ																																		
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3																																
Корректировка на функциональное назначение (использование) объекта																																				
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%																																
Комментарий	<i>Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка по данному элементу сравнения не требуется</i>																																			
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год	-	3 294,00	3 294,00	3 294,00																																
Характеристики месторасположения																																				
Расположение относительно «красной линии»	первая линия крупной улицы	внутриквартально	первая линия крупной улицы	первая линия крупной улицы																																
Корректировка на месторасположение																																				
Коэффициент	1,00	0,96	1,00	1,00																																
Величина корректировки на расположение относительно первой «красной» линии	-	4,17%	0,00%	0,00%																																
Комментарий	<p><i>Корректировка определяется на основании данных о зависимости от расположения относительно красной линии на цену предложения, представленной в издании "Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости - 2024", подготовленного Автоматизированной финансовой оценочной системой АФОС (https://cepes-invest.com/handbook/comev24/Adjustments-on-the-red-line-oks-2024)</i></p>																																			
	<p>Корректировка на красные линии при аренде</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Тип недвижимости</th> <th colspan="3">Корректировка (в долях)</th> </tr> <tr> <th>Нижнее значение</th> <th>Верхнее значение</th> <th>Среднее значение</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Торговые</td> <td>0,88</td> <td>0,92</td> <td>0,90</td> </tr> <tr> <td>Офисные</td> <td>0,96</td> <td>1,00</td> <td>0,98</td> </tr> <tr> <td>Производственные</td> <td>0,96</td> <td>1,00</td> <td>0,99</td> </tr> <tr> <td>Складские</td> <td>0,98</td> <td>1,00</td> <td>0,99</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Наименование</th> <th>Корректирующий коэффициент</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 линия крупной автомагистрали (по 3 и более полос в каждую сторону)</td> <td style="text-align: center;">1</td> </tr> <tr> <td>1 линия основной крупной дороги (по 2 полосы в каждую сторону)</td> <td style="text-align: center;">1</td> </tr> <tr> <td>1 линия второстепенной дороги (односторонняя / по 1 полосе в каждую сторону)</td> <td style="text-align: center;">0,98</td> </tr> <tr> <td>внутриквартальное расположение</td> <td style="text-align: center;">0,96</td> </tr> </tbody> </table> <p><small>верхняя граница диапазона, максимальное значение корректировки</small> <small>средняя граница диапазона, среднее значение корректировки</small> <small>нижняя граница диапазона, минимальное значение корректировки</small></p>				Тип недвижимости	Корректировка (в долях)			Нижнее значение	Верхнее значение	Среднее значение	Торговые	0,88	0,92	0,90	Офисные	0,96	1,00	0,98	Производственные	0,96	1,00	0,99	Складские	0,98	1,00	0,99	Наименование	Корректирующий коэффициент	1 линия крупной автомагистрали (по 3 и более полос в каждую сторону)	1	1 линия основной крупной дороги (по 2 полосы в каждую сторону)	1	1 линия второстепенной дороги (односторонняя / по 1 полосе в каждую сторону)	0,98	внутриквартальное расположение
Тип недвижимости	Корректировка (в долях)																																			
	Нижнее значение	Верхнее значение	Среднее значение																																	
Торговые	0,88	0,92	0,90																																	
Офисные	0,96	1,00	0,98																																	
Производственные	0,96	1,00	0,99																																	
Складские	0,98	1,00	0,99																																	
Наименование	Корректирующий коэффициент																																			
1 линия крупной автомагистрали (по 3 и более полос в каждую сторону)	1																																			
1 линия основной крупной дороги (по 2 полосы в каждую сторону)	1																																			
1 линия второстепенной дороги (односторонняя / по 1 полосе в каждую сторону)	0,98																																			
внутриквартальное расположение	0,96																																			
Величина корректировки на месторасположение как произведение интегральных характеристик	-	4,17%	0,00%	0,00%																																
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год	-	3 431,36	3 294,00	3 294,00																																
Корректировки на физические характеристики																																				
Корректировка на площадь																																				
Площадь арендопригодная, кв. м	сдача блоками 125-300 кв. м.	70,00	222,00	70,20																																
Величина корректировки	-	-15,00%	0,00%	-15,00%																																

НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ																																												
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3																																										
Комментарий	<p>Корректировка определяется на основании данных о зависимости площади помещений на цену предложения, представленной в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л.А., 2023 г., стр. 222.</p> <p>Таблица 141. Матрица коэффициентов удельных цен недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), города с населением менее 500 тыс. человек</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Объект оценки</th> <th colspan="5">Аналог</th> </tr> <tr> <th>до 125</th> <th>от 125 до 300</th> <th>от 300 до 750</th> <th>от 750 до 1500</th> <th>от 1500</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>до 125</td> <td>1,00</td> <td>1,18</td> <td>1,34</td> <td>1,49</td> <td>1,56</td> </tr> <tr> <td>от 125 до 300</td> <td>0,85</td> <td>1,00</td> <td>1,13</td> <td>1,26</td> <td>1,32</td> </tr> <tr> <td>от 300 до 750</td> <td>0,75</td> <td>0,88</td> <td>1,00</td> <td>1,11</td> <td>1,17</td> </tr> <tr> <td>от 750 до 1500</td> <td>0,67</td> <td>0,80</td> <td>0,90</td> <td>1,00</td> <td>1,05</td> </tr> <tr> <td>от 1500</td> <td>0,64</td> <td>0,76</td> <td>0,86</td> <td>0,95</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table> <p>Расчет произведен на исходных данных площадью до 1800 кв.м.</p>					Объект оценки	Аналог					до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500	до 125	1,00	1,18	1,34	1,49	1,56	от 125 до 300	0,85	1,00	1,13	1,26	1,32	от 300 до 750	0,75	0,88	1,00	1,11	1,17	от 750 до 1500	0,67	0,80	0,90	1,00	1,05	от 1500	0,64	0,76	0,86	0,95	1,00
	Объект оценки	Аналог																																												
до 125		от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500																																									
до 125	1,00	1,18	1,34	1,49	1,56																																									
от 125 до 300	0,85	1,00	1,13	1,26	1,32																																									
от 300 до 750	0,75	0,88	1,00	1,11	1,17																																									
от 750 до 1500	0,67	0,80	0,90	1,00	1,05																																									
от 1500	0,64	0,76	0,86	0,95	1,00																																									
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год	-	2 916,66	3 294,00	2 799,90																																										
Наличие отдельного входа	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует																																										
Корректировка на наличие отдельного входа																																														
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%																																										
Комментарий	Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка по данному элементу сравнения не требуется																																													
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	2 916,66	3 294,00	2 799,90																																										
Корректировка на этаж/этажность																																														
Этаж/этажность	4, подземных - 1	3 этаж	3 этаж	3 этаж																																										
Площадь арендопригодная, в том числе:	5 608,20	70,00	222,00	70,20																																										
Кoeffициент этажа																																														
подвал	14,13%	0,00%	0,00%	подвал																																										
цоколь	0,00%	0,00%	0,00%	цоколь																																										
1 этаж	21,32%	0,00%	0,00%	1 этаж																																										
2 этаж	21,34%	0,00%	0,00%	2 этаж																																										
3 этаж и выше	43,22%	100,00%	100,00%	3 этаж и выше																																										
Кoeffициент, соответствующий этажу/этажности	0,979	0,980	0,980	0,980																																										
Величина корректировки	-	-0,10%	-0,10%	-0,10%																																										

НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ			
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3	
Комментарий	<i>Корректировка определяется на основании данных аналитического исследования Ассоциации развития рынка недвижимости НКО СтатРиелт о зависимости этажа расположения на цену предложения (источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3597-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-10-2024-goda)</i>				
	Б. При аренде объектов:				
	1. Торговых помещений:				
	1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,79	0,84	0,81
	1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,94	1,01	0,97
	1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,88	0,95	0,91
	2. Офисных и других общественных помещений:				
	2.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	0,92	0,88
	2.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,00	1,05	1,02
	2.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,94	1,03	0,98
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год	-	2 913,74	3 290,71	2 797,10	
Физическое состояние объекта	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	
Корректировка на физическое состояние					
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%	
Комментарий	<i>Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка по данному элементу сравнения не требуется</i>				
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год	-	2 913,74	3 290,71	2 797,10	
Состояние отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	
Корректировка на состояние отделки					
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%	
Комментарий	<i>Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка по данному элементу сравнения не требуется</i>				
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год	-	2 913,74	3 290,71	2 797,10	
Тип парковки	организованная	организованная	организованная	организованная	
Корректировка на тип парковки					
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%	
Комментарий	<i>Объект Исследования и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка по данному элементу сравнения не требуется</i>				
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год	-	2 913,74	3 290,71	2 797,10	
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	
Корректировка на наличие коммуникаций					
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%	
Комментарий	<i>Объект Исследования и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка по данному элементу сравнения не требуется</i>				

НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ																																																																		
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3																																																																
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год	-	2 913,74	3 290,71	2 797,10																																																																
Состав арендной ставки в объявлении	без учёта КУ	без учёта КУ	без учёта КУ	с учётом ЭР и КУ (без учета э/э)																																																																
Корректировка на наличие движимого имущества																																																																				
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	-8,30%																																																																
Комментарий	<p>Корректировка определяется на основании данных издания «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора», под ред. Лейфера Л.А., 2024 г.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Наименование коэффициента</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Доверительный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4">Коммунальные платежи</td> </tr> <tr> <td>Электричество</td> <td>6,5%</td> <td>5,7%</td> <td>7,3%</td> </tr> <tr> <td>Водоснабжение и канализация</td> <td>2,8%</td> <td>2,1%</td> <td>3,4%</td> </tr> <tr> <td>Отопление</td> <td>5,0%</td> <td>4,2%</td> <td>5,8%</td> </tr> <tr> <td>Итого коммунальные платежи</td> <td>14,3%</td> <td>12,0%</td> <td>16,5%</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Эксплуатационные платежи</td> </tr> <tr> <td>Уборка внутренних помещений</td> <td>3,1%</td> <td>2,3%</td> <td>3,9%</td> </tr> <tr> <td>Интернет и средства связи</td> <td>2,0%</td> <td>1,5%</td> <td>2,4%</td> </tr> <tr> <td>Охрана и обеспечение безопасности</td> <td>2,5%</td> <td>2,1%</td> <td>2,9%</td> </tr> <tr> <td>Текущий (мелкий) ремонт</td> <td>2,7%</td> <td>2,3%</td> <td>3,1%</td> </tr> <tr> <td>Содержание территории и вывоз мусора</td> <td>1,9%</td> <td>1,5%</td> <td>2,3%</td> </tr> <tr> <td>Управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.)</td> <td>3,3%</td> <td>2,5%</td> <td>4,1%</td> </tr> <tr> <td>Итого эксплуатационные платежи</td> <td>15,6%</td> <td>12,4%</td> <td>18,8%</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Прочие расходы</td> </tr> <tr> <td>Прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т. д.)</td> <td>9,6%</td> <td>8,2%</td> <td>11,0%</td> </tr> </tbody> </table>				Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал		Коммунальные платежи				Электричество	6,5%	5,7%	7,3%	Водоснабжение и канализация	2,8%	2,1%	3,4%	Отопление	5,0%	4,2%	5,8%	Итого коммунальные платежи	14,3%	12,0%	16,5%	Эксплуатационные платежи				Уборка внутренних помещений	3,1%	2,3%	3,9%	Интернет и средства связи	2,0%	1,5%	2,4%	Охрана и обеспечение безопасности	2,5%	2,1%	2,9%	Текущий (мелкий) ремонт	2,7%	2,3%	3,1%	Содержание территории и вывоз мусора	1,9%	1,5%	2,3%	Управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.)	3,3%	2,5%	4,1%	Итого эксплуатационные платежи	15,6%	12,4%	18,8%	Прочие расходы				Прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т. д.)	9,6%	8,2%	11,0%
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал																																																																		
Коммунальные платежи																																																																				
Электричество	6,5%	5,7%	7,3%																																																																	
Водоснабжение и канализация	2,8%	2,1%	3,4%																																																																	
Отопление	5,0%	4,2%	5,8%																																																																	
Итого коммунальные платежи	14,3%	12,0%	16,5%																																																																	
Эксплуатационные платежи																																																																				
Уборка внутренних помещений	3,1%	2,3%	3,9%																																																																	
Интернет и средства связи	2,0%	1,5%	2,4%																																																																	
Охрана и обеспечение безопасности	2,5%	2,1%	2,9%																																																																	
Текущий (мелкий) ремонт	2,7%	2,3%	3,1%																																																																	
Содержание территории и вывоз мусора	1,9%	1,5%	2,3%																																																																	
Управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.)	3,3%	2,5%	4,1%																																																																	
Итого эксплуатационные платежи	15,6%	12,4%	18,8%																																																																	
Прочие расходы																																																																				
Прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т. д.)	9,6%	8,2%	11,0%																																																																	
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год	-	2 913,74	3 290,71	2 564,94																																																																
Коэффициент вариации	12,42%																																																																			
Комментарий	<p>Для определения возможности включения сопоставимых объектов в выборку объектов-аналогов, которая отвечала бы требованиям репрезентативности, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации по формуле:</p> $V = \frac{\sigma}{\bar{x}} \cdot 100$ <p style="text-align: center;">, где</p> <p>σ – среднеквадратическое отклонение по выборке; x - среднеарифметическое значение разброса значений. В статистике принято, что, если коэффициент вариации: - меньше 10%, то степень рассеивания данных считается незначительной, - от 10% до 20% - средней, - больше 20% и меньше или равно 33% - значительной, Значение коэффициента вариации не превышает 33%, то совокупность считается однородной, если больше 33%, то – неоднородной.</p>																																																																			
Сумма корректировок по аналогам, коэфф.	-	19,27%	0,10%	23,40%																																																																
Нормированный удельный вес аналога, коэфф.	-	5,18941	1000,00000	4,27350																																																																

НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ		
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3
Сумма нормированных удельных весов, коэфф.		1009,46291		
Удельный вес аналога, %	-	0,514%	99,063%	0,423%
Скорректированная (взве- шенная) стоимость, руб./кв. м/год	-	14,98	3 259,88	10,85
Рыночная арендная ставка, руб./кв. м/год за арендопри- годные площади		3 286		

**Некоторые характеристики объектов-аналогов, не указанные в объявлении, уточнены в ходе телефонных переговоров с продавцами объектов, а также по данным открытых источников в сети Интернет. Все технико-экономические показатели, указанные в данной таблице, могут различаться с показателями, указанными в объявлении по продаже объектов-аналогов, и указанная ссылка может быть неактивна, а информация может быть отсутствующей или не совпадать с сохраненным скриншотом объявления из-за срока давности публикации объявления. В приложении к настоящему Отчету указаны уточненные данные.*

Таблица 21. – Расчет корректировки на состав арендной ставки

Наименование объекта	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3
Состав арендной ставки, в том числе:	без учёта КУ	без учёта КУ	без учёта КУ	с учётом ЭР и КУ (без учета э/э)
чистая арендная ставка (без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей)	70,10%	70,10%	70,10%	70,10%
Эксплуатационные расходы	да	да	да	да
Доля эксплуатационных расходов	15,60%	15,60%	15,60%	15,60%
Коммунальные расходы	нет	нет	нет	да (без учета э/э)
Доля коммунальных расхо- дов	0,00%	0,00%	0,00%	7,80%
% арендной ставки от валово- вой арендной ставки	85,70%	85,70%	85,70%	93,50%
Корректировка для приведе- ния валовой арендной ставки к чистой арендной ставке	-	1,000	1,000	0,917
Корректировка для приведе- ния валовой арендной ставки к чистой арендной ставке, %	без учёта КУ	без учёта КУ	без учёта КУ	с учётом ЭР и КУ (без учета э/э)

14.3 РАСЧЕТ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА

Потенциальный валовой доход – определяет валовые поступления, которые были бы сразу получены, если бы все имеющиеся в наличии арендные площади были сданы в аренду, и арендаторы выплатили бы всю сумму арендной платы. Это максимальный доход, который может получить собственник от данного объекта недвижимости.

