



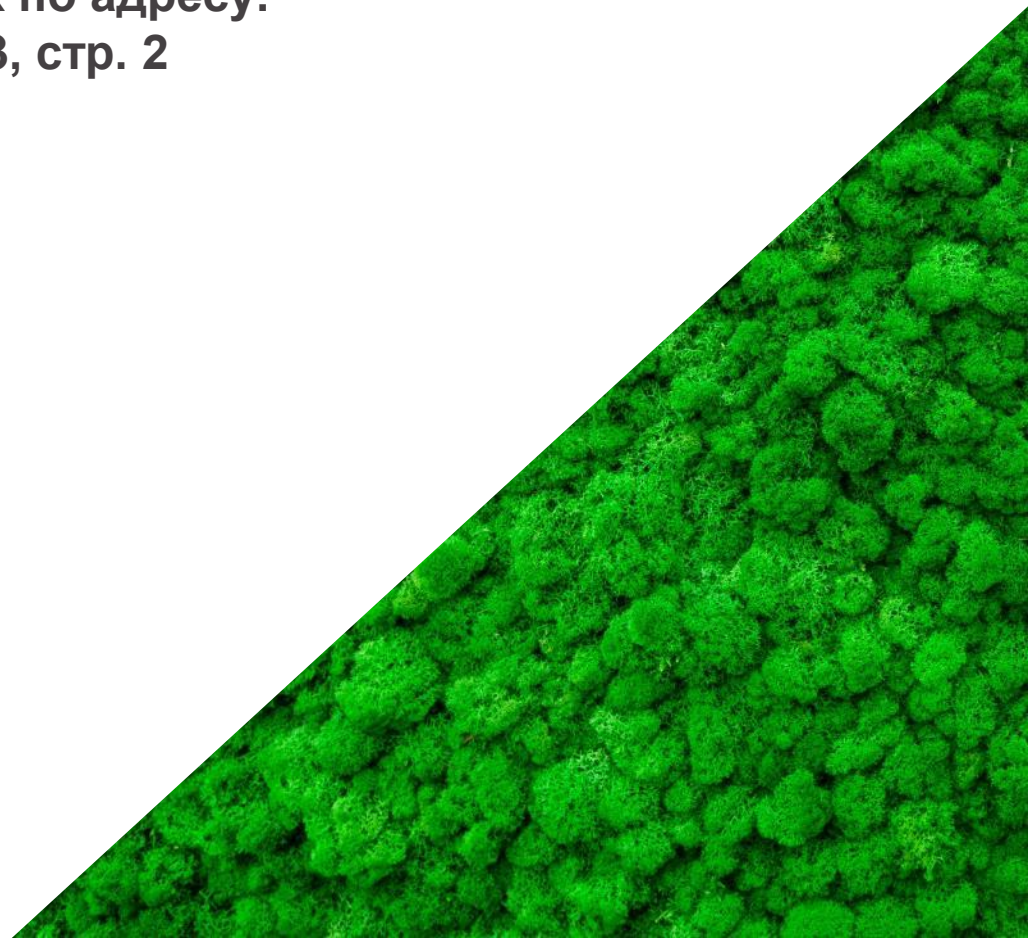
**НОВЫЕ ВЫЗОВЫ
НОВЫЕ РЕШЕНИЯ**

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

№ TAS-2022-00241-2023/2-K

Строго конфиденциально

15 мая 2023 года





ООО «Б1 – Консалт»

Департамент консалтинга, технологий и транзакций

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

Тел.: +7 (495) 705 97-00

+7 (495) 755 97-00

Сайт: b1.ru

Ольга Архангельская

Партнер

Тел.: +7 (495) 755 98-54

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

Строго конфиденциально

15 мая 2023 года

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

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

Уважаемый Юрий Александрович,

В соответствии с договором №ТАС-№2022-00241 от 2 ноября 2022 года и приложением D от 19 апреля 2023 года (далее – «Договор»), заключенным между НПФ «Профессиональный» (АО) (далее «Заказчик») и ООО «Б1 - Консалт» (далее «Исполнитель», «компания Б1», «Б1») компания Б1 подготовила отчет об оценке (далее «Отчет») справедливой (рыночной) стоимости прав собственности на нежилое здание общей площадью 5 608,2 кв. м и ассоциированный с ним земельный участок общей площадью 4 528 кв. м, расположенных по адресу: г. Курган, ул. Тимофея Невежина, д. 3, стр. 2 (далее «Объект оценки», «Объект»).

Цель оценки и ограничения использования Отчета

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

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

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



ООО «Б1 – Консалт»

Департамент консалтинга, технологий и транзакций

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

Тел.: +7 (495) 705 97-00

+7 (495) 755 97-00

Сайт: b1.ru

Ольга Архангельская

Партнер

Тел.: +7 (495) 755 98-54

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

Строго конфиденциально

Характер и объем услуг

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

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

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

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

Оценка была проведена по состоянию на 30 апреля 2023 года.

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



ООО «Б1 – Консалт»

Департамент консалтинга, технологий и транзакций

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

Тел.: +7 (495) 705 97-00

+7 (495) 755 97-00

Сайт: b1.ru

Ольга Архангельская

Партнер

Тел.: +7 (495) 755 98-54

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

Строго конфиденциально

Результаты и выводы

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

72 000 000 (Семьдесят два миллиона) рублей, без НДС, округленно.

Данная стоимость получена с учетом следующих допущений:

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



Строго конфиденциально

ООО «Б1 – Консалт»

Департамент консалтинга, технологий и транзакций

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

Тел.: +7 (495) 705 97-00

+7 (495) 755 97-00

Сайт: b1.ru

Ольга Архангельская

Партнер

Тел.: +7 (495) 755 98-54

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

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

Объект	Справедливая (рыночная) стоимость, без НДС, руб.
Нежилое здание. Площадь: общая 5 608,2 кв. м. Этаж: подвал, 1-4. Кадастровый номер: 45:25:070105:413	67 904 000
Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для производственных целей. Площадь: 4 528,0 кв. м. Кадастровый номер: 45:25:070105:159	4 096 000
Итого	72 000 000

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

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

С уважением,
Ольга Архангельская
Партнер



1

Общая часть



1. Общая часть

Сокращения

АО	акционерное общество	ОСН	общая система налогообложения
БИК	банковский идентификационный код	пер.	переулок
бул.	бульвар	пр.	прочее
в т. ч.	в том числе	просп.	проспект
ВВП	внутренний валовой продукт	РОО	Ассоциация «Русское общество оценщиков»
ВШЭ	Национальный исследовательский университет «Высшая школа экономики»	руб.	рубли
ВЭБ.РФ	Государственная корпорация развития	РФ	Российская Федерация
г.	город/год (в зависимости от контекста)	Справочник Лейфера	«Справочник оценщика недвижимости – 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.» под ред. Л. А. Лейфера, Нижний Новгород, 2021 «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки.» Часть 1, 2, под ред. Л. А. Лейфера, Нижний Новгород, 2022
ЕГРН	единый государственный реестр недвижимости	СРКД 19/1-2023Н	Сборник рыночных корректировок и данных подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости, №18, по состоянию на 01.01.2023 (для даты оценки недвижимости в пределах первого полугодия 2023 года), под ред. Попова А.А.
ИНН	идентификационный номер налогоплательщика	стр.	строение
ИПЦ	индекс потребительских цен	США	Соединенные Штаты Америки
кв.	квартал	т.д.	так далее
кв. м	квадратный метр	т.п.	тому подобное
км	километр	тыс.	тысячи
корп.	корпус	ул.	улица
КПП	код причины постановки на учёт	УСН	упрощенная система налогообложения
м	метр	ФЗ	федеральный закон
м.	метро	ФСО	Федеральный стандарт оценки
МВФ	Международный валютный фонд	ЦБ РФ	Центральный банк РФ
мкр-н	микрорайон	ЦМАКП	Центр макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования
млн	миллион	ш.	шоссе
МОП	места общего пользования	шт.	штука
МЭР	Министерство экономического развития РФ		
НДС	налог на добавленную стоимость		
НПФ	негосударственный пенсионный фонд		
ОГРН	основной государственный регистрационный номер		
ООО	общество с ограниченной ответственностью		
ОСБУ	отраслевые стандарты бухгалтерского учета		

Содержание

Общая часть	Методология оценки	Расчет справедливой (рыночной) стоимости	Приложения
1 Стр. 9	2 Стр. 19	3 Стр. 25	4 Стр. 58

1. Общая часть

Заявление о соответствии

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

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

С уважением,
Ольга Архангельская
Оценщик
Партнер



1. Общая часть

Основные факты и выводы

Основание для проведения оценки	Договор №TAS-2022-00241 от 2 ноября 2022 года, приложение D к договору от 19 апреля 2023 года
Заказчик	Полное наименование: Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество). Сокращенное наименование: НПФ «Профессиональный» (АО) Юридический адрес: Россия, 101000, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11, эт. 5 Место нахождения: Россия, 101000, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11, эт. 5
Исполнитель	Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Б1 – Консалт». Сокращенное наименование: ООО «Б1 – Консалт». Юридический адрес: г. Москва, 115035, Садовническая наб., д. 77, стр. 1. Место нахождения: г. Москва, 115035, Садовническая наб., д. 77, стр. 1.
Независимость Исполнителя	<p>В соответствии с Договором Исполнитель гарантирует свою независимость применительно к Заказчику и имуществу Заказчика, являющемуся объектом оценки, а также независимость Оценщика, которые будут проводить оценку по Договору, а именно подтверждает, что:</p> <ul style="list-style-type: none">▶ Исполнитель не является аффилированным лицом Заказчика;▶ Исполнитель и Оценщик не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами или работниками Заказчика;▶ Исполнитель и Оценщик не имеют имущественного интереса в объекте оценки;▶ Оценщики не состоят с лицами, названными выше, в близком родстве или свойстве (определяемом согласно законодательству);▶ Исполнитель и Оценщик не имеют вещных или обязательственных прав вне договора в отношении объекта оценки;▶ Исполнитель и Оценщик не являются кредиторами Заказчика. <p>В соответствии с Договором Заказчик гарантирует, что он:</p> <ul style="list-style-type: none">▶ не является кредитором или страховщиком Исполнителя;▶ не будет вмешиваться в деятельность Исполнителя и/или Оценщиков, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничивать круг вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.
Балансовая стоимость Объекта оценки	По данным Заказчика остаточная балансовая стоимость Объекта оценки на 31.03.2023 составляет: <ul style="list-style-type: none">▶ Нежилое здание – 45 471 079,74 руб. С учетом амортизации остаточная балансовая стоимость по состоянию на Дату оценки составляет 45 392 002,41 руб.▶ Земельный участок - 1 408 680 руб.

1. Общая часть

Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая Отчет

Номер отчета – №TAS-2022-00241-2023/2-К.
Дата составления отчета – 15 мая 2023 года.
Срок проведения оценки – апрель-май 2023 года.

Вид определяемой стоимости

Справедливая (рыночная) стоимость

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

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

Цель оценки Предполагаемое использование результатов оценки

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

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

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

Специальные допущения оценки

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

1. Общая часть

Основные факты и выводы

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

Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Согласованная стоимость
Не применялся	107 201 000 руб.*	60 307 000 руб.	72 000 000 руб.

* - с учетом корректировки на обременение долгосрочным договором аренды в размере 46 642 056 руб.

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

Объект	Справедливая (рыночная) стоимость, без НДС, руб.
Нежилое здание. Площадь: общая 5 608,2 кв. м. Этаж: подвал, 1-4. Кадастровый номер: 45:25:070105:413	67 904 000
Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для производственных целей. Площадь: 4 528,0 кв. м. Кадастровый номер: 45:25:070105:159	4 096 000
Итого	72 000 000

Источник: анализ Исполнителя

1. Общая часть

Сведения о Заказчике и Исполнителе

Основание для проведения оценки	Договор №TAS-2022-00241 от 2 ноября 2022 года, приложение D к договору от 19 апреля 2023 года
Номер Отчета и дата составления	Номер отчета – №TAS-2022-00241-2023/2-К. Дата составления отчета – 15 мая 2023 года.
Заказчик	НПФ «Профессиональный» (АО) Юридический адрес: Россия, 101000, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11, эт. 5 Место нахождения: Россия, 101000, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11, эт. 5 ОГРН: 1147799010325 ИНН: 7701109908 КПП: 770101001
Исполнитель (юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор)	Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Б1 – Консалт». Сокращенное наименование: ООО «Б1 – Консалт» Адрес (место нахождения): г. Москва, 115035, Садовническая наб., д. 77, стр. 1. ОГРН 1027739850962 присвоен 20 декабря 2002 года
Страховой полис Исполнителя	Полис № 0327R/950/0000001/22 АО «АльфаСтрахование» сроком с 1 июня 2022 года по 31 мая 2023 года на сумму 2 000 000 000 руб.
Оценщик	Архангельская Ольга Юрьевна включена в реестр РОО 1 января 2008 года, регистрационный номер № 002517. Почтовый адрес: 115035, г. Москва, Садовническая наб., д. 77, стр. 1 Место нахождения: 115035, г. Москва, Садовническая наб., д. 77, стр. 1 Адрес электронной почты: Olga.Arkhangelskaya@b1.ru Номер контактного телефона: +7 (495) 755 9854 Профессиональное образование: -Московский государственный университет им. М.В. Ломоносова: номер диплома – ЭВ № 478515, дата выдачи – 30 июня 1995 года. -Институт профессиональной оценки: номер диплома – ПП № 32361, дата выдачи – 11 июня 2003 года. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 029806-1 от 17 сентября 2021 года (оценка недвижимости) Опыт работы – 20 лет. Квалификация – оценщик Должность - партнер Принимаемое участие - осуществление текущего руководства, согласование общей методологии оценки, проверка предпосылок, проверка Отчета.
Обязательное страхование гражданской ответственности Оценщика	Полис № 433-079074/22 СПАО «Ингосстрах» сроком с 2 сентября 2022 года по 1 сентября 2023 года.

1. Общая часть

Сведения о Заказчике и Исполнителе

1. *Никитин Валентин Сергеевич*

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

Опыт работы в оценке – 18 лет.

Должность – директор.

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

3. *Салимова Азиза Азамовна*

Профессиональное образование:
Российский университет дружбы народов
- номер диплома – 107704 0330948;
- дата выдачи – 10 июня 2021 г.

Опыт работы в оценке – 4 года.

Должность – младший консультант.

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

2. *Гринченко Алина Юрьевна*

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

Опыт работы в оценке – 10 лет.

Должность – менеджер.

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

Общие допущения и ограничительные условия

Общие допущения и ограничительные условия

Данный Отчет подготовлен с учетом следующих допущений и ограничительных условий:

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

Общие допущения и ограничительные условия

Общие допущения и ограничительные условия (продолжение)

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

Дополнительные допущения и ограничительные условия

Дополнительные допущения

1. Исполнителем не проводился осмотр Объекта оценки. Фотографии были предоставлены Заказчиком по состоянию на январь 2021 года. Мы предполагаем, что состояние Объекта на Дату оценки идентично его состоянию, отраженному в описаниях и на фотографиях, предоставленных Заказчиком.
 2. Мы предполагаем, что условия действующего договора аренды, определяющие размер арендных платежей и санкций за отказ арендатора от исполнения договора, не будут изменены в течение всего срока действия договора аренды.
 3. Мы предполагаем, что арендодатель и арендаторы являются независимыми сторонами.
 4. Мы предполагаем, что все преимущества, существующие у текущего собственника в отношении Объекта оценки, в том числе условия заключенного договора аренды, сохранятся бесспорно в случае перехода прав собственности на Объект оценки иному лицу.
 5. Мы предполагаем, что арендатор будет исполнять все свои обязательства по уплате арендной платы согласно условиям заключенного договора аренды.
 6. Мы предполагаем, что независимая гарантия, полученная от ООО «СУСХ» на срок до 9 ноября 2025 года, будет продлена до конца срока договора аренды – 14 октября 2029 года.
 7. При расчете стоимости Объекта оценки применялись ключевые факторы стоимости, изложенные в сценарии социально-экономического и отраслевого развития. При развитии внешней и внутренней ситуации на рынках по иному сценарию результат оценки может существенно отличаться от определенного в Отчете об оценке.
-

1. Общая часть

Применяемые стандарты оценочной деятельности

Применяемые стандарты оценки:

- ▶ Федеральный закон РФ от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об деятельности в Российской Федерации» со всеми изменениями на Дату оценки;
- ▶ Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- ▶ Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- ▶ Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- ▶ Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- ▶ Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- ▶ Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- ▶ Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611
- ▶ Стандарт оценки Ассоциации «Русское общество оценщиков» СПОД РОО 01-001-2020 («Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»);
- ▶ Стандарт оценки СПОД РОО 01-002-2020 («Цель оценки и виды стоимости»);
- ▶ Стандарт оценки СПОД РОО 01-003-2020 («Требования к отчету об оценке»);
- ▶ Стандарт оценки СПОД РОО 01-006-2020 («Подходы и методы оценки»);
- ▶ Стандарт оценки СПОД РОО 01-007-2020 («Оценка недвижимости»).
- ▶ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (далее - МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»).