Потенциальный валовой доход определялся как произведений площади и арендной ставки за единый объект недвижимости.

Расчет потенциального валового дохода приведен в таблице:

Таблица 22. – Расчет потенциального валового дохода

Наименование показателя	Ед. изм.	Значение
Арендопригодная площадь помещений	кв. м	4 654,81
Рыночная ставка арендной платы без учета типовых расходов арендатора	руб./ кв. м в год с учетом НДС	3 286
Потенциальный валовой доход	руб./год с учетом НДС	15 295 706

14.4 РАСЧЕТ ДЕЙСТВИТЕЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА

Действительный валовой доход представляет собой предполагаемый доход с учетом потерь от незанятости площадей и неплатежей арендной платы, всех скидок в арендной плате, а также с учетом прочих доходов от недвижимости.

Действительный валовой доход рассчитывается по формуле:

Действительный валовой доход = Потенциальный валовой доход – потери от недоиспользования и несвоевременного получения платежей

Размер вакантности принят по данным издания «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под ред. Лейфера Л.А., 2023 г., стр. 39, в размере 29,5% как максимальное значение указанного диапазона (с учетом расположения Объекта оценки в городе с слабо развитым и неактивным рынком недвижимости, а также местоположении в промышленной зоне города / на ее окраине). **Таблица 23. – Процент недозагрузки**

Таблица 11. Процент недозагрузки при сдаче в аренду в зависимости от типа офисной недвижимости. Неактивный рынок. Офисные объекты класса С и ниже

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	19,9%	12,3%	27,4%
2	Санкт-Петербург	19,0%	11,8%	26,3%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	20,9%	14,2%	27,7%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	21,3%	13,2%	29,4%
5	города с населением до 500 тыс. чел.	21,4%	13,3%	29,5%

Величина действительного валового дохода приведена в расчетной таблице.

Таблица 24. – Расчет действительного валового дохода

Наименование показателя	Ед. изм.	Значение
Потенциальный валовой доход	руб./год	15 295 706
Потери от недоиспользования и несвоевременного получения платежей	%	29,50%

Наименование показателя	Ед. изм.	Значение
Потери от недоиспользования и несвоевременного получения платежей	руб./год	4 512 233
Действительный (эффективный) валовой доход	руб./год	10 783 473

14.5 РАСЧЕТ ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДОВ

Операционные расходы - расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости – доли от суммы арендного дохода (от действительного валового дохода с учетом уровня незагрузки помещений, т. е. учитывающего фактическую (текущую рыночную) загрузку площадей).

Согласно данным Ассоциации развития рынка недвижимости НКО СтатРиелт¹⁰, показатель процента операционных расходов собственника принят на среднем уровне в размере 19,00% от ДВД как для офисных и других общественных помещений и зданий.

Таблица 25. – Операционные расходы

По опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), зарегистрированных на StatRielt, на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал.

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,14	0,28	0,20
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,11	0,26	0,19
3	Складские помещения и здания	0,06	0,28	0,17
4	Производственные помещения (здания)	0,07	0,27	0,17

14.6 СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ И РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

В рамках настоящего Отчета об оценке ставка капитализации принята по данным издания «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под ред. Лейфера Л.А., 2023 г., стр. 70 в размере 12,50% как максимальное значение указанного диапазона (с учетом расположения Объекта оценки в городе с слабо развитым и неактивным рынком недвижимости, а также местоположении в промышленной зоне города / на ее окраине).

Таблица 26. – Ставка капитализации

Таблица 22. Значения текущей доходности недвижимости, по группам городов, и границы расширенных интервалов в зависимости от типа офисной недвижимости. Офисные объекты класса С и ниже. Респонденты - эксперты-оценщики

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	8,4%	6,0%	10,7%
2	Санкт-Петербург	10,3%	7,4%	13,1%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	9,4%	5,6%	13,2%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	9,9%	7,1%	12,7%
5	города с населением до 500 тыс. чел.	9,8%	7,0%	12,5%

¹⁰ Источник: <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3603-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-vedvizhimostyu-na-01-10-2024-goda>.

Определение рыночной стоимости объекта оценки при использовании доходного подхода приведено в таблице ниже.

Таблица 27. – Расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

НАИМЕНОВАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЯ	ЕДИНИЦЫ ИЗМЕРЕНИЯ	ОБОСНОВАНИЕ РАСЧЕТОВ	РАСЧЕТ
Арендопригодная площадь	кв. м	https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3594-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigodnoj-ploshchadi-na-01-10-2024-goda	4 654,81
Рыночная арендная ставка, руб./кв. м/год за арендопригодные площади	руб./кв.м/год с учетом НДС	Расчет оценщика	3 286
Потенциальный валовой доход (ПВД)	руб. с учетом НДС	4654,81*3286	15 295 706
Процент недозагрузки при сдаче в аренду	%	«Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под ред. Лейфера Л.А., 2023 г.	29,50%
	руб. с учетом НДС	15295706*0,295	4 512 233
Эффективный валовой доход (ЭВД)	руб. с учетом НДС	15295706-4512233	10 783 473
Операционные расходы (ОР)	%	https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3603-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-10-2024-goda	19,00%
	руб. с учетом НДС	15295706*0,19	2 048 860
Чистый операционный доход ЕОН (ЧОД (NOI))	руб./год с учетом НДС	10783473-2048860	8 734 613
Ставка капитализации	%	«Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под ред. Лейфера Л.А., 2023 г.	12,50%
Рыночная стоимость Объекта оценки	руб. с учетом НДС	8734613/0,125	69 876 904
Рыночная стоимость Объекта оценки	руб. без учета НДС		58 230 753

15. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПРИМЕНЕНИЯ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. (п. 3 ФСО V).

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) - стоимость объекта, определенная на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления (ст. 14 ФСО I).

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученным с применением различных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости (п. 28 ФСО № 7).

В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливают подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 ФСО V. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки (п. 3 ФСО V).

Далее по тексту отчета об оценке отождествляются понятия «итоговая стоимость объекта оценки» (ст. 14 ФСО I) и «итоговый результат оценки недвижимости» (п. 28, 29 ФСО № 7).

15.1 АНАЛИЗ ДОСТОИНСТВ И НЕДОСТАТКОВ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Определение рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя объекты оценки, производилось двумя подходами: сравнительным и доходным.

Итоговая величина стоимости объекта оценки определяется путем согласования стоимостей, полученных каждым подходом. Вычисляется средневзвешенная стоимость объектов по формуле:

$$\text{Ст. об.} = \text{СП} \times \varphi_{\text{сп}} + \text{ДП} \times \varphi_{\text{дп}}, \text{ где}$$

СП, ДП – стоимости, рассчитанные соответственно сравнительным и доходным подходом.

$\varphi_{\text{сп}}$, $\varphi_{\text{дп}}$ – весовые коэффициенты, присвоенные стоимостям, полученным соответственно сравнительным и доходным подходом.

Принимая за 100% вероятность реализации объекта на свободном рынке, оценщик считает, что вероятность распределения стоимостей в зависимости от степени достоверности подхода определяется следующим образом:

Сравнительный подход

Сравнительный подход в данном случае дает наиболее точную оценку стоимости. Основываясь на достаточном количестве и достоверности информации по аналогичным сделкам купли-продажи и предложениям по продаже, можно сделать реальный вывод о величине стоимости. Сравнительному подходу присваивается весовой коэффициент 0,653.

Доходный подход

Преимущество этого подхода состоит в том, что он непосредственно принимает во внимание финансовые результаты от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. Недостатком является сложность прогнозирования денежных потоков (доходов и расходов) и неопределенность экономической ситуации в стране, регионе в будущем. При определении рыночной стоимости объекта оценки учтены ожидаемые доходы от сдачи помещений в аренду.

Доходному подходу присваивается весовой коэффициент 0,347.

Расчетные формулы для определения величины интервала для согласованной оценки.

1. a (a_{min} ; a_{max}) – оценка, полученная в рамках первого подхода (метода), и интервал неопределенности, ассоциируемый с первым подходом.
 2. $\Delta a = (a_{max} - a_{min}) / 2$ – полуширина интервала неопределенности для первой оценки.
 3. b (b_{min} ; b_{max}) – оценка, полученная в рамках второго подхода (метода), и интервал неопределенности, ассоциируемый со вторым подходом.
 4. $\Delta b = (b_{max} - b_{min}) / 2$ – полуширина интервала неопределенности для второй оценки.
 5. c (c_{min} ; c_{max}) – оценка, полученная в результате согласования двух оценок, и интервал неопределенности, ассоциируемый с согласованной оценкой.
 6. $\Delta c = (c_{max} - c_{min}) / 2$ – полуширина интервала неопределенности для согласованной оценки.
- В соответствии с общепринятыми правилами согласованная оценка рассчитывается по формуле:

$c = ka \times a + kb \times b$, где:

ka , kb – весовые коэффициенты, удовлетворяющие условию $ka + kb = 1$.

Для определения весовых коэффициентов, Оценщик использует значения полуширины интервала неопределенности, которые содержатся в «Рекомендациях по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (п.п. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7)» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2018.

В таблице ниже представлены значения полуширины интервала неопределенности в зависимости от развитости рынка, к которому относится оцениваемый объект, и реализованного для расчета его стоимости подхода.

Таблица 28. – Значения полуширины интервала неопределенности расчета рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода на активном рынке

Неопределенность оценки рыночной стоимости на активном рынке	Сравнительный подход		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Офисы	9,50%	9,00%	10,00%

Таблица 29. – Значения полуширины интервала неопределенности расчета рыночной стоимости в рамках доходного подхода на активном рынке

Неопределенность оценки рыночной стоимости на активном рынке	Доходный подход		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Офисы	13,00%	12,00%	14,00%

Таблица 30. – Границы интервала, в которых может находиться рыночная стоимость

Параметр	Подход к оценке		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Результат расчета, руб.	Не применялся	58 119 646	58 230 753
Развитость рынка	Неактивный		
Назначение оцениваемого объекта	Офисы		
Значения полуширины интервала неопределенности, ± %	-	9,5	13
Нижняя граница диапазона стоимости, руб.	-	52 598 280	50 660 755
Верхняя граница диапазона стоимости, руб.	-	63 641 012	65 800 751

Таблица 31. – Расчет итоговой стоимости единого объекта недвижимости

Наименование	Результаты расчетов рыночной стоимости объекта оценки по подходам, руб.						Итоговая рыночная стоимость, руб.
	Затратный подход	Коэффициент весомости по затратному подходу	Сравнительный подход	Коэффициент весомости по сравнительному подходу	Доходный подход	Коэффициент весомости по доходному подходу	
Единый объект недвижимости, расположенный по адресу: Курганская обл, г Курган, ул Невежина, 3	Не использовался	0	58 119 646	0,653	58 230 753	0,347	58 158 200

Таблица 32. – Расчет итоговой стоимости объектов оценки

№ п/п	Показатели	Единицы измерения	Обоснование расчетов	Значение
1	Рыночная стоимость единого объекта недвижимости	руб.	Расчет	58 158 200
2	Доля стоимости земельного участка в стоимости ЕОН	%	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3618-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-vedvizhivosti-na-01-10-2024-goda	11,00%
3	Рыночная стоимость объекта оценки - ОКС	руб.	смп. 1 × (1 - смп. 2)	51 760 798
4	Рыночная стоимость объекта оценки - земельного участка	руб.	смп. 1 × смп. 2	6 397 402

Величина доли земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости определялась как среднее значение в размере 11,00% на основании среднерыночного значения коэффициента арендопригодной площади по данным Ассоциации развития рынка недвижимости НКО СтатРиелт¹¹, представленного на рисунке ниже (по нижней границе указанного диапазона в связи с высокой плотностью застройки оцениваемого земельного участка):

Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости
Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Наименование объектов, расположенных на участках	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,11	0,20	0,15

Типичная типовая застроенная и плотная застроенная площадь

Рисунок 16 – Величина доли стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости

¹¹ Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3618-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-vedvizhivosti-na-01-10-2024-goda>.

Таблица 33. – Расчет границы интервала, в которых может находиться рыночная стоимость

Показатель	Нежилое здание общей площадью 5 608,20 кв. м (кадастровый номер 45:25:070105:413) и прилегающий земельный участок общей площадью 4 528 кв. м (кадастровый номер 45:25:070105:159), расположенные по адресу: Курганская обл., г. Курган, ул. Тимофея Невежина, д. 3
Значение полуширины интервала неопределенности для согласованной стоимости оцениваемого объекта, руб.	4 461 728
Нижняя граница диапазона согласованной стоимости, руб.	53 696 472
Верхняя граница диапазона согласованной стоимости, руб.	62 619 928

16. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Таблица 34. – Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки

Наименование	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
Нежилое здание общей площадью 5 608,20 кв. м (кадастровый номер 45:25:070105:413) и прилегающий земельный участок общей площадью 4 528 кв. м (кадастровый номер 45:25:070105:159), расположенные по адресу: Курганская обл., г. Курган, ул. Тимофея Невежина, д. 3	58 158 200
В том числе:	
Нежилое здание площадью 5 608,20 кв.м, кадастровый номер 45:25:070105:413	51 760 798
Земельный участок площадью 4 528 кв.м, кадастровый номер 45:25:070105:159	6 397 402

В результате проведенного исследования, на основании полученной информации и сделанных общих и специальных допущений, по состоянию на дату оценки, итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, составляет:

58 158 200 (Пятьдесят восемь миллионов сто пятьдесят восемь тысяч двести) рублей, без учета НДС

Границы диапазона в которой может находиться рыночная стоимость (округленно):

53 696 472 руб. – 62 619 928 руб. без учета НДС

Оценщик 1 категории

А.В. Погорелова

Заместитель генерального директора



О.А. Польшгалова

17. ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫЕ, ПО МНЕНИЮ ОЦЕНЩИКА, ДЛЯ ПОЛНОГО И ДОСТАТОЧНОГО ПРЕДСТАВЛЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ

В отчет об оценке могут быть включены иные сведения, необходимые, по мнению оценщика, для полного и достаточного представления результата оценки. К таким сведениям может относиться, в том числе описание факторов неопределенности, которые существенно влияют на результаты оценки, в частности связанных с ограничениями оценки, если они имели место в процессе оценки (п. 11 ФСО VI).