Обоснование применяемых стандартов

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

2

Методология оценки



2. Методология оценки

Наиболее эффективное использование

Анализ наиболее эффективного использования Объекта

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

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

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



2. Методология оценки

Методология оценки

Затратный подход

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

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

Сравнительный подход

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

В практике оценки используются три подхода:

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

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

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

2. Методология оценки

Методология оценки

Доходный подход

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

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

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

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

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

Формула применяется для расчета стоимости в терминальном году:

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

где

I – чистый операционный доход;

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

2. Методология оценки

Методология оценки

Метод дисконтирования денежных потоков



2. Методология оценки

Методология оценки

Расчет ставки дисконтирования

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

- ▶ кумулятивного;
- ▶ экспертного
- ▶ других.

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

Согласование результатов

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

Критерии, определяющие преимущества каждого подхода в оценке

Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца

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

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

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

3

**Расчет справедливой (рыночной)
стоимости**



3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Описание Объекта оценки

Объект оценки и оцениваемые права

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

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

- ▶ Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2023-87854111 на объект недвижимости (здание) от 14.04.2023;
- ▶ Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2023-87853622 на объект недвижимости (земельный участок) от 14.04.2023.
- ▶ Согласно выписке ЕГРН, обременением прав собственности на нежилое здание является договор аренды объекта недвижимости № 20191015 от 15.10.2019, заключенный между НПФ «Профессиональный» (АО) и ООО «Любимый город» на срок до 14.10.2029 (10 лет).

Фотографии Объекта оценки представлены справа.

Конструктивные особенности

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

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

В здании функционируют следующие инженерные системы:

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

Текущее использование

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

Фотографии Объекта оценки



Источник: фотографии Заказчика

Основные показатели

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

Источник: данные Заказчика, анализ Исполнителя

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

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Описание местоположения, окружения, транспортной доступности

Описание местоположения Объекта

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

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

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

Доступность

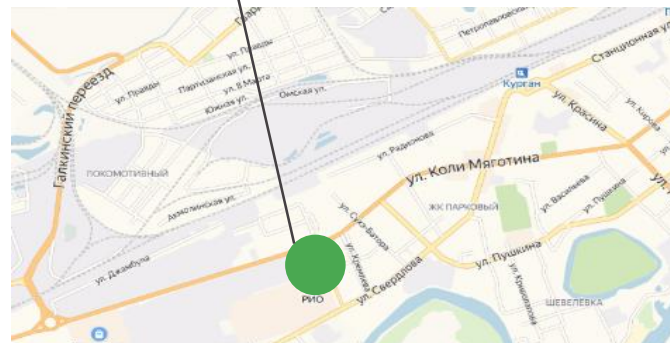
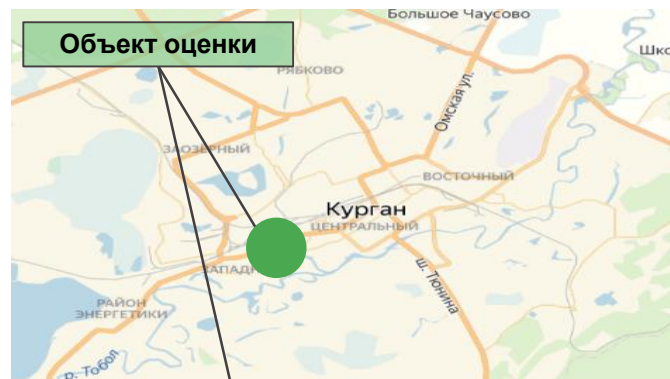
Объект оценки обладает хорошей транспортной и пешеходной доступностью благодаря расположению на первой линии улицы Тимофея Нежевина относительно недалеко от центра города.

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

Видимость

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

Местоположение Объекта оценки



Источник: yandex.ru/maps/

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

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Описание Объекта оценки

Фотографии Объекта оценки были предоставлены Заказчиком.



Фасад здания



Вход в здание



Прилегающая территория



Офисное помещение



Офисное помещение



Офисное помещение



Входная группа



Коридор



Лестница

Источник: фотографии Заказчика

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Анализ наиболее эффективного использования

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

Справа представлен анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки.

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

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

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

Анализ наиболее эффективного использования Объекта

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

Источник: анализ Исполнителя

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Описание выбранной методологии

Описание выбранной методологии

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

Затратный подход



Обоснование отказа от использования подхода:

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

Сравнительный подход



Применяемый подход к оценке:

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

Доходный подход



Применяемый подход к оценке:

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

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Доходный подход

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

Основные предположения финансовой модели

Основные макроэкономические предположения представлены в таблице справа.

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

Расчет потенциального валового дохода

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

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

В расчете после окончания долгосрочного договора аренды мы предполагаем сдачу в аренду оцениваемых помещений кабинетами площадью 30-50 кв. м. Рыночная ставка аренды определена за арендопригодную площадь (без учета МОП, технических помещений) и составила 4 000 руб./кв. м/год, без НДС, с учетом эксплуатационных и коммунальных расходов (без учета уборки арендопригодных помещений и электричества).

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

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

Согласно п. 5.3 долгосрочного договора аренды, стороны имеют право на односторонний отказ от исполнения обязательства по договору аренды, но такое право арендатора влечет за собой необходимость выплаты арендодателю денежной суммы в размере арендной платы по договору аренды за весь срок договора, не истекший к моменту отказа от исполнения обязательств по договору аренды (на Дату оценки это 109 млн руб., без НДС). Такое условие досрочного расторжения договора аренды делает невыгодным для арендатора переезд в новое помещение даже при существенном различии текущей ставки аренды по договору и рыночных ставок аренды.

Макроэкономические предположения

Показатель	2023 г.	2024 г.	2025 г.	2026 г.	2027 г. и далее
ИПЦ	7%	7%	6%	5%	4%

Источник: прогноз Центра макроэкономических прогнозов Б1

Данные долгосрочного договора

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

Источник: данные Заказчика

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

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

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

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

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

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

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

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

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

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






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

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Расчет рыночной ставки аренды офисных помещений

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

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации		https://kurgan.cian.ru/rent/commercial/278856449/	https://kurgan.cian.ru/rent/commercial/278571534/	https://kurgan.cian.ru/rent/commercial/285675798/	https://kurgan.cian.ru/rent/commercial/285315566/
Контакт		+7 (951) 262-99-45, Анна	+7 (951) 262-99-45, Анна	+7 (951) 262-99-45, Анна	+7 (951)- 262-04-40, Ольга
Система налогообложения, наличие НДС		НДС	УСН	УСН	УСН
Ставка аренды, руб./кв. м/год, с НДС		5 767	6 240	7 200	5 880
Эксплуатационные платежи	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Корректировка, руб./кв. м/год		0	0	0	0
Коммунальные платежи	Включены, кроме электричества	Включены, кроме электричества	Включены	Включены	Включены, кроме электричества
Корректировка, руб./кв. м/год		0	-1 576	-1 576	0
Скорректированная ставка, руб./кв. м/год		5 767	4 664	5 624	5 880
Тип цены (предложение/сделка)		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %		-7,00%	-7,00%	-7,00%	-7,00%
Скорректированная ставка, руб./кв. м/год		5 363	4 337	5 230	5 468
Дата предложения/сделки	30.04.2023	Апрель 2023 г.	Апрель 2023 г.	Апрель 2023 г.	Апрель 2023 г.
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка, руб./кв. м/год		5 363	4 337	5 230	5 468
Фотография объекта					
Местоположение	ул. Тимофея Нежевина, д. 3, стр. 2	Тобольная ул., д. 54	ул. Ленина, д. 5	ул. Красина, д. 55	ул. Коли Мяготина, д. 124А
Корректировка, %		-5%	-5%	-5%	-5%
Площадь блока, кв. м	40	44	33	46	33
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Совокупная корректировка		-5%	-5%	-5%	-5%
Скорректированная ставка, руб./кв. м/год		5 095	4 120	4 968	5 195
Отделка и состояние помещений	Стандартная отделка за выездом арендатора	Стандартная отделка за выездом арендатора	Стандартная отделка за выездом арендатора	Стандартная отделка за выездом арендатора	Стандартная отделка за выездом арендатора
Корректировка, руб./кв. м		0	0	0	0
Скорректированная ставка, руб./кв. м/год		5 095	4 120	4 968	5 195
Рыночная ставка аренды, руб./кв. м/год, включая эксплуатационные и коммунальные расходы (кроме электричества)	с НДС	4 845			
	без НДС, округленно	4 000			

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

При определении ставки аренды мы применяли следующую последовательность корректировок:

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

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

Соответственно, к Аналогам 2 и 3 должны быть применены корректировки. Абсолютная корректировка на электроэнергию определена на основании фактических данных Заказчика по оцениваемому помещению и составила 1 576 руб./кв. м/год с НДС (более подробно см. далее в разделе «Расчет чистого операционного дохода»).

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

По результатам анализа рынка и интервьюирования брокеров было выявлено, что корректировка на предложение может составлять около 5-10%. Значение корректировки было определено на уровне 7%, что соответствует середине диапазона, приведенного в Справочнике Лейфера для высококлассных офисов, расположенных в городах с населением до 500 тыс. чел. (стр. 462): 3% - 10%.

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

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

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

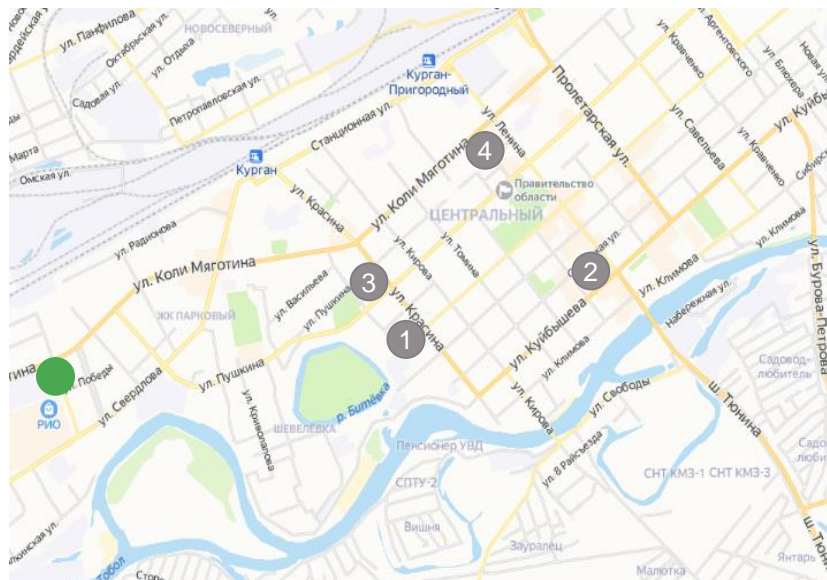
Источник: анализ Исполнителя

Расположение объектов-аналогов представлены на следующей странице.

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Расположение объектов-аналогов



Источник: yandex.ru/maps/

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

2 ул. Тобольная, д. 54

3 ул. Ленина, д. 5

4 ул. Красина, д. 55

5 ул. Коли Мяготина, д. 124А

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

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

В результате анализа рынка и опроса брокеров было выявлено, что величина арендной ставки не зависит от общей площади предлагаемого блока для рассматриваемого сегмента. В связи с этим корректировка на площадь не применялась. (см. таблицу ниже)

Предложения аренды офисных блоков разных площадей

№	Адрес	Площадь предлагаемого помещения кв. м	Ставка аренды, руб./кв. м/год с НДС	Источник
1	Половинская ул., д. 10А	13,8	5 520	kurgan.cian.ru/rent/commercial/257994425/
	Половинская ул., д. 10А	45,5	5 520	kurgan.cian.ru/rent/commercial/257994407/
	Половинская ул., д. 10А	60,0	5 520	kurgan.cian.ru/rent/commercial/257994414/
2	Омская ул., д. 99Б, корп. 1	18,1	4 800	kurgan.cian.ru/rent/commercial/264863025/
	Омская ул., д. 99Б, корп. 1	64,7	4 800	kurgan.cian.ru/rent/commercial/264863026/

Источник: анализ Исполнителя

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

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

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

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

Расчет действительного валового дохода от аренды

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

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

График сдачи помещений в аренду после окончания долгосрочного договора

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

Источник: анализ Исполнителя

Расчет чистого операционного дохода

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

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

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

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

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

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

По данным Заказчика, расходы на уборку всего здания составляют 3 285 руб./кв. м/год без учета НДС. Доля МОП от общей площади оцениваемого здания (без учета подвала общей площадью 792,4 кв. м) составляет 30%. Следовательно, величина расходов на уборку МОП составляет 981 руб./кв. м/год без НДС, арендопригодных помещений – 2 304 руб./кв. м/год без НДС.

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

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

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.
Текущий ремонт, руб./кв.м/год, без НДС	114	139	0	36	437
Накопленный ИПЦ	130,2%	126,2%	118,5%	102,2%	100,0%
Текущий ремонт с учетом индексации	148	175	-	37	437
Итого, среднее значение, руб./кв. м/год, без НДС	159				

Источник: данные Заказчика, анализ Исполнителя

Таким образом, суммарная величина эксплуатационных и коммунальных расходов арендодателя составит 2 680 руб./кв. м/год без НДС в ценах 2023 года. Расчет приведен в таблице справа.

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

Прогнозная динамика изменения расходов была определена в следующей логике:

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

Прогнозная динамика изменения эксплуатационных и коммунальных расходов

Тип расходов	Доля в расходах	Май-дек 2023 г.	2024 г.	2025 г.	2026 г.	2027 г.	2028 г.	2029 г. и далее
З/п в ЭР	59%		7,1%	6,1%	5,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Прочие ЭР	24%	0,0%*	7,0%	6,0%	5,0%	4,0%	4,0%	4,0%
КУ	17%	0,0%	7,0%	6,0%	5,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Средневзвешенный рост	100%	0,0%	7,1%	6,1%	5,0%	4,0%	4,0%	4,0%

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

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

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

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

Период	Итого за год в ценах 2023 г.
Текущий ремонт	159
Охрана и безопасность	787
Клининг всего здания, в т.ч.:	3 285
Клининг арендопригодных помещений	2 304
Клининг МОП	981
Вывоз мусора	45
Обслуживание инженерных систем, в т.ч.:	268
Замена вышедших из строя вентиляционных компрессоров	94
ТО ОПС, видеонаблюдения	79
Итого эксплуатационные расходы	4 623
Итого эксплуатационные расходы за вычетом клининга арендопригодных помещений и замены вышедших из строя вентиляционных компрессоров	2 225
Электроснабжение	1 314
Отопление	321
Водоснабжение и водоотведение	131
Итого коммунальные расходы	1 765
Итого коммунальные расходы за вычетом электроснабжения	452
Итого эксплуатационные и коммунальные расходы	2 677
Итого эксплуатационные и коммунальные расходы (округленно)	2 680

Источник: данные Заказчика, анализ Исполнителя

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

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

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

- ▶ **Налог на имущество.** Согласно закону «О налоге на имущество организаций на территории Курганской области» № 347 от 26.11.2003, распоряжению правительства Курганской области №1168-р от 29.12.2022 «Об определении на 2023 год перечня объектов недвижимого имущества, расположенных на территории Курганской области, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость», базой для расчета налога на имущество оцениваемого здания выступает балансовая стоимость. Ставка налога составляет 2,2%.

Мы предполагаем, что после продажи оцениваемого здания новый собственник примет его к учету по цене приобретения, равной определенному в настоящем Отчете рыночной стоимости. Следовательно, база для определения налога на имущество будет равна 67 893 000 руб. Срок полезного использования для расчета амортизационных платежей, с учетом степени износа оцениваемого здания на Дату оценки, был принят равным 30 годам. Расчет налога на имущество в первом прогнозном году приведен в таблице справа.

Расчет земельных платежей

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

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

Расчет налога на имущество

Показатель	Значение
Кадастровый номер	45:25:070105:413
Общая площадь Объекта оценки, кв. м	5 608,2
База для расчета налога на имущество после продажи оцениваемого здания, руб.	67 893 000
Месячная амортизация, руб.	188 622
Ставка налога на имущество	2,2%
Налог на имущество в первом прогнозном году, руб./год	1 489 738

Источник: анализ Исполнителя

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

- ▶ **Страховые платежи.** Сумма страховых платежей определена на уровне фактических платежей и составила 39 337 руб./год в соответствии с полисом № 43912/919/0000082/22 сроком с 1 сентября 2022 года по 31 августа 2023 года. Страховые платежи считаются неизменными в течение прогнозного периода.
- ▶ **Фонд капитальных затрат.** В состав операционных расходов включен капитальный резерв в размере 1% от потенциального валового дохода, определенного на основании рыночного денежного потока.
- ▶ **Брокерская комиссия.** При заключении новых договоров аренды мы включили в денежный поток оплату брокерам комиссионных за сдачу помещений в аренду в размере месячного арендного платежа (8,33% от годового), что соответствует рыночной практике. Для расчета комиссии брокеров в капитализируемый постпрогнозный год модели мы предположили смену арендаторов каждые 5 лет.

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

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

При расчете терминальной стоимости Объекта оценки мы использовали ставку капитализации 13,5% (для денежного потока до налогообложения). Расчет ставки капитализации приведен на следующей странице Отчета.

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

Расчет терминальной стоимости

Показатель	Значение		
Ставка аренды в терминальном году, руб./кв. м/год	[1]	5 828	рыночная ставка аренды (4 000 руб./кв. м) * накопленный рост рынка (1,46)
Потенциальный валовой доход	[2]	19 306 270	[1] * арендопригодная площадь Объекта оценки (3 312,4 кв. м)
Потери от недозагрузки	[3]	(1 930 627)	[2] * уровень недозагрузки (10%)
Действительный валовой доход	[4]	17 375 643	[2] + [3]
Операционные расходы	[5]	(14 185 339)	[6] + [7] + [8] + [9]
Эксплуатационные расходы	[6]	(13 033 291)	эксплуатационные расходы (2 680 руб./кв. м) * накопленный ИПЦ (1,47)
Земельные платежи	[7]	(18 766)	земельный налог (14 349 руб.) * накопленный рост кадастровой стоимости земельного участка (1,31)
Расходы на страхование	[8]	(39 364)	фактические расходы на страхование (договор по страхованию имущества №43912/919/0000082/22 от 12.08.2022)
Налог на имущество	[9]	(1 047 796)	среднегодовая стоимость в терминальном году (47 627 111 руб.) * 2,2%
Чистый операционный доход	[10]	3 236 428	[4] + [5]
Брокерская комиссия за сдачу в аренду	[11]	(289 594)	([2] + [3]) * брокерская комиссия (8,33%) / срок смены арендаторов (5 лет)
Фонд капитальных затрат	[12]	(192 932)	[2] * капитальный резерв (1%)
Денежный поток	[13]	2 753 902	[10] + [11] + [12]
Терминальная стоимость	[14]	20 399 274	[13] / ставка капитализации (13,5%)
Брокерская комиссия за продажу	[15]	(101 996)	[14] * брокерская комиссия (0,5%)
Итого, доход от продажи Объекта, руб.		20 297 278	[13] + [14]

Источник: анализ Исполнителя

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Расчет ставок капитализации и дисконтирования

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

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

Регион	Ставка капитализации	Поправка на регион
Москва	11,0%*	
Санкт-Петербург	11,625%	+ 0,625% к г. Москва**
Города-миллионники	12,0%	+ 1% к г. Москва
Прочие регионы	13,0%	+ 2% к г. Москва

Источник: S. A. Ricci, анализ исполнителя

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

** Разница между офисами в Москве и Санкт-Петербурге по данным IBC real estate

Таким образом, ставка капитализации для г. Курган может быть определена на уровне 13%, что также подтверждается данными, приведенными в Справочнике Лейфера для регионов РФ (8,3%-16,2%).

При этом данная ставка определена по состоянию на докризисный декабрь 2021 года, в связи с чем она была увеличена на 1,5%. Размер поправки был определен на основе консультаций с ключевыми участниками рынка недвижимости (крупные брокерские и консалтинговые компании, банки).

Таким образом, текущая ставка капитализации составила 14,5%.

Терминальная ставка капитализации определена на уровне 13,5%, поскольку мы предполагаем, что к концу прогнозного периода произойдет постепенное восстановление экономики и компрессия ставок капитализации.

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

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

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

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

$$R = r - g, \text{ где}$$

R – ставка капитализации;

r – ставка дисконтирования;

g – среднегодовой рост рынка недвижимости.

Среднегодовой рост рынка определен на уровне среднегеометрического роста рынка, используемого в рамках данной оценки (4,3%).

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

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Прогноз денежных потоков, руб.

Номер периода	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Начало периода	1 май 23	1 июл 23	1 окт 23	1 янв 24	1 апр 24	1 июл 24	1 окт 24	1 янв 25	1 апр 25	1 июл 25	1 окт 25	1 янв 26	1 апр 26
Конец периода	30 июн 23	30 сен 23	31 дек 23	31 мар 24	30 июн 24	30 сен 24	31 дек 24	31 мар 25	30 июн 25	30 сен 25	31 дек 25	31 мар 26	30 июн 26
ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД													
Потенциальный доход от помещений	2 811 782	4 240 721	4 240 721	4 183 166	4 183 166	4 229 134	4 229 134	4 148 532	4 194 626	4 240 721	4 240 721	4 148 532	4 194 626
по действующим договорам	2 811 782	4 240 721	4 240 721	4 183 166	4 183 166	4 229 134	4 229 134	4 148 532	4 194 626	4 240 721	4 240 721	4 148 532	4 194 626
по новым договорам													
Итого, потенциальный валовой доход	2 811 782	4 240 721	4 240 721	4 183 166	4 183 166	4 229 134	4 229 134	4 148 532	4 194 626	4 240 721	4 240 721	4 148 532	4 194 626
ПОТЕРИ ПЛАТЕЖЕЙ													
Потери от неполной загруженности помещений													
Итого, потери платежей													
ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД	2 811 782	4 240 721	4 240 721	4 183 166	4 183 166	4 229 134	4 229 134	4 148 532	4 194 626	4 240 721	4 240 721	4 148 532	4 194 626
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ													
Эксплуатационные расходы													
Земельные платежи	(2 398)	(3 617)	(3 617)	(3 568)	(3 568)	(3 607)	(3 607)	(3 538)	(3 577)	(3 617)	(3 617)	(3 538)	(3 577)
Расходы на страхование	(6 574)	(9 915)	(9 915)	(9 781)	(9 781)	(9 888)	(9 888)	(9 700)	(9 807)	(9 915)	(9 915)	(9 700)	(9 807)
Налог на имущество	(372 953)	(370 878)	(367 766)	(364 654)	(361 542)	(357 911)	(354 798)	(351 686)	(348 574)	(345 462)	(342 349)	(339 237)	(336 125)
Итого, операционные расходы	(381 925)	(384 410)	(381 298)	(378 002)	(374 890)	(371 405)	(368 293)	(364 924)	(361 959)	(358 993)	(355 881)	(352 475)	(349 509)
ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД	2 429 857	3 856 311	3 859 423	3 805 164	3 808 276	3 857 729	3 860 841	3 783 608	3 832 668	3 881 728	3 884 840	3 796 057	3 845 117
ПРОЧИЕ РАСХОДЫ													
Брокерская комиссия за сдачу в аренду													
Фонд капитальных затрат	(22 204)	(33 124)	(33 124)	(33 124)	(33 689)	(34 264)	(34 848)	(35 443)	(35 963)	(36 490)	(37 026)	(37 569)	(38 030)
Итого, прочие расходы	(22 204)	(33 124)	(33 124)	(33 124)	(33 689)	(34 264)	(34 848)	(35 443)	(35 963)	(36 490)	(37 026)	(37 569)	(38 030)
Денежный поток до налогообложения	2 407 653	3 823 187	3 826 299	3 772 040	3 774 587	3 823 465	3 825 993	3 748 165	3 796 705	3 845 237	3 847 814	3 758 488	3 807 087
Фактор дисконтирования	0,9856	0,9503	0,9096	0,8708	0,8339	0,7983	0,7641	0,7317	0,7008	0,6709	0,6422	0,6149	0,5890
Дисконтированный денежный поток	2 372 933	3 633 240	3 480 315	3 284 659	3 147 468	3 052 274	2 923 356	2 742 421	2 660 747	2 579 849	2 470 907	2 311 177	2 242 302
Стоимость Объекта оценки на Дату оценки, руб., без НДС, округленно	60 307 000												

Источник: анализ Исполнителя

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Прогноз денежных потоков (продолжение), руб.

Номер периода	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27
Начало периода	1 июл 26	1 окт 26	1 янв 27	1 апр 27	1 июл 27	1 окт 27	1 янв 28	1 апр 28	1 июл 28	1 окт 28	1 янв 29	1 апр 29	1 июл 29	1 окт 29
Конец периода	30 сен 26	31 дек 26	31 мар 27	30 июн 27	30 сен 27	31 дек 27	31 мар 28	30 июн 28	30 сен 28	31 дек 28	31 мар 29	30 июн 29	30 сен 29	31 дек 29
ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД														
Потенциальный доход от помещений	4 240 721	4 240 721	4 148 532	4 194 626	4 240 721	4 240 721	4 183 166	4 183 166	4 229 134	4 229 134	4 148 532	4 194 626	4 240 721	4 361 813
по действующим договорам	4 240 721	4 240 721	4 148 532	4 194 626	4 240 721	4 240 721	4 183 166	4 183 166	4 229 134	4 229 134	4 148 532	4 194 626	4 240 721	605 817
по новым договорам														3 755 996
Итого, потенциальный валовой доход	4 240 721	4 240 721	4 148 532	4 194 626	4 240 721	4 240 721	4 183 166	4 183 166	4 229 134	4 229 134	4 148 532	4 194 626	4 240 721	4 361 813
ПОТЕРИ ПЛАТЕЖЕЙ														
Потери от неполной загрузки помещений														(3 380 396)
Итого, потери платежей														(3 380 396)
ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД	4 240 721	4 240 721	4 148 532	4 194 626	4 240 721	4 240 721	4 183 166	4 183 166	4 229 134	4 229 134	4 148 532	4 194 626	4 240 721	981 417
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ														
Эксплуатационные расходы	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(2 563 464)
Земельные платежи	(3 617)	(3 617)	(3 915)	(3 958)	(4 002)	(4 002)	(3 948)	(3 948)	(3 991)	(3 991)	(3 915)	(3 958)	(4 002)	(4 002)
Расходы на страхование	(9 915)	(9 915)	(9 700)	(9 807)	(9 915)	(9 915)	(9 781)	(9 781)	(9 888)	(9 888)	(9 700)	(9 807)	(9 915)	(9 915)
Налог на имущество	(333 013)	(329 900)	(326 788)	(323 676)	(320 045)	(316 932)	(313 820)	(310 708)	(307 596)	(304 483)	(301 371)	(298 259)	(295 147)	(292 034)
Итого, операционные расходы	(346 544)	(343 432)	(340 402)	(337 441)	(333 962)	(330 850)	(327 548)	(324 436)	(321 475)	(318 362)	(314 986)	(312 025)	(309 064)	(2 869 415)
ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД	3 894 177	3 897 289	3 808 129	3 857 185	3 906 759	3 909 872	3 855 617	3 858 729	3 907 660	3 910 772	3 833 546	3 882 602	3 931 657	(1 887 998)
ПРОЧИЕ РАСХОДЫ														
Брокерская комиссия за сдачу в аренду														(145 039) (146 468)
Фонд капитальных затрат	(38 497)	(38 969)	(39 448)	(39 836)	(40 229)	(40 625)	(41 026)	(41 430)	(41 838)	(42 250)	(42 667)	(43 087)	(43 512)	(6 277)
Итого, прочие расходы	(38 497)	(38 969)	(39 448)	(39 836)	(40 229)	(40 625)	(41 026)	(41 430)	(41 838)	(42 250)	(42 667)	(43 087)	(43 512)	(152 745)
Денежный поток до налогообложения	3 855 680	3 858 320	3 768 681	3 817 348	3 866 530	3 869 246	3 814 592	3 817 300	3 865 822	3 868 522	3 790 879	3 839 515	3 743 107	(2 040 743)
Фактор дисконтирования	0,5639	0,5397	0,5168	0,4950	0,4739	0,4536	0,4342	0,4158	0,3981	0,3810	0,3649	0,3495	0,3346	0,3202
Дисконтированный денежный поток	2 174 087	2 082 309	1 947 665	1 889 592	1 832 323	1 755 004	1 656 434	1 587 305	1 538 935	1 473 990	1 383 144	1 341 792	1 252 321	(653 496)

Источник: анализ Исполнителя

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Прогноз денежных потоков (продолжение), руб.

Номер периода	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38
Начало периода	1 янв 30	1 апр 30	1 июл 30	1 окт 30	1 янв 31	1 апр 31	1 июл 31	1 окт 31	1 янв 32	1 апр 32	1 июл 32
Конец периода	31 мар 30	30 июн 30	30 сен 30	31 дек 30	31 мар 31	30 июн 31	30 сен 31	31 дек 31	31 мар 32	30 июн 32	30 сен 32
ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД											
Потенциальный доход от помещений	4 376 545	4 468 776	4 562 400	4 607 355	4 551 607	4 647 527	4 744 896	4 791 649	4 773 190	4 820 222	4 921 209
по действующим договорам	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
по новым договорам	4 376 545	4 468 776	4 562 400	4 607 355	4 551 607	4 647 527	4 744 896	4 791 649	4 773 190	4 820 222	4 921 209
Итого, потенциальный валовой доход	4 376 545	4 468 776	4 562 400	4 607 355	4 551 607	4 647 527	4 744 896	4 791 649	4 773 190	4 820 222	4 921 209
ПОТЕРИ ПЛАТЕЖЕЙ											
Потери от неполной загрузки помещений	(3 501 236)	(3 128 143)	(2 737 440)	(2 303 678)	(1 820 643)	(1 394 258)	(948 979)	(479 165)	(477 319)	(482 022)	(492 121)
Итого, потери платежей	(3 501 236)	(3 128 143)	(2 737 440)	(2 303 678)	(1 820 643)	(1 394 258)	(948 979)	(479 165)	(477 319)	(482 022)	(492 121)
ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД	875 309	1 340 633	1 824 960	2 303 678	2 730 964	3 253 269	3 795 917	4 312 484	4 295 871	4 338 200	4 429 088
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ											
Эксплуатационные расходы	(2 954 521)	(3 016 784)	(3 079 988)	(3 110 336)	(3 072 702)	(3 137 456)	(3 203 188)	(3 234 750)	(3 222 288)	(3 254 039)	(3 322 213)
Земельные платежи	(3 915)	(3 958)	(4 002)	(4 002)	(4 624)	(4 675)	(4 727)	(4 727)	(4 663)	(4 663)	(4 714)
Расходы на страхование	(9 700)	(9 807)	(9 915)	(9 915)	(9 700)	(9 807)	(9 915)	(9 915)	(9 781)	(9 781)	(9 888)
Налог на имущество	(288 922)	(285 810)	(282 179)	(279 067)	(275 954)	(272 842)	(269 730)	(266 618)	(263 505)	(260 393)	(257 281)
Итого, операционные расходы	(3 257 057)	(3 316 360)	(3 376 084)	(3 403 320)	(3 362 979)	(3 424 780)	(3 487 559)	(3 516 009)	(3 500 236)	(3 528 875)	(3 594 095)
ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД	(2 381 748)	(1 975 727)	(1 551 124)	(1 099 642)	(632 015)	(171 511)	308 358	796 475	795 634	809 325	834 993
ПРОЧИЕ РАСХОДЫ											
Брокерская комиссия за сдачу в аренду	(147 911)	(149 368)	(150 840)	(152 327)	(153 827)	(155 343)	(156 874)	(72 399)	(72 399)	(72 399)	(72 399)
Фонд капитальных затрат	(44 373)	(44 811)	(45 252)	(45 698)	(46 148)	(46 603)	(47 062)	(47 526)	(47 994)	(48 467)	(48 945)
Итого, прочие расходы	(192 284)	(194 179)	(196 092)	(198 024)	(199 976)	(201 946)	(203 936)				
Денежный поток до налогообложения	(2 574 033)	(2 169 906)	(1 747 216)	(1 297 667)	(831 991)	(373 457)	104 422	20 297 278			
Фактор дисконтирования	0,3066	0,2937	0,2812	0,2691	0,2577	0,2468	0,2363	0,2312			
Дисконтированный денежный поток	(789 308)	(637 316)	(491 286)	(349 239)	(214 415)	(92 185)	24 677	4 692 628			

Источник: анализ Исполнителя

Стоимость Объекта на Дату оценки, полученная в рамках доходного подхода

60 307 000 руб.