1. Расчеты выполнены в программе MS Excel с настройкой «по умолчанию» (программа хранит и выполняет вычисления с точностью 15 значащих цифр). Режим «задать указанную точность» не применялся (также обозначается как «точность как на экране» в других версиях MS Excel). В приведенных в настоящем Отчете таблицах отображаются числовые значения в объеме, комфортном для зрительного восприятия.
2. Используемые в расчетах справочные показатели, полученные из независимых источников (в частности, данные Банка России и других), могут отображаться на экране при обращении к сайтам (источникам, ссылки на которые приведены в тексте настоящего Отчета), а также при использовании сведений из того же источника, но опубликованных в другом издании (например, в Статистическом бюллетене Банка России) с меньшим числом значащих цифр (разрядов), чем данные, полученные из того же источника, но содержащиеся в загружаемых файлах формата MS Excel (*.xlsx или *.xls). В расчетах используются значения, приведенные в загруженных файлах, без округления.
3. Планы, схемы, чертежи и иные иллюстративные материалы, если таковые приведены в Отчете, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях (например, для расчета площади объекта недвижимости по его схеме).
4. В соответствии с требованиями п. 8 ФСО VI в приложении к Отчету приведены, в том числе копии исходных документов, представленных Заказчиком (их графические изображения). На указанных копиях могут быть не видны (не полностью видны) следы заверения соответствующих материалов Заказчика, в т.ч. в связи с их предоставлением в электронном виде с подписью ЭЦП. При этом Оценщик гарантирует, что все материалы, предоставленные Заказчиком, были оформлены в соответствии с требованиями п. 13 ФСО III, их оригиналы хранятся в архиве Оценщика.

18. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Оценочная деятельность – профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости (ст. 3 № 135-ФЗ).

Оценка стоимости – определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки (ст. 6 ФСО I).

Стоимость – мера ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженная в виде денежной суммы, определенной на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки (ст. 7 ФСО I).

Цена – денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (ст. 8 ФСО I).

Цель оценки – предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки (ст. 9 ФСО I).

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке (ст. 10 ФСО I).

Подход к оценке – совокупность методов оценки, основанных на общей методологии (ст. 11 ФСО I).

Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки (ст. 12 ФСО I).

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) – стоимость объекта, определенная на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления (ст. 14 ФСО I).

Пользователи результата оценки, отчета об оценке – заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки (ст. 15 ФСО I).

Существенность – степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности (ст. 16 ФСО I).

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки (ст. 10 № 135-ФЗ).

Дата оценки - дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки (ст. 5 ФСО II).

Наиболее эффективное использование объекта – физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей (ст. 6 ФСО II).

Текущее использование объекта – фактическое использование объекта на дату оценки (ст. 6 ФСО II).

Ликвидация – прекращение использования объекта как единого целого и распродажа его по частям или утилизация. Ликвидация может проводиться в порядке добровольной продажи или носить характер вынужденной продажи (ст. 7 ФСО II).

Рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки

действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме (ст. 3 № 135-ФЗ, ст. 13 ФСО II).

Рыночная стоимость основана на предположениях о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка. К таким условиям могут относиться, например, синергии с другими активами, мотивация конкретного стратегического или портфельного инвестора, льготные налоговые или кредитные условия (ст. 14 ФСО II).

Равновесная стоимость – денежная сумма, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон (ст. 15 ФСО II).

Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки (ст. 15 ФСО II).

Инвестиционная стоимость – стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки (ст. 16 ФСО II).

Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца (ст. 16 ФСО II).

Ликвидационная стоимость объекта оценки – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества (ст. 20 ФСО II).

Отчет об оценке – документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку (ст. 1 ФСО V).

Объекты оценки - объекты гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте (ст. 5 № 135-ФЗ).

Объекты-аналоги – объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам (п. 22 ФСО № 7).

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) объекта оценки - текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта (п. 28 ФСО V).

Затраты замещения (стоимость замещения) объекта оценки – текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий (п. 27 ФСО V).

Физический износ - снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации) (п. 33 ФСО V).

Функциональное устаревание (износ) – снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы (п. 33 ФСО V).

Экономическое (внешнее) обесценение – снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным (п. 33 ФСО V).

Срок экспозиции объекта – период времени с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта до даты совершения сделки с ним.

Объект недвижимости – к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства (ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Для целей Федерального стандарта оценки ФСО № 7 объектами оценки могут выступать **объекты недвижимости** – застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству. Для целей Федерального стандарта оценки ФСО № 7 объектами оценки могут выступать доли в праве на объект недвижимости (п. 4 ФСО № 7).

Земельный участок является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи (ст. 6 Земельного кодекса Российской Федерации).

Вид объекта недвижимости – функциональное назначение (использование) объекта недвижимости.

Улучшения земельного участка – объекты капитального строительства (здания, строения, сооружения, объектов инженерной инфраструктуры, объекты незавершенного строительства, помещения или части объектов недвижимости), расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и антропогенных воздействий, изменяющих качественные характеристики земельного участка.

Понятие части объекта недвижимости (части объекта оценки).

В государственный кадастр недвижимости вносятся следующие сведения об уникальных характеристиках объекта недвижимости: кадастровый номер здания или сооружения, в которых расположено помещение, номер этажа, на котором расположено это помещение (при наличии этажности), описание местоположения этого помещения в пределах данного этажа, либо в пределах здания или сооружения, либо соответствующей части здания или сооружения, если объектом недвижимости является помещение; сведения об ограничениях (обременениях) вещных прав на объект недвижимости, в том числе описание части объекта недвижимости, если такие ограничения (обременения) распространяются на часть объекта недвижимости, в объеме сведений,

определенных порядком ведения государственного кадастра недвижимости (часть 5 ст. 7. Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»).

- Учитывая то, что действующее законодательство не содержит юридического определения понятия «часть объекта недвижимости», в рамках настоящего Отчета об оценке под частью объекта оценки понимается:
- помещение (жилое или нежилое), сведения о котором содержатся в государственном кадастре недвижимости, не выступающий как самостоятельный объект гражданских прав и объект кадастрового учета;
- помещение (жилое или нежилое), сведения о котором не содержатся в государственном кадастре недвижимости, не выступающий как самостоятельный объект гражданских прав и объект кадастрового учета;
- помещение (жилое или нежилое), сведения о котором содержатся в государственном кадастре недвижимости, выступающий как самостоятельный объект гражданских прав и объект кадастрового учета.
- застроенная (занятая объектом капитального строительства) территория земельного участка, выделенная в сведениях государственного кадастра недвижимости, информация о которой отражена в документах;
- обремененная охранными зонами инженерных коммуникаций, действующими сервитутами и иными обременениями, установленными в соответствии с нормами законодательства, территория (площадь) земельного участка, выделенная в сведениях государственного кадастра недвижимости, информация о которой отражена в документах;
- отдельный земельный участок в составе многоконтурного участка или единого землепользования, сведения о котором содержатся в государственном кадастре недвижимости, не выступающий как самостоятельный объект гражданских прав и объект кадастрового учета.

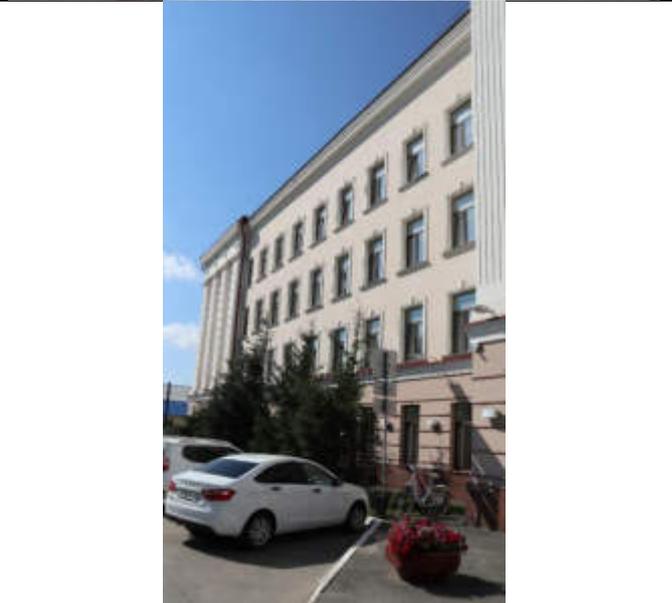
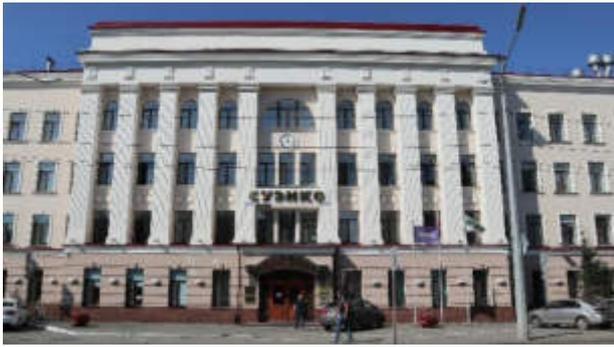
Фактическое использование – использование объекта недвижимости, которое определено в ходе осмотра объекта с учетом разрешенного использования / назначения, правил застройки и землепользования, объемно-планировочных решений объекта капитального строительства, является аналогом термина «**текущее использование**».

Риск – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

Скорректированная цена недвижимости – цена продажи объекта сравнения недвижимости после ее корректировки на различия с объектом оценки.

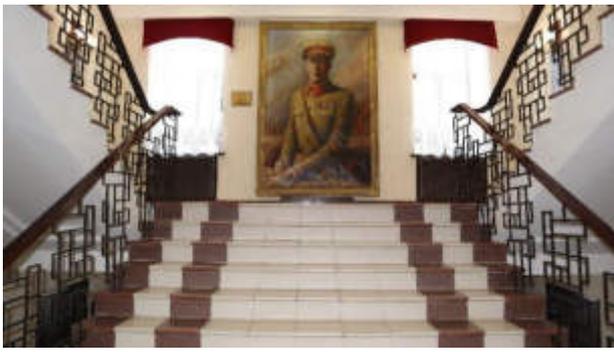
Срок экспозиции объекта оценки – период времени начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

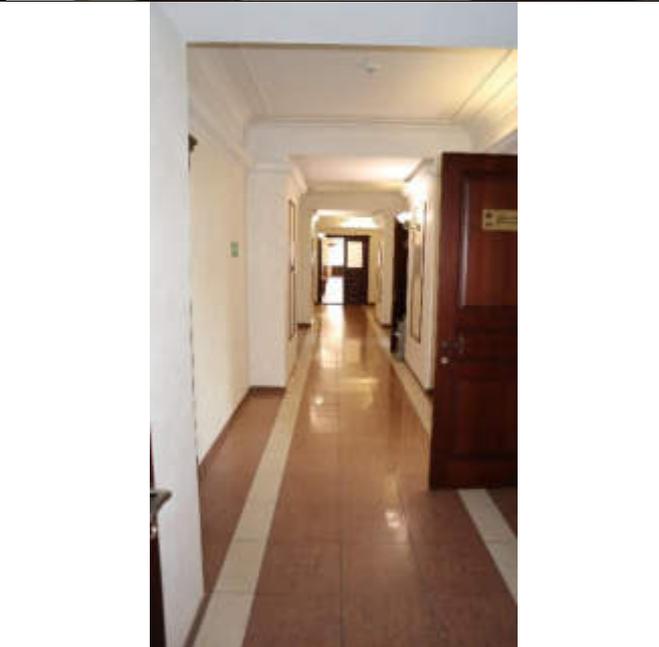
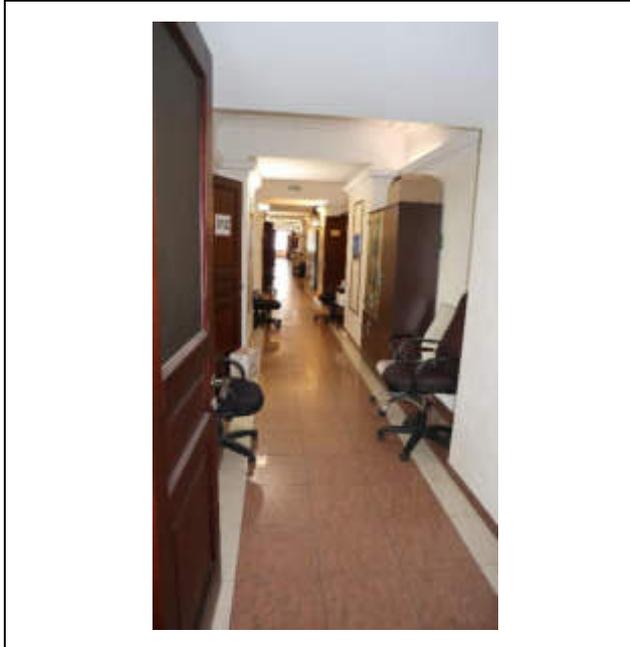
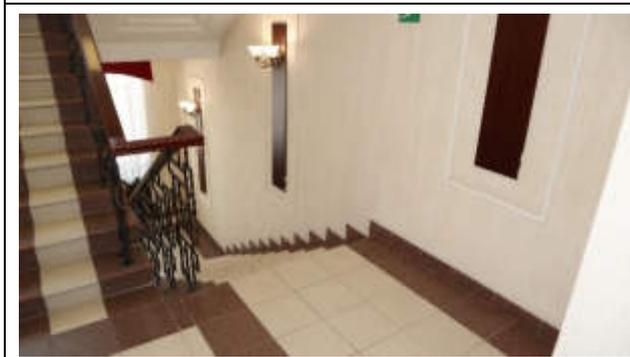
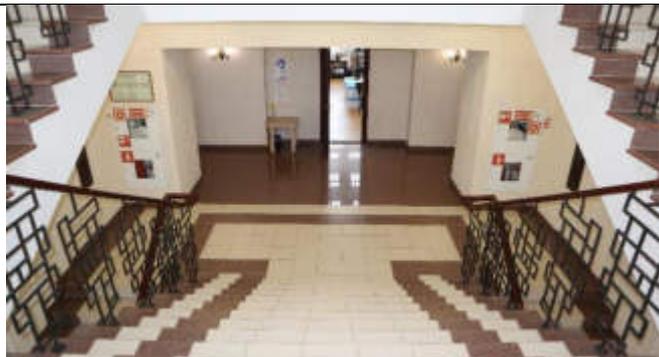
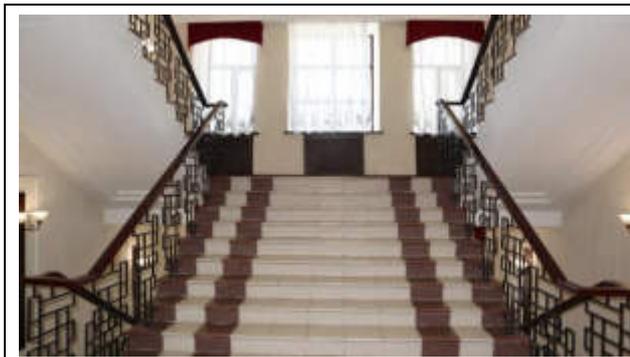
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