Значение стоимости приведено округленно, не включая НДС

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Сравнительный подход

Сравнительный подход

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

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

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





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

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

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Сравнительный подход

Расчет рыночной цены продажи офисных помещений

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://kurgan.cian.ru/sale/commercial/260987671/	https://www.avito.ru/kurgan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svodno_go_naznacheniya_544_m_2787360543	КП от брокера
Контакт		+7 (919) 574-86-89, Оксана	+7 (982)-806-00-41, Николай	+7 (905)-851-17-98, Максим
Цена предложения, руб./кв. м, с НДС		10 593	19 118	7 778
Система налогообложения, наличие НДС		НДС	НДС	НДС
Тип цены (предложение/сделка)		Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %		-19%	-19%	-19%
Скорректированная цена, руб./кв. м		8 581	15 485	6 300
Дата предложения/сделки	30.04.2023	Апрель 2023 г.	Апрель 2023 г.	Апрель 2023 г.
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		8 581	15 485	6 300
Фотография объекта				
Местоположение	ул. Тимофея Невежина, д. 3, стр. 2	ул. Промышленная, д. 9	ул. Тимофея Невежина, д. 3, стр. 26	ул. Куйбышева, д. 157
Корректировка, %		10%	0%	0%
Состояние объекта	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка, %		25%	25%	25%
Общая площадь, кв. м	5 608	708	544	1 800
Корректировка, %		-33%	-36%	-19%
Площадь помещений на 1 этаже и выше	4 816	708	544	1 200
Площадь помещений в подвале	792	0	0	600
Доля помещений 1-го этажа и выше	86%	100%	100%	67%
Доля помещений в подвале	14%	0%	0%	33%
Корректировка, %		-3%	-3%	4%
Совокупная корректировка, %		-10%	-22%	5%
Скорректированная цена, руб./кв. м		7 750	12 094	6 591
Состояние отделки	Стандартная отделка	Требуется косметический ремонт	Стандартная отделка	Требуется косметический ремонт
Корректировка, руб./кв. м		6 000	0	6 000
Скорректированная цена, руб./кв. м		13 750	12 094	12 591
Рыночная цена продажи, руб./кв. м, с НДС	12 812			
Стоимость Объекта, руб., с НДС, без учета обременения долгосрочным договором, округленно	71 851 000			
В том числе справедливая (рыночная) стоимость земельного участка, НДС не облагается*	4 096 000			
Стоимость Объекта, руб., без НДС, без учета обременения долгосрочным договором	60 558 500			

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

Источник: анализ Исполнителя

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Сравнительный подход

При определении цены продажи мы применяли следующую последовательность корректировок:

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

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

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

Корректировка на время сделки/ предложения. Используемые для расчета аналоги присутствовали на рынке недвижимости в апреле 2023 года, оценка проводится на дату 30 апреля 2023 года.

Таким образом, корректировка на время предложения не применялась.

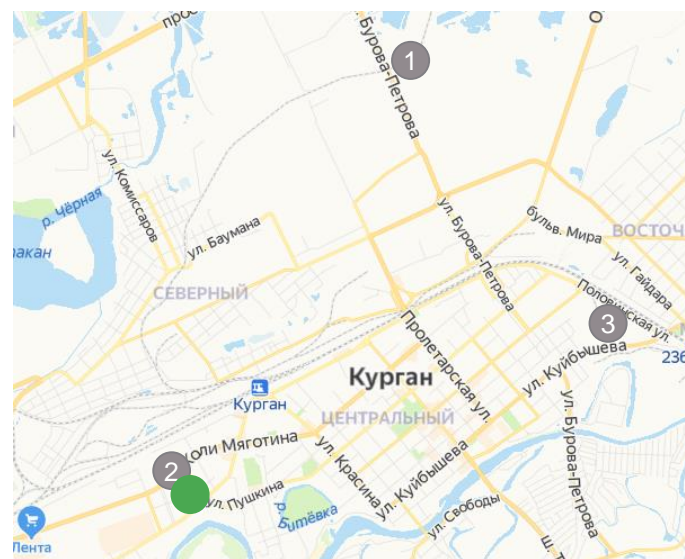
Корректировка на местоположение. Данная корректировка учитывает различие с точки зрения общей привлекательности и престижности местоположения Объекта оценки и аналогов, в том числе с точки зрения транспортной и пешеходной доступности, интенсивности транспортных и пешеходных потоков, а также ближайшего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

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

Аналоги 2 и 3 сопоставимы по местоположению с Объектом оценки (объекты находятся на равном удалении от центра города, ближайшее окружение составляют преимущественно промзона и частный сектор).

Корректировка на состояние объекта. Объект оценки представляет собой качественное офисное здание в хорошем состоянии, как технически, так и внешне. Все аналоги находятся в более плохом, но пригодном к эксплуатации состоянии. Размер корректировки был определен на уровне 25% ($= 0,95/0,76 - 1$), что соответствует середине диапазона по данным Статриелт (износ коммерческой недвижимости).

Расположение объектов-аналогов



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

- **Объект оценки (ул. Тимофея Невежина, д. 3, стр. 2)**
- 1 ул. Промышленная, д. 9
- 2 ул. Тимофея Невежина, д. 3, стр. 26
- 3 ул. Куйбышева, д. 157

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Сравнительный подход

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

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

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

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

Корректировка на площадь определяется по формуле:

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

K_{пл.} -корректировка на площадь, %

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

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

Корректировка на структуру площадей (этаж расположения).

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

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

$$K_3 = \frac{Do_1 + Do_2 * k_2}{Da_1 + Da_2 * k_2} * 100\%, \text{ где:}$$

K_э – корректирующий коэффициент на наличие помещений, расположенных на 1 этаже (и выше) и в подвале;

Do₁, Do₂ – доля помещений Объекта оценки, расположенных на 1 этаже (и выше) и в подвале;

Da₁, Da₂ – доля помещений аналога, расположенных на 1 этаже (и выше) и в подвале;

k₂ – коэффициент, учитывающий разницу в стоимости помещений, расположенных в подвале, относительно помещений выше 1-го этажа (0,66).

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

Корректировка на отделку. Объект оценки характеризуется стандартной отделкой, тогда как Аналоги 1 и 3 требуют косметического ремонта.

Стоимость ремонта офисных помещений была определена по данным группы по управлению строительными проектами Отдела консультаций по недвижимости компании Б1 и составила 25 000 руб./кв. м с НДС.

Стоимость ремонта офисных помещений и абсолютные корректировки на уровень отделки представлены в таблице ниже. Ввиду того, что Аналоги 1 и 3 требуют проведения косметического ремонта, к ним была применена повышающая корректировка в размере 5 000 руб./кв. м.

Уровень отделки объекта-аналога	Разница стоимости отделки Объекта оценки и объекта-аналога, руб./кв. м, с НДС
Без отделки	25 000
Требуется косметический ремонт	5 000
Стандартная отделка	0

Источник: анализ Исполнителя

При определении рыночных цен продаж использовалось среднее арифметическое значение скорректированных цен аналогов.

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Сравнительный подход

Корректировка на обременения (договоры долгосрочной аренды).

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

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

Расчет корректировки проводился по следующему алгоритму:

1. Прогнозный период для расчета данной корректировки равен оставшемуся сроку текущего долгосрочного договора аренды (до 14.10.2029)
2. Мы спрогнозировали денежный поток по договору аренды, которым обременен Объект оценки (арендные платежи на кв. м).
3. Согласно действующему договору аренды, арендатор самостоятельно несет расходы на эксплуатацию помещений и коммунальные расходы. Так как рыночные ставки аренды включают данные расходы (кроме электричества), мы учли возникающую экономию (с учетом динамики рынка).
4. Мы спрогнозировали денежный поток на рыночных условиях (арендные платежи на кв. м по рыночной ставке аренды с учетом динамики изменения ставки аренды).
5. Мы посчитали разницу между доходом Объекта оценки от текущего договора аренды с учетом экономии на эксплуатационных и коммунальных расходах (кроме электричества), и потенциальным доходом исходя из рыночных ставок аренды с учетом ежеквартального рыночного роста.
6. Мы продисконтировали рассчитанную разницу, применив ставку дисконтирования в размере 18,0% (равную ставке дисконтирования в рамках доходного подхода).

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

Расчет корректировки на обременения в виде долгосрочного договора аренды

Период	Май-дек 2023 г.	2024 г.	2025 г.	2026 г.	2027 г.	2028 г.	01.01.2029 – 14.10.2029
<i>Рост рыночных ставок аренды</i>	<i>0,00%</i>	<i>7,00%</i>	<i>6,00%</i>	<i>5,00%</i>	<i>4,00%</i>	<i>4,00%</i>	<i>4,00%</i>
Рыночная ставка аренды, руб./кв. м	2 670	4 104	4 375	4 621	4 835	5 028	4 092
Базовая ставка по договору, руб./кв. м	3 409	5 079	5 079	5 079	5 079	5 079	3 982
<i>Рост эксплуатационных и коммунальных расходов</i>	<i>0,00%</i>	<i>6,70%</i>	<i>6,06%</i>	<i>5,00%</i>	<i>4,00%</i>	<i>4,00%</i>	<i>4,00%</i>
Экономия на эксплуатационных и коммунальных расходах (кроме электричества), руб./кв. м	1 799	2 792	2 967	3 127	3 264	3 394	2 756
Доход по договору с учетом экономии, руб./кв. м	5 208	7 871	8 047	8 207	8 343	8 474	6 738
Разница	2 538	3 767	3 672	3 586	3 509	3 446	2 646
Фактор дисконтирования	0,9437	0,8166	0,6860	0,5765	0,4845	0,4072	0,3481
Дисконтированная разница	2 395	3 077	2 519	2 067	1 700	1 403	921
Разница всего, руб./кв. м	14 081						
Арендопригодная площадь, кв. м	3 312						
Корректировка, руб.	46 642 056						

Источник: анализ Исполнителя, данные Заказчика

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Сравнительный подход

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

Расчет стоимости Объекта оценки

Стоимость, руб., без НДС	Корректировка на долгосрочный договор аренды, руб.	Стоимость Объекта оценки, руб., без НДС, округленно
60 558 500	46 642 056	107 201 000

Источник: анализ Исполнителя

Стоимость Объекта на Дату оценки, полученная в рамках сравнительного подхода

107 201 000 руб.

Значение стоимости приведено округленно, не включая НДС

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Согласование результатов и вывод о стоимости

Согласование результатов и вывод о стоимости

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

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

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

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

Результаты расчета рыночной стоимости

Подход	Стоимость, руб., без НДС
Затратный	Не применялся
Сравнительный	107 201 000
Доходный	60 307 000

Источник: анализ Исполнителя

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

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

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

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Согласование результатов и вывод о стоимости

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

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

Критерий А: возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора или продавца

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

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

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

Критерий В: способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания

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

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

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

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

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Согласование результатов и вывод о стоимости

Согласование результатов и вывод о стоимости (продолжение)

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

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

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

Согласование результатов

Подход	Стоимость, руб., без НДС	Вес подхода	Итоговая справедливая (рыночная) стоимость, руб., без НДС, округленно
Затратный	Не применялся	-	
Сравнительный	107 201 000	25%	72 000 000
Доходный	60 307 000	75%	

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

72 000 000 (Семьдесят два миллиона) рублей.

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

Объект	Справедливая (рыночная стоимость), без НДС, руб.
Оцениваемое здание	67 904 000
Земельный участок*	4 096 000
Итого	72 000 000

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

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации		https://kurgan.cian.ru/sale/commercial/249810625/	https://kurgan.domclick.ru/card/sale_commercial_land_1425053413	https://kurgan.domclick.ru/card/sale_lot_1709541856	https://kurgan.cian.ru/sale/commercial/283919486/
Кадастровый номер участка	45:25:070105:159	45:25:020501:63	45:25:030602:212	45:08:012604:2	45:25:030605:609
Телефон		+7 (919)-560-99-99, +7 (961)-752-01-51	+7 (963) 438-11-46, Александр	+7 (963)-455-78-95, Евгений	+7 (909)-723-89-30, Эдуард
Цена предложения, НДС не облагается		5 000 000	1 990 000	5 000 000	5 500 000
Наличие строений	Условно свободный	Свободный от застройки (вбиты сваи)	Три бетонных бокса	Свободный от застройки	Бетонный бокс
Корректировка		0	300 000	0	100 000
Скорректированная цена		5 000 000	2 290 000	5 000 000	5 600 000
Скорректированная цена, руб./сот.		139 237	171 536	117 647	140 000
Сделка / Предложение		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %		-29%	-29%	-29%	-29%
Скорректированная цена, руб./сот.		98 997	121 962	83 647	99 540
Дата предложения/сделки	30.04.2023	Апрель, 2023 г.	Апрель, 2023 г.	Апрель, 2023 г.	Апрель, 2023 г.
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./сот.		98 997	121 962	83 647	99 540
Вид прав	Собственность	Собственность	Долгосрочная аренда	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0%	8%	0%	0%
Местоположение	ул. Тимофея Невежина, д. 3, стр. 2	ул. Мостостроителей, д. 2д	ул. Бурова-Петрова, д. 132, корп. 1	Курганская обл, р-н Кетовский, в границах совхоза Курганский	ул. Промышленная, д. 9
Корректировка, %		3%	3%	3%	3%
Площадь, сот.	45,28	35,91	13,35	42,50	40,00
Корректировка, %		-5%	-22%	-1%	-2%
Коммуникации	Возможность подключения всех коммуникаций	Газоснабжение на участке	Электроснабжение на участке	Возможность подключения	Электроснабжение на участке
Корректировка, %		-5%	-10%	0%	-10%
ВРИ	Для размещения промышленных объектов	Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов	Для эксплуатации здания склада	Для строительства автомобильной газозаправочной станции	Для эксплуатации и обслуживания здания овощехранилища
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Совокупная корректировка, %		-7%	-22%	1%	-10%
Скорректированная цена, руб./сот.		92 246	94 981	84 857	89 786
Рыночная цена продажи, руб./сот, НДС не облагается	90 467				
Справедливая (рыночная) стоимость земельного участка, руб., НДС не облагается, округленно	4 096 000				

Источник: анализ Исполнителя

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка

При определении цены продажи мы применяли следующую последовательность корректировок:

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

На территории Аналога 2 расположено три бетонных бокса площадью 60-70 кв. м., также на территории аналога 4 расположен один бетонный бокс площадью 56 кв. м. Стоимость сноса строений была определена в соответствии с данными группы по управлению строительными проектами Отдела консультаций по недвижимости компании Б1 и составила 100 000 руб. без НДС за снос одного бокса.

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

Согласно СРКД 19/1-2023Н, корректировка на предложение на неактивном рынке для земельных участков под индустриальную застройку в Курганской обл. может составлять 12,9-28,9% (доверительный интервал).

Значение корректировки было определено на уровне 28,9%, что соответствует верхней границе диапазона, определенного по результатам анализа рынка и интервьюирования брокеров, и верхней границе доверительного интервала, приведенного в СРКД 19/1-2023Н.

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

Корректировка на передаваемые имущественные права. На Объект оценки, как и на Аналоги 1, 3 и 4 оформлено право собственности, в то время как на Аналог 2 – право долгосрочной аренды. Таким образом, к цене предложения Аналога 2 была применена повышающая корректировка в размере 8%, согласно данным Справочника Лейфера (Земельные участки, часть 2, стр. 98, города с численностью населения до 500 тыс. чел. с уровнем доходов выше среднего).

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

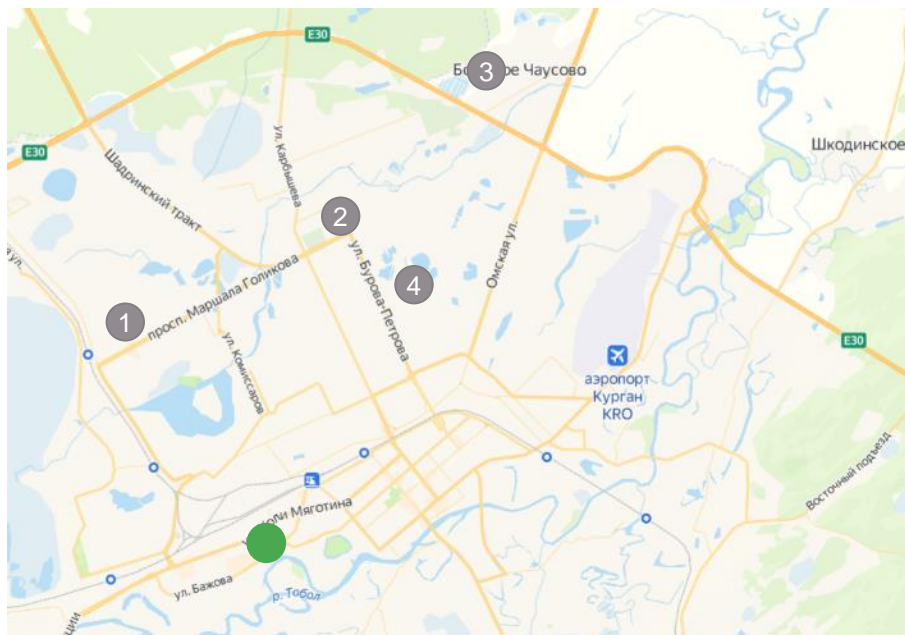
Схема расположения используемых в расчете объектов-аналогов представлена на следующем слайде.

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

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка

Расположение объектов-аналогов



Источник: yandex.ru/maps

- **Объект оценки (ул. Тимофея Невежина, д. 3, стр. 2)**
- 1 ул. Мостостроителей, д. 2Д
- 2 ул. Бурова-Петрова, д. 132, корп. 1
- 3 Курганская обл, р-н Кетовский, в границах совхоза Курганский
- 4 ул. Промышленная, д. 9

Корректировка на площадь. Логика применения данной корректировки была описана в части описания корректировок к расчету цены продажи здания. Размер корректировок также был определен согласно Статистике рынка по состоянию на 01.04.2023 по данным Статриелт. Для расчета корректировки мы применяли следующую формулу (зависимость удельной цены от площади земельного участка категории «Земли населенных пунктов», населенные пункты с численностью 50 тыс. до 400 тыс. чел.):

$$Y=(S \text{ оцениваемого объекта} / S \text{ аналога})^{(-0,20)} - 1 .$$

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

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

Объект оценки рассматривается как условно-свободный участок с возможностью подключения всех инженерных коммуникаций. Аналог 1 уже обеспечен газоснабжением, а Аналоги 2 и 4 - электроснабжением. На основании данных Справочника Лейфера (Земельные участки, часть 2, стр. 183), к цене предложения аналогов были применены понижающие корректировки в размере 5% и 10% соответственно.

При определении рыночных цен продаж использовалось среднее арифметическое значение скорректированных цен аналогов.

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка

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

4 096 000 руб.

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

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

Объект	Справедливая (рыночная) стоимость, без НДС, руб.
Нежилое здание. Площадь: общая 5 608,2 кв. м. Этаж: подвал, 1-4. Кадастровый номер: 45:25:070105:413	67 904 000
Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для производственных целей. Площадь: 4 528,0 кв. м. Кадастровый номер: 45:25:070105:159	4 096 000
Итого	72 000 000

4

Приложение



4. Приложение

Обзор макроэкономической ситуации

Макроэкономические факторы оказывают значительное влияние на развитие всех сегментов рынка недвижимости. В связи с этим, в этой части Отчета мы описываем важнейшие глобальные тенденции и состояние экономики РФ в 1 квартале 2023 года в контексте их влияния на российский рынок недвижимости.

Экономическая ситуация

По данным Минэкономразвития, снижение ВВП РФ за январь-март 2023 года составило 2,2% по сравнению с 1 кварталом 2022 года. Поддержку экономике продолжает оказывать рост объемов работ в строительстве. Кроме того, положительный вклад вносит рост промышленного производства и грузооборота транспорта (за исключением трубопроводного).

По данным Росстата, по итогам марта текущего года, к отраслям, показавшим рост по сравнению с мартом 2022, года относятся: производство готовых металлических изделий (кроме машин и оборудования) – 30,3%; выпуск компьютеров, электронных и оптических изделий – 22,5%; производство электрического оборудования – 21,5%; выпуск прочих транспортных средств (включая авиационную технику, судостроение и т.д.) – 13,1%; изготовление мебели – 11,9%.

Согласно прогнозу Министерства экономического развития РФ, в 2024 ожидается рост ВВП на 2,0%, а в 2025 – на 2,6%.

Денежная масса

По данным ЦБ РФ, по состоянию на 31 марта 2023 года увеличение денежной массы в национальном определении (денежного агрегата M2) с начала года составило 2,9%. Денежный агрегат M2 в марте 2023 года составил 84,8 трлн рублей, годовой темп его прироста составил 24,4%.

Инфляция

По данным ЦБ РФ, в марте годовая инфляция резко снизилась из-за эффекта высокой базы: в 2022 году данный показатель за март составил 7,61%. В марте 2023 года инфляция составила 3,51%, что на 7,48 п. п. ниже значения предыдущего месяца. Наиболее значительно уменьшился прирост цен на товары, замедление по услугам было менее заметным.

Уровень безработицы

По данным Росстата, по состоянию на март 2023 уровень безработицы снизился и достиг нового исторического минимума – 3,5% от рабочей силы (3,6% в январе 2023 г.). Общая численность безработных составила 2,6 млн человек. Ситуация на рынке труда остаётся благоприятной.

Индекс промышленного производства

По данным Росстат, в марте 2023 года промышленное производство в РФ выросло на 1,2% по сравнению с мартом 2022 года. В январе-марте снижение промышленного производства составило 0,9%. По данным Минэкономразвития, в 2024-2026 годах ожидается рост промышленности на 2,5-3,0% в год.

4. Приложение

Обзор макроэкономической ситуации

Цены на нефть

По данным Министерства финансов РФ, средняя цена на нефть марки Urals в январе-марте 2023 года сложилась в размере \$48,92, снизившись в 1,8 раз за баррель по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (\$88,95 за баррель).

Средняя цена на нефть марки Urals в марте 2023 года сложилась в размере \$47,85 за баррель, что в 1,9 раз ниже, чем в марте 2022 года (\$89,05 за баррель).

Банковский сектор и кредитование

С февраля 2023 года Банк России отмечает существенный рост корпоративного кредитного портфеля (+877 млрд руб. или +1,5%) после незначительного снижения в январе (-0,2%). Основной прирост портфеля обеспечили кредиты на финансирование текущей деятельности компаниям из транспортной и нефтегазовой отраслей.

Что касается ипотечных кредитов, то по предварительным данным, ипотека в феврале выросла на 1,5% после увеличения в начале года на 0,6%. Потребительское кредитование третий месяц подряд растет умеренными темпами (в феврале и январе – увеличение на 0,5%). Такая динамика вызвана как сохранением банками жесткой кредитной политики, так и необходимостью соблюдения макропруденциальных лимитов, которые ограничивают объем выдаваемых высокорискованных кредитов.

Прогноз макроэкономических показателей

Прогноз инфляции в России в 2023-2026 гг. был сформирован на основе экспертной оценки Исполнителя с учетом существующих на Дату анализа проинфляционных рисков, связанных с нарастанием бюджетного дефицита в условиях падения нефтегазовых доходов и роста госрасходов. Предполагается, что инфляция в 2023-2024 гг. будет составлять около 7%, на среднесрочном горизонте (с 2027 года) инфляция стабилизируется к целевому показателю на уровне 4%.

Макроэкономические предположения

Показатель	2023	2024	2025	2026	2027 и далее
ИПЦ России	7,0%	7,0%	6,0%	5,0%	4,0%

Источник: центр макроэкономических прогнозов Б1

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

Ретроспективные данные также должны трактоваться с осторожностью.

4. Приложение

Обзор рынка

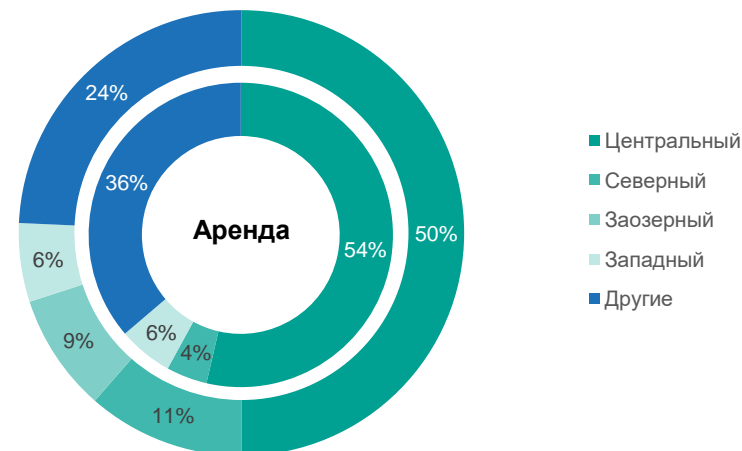
Спрос и предложение

Курган является одним из самых развитых городов Уральского федерального округа. На территории города располагаются крупные научные центры и промышленные предприятия. Административным и географическим центром города является Центральный район. На него приходится порядка 50% от общего числа предложений по продаже и около 54% по аренде объектов офисного назначения (по данным kurgan.cian.ru), что говорит о районе как о центре деловой активности города. Распределение объема предложения по продаже и аренде офисной недвижимости по районам Кургана представлено на диаграмме справа.

По данным ЦИАН, по состоянию на апрель 2023 года в Кургане к продаже предлагается порядка 70 объектов офисного назначения общей площадью 53 944 кв. м, преобладают объекты площадью 20 - 300 кв. м. К аренде предлагается 71 объект офисной недвижимости общей площадью 10 821 кв. м, преобладают помещения до 50 кв. м. По сравнению со вторым полугодием 2022 г., количество предложений об аренде в городе уменьшилось на 12%. Количество предложений о продаже наоборот увеличилось на 89%. Структура предложения коммерческих помещений офисного назначения по продаже/аренде по площади представлена на диаграмме справа.

Структура предложения объектов офисного назначения по районам, кв. м, апрель 2023 г.

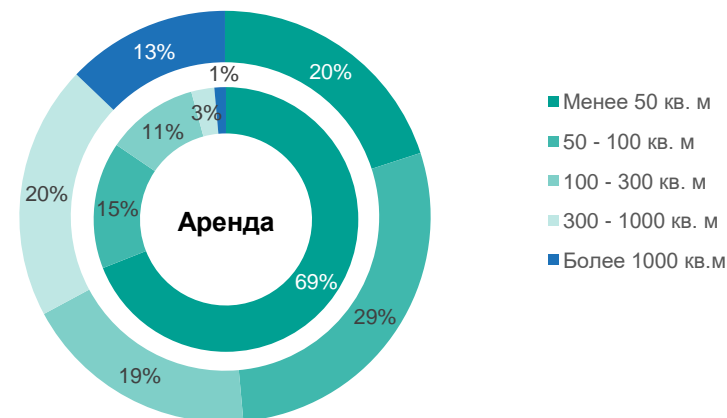
Продажа



Источник: kurgan.cian.ru, анализ Исполнителя

Структура предложения объектов офисного назначения по площади, %, апрель 2023 г.

Продажа



Источник: kurgan.cian.ru, анализ Исполнителя

4. Приложение

Обзор рынка

Цены продажи

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

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

Диапазон цен предложения для объектов, сопоставимых с Объектом оценки (по расположению и площади), по состоянию на апрель 2023 г. составляет 10 600 – 40 000 руб./кв. м без учета НДС.

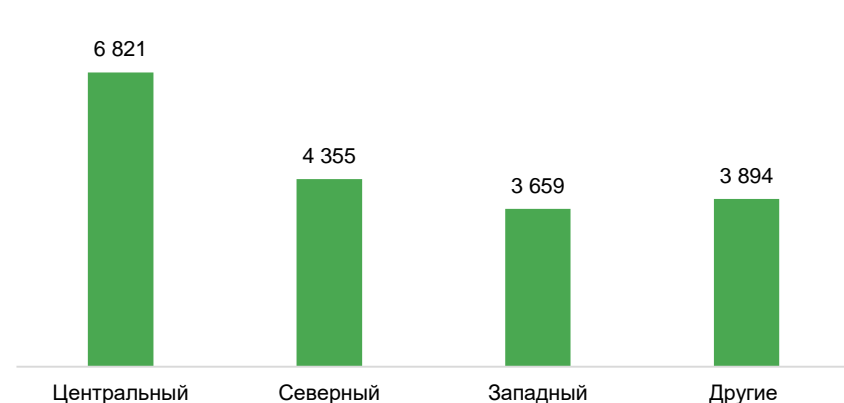
Арендные ставки

Диапазон запрашиваемых ставок аренды в апреле 2023 года по данным ЦИАН составил 1 200 – 12 500 руб./кв. м./год, без учета НДС.

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

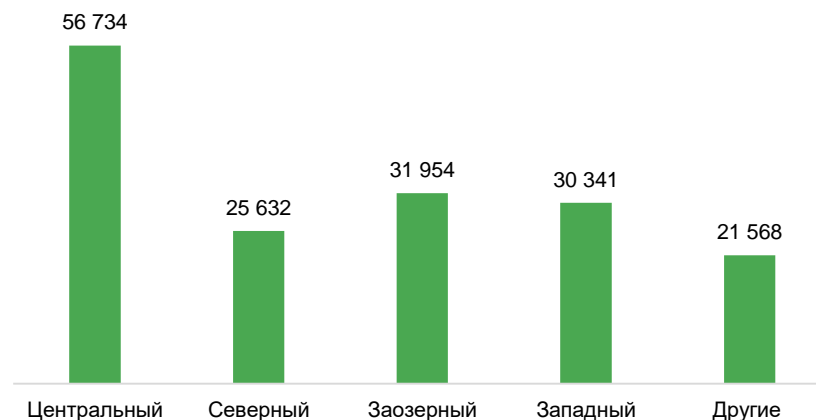
Диапазон ставок аренды для объектов, сопоставимых с Объектом оценки, составляет 3 300 – 7 200 руб./кв. м/год, без учета НДС.

Средневзвешенная ставка аренды объектов офисного назначения в Кургане по районам, руб./кв. м, без НДС, апрель 2023 г.



Источник: kurgan.cian.ru, анализ Исполнителя

Средневзвешенная цена предложения объектов офисного назначения в Кургане по районам, руб./кв. м, без НДС, апрель 2023 г.



Источник: kurgan.cian.ru, анализ Исполнителя

4. Приложение

Обзор рынка

Ценообразующие факторы

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

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

Источник: анализ Исполнителя, Справочник Лейфера

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

Ретроспективные данные о рынке недвижимости также должны трактоваться с осторожностью.