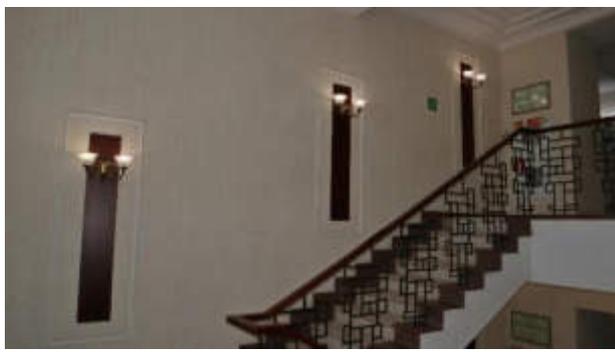
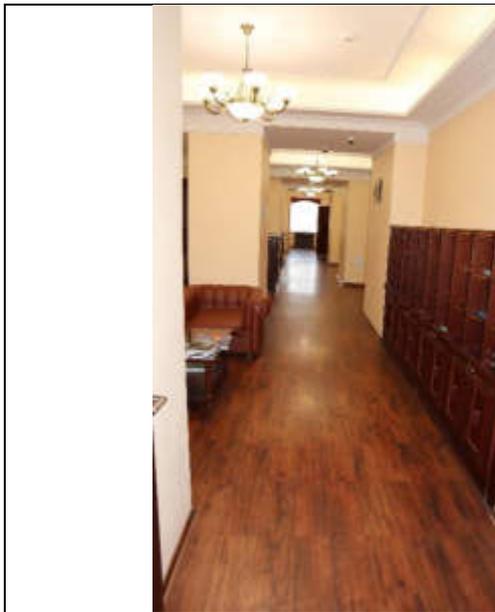


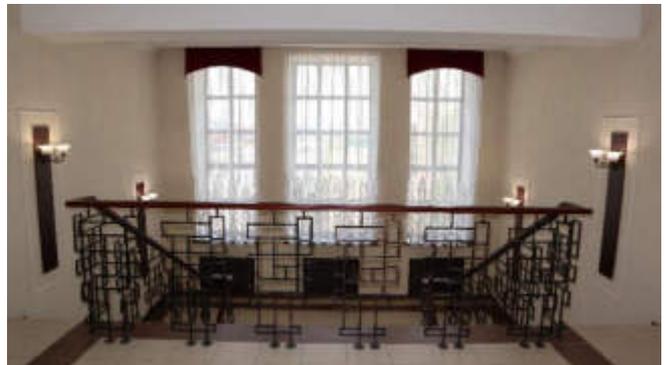












ПРИЛОЖЕНИЕ 2. МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Информация, используемая при определении величины рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Аналог №1

The screenshot shows a real estate listing on Avito.ru. The main title is "Свободного назначения, 3000 м²" (Free purpose, 3000 m²). The price is listed as 45,000,000 RUB, with a note of 15,000 RUB per m². The listing includes a large photo of the building's exterior, a row of smaller interior photos, and a floor plan. On the right side, there are interactive buttons: "Написать сообщение" (Write message), "Спросите у продавца" (Ask the seller), and "Подписаться на продажи" (Subscribe to sales). The seller's name is listed as "Андрей".

Свободного назначения, 3000 м²

45 000 000 Р

15 000 Р за м²

8 961 204-63-91

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуй!

А есть планировка? Ещё продать?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Бизнес-коммерция

Компания

На Avito с ноября 2010

Результаты проверены

Подписаться на продажи

Контактное лицо

Андрей

О помещении

Вход: с улицы	Отделка: офисная
Отдельный вход: есть	Мощность электросети: 120 кВт, можно увеличить
Общая площадь: 3000 м²	Отопление: центральное
Этаж: 4	Тип сделки: продажа
Высота потолков: 3 м	Арендаторы: помещение сдано

avito.ru/kurgan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_3000_m_3341752519

Показать пример отчёта

Купить отчёт у партнёра

45 000 000 Р ▾
15 000 Р за м²
История цены

8 961 204-63-91

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Бизнес коммерция
Компания
На Авито с ноября 2010
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца
Контактное лицо
Андрей

Расположение
Курганская обл., Курган, Автозаводская ул., 5
Показать карту

Описание
Продажа от собственника, без комиссии.
Здание расположено на первой линии, возможно размещение как офиса так и торговой деятельности, возможно подключение любого из провайдеров интернет сети, непосредственно у входа расположена просторная асфальтированная парковка.
Эл. мощность 120 кВт. (возможно увеличение), Пожарная охранная сигнализация, видеонаблюдение, центральное водоснабжение, водоотведение, отопление, хорошая транспортная доступность (в шаговой доступности остановки общественного транспорта), удобный подъезд в том числе для грузовых автомобилей.
Объект юридически чист, окажу содействие в сопровождении сделки.

О здании
Готовность: в эксплуатации
Тип здания: административное здание
Удалённость от дороги: первая линия
Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта
Количество парковочных мест: 100

https://www.avito.ru/kurgan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_3000_m_3341752519

Аналог №2

kurgan.cian.ru/sale/commercial/310808054/

Ваш финансовый а... Проверка и анализ... #оценщиквместе... Stabirelt - продажа... Оценщик.ру - Оце... Личный кабинет Личный кабинет... <4D6963726F736F6... Информационный... c61f3dbc25d840d8...

Продается свободное назначение, 721 м²

Курганская область, Курган, ул. Крутикова, 4 [На карте](#)

🔊 🖋️ 📄 🏠 🌐 🚩 Пожаловаться



8 фото



Площадь 721 м² Этаж 1 из 2 Помещение Свободно

11 500 000 ₽

Следить за изменением цены
Предложите свою цену

Например, 11 155 000

Цена за метр 15 951 ₽
Налог НДС включен: 1 916 666 ₽

+7 982 395-36-25

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

[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Регион Бизнес Недвижимость



Площадь
721 м²

Этаж
1 из 2

Помещение
Свободно

Продается отдельно стоящее здание общей площадью 721 кв.м.

Характеристики помещения:

- земля в собственности;
- центральное отопление, водопровод и канализация;
- в 2020 году проведен ремонт кровли.

Арт. 19368708

Свернуть

11 500 000 ₽



Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 11 155 000



Цена за метр 15 951 ₽

Налог НДС включен: 1 916 666 ₽

+7 982 395-36-25

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Владимир Владимирович

kurgan.cian.ru/sale/commercial/310808054/

Ваш финансовый а... Проверка и анализ... #оценщикиместе... Statriel - продажа... Оценщик.ру - Оце... Личный кабинет Личный кабинет 40f963726f736f6... Информационный... c61f3dbc25d840df... ogran

Фотографии (8) **Описание** Расположение Похожие объявления Свободное назначение, 721 м²

Условия сделки

Тип сделки: Свободная продажа

Об объекте

Площадь:	721 м²
Этаж:	1 из 2
Вход:	Отдельный с улицы

11 500 000 Р

[Следить за изменением цены](#)
Предложите свою цену
Например, 11 155 000 [>](#)

Цена за метр: 15 951 Р
Налог: НДС включен: 1 916 666 Р

+7 982 395-36-25
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

<https://kurgan.cian.ru/sale/commercial/310808054/>

Аналог №3

kurgan.cian.ru/sale/commercial/311643157/

Ваш финансовый а... Проверка и анализ... #оценщик... Statirelt - продажа... Оценщик.ру - Оце... Личный кабинет Личный кабинет — <4D6963726F736F6... Информационный... c61f3abc25d840d8... ogr...

Продается здание, 2 233 м²

Курганская область, Курган, Омская ул., 181А [На карте](#)

[🔊](#) [✎](#) [📄](#) [📱](#) [📧](#) [⚠️ Пожаловаться](#)



25 фото



Площадь: 2 233 м² Этажность: 4

16 590 000 Р [❤️](#)

[Следить за изменением цены](#)
Предложите свою цену

Например, 16 092 300 [➤](#)

Цена за метр: 7 430 Р
Налог: НДС включен: 2 765 000 Р

+7 912 483-37-31
☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут
📩 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

[🕒 Быстро отвечает на сообщения](#)

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
Рустам Шарафутдинов
[Супермент](#)

Продаётся административное здание, 3 этажа, площадью 2233 кв.м.

В здании есть все коммуникации: электричество, водоснабжение, канализация, своя газовая котельная.

Отличная транспортная доступность.

Звоните!

[Свернуть](#)

Напишите автору

[Свяжитесь со мной](#)

[Кадастровый номер](#)

[Хочу посмотреть](#)

или узнайте подробности по телефону

[Показать контакты](#)



Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую

16 590 000 ₽



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 16 092 300



Цена за метр 7 430 Р

Налог НДС включен: 2 765 000 Р

+7 912 483-37-31

☎ Номер только для звонков, сообщения не придут

🗨 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

🕒 Быстро отвечает на сообщения



АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ

Рустам Шарафутдинов

🟢 Суперагент

kurgan.cian.ru/sale/commercial/311643157/

Ваш финансовый а... Проверка и анализ... #оценщикоместе... Stabreit - продажа... Оценщик.ру - Оце... Личный кабинет Личный кабинет —... <406963736F736F6... Информационный... с61fdbc25d840df8... ogran

Фотографии (25) **Описание** Расположение Контактное лицо Похожие объявления Здание, 2 233 м²

Условия сделки

Тип сделки: Свободная продажа

Об объекте

Площадь: 2 233 м²
Возможное назначение: Административное здание

Похожие рядом Инфраструктура Панорама



16 590 000 Р

Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 16 092 300

Цена за метр: 7 430 Р
Налог: НДС включен: 2 765 000 Р

+7 912 483-37-31
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, нажмите нам

Написать

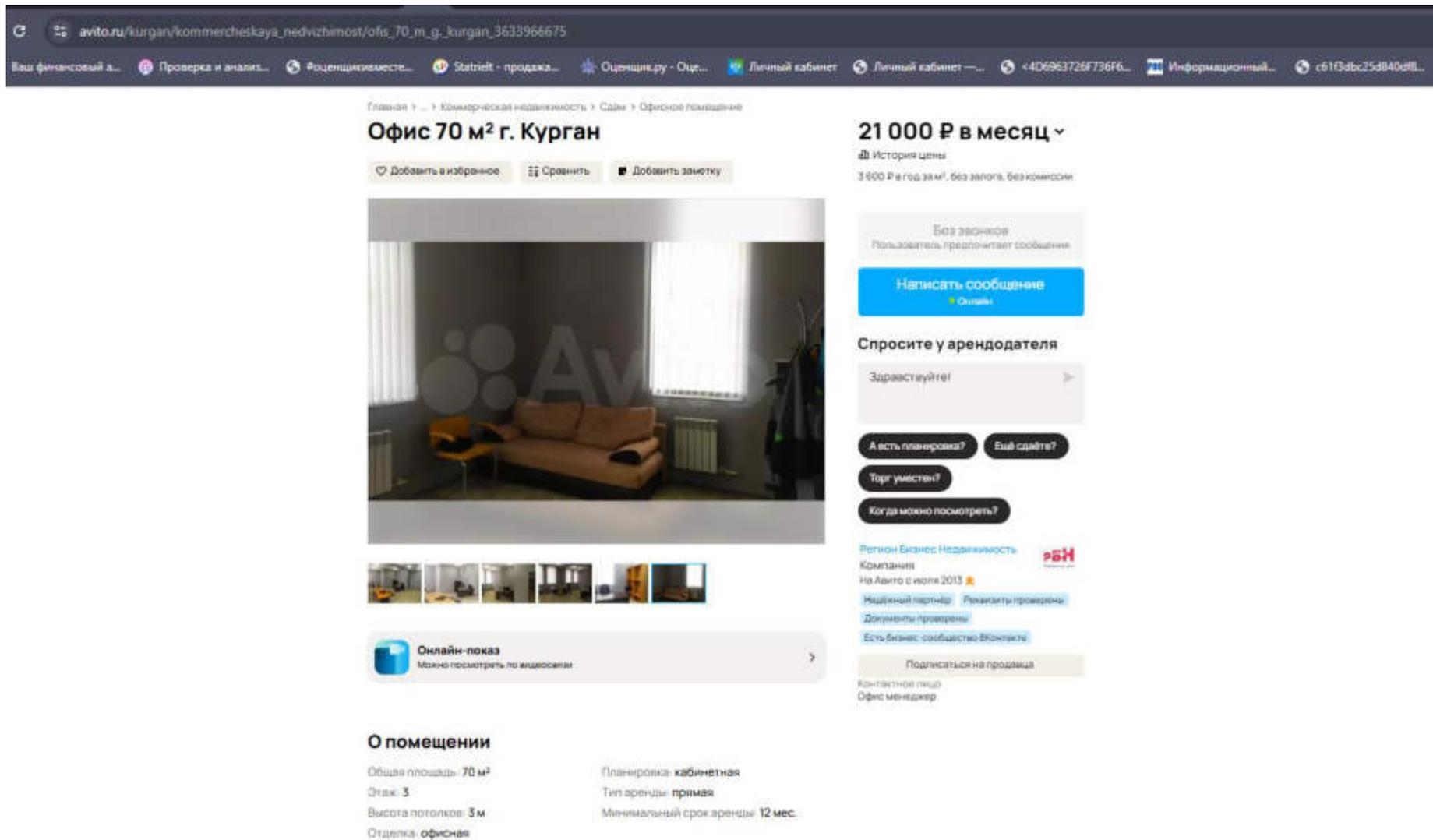
Быстро отвечает на сообщения

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
Рустам Шарафутдинов
Суперагент

<https://kurgan.cian.ru/sale/commercial/311643157/>

Информация, используемая при определении величины рыночной стоимости единого объекта недвижимости в рамках доходного подхода

Аналог №1



avito.ru/kurgan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_70_m_g_kurgan_3633966675

Ваш финансовый а... Проверка и анализ... Оценка стоимости... Statbelt - продажа... Оценщик.ру - Оце... Личный кабинет Личный кабинет —... <406963726F736F6... Информационный... c61f3dbc25d840d8L...