4. Приложение

Перечень использованных материалов

Данные Заказчика	Размер, байт
1. Остаточная стоимость 31032023.xlsx	18 432
20230413_Выписка_ЕГРН_Курган_159.pdf	428 032
20230413_Выписка_ЕГРН_Курган_413.pdf	434 176
БО_Любимый_город_2022.pdf	5 745 664
БО_СУСХ_2022.pdf	2 375 680
Расходы за 2022г_Ожид.2023_Курган_Невежина_3.xlsx	26 624
1.Любимый город ООО Дог. аренды недвижимого имущества №20191015 от 15.10.19.pdf	3 385 772
2020.12.24 - ДС № 1 к Договору аренды (НПФП-ЛГ).pdf	85 195
30.Альфастрахование № 43912919000008222 от «12» августа 2022г. Курган .pdf	7 782 443
S45C-922110813270.pdf	206 216
Ожид.Расходы 2022_Курган_Невежина_3.xlsx	24 072
Расходы 9 мес.22_Курган_Невежина_3.xlsx	22 546
Гарантийное письмо.pdf	148 480
Расходы адм. здания по адресу г. Курган ул. Невежина – за 2018-2019 года_updated.xlsx	13 312
Копия Курган ул. Невежина д. 3 стр. 2_1пг.2020.xlsx	16 384
Расходы янв.-нояб. 21_Курган_Невежина_3.xlsx	16 384

4. Приложение

Перечень использованных материалов

Нормативно правовые документы

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

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

Налоговый кодекс РФ

Гражданский кодекс РФ

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

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

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

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

Учебно-методическая литература

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

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

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

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

Сборник рыночных корректировок и данных подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости. №19. По состоянию на 01.01.2023 г. (для даты оценки недвижимости в пределах первого полугодия 2023 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 19/1-2023Н)

Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 14.04.2023 г.) // Ассоциация Статриелт (Сетевой ресурс), 14.04.2023

Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 14.04.2023 г.) // Ассоциация Статриелт (Сетевой ресурс), 14.04.2023

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

Архивоценщика.рф

www.avito.ru

www.cian.ru

www.domclick.ru

www.etagi.com

www.spark-interfax.ru

www.statrielt.ru

www.rbnpro.ru

4. Приложение

Сведения об Оценщике



4. Приложение

Сведения об Оценщике

ИНГОССТРАХ



ДОГОВОР ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

№ 433-079074/22

«28» июля 2022 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Архангельская Ольга Юрьевна**
Паспортные данные: серия 4519 номер 076944, выдан ГУ МВД России по г. Москве, код подразделения 770-004, 25.03.2019
Адрес регистрации: 115035, г. Москва, Космодамианская наб., дом 40-42, строение 3, кв. 243
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»**
Россия, Москва, ул. Патнищак, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «02» сентября 2022 года по «01» сентября 2023 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **1 000 000 (Один миллион) рублей**.
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. **2 000 (Две тысячи) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленными счетом в срок по 01.09.2022 г.
5.2. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "Б1 - КОНСАЛТ", 115035, Москва, Садовническая наб., д.77, стр.1, ИНН 7705637264).
При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежащим исполнением свою обязанность по оплате согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счёт плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счёт получателя.
При результате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019г. (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия

9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

Страховщик факт причинения ущерба действительными (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.

8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, изменивших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.

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

10. ФРАНШИЗА:

10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.

11. УВЕДОМЛЕНИЯ:

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

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

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Архангельская Ольга Юрьевна

Страхователь:

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

Верховский А.В.
Начальник отдела страховых
гражданской ответственности
СПАО «Ингосстрах»



4. Приложение

Задание на оценку

Приложение D
к Договору на проведение оценки № ТАС- 2022- 00241 от «02» ноября 2022 года («Договор»)
ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ
Настоящее Техническое задание включает все условия Договора и является его неотъемлемой частью. <i>Дополнительные условия, предусмотренные настоящим Техническим заданием, применяются исключительно и консультационным услугам, оказываемым в рамках настоящего Технического задания, и не будут применяться к услугам, оказываемым в рамках иных Технических заданий к Договору.</i>
Объем услуг
Объект оценки
Информация, идентифицирующая Объект оценки
<ol style="list-style-type: none"> Нежилое помещение общей площадью 293,1 кв. м, расположенное по адресу Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, кадастровый номер: 66-41-0401033-1313, с относительной долей в праве 29310/952200 на земельный участок общей площадью 1 240 кв. м, кадастровый номер 66-41-0401033-16, долей в праве 2931/94895 на земельный участок общей площадью 1 008 кв. м, кадастровый номер 66-41-0401033-18. Нежилое помещения, расположенные по адресу г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3: <ul style="list-style-type: none"> – помещение площадью 251,1 кв. м, цокольный этаж, кадастровый номер: 72-23-0216003-5674; – помещение площадью 45,9 кв. м, 3 этаж, кадастровый номер: 72-23-0216003-5679; – помещение площадью 38,8 кв. м, 3 этаж, кадастровый номер: 72-23-0216003-5677; Нежилое помещения общей площадью 2 368,3 кв. м, расположенные по адресу г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5: <ul style="list-style-type: none"> – помещение площадью 852,9 кв. м, 1 этаж, кадастровый номер: 86-10-0101212-1200; – помещение площадью 751,3 кв. м, 2 этаж, кадастровый номер: 86-10-0101212-1201; – помещение площадью 764,1 кв. м, 3 этаж, кадастровый номер: 86-10-0101212-1202; Здание общей площадью 5 608,2 кв. м, расположенное по адресу: Курганская обл., г. Курган, ул. Невежина, №3, строение №2, кадастровый номер 45-25-070105-413, с прилегающим земельным участком общей площадью 4 528 кв. м, кадастровый номер 45-25-070105-159.
Права на объект оценки
Права собственности на помещения и земельные участки, права аренды на земельные участки.
Дата оценки
Оценка проводится по состоянию на 30 апреля 2023 года («Дата оценки»)
Цель оценки
Цель оценки – определение рыночной стоимости Объектов оценки с учетом предполагаемого использования результата оценки. Предполагаемое использование – результат оценки может использоваться для предоставления Заказнику информации о справедливой стоимости Объектов оценки для отражения в финансовой отчетности по ОСБУ в соответствии с МСФО (IFRS) 13.
Стандарты оценки
Оценка производится в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации по оценочной деятельности, установленными в том числе: <ol style="list-style-type: none"> Федеральным законом РФ от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об деятельности в Российской Федерации» со всеми изменениями на Дату оценки;

D-1

<ol style="list-style-type: none"> Федеральными стандартами оценки: <ul style="list-style-type: none"> Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611 Стандартами и правилами саморегулируемой организации оценщиков Ассоциации «Русское общество оценщиков»: <ul style="list-style-type: none"> Стандарт оценки Ассоциации «Русское общество оценщиков» СПОД РОО 01-001-2020 («Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»); Стандарт оценки СПОД РОО 01-002-2020 («Цель оценки и виды стоимости»); Стандарт оценки СПОД РОО 01-003-2020 («Требования к отчету об оценке»); Стандарт оценки СПОД РОО 01-006-2020 («Подходы и методы оценки»); Стандарт оценки СПОД РОО 01-007-2020 («Оценка недвижимости»). Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (далее - МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»), введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N 217н «О введении международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 2 февраля 2016 года N 40940 («Официальный интернет-портал правовой информации» (www.pravo.gov.ru), 8 февраля 2016 года).
Вид и определение стоимости
Оценке подлежит справедливая стоимость.
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»).
Предпочтительны стоимости, соответствующие данному виду стоимости:
<ul style="list-style-type: none"> добровольная сделка в типичных условиях; неопределенные участниками сделки; предполагаемое использование – наиболее эффективное использование.

D-2

4. Приложение

Задание на оценку

Иные расчетные величины
Текущая стоимость арендных платежей НПФ «Профессиональный» (АО) за земельный участок с кадастровым номером 72:23:0216003:5651, расположенный по адресу: г. Тюмень, ул. Чернышевского.
Текущая стоимость арендных платежей НПФ «Профессиональный» (АО) за: <ul style="list-style-type: none">- земельный участок с кадастровым номером 66:41:0401033-1725, расположенный по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, пропорционально доли объекта в здании, расположенном на указанном земельном участке (293,1/9 678,5 от 1 124 кв. м);- земельный участок с кадастровым номером 66:41:0401033-21, расположенный по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, (2931/94895 долей в праве аренды на земельный участок общей площадью 1 633 кв. м);- земельный участок с кадастровым номером 66:41:0401033-3, расположенный по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева (2931/94895 долей в праве аренды на земельный участок общей площадью 508 кв. м);- земельный участок с кадастровым номером 66:41:0401033-35, расположенный по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, (2931/94895 долей в праве аренды на земельный участок общей площадью 273 кв. м).
Специальные допущения, иные существенные допущения
Все необходимые и согласованные с Заказчиком на момент подписания данного Технического Задания допущения в части определения Объектов оценки, Даты оценки, видов определяемой стоимости и условий предлагаемой сделки указаны выше и не подлежат изменению после подписания данного Задания на оценку.
Другие допущения, на которых должна основываться оценка, будут раскрыты в Отчетах об оценке.
Результаты услуг
Результаты услуг будут изложены в Отчетах об оценке (далее «Отчеты»), состоящих из основной части Отчетов, выполненной на бумажном носителе, и Приложения к Отчетам в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью (в соответствии с законодательством Российской Федерации) оценщика или оценщиков, которые провели оценку, а также подписью руководителя юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор, или уполномоченным им лицом.
Форма представления итоговой стоимости
Итоговая стоимость будет выражена в рублях, в виде числа (точного значения), и приведена с учетом округления.
Язык
Отчеты будут подготовлены на русском языке.
Стоимость перевода Отчетов об оценке на другой язык не включена в стоимость Услуг.
Ограничения оценки
В процессе оценки могут быть выявлены ограничения в отношении источников информации и объема исследования, например, в связи с невозможностью проведения осмотра объекта оценки, которые могут оказывать существенное влияние на результат оценки. В Отчете об оценке будет включен перечень допущений и ограничений, относящихся к описанным услугам по оценке.
Примеры условий и ограничений, которые могут быть включены в Отчеты об оценке, приведены далее в настоящем Задании на оценку. В ходе оказания услуг Исполнитель может по своему усмотрению установить и включить в список дополнительные допущения и ограничения. Приемка Заказчиком Отчетов об оценке означает, что Заказчик согласовал использованные при подготовке Отчетов об оценке допущения и ограничения.
График выполнения услуг
Проекты Отчетов будут представлены в течение 25 (двадцати пяти) рабочих дней с момента заключения договора при условии выполнения Заказчиком своих обязательств и обязанностей по настоящему Техническому Заданию и Договору, а также предоставлении информации, необходимой для проведения оценки в соответствии с запросом, направляемым Исполнителем Заказчику.

D-3

Прочие положения

Сведения о саморегулируемой организации

Полное наименование: Ассоциация «Русское общество оценщиков».

Сокращенное наименование: РОО.

Место нахождения: РФ, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2А, офис 5.

Сведения об оценщиках

D-4

4. Приложение

Задание на оценку

Оценка будет производиться следующими Оценщиками, являющимися работниками Исполнителя:
1) Архангельская Ольга Юрьевна включена в реестр членов РОО 01 января 2008 года, регистрационный номер №002517.
Страхование и дополнительная ответственность
Профессиональная ответственность Исполнителя и Оценщика застрахована:
1) Архангельская Ольга Юрьевна – обязательное страхование гражданской ответственности Оценщика: полис № 433-079074/22 СПАО «Ингосстрах» сроком с 2 сентября 2022 года по 1 сентября 2023 года.
2) Исполнитель - страхование профессиональной ответственности, полис № 0327R/950/000001/22 АО «АльфаСтрахование» сроком с 01 июня 2022 г. по 31 мая 2023 г., страховая сумма (неагрегатная) 2 000 000 000 (два миллиарда) рублей.
Исполнитель несет дополнительную ответственность по отношению к ответственности Оценщика и Исполнителя, установленной гражданским законодательством и статьей 24.6 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», в размере, порядке и на основании, предусмотренных действующим законодательством.
Независимость
Исполнитель настоящим гарантирует свою независимость применительно к Заказчику и имуществу Заказчика, являющемуся Объектом оценки, а также независимость Оценщика, которые будут проводить оценку по Договору, а именно подтверждает, что:
– Исполнитель не является аффилированным лицом Заказчика;
– Исполнитель и Оценщики не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами или работниками Заказчика;
– Исполнитель и Оценщики не имеют имущественного интереса в объекте оценки;
– Оценщики не состоят с лицами, названными выше, в близком родстве или свойстве (определяемом согласно законодательству);
– Исполнитель и Оценщики не имеют вещных или обязательственных прав вне договора в отношении объекта оценки;
Исполнитель и Оценщики не являются кредиторами Заказчика.
Заказчик настоящим гарантирует, что он:
– не является кредитором или страховщиком Исполнителя;
не будет вмешиваться в деятельность Исполнителя и/или Оценщиков, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничивать круг вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.
Конфликт интересов:
Исполнитель неизвестно в каких-либо случаях конфликтов интересов в отношении фирмы или отдельных сотрудников, участвующих в выполнении проекта, которые могли бы оказать влияние на способность Исполнителя формировать независимое и объективное мнение.
Стороны настоящим подтверждают, что установленная Договором стоимость Услуг Исполнителя не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки.
Стороны признают и соглашаются, что несогласие Заказчика с итоговой величиной стоимости Объекта оценки не является критерием ненадлежащего качества Услуг Исполнителя по Договору и основанием для отказа от подписания Акта приема Исполнителя.
Использование Отчетов об оценке
Результаты оценки и рекомендации будут предоставлены Заказчику исключительно в указанных Целях и не могут быть использованы в каких-либо иных целях. Отчеты не могут быть предоставлены каким-либо третьим лицам и не подлежат обсуждению с ними без нашего предварительного письменного согласия.
Несмотря на положения статьи А.12 Приложения А и Договору, Заказчик вправе опубликовать Отчеты на своем сайте https://www.pfrprof.ru/info/ в силу Указания Банка России от 31.10.2018 № 4954-У (Абз. 4 п. 7), а также на сайте единого федерального реестра юридически значимых сведений о фактах деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и иных субъектов экономической деятельности (Федресурс) в силу ФЗ № 129 «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» (пп. П. п. 7 ст. 7.1) и ФЗ № 135 «Об оценочной деятельности в РФ» (ст. 8.1).