Главная > Коммерческая недвижимость > Сдам > Офисное помещение

Офис 70 м² г. Курган

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку



21 000 Р в месяц

История цены
3 600 Р в год за м², без запора, без комиссии

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё сдаётся? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Регион Бизнес Недвижимость
Компания
На Авито с июля 2013

Национальный партнёр Реклама проверена
Документы проверены
Есть бизнес-сообщество Вконтакте

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Офис-менеджер

О помещении

Общая площадь: 70 м²
Этаж: 3
Высота потолков: 3 м
Отделка: офисная

Планировка: кабинетная
Тип аренды: прямая
Минимальный срок аренды: 12 мес.

avito.ru/kurgan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_70_m_g_kurgan_3633966675

Пешая доступность Кто живёт и работает рядом

[Посмотреть пример отчёта](#)

[Купить отчёт у партнёра](#)

Расположение
Курганская обл., Курган, пр-т Машиностроителей, 23В [Показать карту](#)

Описание
Сдается офисное помещение площадью 70 кв.м. по пр. Машиностроителей 23.
Характеристики помещения:
- помещение расположено на 3 этаже;
- свежий ремонт;
- санузел на этаже на двух арендаторов;
- круглосуточный доступ, охрана;
- парковка для арендаторов, в т.ч. для большегрузов.

О здании
Тип здания: другой Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта

21 000 Р в месяц
История цены
3 600 Р в год за м², без залога, без комиссии

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

[Написать сообщение](#)
Онлайн

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё сдаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Регион Бизнес Недвижимость
Компания
На Авито с июля 2013

Надёжный партнёр Реквизиты проверены
Документы проверены
Есть бизнес-сообщество ВКонтакте

[Подписаться на продавца](#)
Контактное лицо

https://www.avito.ru/kurgan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_70_m_g_kurgan_3633966675

Аналог №2

avito.ru/kurgan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_222_m_2084604493

Главная > Коммерческая недвижимость > Срм > Офисное помещение

Свободного назначения, 222 м²

Добавить избранное Сравнивать Добавить заметку



66 600 Р в месяц ▾
История цены
3 600 Р в год за м², залог 66 600 Р,
без комиссии

8 938 813-49-06

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё сдвиге? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Сергей
Арендодатель
На Авито с апреля 2019
Закончено 10 объявлений

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

О помещении

Общая площадь: 222 м ²	Планировка: кабинетная
Этаж: 3	Тип аренды: прямая
Отделка: чистовая	

avito.ru/kurgan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_222_m_2084604493

финансовый а... Проверка и анализ... #оценщикивместе... Statirelt - продажа... Оценщик.ру - Оце... Личный кабинет Личный кабинет <406963726F736F6... Информационный...

Проходимость объекта
 Возможные конкуренты
 Пешая доступность
 Кто живёт и работает рядом
 Посмотреть пример отчёта
 Купить отчёт у партнёра

Расположение
 Курганская обл., Курган, пр-т Машиностроителей, 27 [Показать карту](#)

Описание
 Сдаётся в аренду комплекс офисных помещений(ЕВРОРЕМОНТ), на 3 этаже трёхэтажного здания с выходом на пр. Машиностроителей, общей площадью 222 кв.м!
 - первая линия
 - перед зданием своя асфальтированная парковка
 - пожарная сигнализация
 - круглосуточная охрана
 - отопление от собственной котельной
 - туалет
 - подсобные помещения
 - внешнее видеонаблюдение
 - электричество
 - стеклопакеты
 - вход/выход на обе стороны (пр-т Машиностроителей и на территорию)

О здании
 Тип здания: административное здание Парковка: на улице, бесплатная

66 600 Р в месяц
 История цены
 3 600 Р в год за м², залог 66 600 Р, без комиссии

8 938 813-49-06

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё сдаёте?
 Тоже уместно?
 Когда можно посмотреть?

Сергей
 Арендодатель
 На Авито с апреля 2019
 Завершено 10 объявлений

2 объявления пользователя
 Подписаться на продавца

https://www.avito.ru/kurgan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_222_m_2084604493

Аналог №3

avito.ru/kurgan/kommercheskaya_nedvizhimost/kurgan_arend_a_ofisy_ot_10_do_500_kv_rayon_zhbi_3794098172

Главная > Коммерческая недвижимость > Сдам > Офисное помещение

Курган, аренда, офисы от 10 до 500 кв, район жби

300 Р в месяц ▼
История цены
7 Р в год за м², без залога, без комиссии

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)



8 938 813-48-30

Написать сообщение Скайп

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Регион Бизнес Недвижимость 
Компания
На Авито с июля 2013
Надёжный партнёр Реквизиты проверены
Документы проверены
Есть бизнес-сообщества ВКонтакте

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Офис менеджер



О помещении

Общая площадь: 500 м²
Этаж: 4
Отделка: офисная
Планировка: кабинетная

Тип аренды: прямая
Арендные каникулы: есть
Минимальный срок аренды: 11 мес.
Платежи включены: коммунальные

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

- Проходимость объекта
- Возможные конкуренты
- Пешая доступность
- Кто живёт и работает рядом

[Посмотреть пример отчёта](#)

[Купить отчёт у партнёра](#)

Расположение

Курганская обл., Курган, пр-т Машиностроителей, 36

[Показать карту](#)

Описание

Сдаются в аренду офисные помещения, по адресу -г. Курган, ул. Машиностроителей, д36, 4 этаж.
От собственника, без комиссии для арендатора.

- светлые теплые помещения;
- санузел на этаже;
- большая парковка перед зданием;
- рядом остановка общественного транспорта;
- ремонт оговаривается индивидуально;
- возможна аренда дополнительной мебели;
- несколько интернет-провайдеров;
- возможно предоставление арендаторам юридического адреса;

300 Р в месяц ▾

[История цены](#)

7 Р в год за м², без залога, без комиссии

8 938 813-48-30

[Написать сообщение](#)

Онлайн

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Регион Бизнес Недвижимость

Компания

На Авито с июля 2013

Надёжный партнёр

Реквизиты проверены

Документы проверены

Есть бизнес-сообщество ВКонтакте

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

Офис менеджер

avito.ru/kurgan/kommercheskaya_nedvizhimost/kurgan_arendy_ofisy_ot_10_do_500_kv_rayon_zhbi_3794098172

финансовый а... Проверка и анализ... #оценщикиместе... Statniel - продажа... Оценщик.ру - Оце... Личный кабинет Личный кабинет <4D6963726F736F6... Информационный... с61f3d...

- рядом остановка общественного транспорта;
- ремонт оговаривается индивидуально;
- возможна аренда дополнительной мебели;
- несколько интернет-провайдеров;
- возможно предоставление арендаторам юридического адреса;
- доступ в здание с 7-00 до 22-00, при необходимости круглосуточного доступа выдаются ключи (в том числе и в выходные);
- все коммунальные услуги включены в стоимость аренды + ЗЭ отдельно по счетчику. Интернет и уборка в стоимость не входят.

Обязательно внесение дополнительного обеспечительного платежа в размере арендной платы за 1 месяц.

Цена 300 руб за кв.м +ЗЭ по счетчику

На данный момент свободны площади: офис 404-142 кв
 офис 405 - 70,2 кв (поделен на 3 помещения),
 офис 407- 67,1 кв,
 офис 408 - 93,9 кв с личным санузелом и душевой кабиной,
 офис 409 - 14,4 кв.
 Если необходимы большие площади, то цена оговаривается индивидуально.
 Также есть помещения на 2 (10, 50 кв) и 3 (42 и 48 кв) этажах, цены уточняйте по телефону, указанному в объявлении.

О здании

Тип здания: административное здание Парковка: на улице

300 Р в месяц ▾
 История цены
 7 Р в год за м², без залога, без комиссии

8 938 813-48-30

Написать сообщение
 Онлайн

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка? Её сдаёте?
 Торг уместен?
 Когда можно посмотреть?

Регион Бизнес Недвижимость
 Компания
 На Авито с июля 2013

Надёжный партнёр Реквизиты проверены
 Документы проверены
 Есть бизнес-сообщество ВКонтакте

Подписаться на продавца
 Контактное лицо

https://www.avito.ru/kurgan/kommercheskaya_nedvizhimost/kurgan_arendy_ofisy_ot_10_do_500_kv_rayon_zhbi_3794098172

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ОЦЕНОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ



АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»

Включена в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков «20» мая 2013 года за № 0014

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«28» июля 2021 г.

№1095

Дата включения в реестр членов

Регистрационный номер в реестре

Настоящим подтверждается, что

ПОГОРЕЛОВА АНАСТАСИЯ ВИКТОРОВНА

г. Москва

Паспорт 63 15 №168250, выдан Отделением УФМС России по Саратовской области
в Фрунзенском районе гор. Саратова 29.08.2015 г.

является членом Ассоциации саморегулируемой организации
оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» и имеет право
осуществлять оценочную деятельность на территории Российской
Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной
деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Президент
Ассоциации СРОО «СВОД»



А.В. Лебедев

Дата выдачи свидетельства

28.07.2021 г.

В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в Ассоциацию СРОО «СВОД»
по адресу: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д.23 (БЦ «Clever Park»), офис 15, тел. 8 (800) 333-87-38

Ассоциация саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (Ассоциация СРОО «СВОД»)

ОГРН 1126600002429, ИНН 6685993767

Юридический адрес: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23, офис 13

Фактический адрес: 620075, г. Екатеринбург, ул. Горького, д. 26, офис 303/1

тел./факс +7 (343) 380-80-82, 8-800-333-87-38

сайт: www.srosvod.ru, mail: info@srosvod.ru

12.07.2024 г. № 497-В/2024

На № 325-З/2024 от 12.07.2024

Адресат:

Погорелова Анастасия Викторовна

ВЫПИСКА

из реестра членов

Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков

«Свободный Оценочный Департамент»

(Ассоциация СРОО «СВОД»)

Настоящая выписка из реестра Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (Регистрационный номер 0014 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 20.05.2013 г.) выдана по запросу Погореловой Анастасии Викторовны о том, что Погорелова Анастасия Викторовна является действительным членом Ассоциации СРОО «СВОД», включен(а) в реестр членов Ассоциации СРОО «СВОД» «28» июля 2021 года за регистрационным номером 1095.

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

Квалификационные аттестаты в области оценочной деятельности:

Номер	Дата выдачи	Направление оценочной деятельности	Кем выдан	Срок действия	Основание аннулирования, дата и номер протокола
024994-1	15.07.2021	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»	15.07.2024	
040265-1	27.06.2024	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение «Федеральный ресурсный центр»	27.06.2027	

Данные сведения представлены по состоянию на 12.07.2024 г.

Дата составления выписки 12.07.2024 г.

Специалист
Отдела по контролю
за оценочной деятельностью членов и
ведению реестра Ассоциации СРОО «СВОД»



А.А. Слепухина

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

**Козлова
Анастасия Викторовна**

освоил(а) программу бакалавриата по направлению подготовки

9011136 **38.03.01**
Юридическое образование
Юридический факультет
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования "Саратовский государственный технический университет имени Гагарина Ю.А."
г. Саратов

и успешно прошел(ла) государственную итоговую аттестацию

Решением Государственной экзаменационной комиссии
присвоена квалификация

БАКАЛАВР

Протокол № **9** от **27** **ноя** **2015** г.

Председатель
Государственной
экзаменационной комиссии
/ Ружовкина Ольга Викторовна
Лобачева Г.В.



№ 01 2102-00011 06



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Федеральное государственное
бюджетное образовательное учреждение
высшего профессионального образования
"Саратовский государственный технический
университет имени Гагарина Ю.А."
г. Саратов

ДИПЛОМ БАКАЛАВРА

106404 0004357

ДОКУМЕНТ ОБ ОБРАЗОВАНИИ И О КВАЛИФИКАЦИИ

Регистрационный номер

15-06-356

Дата выдачи

30 июля 2015 года

РОССИЙСКАЯ
ФЕДЕРАЦИЯ



Федеральное государственное
бюджетное образовательное
учреждение высшего
профессионального образования
«Саратовский государственный
технический университет
имени Гагарина Ю.А.»

г. Саратов

ПРИЛОЖЕНИЕ
К ДИПЛОМУ

бакалавра

106404 0018132

Регистрационный
номер

15-06-356

Дата выдачи

30 июня 2015 года

1. СВЕДЕНИЯ О ЛИЧНОСТИ ОБЛАДАТЕЛЯ ДИПЛОМА

Фамилия

Козлова

Имя

Анастасия

Отчество

Викторовна

Дата рождения

06 января 1994 года

Предандушный документ об образовании
или об образовании и о квалификации

Аттестат о среднем (полном) общем образовании 2011 год

2. СВЕДЕНИЯ О КВАЛИФИКАЦИИ

Решением Государственной экзаменационной
комиссии присвоена квалификация

БАКАЛАВР

по направлению подготовки

38.03.01

ЭКОНОМИКА

Срок освоения программы
бакалавриата/специалитета в очной
форме обучения

4 года

ВЕЛ ДИПЛОМА НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНО

Страница 1

Негосударственное образовательное частное
учреждение высшего образования
«Московский финансово-промышленный
университет «Синергия»

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

ПОГОРЕЛОВА

Анастасия Викторовна

прошла(а) профессиональную подготовку в (на)

Негосударственном образовательном частном учреждении
высшего образования «Московский финансово-промышленный
университет «Синергия»

по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса) "
в объёме 850 часов

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

772410225550

Результата от

16 апреля 2020 года протокол ИАК №11

диплом предоставляет право
на ведение профессиональной деятельности в сфере

Оценочной деятельности

Документ о квалификации

Регистрационный номер

050573

Город

Москва

Дата выдачи

16 апреля 2020 года



Президентская комиссия

Присвоения

Секретарь

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Национальное образовательное учреждение
«Институт профессионального образования»

УДОСТОВЕРЕНИЕ

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

772410195888

Документ о квалификации

Регистрационный номер

001089/2020

Города

Москва

Дата выдачи

02.10.2020

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

Погорелова

Анастасия

Викторовна

прошла(а) повышение квалификации в (на)

НОУ ДПО «Институт профессионального образования»

по дополнительной профессиональной программе

Международные стандарты оценки

в объёме
18 часов



Руководитель Ю. В. Усова

Секретарь

Е. В. Ананьева

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 040265-1

« 27 » июня 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Погореловой Анастасии Викторовне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 27 » июня 20 24 г. № 356

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 27 » июня 20 27 г.

АО «СОЮЗФОН» ИНН 5027116121, ОГРН 5027116121





СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА

Погорелов

Петр Александрович

гражданин Российской Федерации

* 11

августа 1994 г.

это родители

г. Саратов

Козлова

и

Анастасия Викторовна

гражданка Российской Федерации

* 06

января 1994 г.

это родители

г. Саратов

14.08.2015 года

заключили брак

четырнадцатого августа

две тысячи пятнадцатого года

о чем **2015** года **августа** месяца **14** числа

составлена запись акта о заключении брака № **1114**

После заключения брака присвоены фамилии:

Погорелов

мужу

Погорелова

жене

Место государственной регистрации

отдел ЗАГС по Ленинскому району г. Саратова

наименование органа записи актов гражданского состояния

Управления по делам ЗАГС Правительства Саратовской области

Дата выдачи * **14** августа **2015** г.



Руководитель органа
записи актов гражданского состояния

М. П. Песюта

И-ПУ № 528528

Формы, ИР№, Москва, 2015, 4б.

**СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2400SB40R6942
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНЩИК – Погорелова Анастасия Викторовна.	
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с: – риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности; – риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имущественным интересам заказчика, заключившего договор на проведение оценки, в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: – причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда); – причинения вреда действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении застрахованной деятельности.	
СТРАХОВАЯ СУММА 30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)	СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ 11 700 руб. 00 коп. (Одиннадцать тысяч семьсот рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,039% от страховой суммы.
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «07» сентября 2024 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «07» сентября 2024 г. по «06» сентября 2025 г.
Особые условия страхования: лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек). К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств). Полис страхования не действует на всей территории субъектов Российской Федерации, в которых ведется война, любые военные и боевые действия, военные мероприятия, вторжение/нападение, гражданская война, контртеррористические операции, в которых объявлено военное положение, ведутся военные операции любого рода, а также на территории, официально объявленной зоной чрезвычайных ситуаций.	

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК: Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4.

От имени Страховщика:

Директор /А.С. Иванов/

М.П. 2025

Дата выдачи Страхового полиса: «07» августа 2024 г.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва



АССОЦИАЦИЯ
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»

ГРАМОТА

награждается

Погорелова Анастасия Викторовна

За верность профессии, профессионализм и высокие показатели в области оценочной деятельности, за соблюдение правил деловой и профессиональной этики, грамотный подход в решении практических задач.

Президент
Ассоциации СРОО «СВОД»



**ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ
№ 240005-035-000038 от 29.03.2024 г.**

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор и/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energogarant.ru.

Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	<p>ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225</p>
2. Страхователь	<p>АНО «СОЮЗЭКСПЕРТИЗА» ТПП РФ Адрес: 125009, г. Москва г, ул. М.Дмитровка, дом № 13/17, строение 1 ИНН/КПП 7710310183/771001001 р/с 40703810612250000007 в Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) в г. Москве Адрес Банка: 105318, г. Москва, ул. Семеновская площадь, д.7 корп.17 к/с 30101810145250000411 Генеральный директор М.Р.Биматов</p>
3. Объект страхования:	<p>3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p>
4. Страховой случай:	<p>4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает:</p> <p>4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки;</p> <p>4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками;</p> <p>4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий:</p> <ul style="list-style-type: none"> • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчета по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия.	<p>5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 160 000 000,00 (сто шестьдесят миллионов) рублей 00 коп.</p> <p>5.2. Страховая премия в по настоящему договору составляет 52 400,00 (пятьдесят две тысячи четыреста) рублей 00 коп.</p> <p>5.3. Страховая премия уплачивается Страхователем в рассрочку путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика 2 (двумя) взносами в следующие сроки и в следующем размере:</p> <p>- первый взнос в размере 26 200,00 (двадцать шесть тысяч двести) рублей 00 коп. одновременно, безналичным порядком на расчетный счет Страховщика - в срок до 24 апреля 2024 г.;</p>

	<p>- второй взнос в размере 26 200,00 (двадцать шесть тысяч двести) рублей 00 коп. одновременно, безналичным порядком на расчетный счет Страховщика - в срок до 24 июля 2024 г.</p> <p>5.4. Днем уплаты страховой премии (страхового взноса) считается день поступления денежных средств на расчетный счет Страховщика.</p> <p>5.5. Если внесение очередного страхового взноса просрочено, то страхование, обусловленное договором страхования, не распространяется на страховые случаи, произошедшие с того момента, когда страховой взнос должен быть уплачен и до момента фактической уплаты всех просроченных взносов в полном объеме.</p> <p>Если внесение очередного страхового взноса просрочено более чем на 30 календарных дней, Страховщик может принять решение о прекращении договора страхования с 24 часов последнего из предоставленных Страхователю дней на оплату просроченных взносов. Упущенная Страховщику часть страховой премии возврату не подлежит.</p>
6. Срок действия договора	<p>6.1. Срок действия настоящего Договора с 24 апреля 2024 г. по 23 апреля 2025 г.</p> <p>6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления первого страхового взноса в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора.</p> <p>6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.</p>
7. Определение размера страховой выплаты	<p>7.1. Страховое возмещение нечислится в размере, предусмотренном действующем законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности.</p> <p>7.2. В сумму страхового возмещения исключаются:</p> <p>7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества;</p> <p>7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки);</p> <p>7.2.3. расходы в целях прелотирания или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.</p>
8. Заключительные положения	<p>8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора.</p> <p>8.2. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора.</p> <p>8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством.</p> <p>8.4. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен.</p> <p>8.5. Договор оформлен О.И.Блиновой.</p>
Приложения:	Правила страхования ответственности оценщиков, утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
 Директор Департамента страхования
 ответственности и сельскохозяйственных рисков



На основании Доверенности № 02-13/510/23-с от 26.11.2023 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ЗАКАЗЧИКА

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 21.01.2025, поступившего на рассмотрение 21.01.2025, сообщаем, что согласно выписке 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	
22.01.2025г. № КУВН-001/2025-17014153	
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 Невекина, д. 3, строен. 2
Площадь, м ² :	5608,2
Назначение:	Нежилое
Назначение:	Здание заводоуправления
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	5, в том числе подземных 1
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1961
Кадастровая стоимость, руб.:	99993932,57
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 помещений, машино-места на этаже (планы этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Скворцова Ангелина Александровна, действующий(ая) на основании документа "от имени заявителя НЕГОСУДАРСТВЕННЫЙ ПЕНСИОННЫЙ ФОНД "ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ" (АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО), 7701109908



полное наименование должности	подпись, фамилия
-------------------------------	------------------

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		
22.01.2025г. № КУВН-001/2025-17014153		
Кадастровый номер:	45:25-070105-413	
1	1.1	Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный" (Открытое акционерное общество), ИНН: 7701109908, ОГРН: 1147799010325
Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	3.1.1	данные отсутствуют
2	2.1	Собственность 45-45/016-45/010/008/2015-294/3 22.04.2015 17:27:31
3	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	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 "Доблкий 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



полное наименование должности	подпись, фамилия
-------------------------------	------------------

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
22.01.2025г. № КУВН-001/2025-17014153		Кадастровый номер: 45:25:070105:413	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограниченного права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об уклаивающем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличиваемой документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дозвешений 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	Приоритизация и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (передачи, прекращения права), ограниченного права или обременения объекта недвижимости, сделка в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 000165340306000100000000 Место: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И АРХИТЕКТУРЫ Даты выдачи: 05.08.2019 и 08.10.2019		
ПОСМОТРЕТЬ ПОДПИСАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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
22.01.2025г. № КУВН-001/2025-17014153		Кадастровый номер: 45:25:070105:413	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:2000	Условные обозначения:		

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 000165340306000100000000 Место: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И АРХИТЕКТУРЫ Даты выдачи: 05.08.2019 и 08.10.2019		
ПОСМОТРЕТЬ ПОДПИСАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Федеральное государственное унитарное предприятие
"Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости"
Федеральное БТИ"

(полное наименование ОТИ - организации технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства)

Курганский филиал

(наименование обособленного подразделения ОТИ)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На _____ здании
(вид объекта учета)

нежилое здание заводоуправления
(полное наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

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

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

Инвентарный номер	37:401:001:010092530
Кадастровый номер	

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

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

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

Руководитель группы по инвентаризации

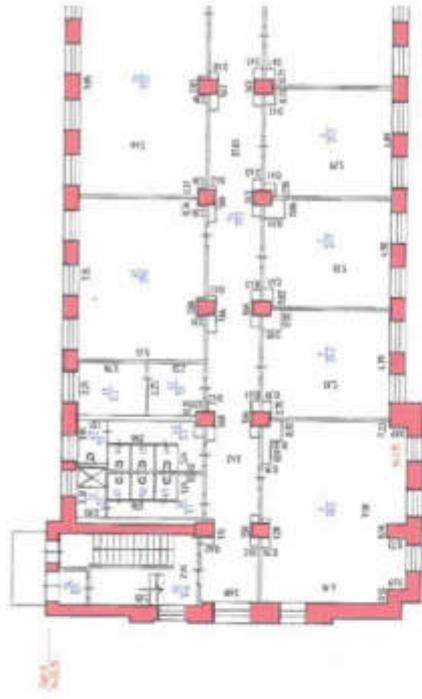


(подпись)

(Карпова Л.Г.)
(Фамилия И.О.)

Главный специалист отдела учета и
регистрации объектов капитального
строительства Курганского филиала ФГУП
«Российский государственный центр
инвентаризации объектов недвижимости»
Осипова Н.В.
Подпись _____ дата _____

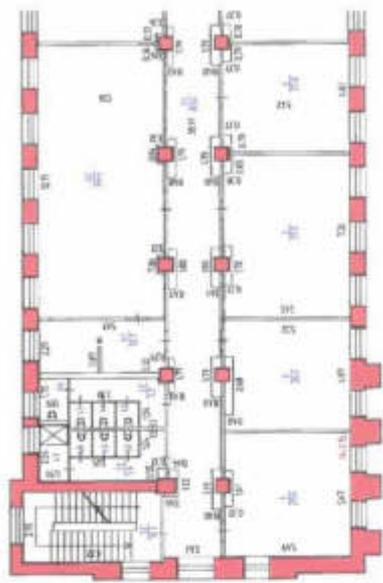
4
Поступный план здания (масштаб 1:100)



Портальный план здания (масштаб 1:200)

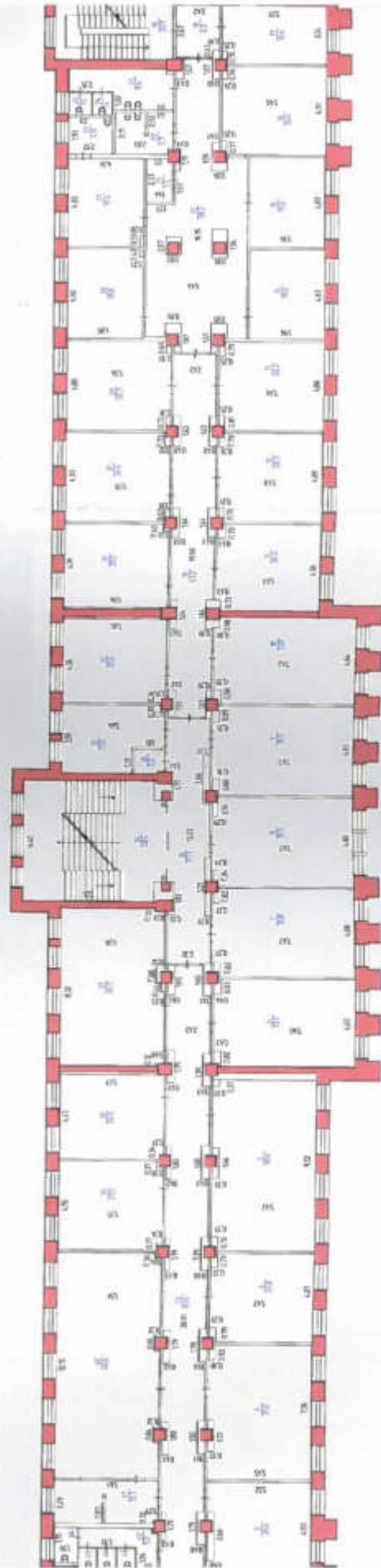
1 этаж

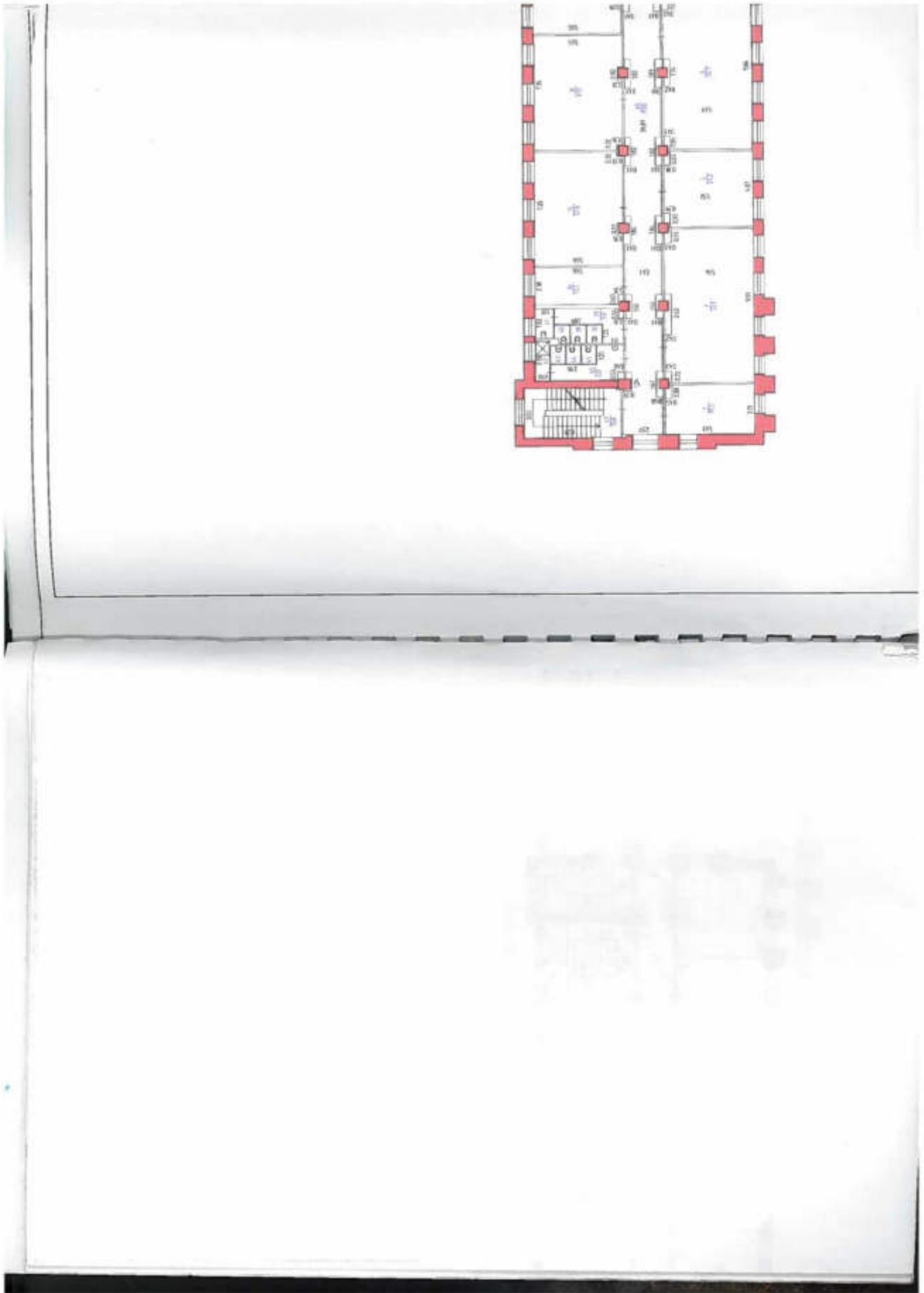




Потажный план здания (масштаб 1:200)