D-5

Также Заказчик вправе предоставить Отчеты Центральному Банку Российской Федерации, действующему специализированному депозитарию Заказчика (на момент заключения Договора это Общество с ограниченной ответственностью «Специализированная депозитарная компания «Гарант»), действующему аудитору Заказчика (на момент заключения Договора это Акционерное общество «Аудиторская фирма «Скарабей») аффилированным лицам Заказчика, их профессиональным консультантам и аудиторам, которым необходимо ознакомиться с содержанием Отчетов для целей оказания консультационных услуг Заказчику, при условии обеспечения такими лицами конфиденциальности в отношении Отчетов и информирования Заказчиком указанных лиц о том, что Исполнитель не принимает на себя каких бы то ни было обязанностей и ответственности в отношении указанных лиц, в том числе ответственности консультанта.
Ограничения по объему услуг
Исполнитель не будет проводить какие-либо процедур независимой проверки, которые затрагивают следующие аспекты: (i) юридические вопросы, (ii) вопросы природоохранного характера, (iii) кадровые вопросы, (iv) анализ рынка, включая конкурентную среду, (v) аспекты, связанные с макроэкономическими или геополитическим воздействием, (vi) вопросы страхования, (vii) информационные технологии, (viii) соблюдение законодательства и требований регулирующих органов, (ix) синергетический эффект, (x) проверку кибербезопасности.
В Отчетах будут включены перечень условий и ограничений, относящихся к оказанным услугам. Примеры условий и ограничений, которые могут быть включены в Отчеты, приведены ниже:
– При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя не возлагается ответственность по обнаружению подобных факторов или по рассмотрению таких факторов, если они будут раскрыты после завершения процедур по оценке.
– Анализ прав собственности, связанных с оцениваемым имуществом, не проводился. Предполагается, что права собственности являются законными. Исполнитель не берет на себя ответственность за правовые аспекты, включая какие-либо права требования или обременения, которые могут существовать в отношении оцениваемого имущества, если в Отчетах об оценке не указано иное.
– Заключение о стоимости, приведенное в Отчетах об оценке, действительно только на дату оценки, указанную в отчетах. Изменения рыночных условий могут привести к значительным изменениям величины стоимости, рекомендованной Исполнителем на указанную дату оценки. Исполнитель не несет ответственность за изменения рыночных условий или за неспособность владельцев оцениваемого имущества найти покупателя, готового заплатить цену, равную стоимости, указанной в Отчетах об оценке.
– Исполнитель не несет ответственность за следующие используемые при проведении оценки информацию и данные:
– полученные непосредственно от Заказчика;
– информацию, опубликованную в любых средствах массовой информации, включая Интернет;
– специальную и служебную литературу в области оценки;
– мнения экспертов по отдельным вопросам (например, технических специалистов).
Указанные информация и данные принимаются Исполнителем как достоверные.
– В процессе оказания услуг по проекту Исполнитель будет получать информацию в письменном и устном виде и данные в электронном формате относительно структуры, деятельности, финансовых показателей и технических характеристиках оцениваемого имущества. Указанные данные и информация будут получены от руководства и специалистов Заказчика. В процессе анализа Исполнитель будет считать эти данные и информацию достоверной и не будет проводить независимой проверки их точности или полноты. Исполнитель не несет ответственности за достоверность предоставленной ему исходной информации.
– Исполнитель не несет ответственности за решения, касающиеся финансовой деятельности или вопросов налоговой отчетности, поскольку они являются прерогативой Заказчика. Ответственность за решения, касающиеся финансовой деятельности или вопросов налоговой отчетности в отношении оцениваемого имущества, так же как и за использование результатов анализа в целом, лежит на самом Заказчике.
– Отчеты об оценке, подготовленные Исполнителем, основаны на допущении о соблюдении Заказчиком всех применимых к нему законов и нормативных актов Российской Федерации, за исключением специально оговоренных случаев.
– Ни Исполнитель, ни кто-либо из лиц, принимавших участие в создании Отчетов об оценке, не могут привлекаться и देने свидетельских показаний или к участию в судебных разбирательствах в связи с Отчетами об оценке, если это не предусмотрено конкретными предварительными договоренностями или решением суда.
– При формировании мнения относительно стоимости в рамках оказания Услуг не будет учитываться возможность наличия в составе собственности Заказчика каких-либо материалов или веществ, представляющих собой потенциальную угрозу для здоровья,

D-6

4. Приложение

Задание на оценку

<p>включая наличие токсичных отходов и т. д. Руководству Заказчика рекомендовано пригласить специалистов в этой области для изучения и определения наличия и степени распространения таких веществ и существования каких-либо связанных с ними рисков.</p>
<p>По своему характеру оценка не может рассматриваться как точная наука, а выводы во многих случаях будут субъективными и будут зависеть от использования личных суждений. Следовательно, представляется невозможным подготовить неоспоримую оценку стоимости, в связи с чем Исполнитель представляет результат в виде диапазона вероятных значений. Однако для целей данного задания Исполнитель представит одно значение в пределах рекомендуемого диапазона. Несмотря на то, что рекомендации, включенные в настоящие Отчеты, основываются на методах и приемах, которые Исполнитель считает уместными в данных обстоятельствах, Исполнитель не может гарантировать того, что такие значения или диапазон значений будут приемлемыми для других лиц.</p>
<p>Исполнителю неизвестно о каких-либо случаях конфликтов интересов в отношении фирмы или отдельных сотрудников, участвующих в выполнении проекта, которые могли бы оказать влияние на способность Исполнителя формировать независимое и объективное мнение.</p>
<p>Оказание услуг другим заказчикам</p> <p>Заказчик признает, что Фирма сети Исполнителя (как определено в статье А.4 Приложения А к Договору) вправе оказывать профессиональные услуги другим заказчикам, в том числе в связи с предлагаемой сделкой. Заказчик соглашается с тем, что любая такая Фирма сети Исполнителя может оказывать такие услуги указанным лицам при условии, что в отношении информации Заказчика применяются все необходимые меры по соблюдению конфиденциальности и (в) что ни один из специалистов группы, обслуживающей Заказчика, не будет входить в состав любой другой группы специалистов, оказывающих услуги прочим лицам, и (б) группа, обслуживающая Заказчика, не вправе разглашать любой другой группе специалистов такую конфиденциальную информацию без предварительного письменного согласия Заказчика.</p>
<p>« 12 » апреля 2023 года</p>
<p>ПОДПИСИ СТОРОН:</p>
<p>Исполнитель: ООО «Б1 – Консалт»</p> <p></p> <p>Архангельская Ольга Юрьевна, Партнер</p>
<p>Заказчик: Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество)</p> <p></p> <p>Голованко Ольга Юрьевна, ВРИО Президента</p>

4. Приложение

Копии интернет-страниц


Расчет рыночной арендной ставки офисных помещений

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

Аналог 1

<https://kurgan.cian.ru/rent/commercial/278856449/>




Офис, 43,7 м²
Курганская область, Курган, Тобольная ул., 54



43,7 м² **4 из 4** **Свободно**
Площадь Этаж Помещение

21 000 Р/мес. ↑
Включены коммунальные платежи;
без комиссии

+7 352 262-99-77

 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Регион Бизнес
Недвижимость 
 Документы проверены

Сдается офисное помещение общей площадью 43.7 кв.м.
От собственника. Без комиссии.
Адрес: г. Курган ул. Тобольная, д. 54, 1 подъезд, 4-й этаж.
Офис состоит из 5 помещений.
- светлое помещение ;
- санузел на этаже ;
-возможна аренда мебели;
- центр города ;
- парковка ;
- несколько интернет-провайдеров ;
- практически круглосуточный доступ в здание (в том числе и в выходные);
- в шаговой доступности кафе и продуктовые магазины .

Стоимость аренды (отопление входит в стоимость) + электроэнергия,

4. Приложение

Копии интернет-страниц

Расчет рыночной арендной ставки офисных помещений

Аналог 2

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

Офис (В), 32,6 м²

в офисном здании «на ул. Ленина, 5»

Курганская область, Курган, ул. Ленина, 5



16 952 Р/мес.

Включены коммунальные платежи, УСН;
без комиссии

+7 352 262-99-77



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Регион Бизнес

Недвижимость

Документы проверены

Сдается офисное помещение общей площадью 32,6 кв.м.
От собственника. Без комиссии.

Адрес: г. Курган ул. Ленина, д.5.

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

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

Стоимость аренды 520р/кв.м. Коммунальные платежи уже включены в стоимость
Арт. 33334209

32,6 м²

Площадь

2 из 5

Этаж

Свободно

Помещение

В

Класс

4. Приложение

Копии интернет-страниц

Расчет рыночной арендной ставки офисных помещений

Аналог 3

<https://kurgan.cian.ru/rent/commercial/285675798/>

Офис (С), 46,1 м²

в торговом центре «Красинский»

Курганская область, Курган, ул. Красина, 55



46,1 м²

Площадь

4 из 4

Этаж

Свободно

Помещение

С

Класс

25 000 ₽/мес.

Включены коммунальные платежи, УСН;
без комиссии

+7 352 262-99-77



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Регион Бизнес

Недвижимость

Документы проверены

Сдается офисное помещение, в торгово-офисном центре "Красинский", площадь 46,1 кв.м. От собственника. Без комиссии.

Адрес: г. Курган ул. Красина, д.55, 4-й этаж.

- 4 этаж торгово-офисного центра, этаж закрыт для клиентов. Сдается как рабочий, не клиентский офис.

- пропускная система (электронный ключ)

- евро ремонт офисного помещения и мест общего пользования

- теплое светлое помещение

- два кондиционера

- санузел на этаже

- центр города

- парковка во дворе

- несколько интернет-провайдеров

На первом этаже расположен "Магнит". В этом же здании находятся офисы организаций: Автошкола, Турагентство, Микрозаймы.

Коммунальные уже включены в стоимость аренды

Арт. 19346386

4. Приложение

Копии интернет-страниц

Расчет рыночной арендной ставки офисных помещений

Аналог 4

<https://kurgan.cian.ru/rent/commercial/285315566/>

Офис, 33 м²

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

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



16 170 ₽/мес.

+7 951 262-04-40

ID 85753878

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

33 м²

Площадь

5 из 5

Этаж

Свободно

Помещение

4. Приложение

Копии интернет-страниц

Расчет рыночной цены продажи офисных помещений

Аналог 1

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

Свободное назначение, 708 м²

Курганская область, Курган, Промышленная ул., 9Е



708 м²

Площадь

2 из 4

Этаж

Свободно

Помещение

7 500 000 ₽

+7 919 574-86-89



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Гестия

Документы проверены



РИЕЛТОР

Оксана Смирнова

★ 5,0 · 2

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

4. Приложение

Копии интернет-страниц

Расчет рыночной цены продажи офисных помещений

Аналог 2

https://www.avito.ru/kurgan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_544_m_2787360543

Курган · ... · Продам · Помещение свободного назначения

Продам помещение свободного назначения, 544 м²

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

10 400 000 Р ▾

19 118 Р за м²

Показать телефон
в xxx xxx-xx-xx

Написать сообщение
Онлайн

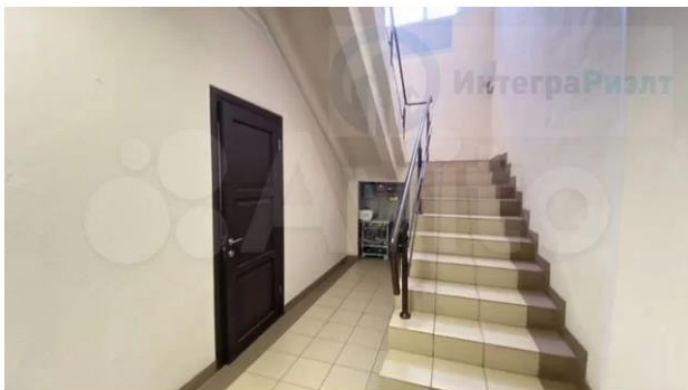
Спросите у продавца

Здравствуйте! ▶

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?



Помещения расположены на двух этажах. Собственный земельный участок. Отдельный вход. Помещения с ремонтом. Чистая продажа. Все вопросы по телефону.

Не получилось дозвониться - напишите свой номер телефона СОТРУДНИК ПЕРЕЗВОНИТ. Покупателю: - бесплатное сопровождение сделки; - квалифицированная помощь в получении ипотеки в ведущих банках, срок одобрения от 1 до 3 дней; - специальные скидки от банков партнеров 0,3-1%; - индивидуальный подбор ипотеки с наименьшей ставкой с учетом госпрограмм, акций! Поможем с выгодной продажей Вашей квартиры, если вы планируете обмен! СРОЧНЫЙ ВЫКУП имеющегося жилья. Звоните и записывайтесь на показы!

Интегра Риэлт
КОМПАНИЯ



4. Приложение

Копии интернет-страниц

Расчет рыночной цены продажи земельного участка

Аналог 1

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



5 000 000 Р
+7 919 560-99-99
+7 961 752-01-51
ID 67419254

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

4. Приложение

Копии интернет-страниц

Расчет рыночной цены продажи земельного участка

Аналог 2

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

Курган Партнерам

Домклик Купить Снять Новостройки Ипотека Услуги Журнал 10 Риелторы vitamin

Продаётся земельный участок, 13 сот.

1 990 000 ₽

153 076 ₽/сот. Без комиссии
или предложите свою цену

АВ Александр Войтов ✓
44 объявления
На Домклик 7 лет

ИНКОМ-Недвижимость

Показать телефон

Написать

13 сот.

Описание

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

Параметры объекта

Площадь участка	13 сот.	Электричество	Да
Водоснабжение	Да	Газ	Да
Канализация	Нет		

4. Приложение

Копии интернет-страниц

Расчет рыночной цены продажи земельного участка

Аналог 3

https://kurgan.domclick.ru/card/sale__lot__1709541856

Скриншот веб-страницы объявления о продаже земельного участка на сайте Домклик. В верхней части страницы виден логотип Домклик и меню с категориями: Купить, Снять, Новостройки, Ипотека, Услуги, Журнал (10), Риелторы, vitamin. Основное изображение показывает дорогу с вывеской COBA. Справа от изображения указаны основные параметры: «Продаётся участок, 42,5 сот.», «5 000 000 ₽», «117 647 Р./сот.». Ниже представлено имя продавца «Евгений Новиков», количество объявлений «27 объявлений» и срок работы на платформе «На Домклик 5 лет 2 мес.». Также присутствует логотип COBA и уведомление: «Звоните продавцу, СМС и сообщения в мессенджерах не будут доставлены». Внизу объявления размещены кнопки «+7 (963) 455-78-95», «Поделиться» и «Избранное». В нижней части скриншота видна мини-галерея фотографий участка с указанием «42,5 сот. Площадь».

Описание

Код предложения ID 237048. Участок удачно расположился в очень развитом месте.

По документам: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Разрешенное использование: для строительства автомобильной газозаправочной станции. На интересующие Вас вопросы отвечу по телефону.

4. Приложение

Копии интернет-страниц

Расчет рыночной цены продажи земельного участка

Аналог 4

<https://kurgan.cian.ru/sale/commercial/283919486/>

Коммерческая земля, 30 сот.

Курганская область, Курган, Промышленная ул., 9

30.0 сот. **Земли промышленности**

Площадь Категория

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

Технические характеристики

Электричество	Есть, на участке
Мощность	15 кВт

[Отзыв о сайте](#)

Газ	Есть, по границе участка
-----	--------------------------

Канализация	Есть, по границе участка
Тип	Центральная

Водоснабжение	Есть, по границе участка
Тип	Центральное

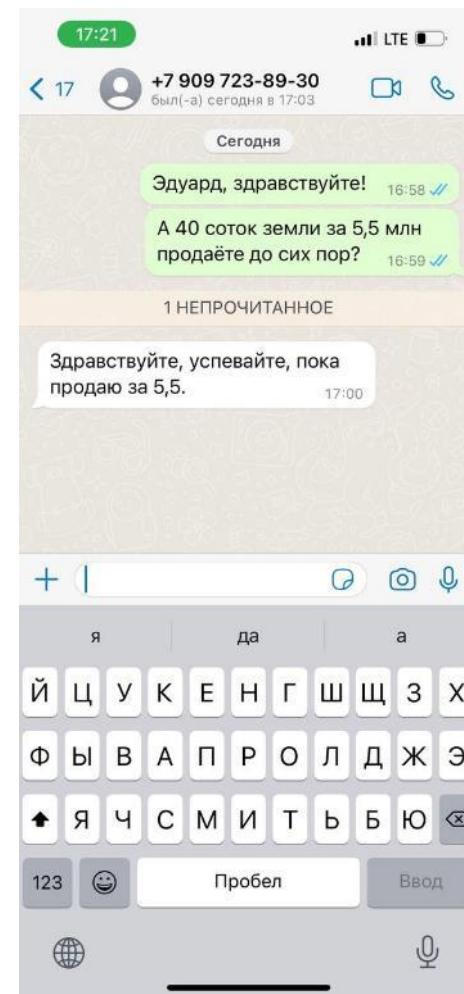
Подъездные пути	Асфальтированная дорога
-----------------	-------------------------

4 000 000 ₽

УСН

+7 909 723-89-30

ID 100064682



Письмо-предоставление



Негосударственный пенсионный фонд
Профессиональный

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

ОГРН 1147799010325
ИНН/КПП 7701109908/770101001
р/с 40701810895000001960
Банк ГПБ (АО), г. Москва
к/с 30101810200000000823
БИК 044525823

исх. № ИСХ202305042
от 04.05.2023

Ольге Юрьевне Архангельской
Партнеру
ООО «Б1 – Консалт»

Уважаемая Ольга Юрьевна,

Настоящее письмо-предоставление подготовлено в связи с проводимой оценкой справедливой стоимости недвижимого имущества НПФ «Профессиональный» (АО) (далее – «Фонд», «мы») по состоянию на 30 апреля 2023 года (далее – «Дата оценки») в соответствии с Договором на проведение оценки №ТАС-2022-00241 и приложением D от 19 апреля 2023 года к нему (далее – «Договор»), заключенным между ООО «Б1 – Консалт» (далее – «Оценщик») и НПФ «Профессиональный» (АО). Перечень оцениваемого недвижимого имущества (далее – «Объекты оценки»):