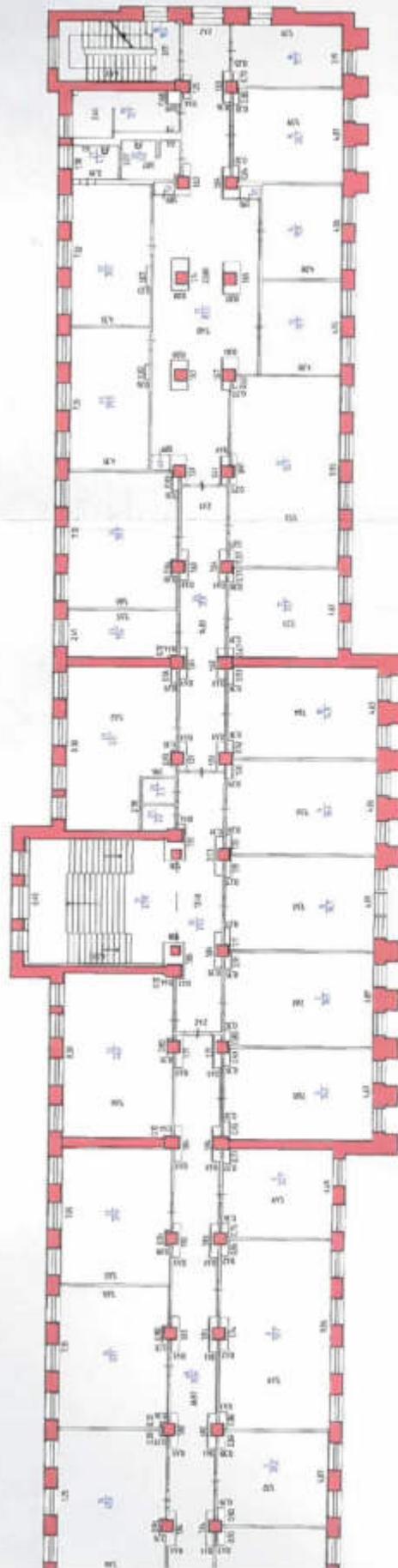
2 этаж





Полтажный план здания (масштаб 1:200)

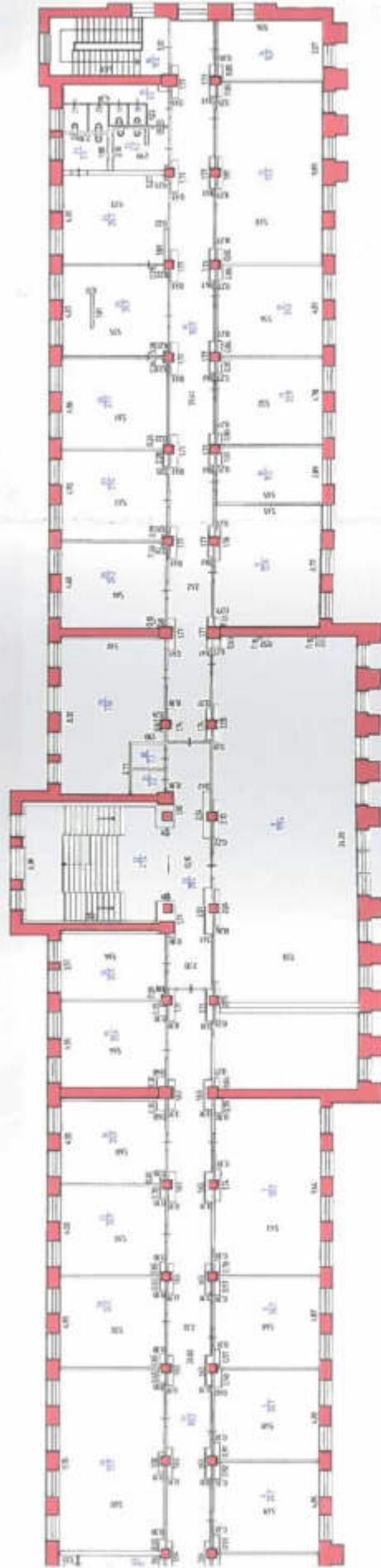
3 этаж

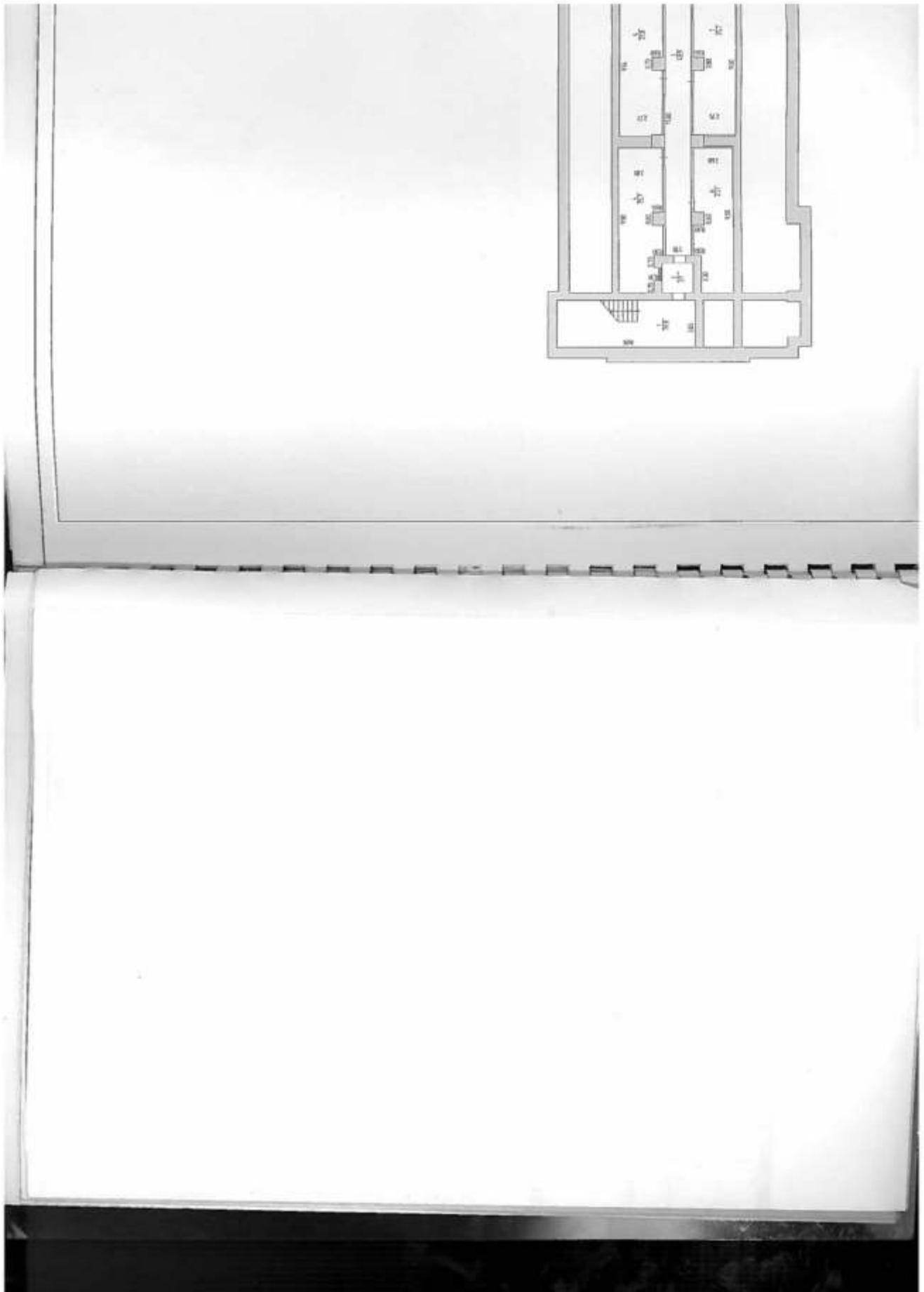




Поэтажный план здания (масштаб 1:200)

4 этаж





Поэтажный план здания (масштаб 1:200)

подвал



ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

№	Этаж строения (этаж)	Назначение этажа	Площадь этажа, кв. м	Площадь по внутреннему обводу в квадратных метрах, в т.ч. прилегающая под застройку										Итого по этажу	Итого по строению	
				общая	в том числе:	в том числе:	в том числе:	в том числе:	в том числе:	в том числе:	в том числе:	в том числе:	в том числе:			
				в том числе:	в том числе:	в том числе:	в том числе:	в том числе:	в том числе:	в том числе:	в том числе:	в том числе:	в том числе:	в том числе:	в том числе:	в том числе:
1	1	Число														
2	1	Число														
3	1	Число														
4	1	Число														
5	1	Число														
6	1	Число														
7	1	Число														
8	1	Число														
9	1	Число														
10	1	Число														
11	1	Число														
12	1	Число														
13	1	Число														
14	1	Число														
15	1	Число														
16	1	Число														
17	1	Число														
18	1	Число														
19	1	Число														
20	1	Число														
21	1	Число														
22	1	Число														
23	1	Число														
24	1	Число														
25	1	Число														
26	1	Число														
27	1	Число														
28	1	Число														
29	1	Число														
30	1	Число														
31	1	Число														
32	1	Число														
33	1	Число														
34	1	Число														
35	1	Число														
36	1	Число														
37	1	Число														
38	1	Число														
39	1	Число														
40	1	Число														
41	1	Число														
42	1	Число														
43	1	Число														
44	1	Число														
45	1	Число														
46	1	Число														
47	1	Число														
48	1	Число														
49	1	Число														
50	1	Число														
51	1	Число														
52	1	Число														
53	1	Число														
54	1	Число														
55	1	Число														
56	1	Число														
57	1	Число														
58	1	Число														
59	1	Число														
60	1	Число														
61	1	Число														
62	1	Число														
63	1	Число														
64	1	Число														
65	1	Число														
66	1	Число														
67	1	Число														
68	1	Число														
69	1	Число														
70	1	Число														
71	1	Число														
72	1	Число														
73	1	Число														
74	1	Число														
75	1	Число														
76	1	Число														
77	1	Число														
78	1	Число														
79	1	Число														
80	1	Число														
81	1	Число														
82	1	Число														
83	1	Число														
84	1	Число														
85	1	Число														
86	1	Число														
87	1	Число														
88	1	Число														
89	1	Число														
90	1	Число														
91	1	Число														
92	1	Число														
93	1	Число														
94	1	Число														
95	1	Число														
96	1	Число														
97	1	Число														
98	1	Число														
99	1	Число														
100	1	Число														

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа
 Число этажей 4 Литера Д

Год постройки 1961

Группа капитальности Вид внутренней отделки простав

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по					Текущие изменения	
				Удельный вес по таблице	Порядка к удельному весу в %	Удельный вес констр.	Вид покрытия	Класс в %	% износа к строению	Рп. Удп. В.100
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 б) перегородки	каменные	хорошее	26	1	26	50	13,0		
3	перекрытия	деревяное	трещины в местах сопряжения	11	1	11	50	5,5		
		междуплановое								
		надподвальное								
4	Крыша	металлик.	хорошее	8	1	8	0	0,0		
5	Полы	плиты, ламинат, паркет	хорошее	11	1	11	0	0,0		
		стеновые	хорошее	9	1	9	0	0,0		
6	Проемы	деревянные	хорошее	9	1	9	0	0,0		
		стальные	хорошее	9	1	9	0	0,0		
7	Внутренняя отделка	штук., ГКЛ, обои, покраска	хорошее	8	1	8	0	0,0		
		штук., окрашено	хорошее	8	1	8	0	0,0		
8	Наружная отделка	оштук.	хорошее	23	1	23	0	0,0		
		окрашено	хорошее							
		Сетка								
		гор. водоснабжение								
		канализ.								
		электроснабжение								
		радиот.								
		телефиз.								
		вентиляция								
		лифты								
9	Сан. Электротехническое устройство	Газ								
		прочие работы								
10	Итого			100	х	100	х	21,3	х	0

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

IV. Общие сведения
 Назначение здания/подразделение
 Использование заводоуправление
 Количество мест (мощность)

а) б) в)

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

Литера по плану здания и его частей	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (м.кв.)	Высота (м)	Объем (м куб.)
Д	основное строение 1 этаж	$(92,84 \times 15,28) + (4,28 \times 0,71) + (7,84 \times 1,88) + (4,31 \times 0,71) + (9,73 \times 0,39) + (8,94 \times 0,88) + (2,90 \times 3,03) + (2 \times 25,84) + (5,0 \times 2 \times 0,50) + (8,93 \times 0,65) + (9,55 \times 0,37)$	1542,1	3,58	5521
	с 2 этажа по 4 этаж	$(92,84 \times 15,28) + (4,28 \times 0,71) + (7,84 \times 1,88) + (4,31 \times 0,71) + (9,73 \times 0,39) + (8,94 \times 0,88) + (2,90 \times 3,03) + (2 \times 25,84) + (5,0 \times 2 \times 0,50) + (8,93 \times 0,65) + (9,55 \times 0,37)$	1515,3	8,95	15077
	подвал	$(92,84 \times 15,28) + (4,28 \times 0,71) + (7,84 \times 1,88) + (4,31 \times 0,71) + (9,73 \times 0,39) + (8,94 \times 0,88) + (2,90 \times 3,03) + (2 \times 25,84) + (5,0 \times 2 \times 0,50) + (8,93 \times 0,65) + (9,55 \times 0,37)$	1542,1	2,95	4549

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

№ п.п.	Группа капитальности	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка)	Вид внутренней отделки		Литера		простая		Текущее изменение износа в % элементов
				Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес конструктивных элементов	Износ в %	% износа к строению по п.п. В.100	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты					0	0	0,0		
2	а) стены и их наружная отделка б) перегородки					0	0	0,0		
3	перекрытия	деревянные междуэтажное надподвальное				0	0	0,0		
4	Крыша					0	0	0,0		
5	Полы					0	0	0,0		
6	Прочие	оконные дверные				0	0	0,0		
7	Внутренняя отделка					0	0	0,0		
8	Наружная отделка					0	0	0,0		
9	Сан. Электронные устройства	водопровод Септик гор. водоснабжение канализация радио телевизор вентиляция лифты Газ						0,0		
10	прочие работы							0,0		
ИТОГО										0

% износа, приведенный в формуле по формуле: $\frac{\% \text{износ}(\text{гр.В}) \times 100}{\text{удельный вес}(\text{гр.7})} = \text{###} \%$

№ п.п.	Группа капитальности	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка)	Вид внутренней отделки		Литера		простая		Текущее изменение износа в % элементов
				Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес конструктивных элементов	Износ в %	% износа к строению по п.п. В.100	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты					0	0	0,0		
2	а) стены и их наружная отделка б) перегородки					0	0	0,0		
3	перекрытия	деревянные междуэтажное надподвальное				0	0	0,0		
4	Крыша					0	0	0,0		
5	Полы					0	0	0,0		
6	Прочие	оконные дверные				0	0	0,0		
7	Внутренняя отделка					0	0	0,0		
8	Наружная отделка					0	0	0,0		
9	Сан. Электронные устройства	водопровод Септик гор. водоснабжение канализация радио телевизор вентиляция лифты Газ						0,0		
10	прочие работы							0,0		
ИТОГО										0

% износа, приведенный в формуле по формуле: $\frac{\% \text{износ}(\text{гр.В}) \times 100}{\text{удельный вес}(\text{гр.7})} = \text{###} \%$

оригинало печатно на 24 листах

на 24 страницах

" 2008 г.



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего листов 2

здания

(или объекта недвижимого имущества)

Дата 26 июля 2011 г.

Кадастровый номер
Инвентарный номер

37:401:001:010092530

(при наличии земельного участка)

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование здание заводоуправления

1.2. Адрес (местоположение):

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

1.3. Основная характеристика: общая площадь, 5608,2, кв.м
(тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства

1.4. Назначение: нежилое

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 (участков) в пределах которого объект недвижимого имущества

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества

1.9. Примечание: Площадь изменилась в результате перепланировки.

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

(инвентаризация произведена организацией)

Свидетельство об аккредитации организации на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства серия РН-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 должности)



N.V. Osipova
(подпись)

Н.В. Осипова
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

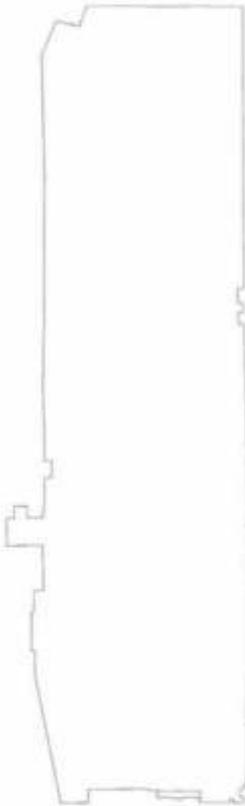
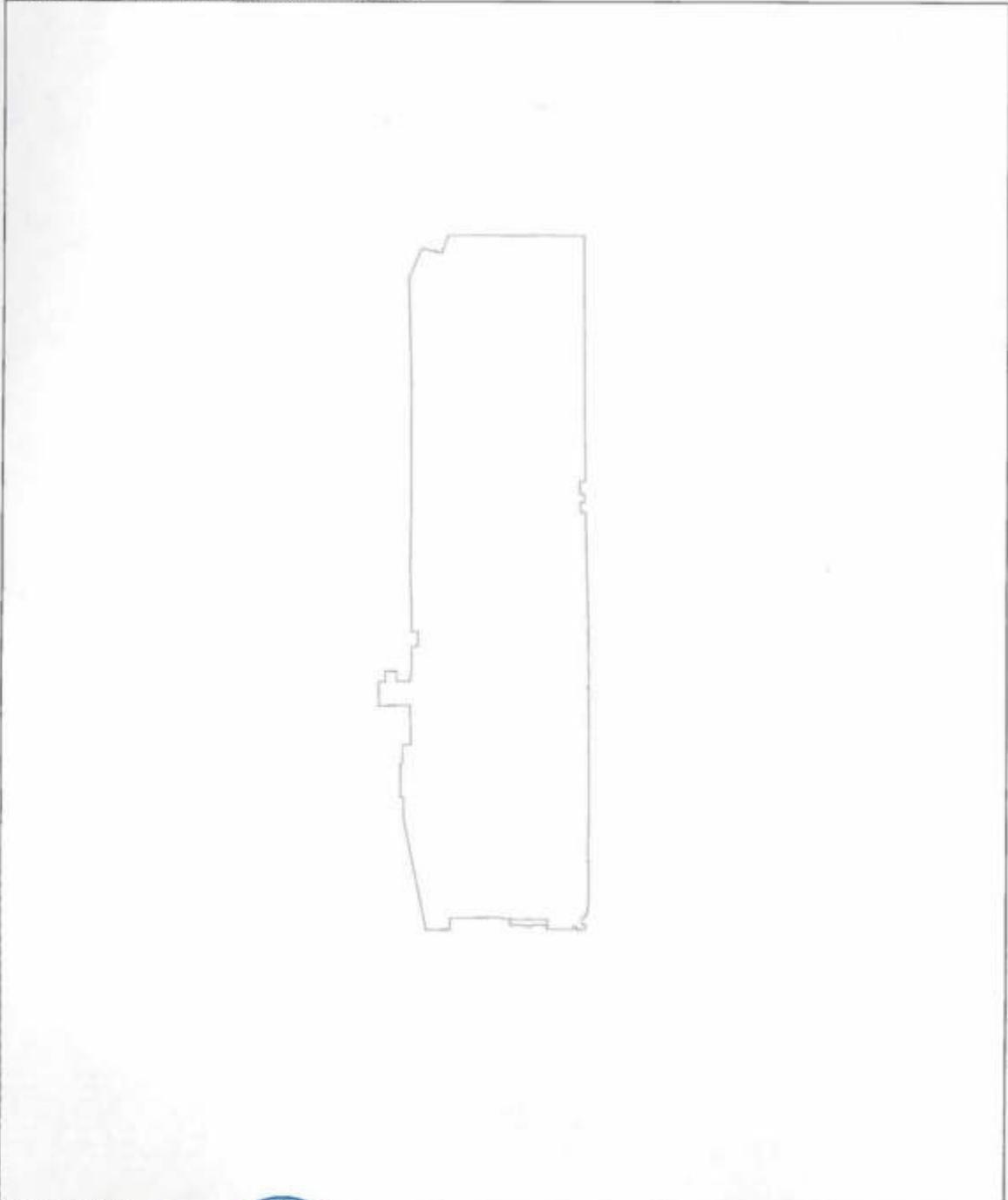
здания

(для объектов недвижимости)

Лист № 2, всего листов 2

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

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:10000

Руководитель (уполномоченное лицо)
Руководитель группы по инвентаризации
Курганского филиала ФГУП
«Роснедвижимость» - Федеральное
(полное наименование должности)



Л.Г. Карпова
(подпись, фамилия)

ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА № 20191015

город Курган

«15» октября 2019 г.

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

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

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

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

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

1.2. Передача Объекта и Участка в аренду производится по акту приёма-передачи (далее по тексту – «Акт приёма-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 приёма-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;

2.2. 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;

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

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

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

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

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

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

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

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

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

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

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.

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**).

8. РЕКВИЗИТЫ И АДРЕСА СТОРОН

<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>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> Зверев Ю.А.</p> <p> М.П.</p>	<p> Петрова Е.В.</p> <p> М.П.</p>

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

Акт приёма-передачи объектов недвижимости

город Курган

«__» _____ 2019 г.

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

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

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

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

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

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

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

<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>
--	---

Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии
по Курганской области
Регистрационный округ № 45
Произведена государственная регистрация
договора аренды

Дата регистрации *14 ноября 2019г*
 Номер регистрации *45/25-07/2019-413-1/054/2019-7*
 Государственный регистратор *Макагонов*



Всего в данном документе прошито
12 (двенадцать) листов (- в. о.в)

Президент
 НПФ «Профессиональный» (АО)
 Зверев Ю.А.

Директор
 ООО «Любимый город»
 Петрова Е.В.



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

город Курган

«24» декабря 2020 года

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

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

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

2. Соглашение является неотъемлемой частью Договора.

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

Подписи Сторон:

От Арендодателя:



Зверев Ю.А.

М.П.

От Арендатора:



Петрова Е.В.

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

Номер регистрационного округа 45

Произведена государственная регистрация соглашения

Дата регистрации 06.05.2021

Номер регистрации 45:25:070105:413-45/051/2021-8

Государственная регистрация осуществлена

Государственный регистратор прав



И.И. Юдина
(Ф.И.О.)



Прошито и скреплено
печатью
листа(ов)
Подпись



Негосударственный пенсионный фонд
Профессиональный

Адрес: 107045, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ
Красносельский, пер. Проsvирин, д. 4
Тел.: +7 (495) 003-36-75

ОГРН 1147799010325
ИНН/КПП 7701109908/770801001
р/с 40701810895000001960
Банк ГТБ (АО), г. Москва
к/с 30101810200000000823
БИК 044525823

исх. № ИСХ202501222
от 22.01.2025

**АНО «СОЮЗЭКСПЕРТИЗА»
ТПП РФ**

Справка о балансовой стоимости недвижимого имущества

Фонд отражает бухгалтерскую стоимость недвижимого имущества по справедливой стоимости по данным независимого оценщика, так как имущество является инвестиционным. По состоянию на 31 декабря 2024 года балансовая стоимость недвижимого имущества НПФ «Профессиональный» (АО) составит 205 498 098,00 рублей (по данным последней оценки).

Объект	Балансовая (справедливая) стоимость на 31.12.2024
г. Курган ул. Невежина, д. 3, стр. 2 (45:25:070105:413)	51 863 167,00
г. Курган, ул. Невежина, д. 3 (земельный участок) (45:25:070105:159)	7 072 250,00
г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25 (66:41:0401033:1313)	34 021 935,00
г. Екатеринбург, ул. Радищева, 25 А (земельный участок) (66:41:0401033:16)	2 559 068,00
г. Тюмень, ул. Чернышевского, д.1, корп.3, помещение № 1 кадастр. № 72:23:0216003:5674	25 601 973,00
г. Тюмень, ул. Чернышевского, д.1, корп.3, помещение № 6 кадастр. № 72:23:0216003:5679	6 752 587,00
г. Тюмень, ул. Чернышевского, д.1, корп.3, помещение № 7 кадастр. № 72:23:0216003:5677	5 709 628,00
г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5, 1этаж (852,9 кв.м.) кадастр. № 86:10:0101212:1200	26 307 418,00
г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5, 2 этаж (751,3 кв.м.) кадастр. № 86:10:0101212:1201	22 639 626,00
г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5, 3 этаж (764,10 кв.м.) кадастр. № 86:10:0101212:1202	22 970 446,00
Итого	205 498 098,00

Расчетная остаточная стоимость имущества на 31.12.2024 г. будет составлять следующие суммы, определяемые для расчета среднегодовой стоимости имущества исходя из сумм амортизации, которые соответствуют величине, которую фонд применял бы при учете данных объектов в составе основных средств.

Объект	Первоначальная балансовая стоимость	Расчетная накопленная амортизация на 31.12.2024 (в балансе не начисляется)	Расчетная Остаточная стоимость на 31.12.2024 (первоначальная стоимость минус расчетная амортизация)
1	2	3	4 (2 - 3)
г. Курган ул. Небезина, д. 3, стр. 2 (45:25:070105:413)	58 200 913,22	14 392 074,01	43 808 839,21
г. Курган, ул. Небезина, д. 3 (земельный участок) (45:25:070105:159)	1 408 680,00	0,00	1 408 680,00
г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25 (66:41:0401033:1313)	60 000 000,00	20 421 052,81	39 578 947,19
г. Екатеринбург, ул. Радищева, 25 А (земельный участок) (66:41:0401033:16)	70 169,65	0,00	70 169,65
г. Тюмень, ул. Чернышевского, д.1, корп.3, помещение № 1 кадастр. № 72:23:0216003:5674	50 730 000,00	14 452 991,27	36 277 008,73
г. Тюмень, ул. Чернышевского, д.1, корп.3, помещение № 6 кадастр. № 72:23:0216003:5679	9 273 000,00	2 641 880,00	6 631 120,00
г. Тюмень, ул. Чернышевского, д.1, корп.3, помещение № 7 кадастр. № 72:23:0216003:5677	7 839 000,00	2 233 333,00	5 605 667,00
г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5, 1этаж (852,9 кв.м.) кадастр. № 86:10:0101212:1200	34 217 710,90	10 777 232,00	23 440 478,90
г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5, 2 этаж (751,3 кв.м.) кадастр. № 86:10:0101212:1201	30 141 594,83	9 493 415,93	20 648 178,90
г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5, 3 этаж (764,10 кв.м.) кадастр. № 86:10:0101212:1202	30 655 121,27	9 655 156,07	20 999 965,20
Итого	282 536 189,87	84 067 135,09	198 469 054,78

С уважением,
Главный бухгалтер

Исполнитель: Кулумбегова А.В.
Тел.: +7 (495) 775-0712 доб. 78 524
Эл. почта: kulumbegova@nfpfprof.ru


Власова Е.А.


Всего пронумеровано, проиндексировано
и скреплено печатью:
137 (50
договорного дела) *стр*
_____ листов

Заместитель генерального директора



О.А. Польшгалова