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Наименование статьи расходов, инженерной системы	Сумма, руб./год, без НДС	Описание
Вознаграждение УК «Логос»	1 236 008	услуги связи, РКО, Оплата специалистов экономист, бухгалтер, юрист, специалист по охране труда, налог УСН
Общее содержание и Фонд текущего ремонта	1 570 434	спецодежда, оплата специалистов (инженеры)
Система диспетчеризации	202 711	материалы, оплата специалистов (диспетчера)
Система электроснабжения	759 655	утилизация ламп, лампы, выключатели, датчики, кабельная продукция, оплата специалистов (электромонтер)
Узлы учета энергоресурсов	5 150	
Водоснабжение, водоотведение	1 016 398	промывка сетей спец. техникой, оплата специалистов (сантехник)

4. Приложение

Письмо-предоставление

Наименование статьи расходов, инженерной системы	Сумма, руб./год, без НДС	Описание
Вентиляция, отопление	172 010	инструмент, КИП, запорная арматура
Система контроля доступа и видеонаблюдения	3 876 988	счетчики и пр. расходники, расходники на сервера оплата специалистов (4 дежурных), частично оплата специалистов (техник-слаботочник)
Система ПОС и пожаротушения	427 450	обслуживание системы ПОС спец. организацией, пожарные датчики
Озеленение территории	30 560	услуги спец.предприятия
Уборка мусорокамеры	55 620	
Вывоз снега	360 500	услуги спец.предприятия, внешняя и внутренняя территория
Обслуживание МОП и дворовая территория	3 247 555	оплата специалистов (сотрудника на уборке МОП и тех.помещений 1 шт.ед) аутсорсинг по уборке территории
Всего	12 961 039	

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

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

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

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

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

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

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

Статья расходов	Сумма, руб., без НДС
Услуги охраны	1 072 800,0
Техническое обслуживание средств охранно-пожарной сигнализации	90 000,0
Кнопка быстрого реагирования	13 500,0
Вода	58 988,2
Тепло	144 315,8
Услуги по обращению с ТКО	15 035,1
Пользование контейнерами	60 000,0

Статья расходов	Сумма, руб., без НДС
Уборка	544 837,6
Интернет	26 400,0

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

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

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

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

Наименование	Сумма	в т.ч. НДС
Эксплуатационные расходы		
Охрана и безопасность	1 854 068,9	нет
Клининг	981 282,0	нет
Вывоз мусора	86 200,0	20%
Вывоз снега	452 400,0	нет
ТО ОПС, видеонаблюдения	93 840,0	нет
Коммунальные расходы		
Электроснабжение	1 452 314,6	20%
Отопление	659 879,4	20%
Водоснабжение	19 965,0	20%
Водоотведение	165 000,0	20%
Обслуживание инженерных систем	36 579,5	20%

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

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

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

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

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

Наименование	Сумма, руб., без НДС	Сумма, руб., с НДС
Эксплуатационные расходы		
Текущий ремонт	1 448 253,00	1 737 903,60

4. Приложение

Письмо-предоставление

Наименование	Сумма, руб., без НДС	Сумма, руб., с НДС
Охрана и безопасность	2 607 609,00	2 607 609,00
Клининг	10 881 017,12	11 457 627,80
Вывоз мусора	147 454,12	176 944,94
Обслуживание инженерных систем	887 417,83	1 064 901,40
ТО ОПС, видеонаблюдения	263 333,32	315 999,98
Коммунальные расходы		
Электроснабжение	4 351 300,00	5 221 560,00
Отопление	1 063 400,00	1 276 080,00
Водоснабжение, Водоотведение	433 300,00	519 960,00

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

Наименование	Сумма, руб., без НДС
Клининг	
Заработная плата	7 250 850,41
Страховые взносы	1 740 204,10
Материалы	1 432 778,28
Сбор, вывоз снега, мойка окон	232 314,33
Уборка снега с крыши	62 130,00
Дезинфекция	37 140,00
Замена ковровых покрытий	90 600,00
Утилизация ламп	35 000,00
Охрана и безопасность	
Заработная плата	2 057 346,61
Страховые взносы	493 763,19
Материалы	32 500,00
Сопровождение тревожной кнопки	24 000,00

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

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

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

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

Президент



Ю. А. Зверев

5

Приложение к письму-предоставлению

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

Наименование файла	Размер файла, байт
1. Остаточная стоимость 31032023.xlsx	17 510
г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25	
1.а Екатеринбург КоммунальныеРадищева.xlsx	11 825
1.а Екатеринбург Феста коммунальные платежи за 1 квартал 2023 г.xlsx	20 480
1.а Екатеринбург Феста коммунальные платежи за 2022 г.xlsx	30 720
1По ДА 4-1112 от 27.06.2006.pdf	563 760
1По ДА 4-210 от 30.04.1999.pdf	570 261
1По ДА 4-609 от 10.09.2004.pdf	568 483
2. Екатеринбург Радищева расчет арендной платы зем.участка ВХ202302142.pdf	1 208 876
20201223 ДС Договор аренды (НПФП-Феста).pdf	132 545
20230413 Выписка ЕГРН Екатеринбург 1313.pdf	706 849
20230413 Выписка ЕГРН Екатеринбург 16.pdf	728 715
20230413 Выписка ЕГРН Екатеринбург 18.pdf	354 430
4. Екатеринбург договор страхования Альфастрахование №43912 919 5000016 23 от 10.02.23.pdf	607 453
Агентский договор, Екатеринбург.pdf	178 812
Альфастрахование №43912 919 5000016 23 от 10.02.23.pdf	607 453
Договор аренды, Екатеринбург.pdf	904 298
Смета Галерея Радищева,25 2023.pdf	162 432
г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3	
Тех. паспорт (Чернышевского, 1, корп. 3).pdf	4 726 014
20160824 Договор аренды Чернышевского.pdf	655 716
20161008 НПФ Договор аренды ЗУ Чернышевского.pdf	321 510
20170912 ДС к Договору аренды Чернышевского.pdf	196 614
20181213 ДС к Договору аренды Чернышевского.pdf	1 560 509
20210119 ДС Договор аренды (НПФП ЭК Восток).pdf	259 498
20210331 Акт возврата - исключение 2 этажа.pdf	134 964
20210331 ДС Договор аренды (НПФП ЭК Восток) исключение 2 этажа.pdf	273 934
Бух отчетность 2021 Восток.pdf	19 514
1Остаточная.xlsx	15 135
2Приложение 23-32 236 НПФ Профессиональный АО расчет к письму к исх. письмо в Нег.odt	61 624
31.Альфастрахование № 439129190000083 от «15» августа 2022г. Тюмень .pdf	7 938 676
2. Тюмень Исх. письмо по аренде зем.участка .pdf	584 949
2. Тюмень расчет арендной платы .docx	20 949
20230413 Выписка ЕГРН Тюмень 5651.pdf	415 403
20230413 Выписка ЕГРН Тюмень 5674.pdf	475 978
20230413 Выписка ЕГРН Тюмень 5677.pdf	396 932
20230413 Выписка ЕГРН Тюмень 5679.pdf	393 197
Годовая бухгалтерская отчетность за 2022 год.pdf	22 706 297
Затраты Чернышевского за 2022 и 1 кв. 2023 (с ПРОГНОЗОМ по КУ).xlsx	27 645

6

4. Приложение

Письмо-предоставление

Наименование файла	Размер файла, байт
г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5	
20181227 ДС аренда Энергостроителей.pdf	4 479 612
20201228 ДС Договор аренды (НПФП-ЮРИЦ).pdf	254 499
9.20181213 Дог аренды Энергостроителей №Д-ЮРИЦ-2018-0123 от 13.12.18 (НПФ - ЮРИЦ).pdf	15 173 574
Техпаспорт Энергостроителей 5.pdf	7 357 541
17.Альфастрахование Договор №43919_919_22 Сургут Энергостроителей.pdf	2 745 123
20230413 Выписка ЕГРН Сургут 1200.pdf	429 271
20230413 Выписка ЕГРН Сургут 1201.pdf	431 818
20230413 Выписка ЕГРН Сургут 1202.pdf	424 269
20230413 Выписка ЕГРН Сургут 38.pdf	390 934
Бухгалтерская Отчетность ЮРИЦ 2022.rpdf	522 865
Годовая бухгалтерская отчетность за 2022 год.pdf	22 706 297
Расходы административного здания по адресу г. Сургут ул. Энергостроителей д 5 на 2023 ПРОГНОЗ.xlsx	14 482
г. Курган, Ул. Тимофея Невежина, д.3 стр 2	
1.Любимый город ООО Дог. аренды недвижимого имущества №20191015 от 15.10.19.pdf	3 385 772
2020.12.24 - ДС № 1 к Договору аренды (НПФП-ЛГ).pdf	85 195
30.Альфастрахование № 43912919000008222 от «12» августа 2022г. Курган .pdf	7 782 443
S45C-922110813270.pdf	206 216
20230413 Выписка ЕГРН Курган 159.pdf	427 699
20230413 Выписка ЕГРН Курган 413.pdf	433 353
БО Любимый город 2022.pdf	5 744 969
БО СУСХ 2022.pdf	2 374 680
Расходы за 2022г Ожид.2023 Курган Невежина 3.xlsx	26 456

4. Приложение

Копии документов Заказчика

Отчет о финансовых результатах за Январь - Декабрь 2022 г.

Форма по ОКУД		Коды		
		0710002		
Дата (число, месяц, год)	31	12	2022	
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Любимый город"		по ОКПО 78735607	
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН		4501120433	
Вид экономической деятельности	Деятельность по чистке и уборке жилых зданий и нежилых помещений прочая		по ОКВЭД 2 81.22	
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность		по ОКОПФ / ОКФС 12300 / 16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		по ОКЕИ 384	

Форма 0710002 с.2

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

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


 Руководитель ООО
 Петрова Елена Викторовна
 (расшифровка подписи)

30 марта 2023 г.

4. Приложение

Копии документов Заказчика

Отчет о финансовых результатах за Январь - Декабрь 2022 г.

Форма по ОКУД		Коды	
Дата (число, месяц, год)		0710002	
31	12	2022	
Организация		70566482	
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	
Вид экономической деятельности		ОКВЭД 2	
Организационно-правовая форма / форма собственности		12300	
Общества с ограниченной ответственностью		16	
Единица измерения: в тыс. рублей		384	

Форма 0710002 с.2

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

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

Руководитель (подпись)

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

«Сибирский Сервисный Холдинг»
25 марта 2023 г.

4. Приложение

Копии документов Заказчика

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

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 13.04.2023, поступившего на рассмотрение 13.04.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14.04.2023г. № КУВИ-001/2023-87853622	
Кадастровый номер:	45:25:070105:159
Номер кадастрового квартала:	45:25:070105
Дата присвоения кадастрового номера:	15.05.2009
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Курганская обл, г Курган, ул Нежевина, 3.
Площадь, м2:	4528 +/- 24
Кадастровая стоимость, руб:	956578.97
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	45:25:000000:26754
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для производственных целей
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Сворикова Ангелина Александровна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный" (Акционерное общество), 7701109908

Инициалы и категория			Щёлокова К. Н.
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

4. Приложение

Копии документов Заказчика

Раздел 2 Лист 2

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14.04.2023г. № КУВИ-001/2023-87853622			
Кадастровый номер:		45:25:070105:159	

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

Инженер I категории		Шилова К. Н.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

4. Приложение

Копии документов Заказчика

Лист 3

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
14.04.2023г. № КУВИ-001/2023-87853622	
Кадастровый номер:	45:25:070105:159
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
6 Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7 Сведения о возращении 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 Правовпризвания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
12 Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

Инженер I категории		Щёлокова К. Н.
полное наименование должности		инициалы, фамилия



4. Приложение

Копии документов Заказчика

Раздел 3 Лист 4

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14.04.2023г. № КУВИ-001/2023-87853622			
Кадастровый номер:		45:25:070105:159	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:2000	Условные обозначения:		
Инженер I категории	Целокова К. Н.		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

4. Приложение

Копии документов Заказчика

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


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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 13.04.2023, поступившего на рассмотрение 13.04.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14.04.2023г. № КУВИ-001/2023-87854111	
Кадастровый номер:	45:25:070105:413
Номер кадастрового квартала:	45:25:070105
Дата присвоения кадастрового номера:	26.06.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 37:401:001:010092530; Инвентарный номер 608; Условный номер 45-01.01-02.2002-0053
Местоположение:	Курганская область, г. Курган, ул. Тимофея Невежина, д. 3, строен. 2
Площадь, м2:	5608.2
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Здание заводоуправления
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	5, в том числе подземных 1
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1961
Кадастровая стоимость, руб:	91989339.99
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	45:25:070105:549, 45:25:070105:552, 45:25:070105:603, 45:25:070105:674
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	пежилое
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Скорикова Ангелина Александровна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный" (Акционерное общество), 7701109908

Инженер I категории		Щёлокова К. Н.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

4. Приложение

Копии документов Заказчика

Раздел 2 Лист 2

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14.04.2023г. № КУВИ-001/2023-87854111			
Кадастровый номер:		45:25:070105:413	

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

Инженер I категории		Шолокова К. Н.
полное наименование должности		инициалы, фамилия



4. Приложение

Копии документов Заказчика

Лист 3

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14.04.2023г. № КУВИ-001/2023-87854111			
Кадастровый номер:		45:25:070105:413	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

Инженер I категории		Щёлокова К. Н.
полное наименование должности		инициалы, фамилия



4. Приложение

Копии документов Заказчика

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

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

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

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

4. Приложение

Копии документов Заказчика

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

Наименование	Сумма	в т.ч. с НДС
Эксплуатационные расходы		
Текущий ремонт	1 448 253,00	1 737 903,60
Охрана и безопасность	2 607 609,00	2 607 609,00
Клининг	10 881 017,12	11 457 627,80
Вывоз мусора	147 454,12	176 944,94
Обслуживание инженерных систем	887 417,83	1 064 901,40
ТО ОПС, видеонаблюдения	263 333,32	315 999,98
Коммунальные расходы		
Электроснабжение	4 351 300,00	5 221 560,00
Отопление	1 063 400,00	1 276 080,00
Водоснабжение, Водоотведение	433 300,00	519 960,00

Текущий ремонт здания ежегодно закладывается в бюджет, но не каждый год производится по причине отсутствия подрядчика (не устраивает цена), по этому производим ремонт по возможности, для поддержания здания, небольшими частями, по мере острой необходимости. Так, в 2020 году сумма ремонта - 459 тыс.руб., в 2021 году не было ремонта, повлиял COVID-19. В 2022 году проведен ремонт на сумму 119 тыс.руб.

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

в т.ч.Вентиляция: замена компрессора системы вентиляции 1 шт. (Общая стоимость работ по их замене 312 783,33 руб. (248033,33+64750,00) в 1в.2023. **Расходы разовые, проводятся по мере выхода из строя оборудования.**

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

4. Приложение

Копии документов Заказчика



ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ ИМУЩЕСТВА №43912/919/0000082/22

г. Екатеринбург, Россия

«12» августа 2022г.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

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

2. СТРАХОВЩИК:

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

3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

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

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

4. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

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

5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

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

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

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

Страховщик

Страхователь

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

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

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

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

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

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

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

6. ЗАСТРАХОВАННОЕ ИМУЩЕСТВО, СТРАХОВАЯ СУММА И СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

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

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

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

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

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

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

Страховщик

Страхователь

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

4. Приложение

Копии документов Заказчика



7. ФРАНШИЗА:

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

8. ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

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

8.2. Стороны договорились, что неоплата страховой премии в установленный в п. 8.1. Договора срок, является выражением воли Страхователя на отказ от договора страхования в соответствии со ст. 958 ГК РФ. При этом договор страхования **прекращается** с 00 часов 00 минут дня, следующего за последним днем срока уплаты страхового взноса. При этом Страхователь обязан оплатить страховую премию за период действия договора страхования до даты прекращения в течение 10 рабочих дней с даты прекращения Договора.

9. СТРАХОВАЯ ВЫПЛАТА:

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

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

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

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

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

10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ (ОГОВОРКИ):

10.1. Оговорка о соблюдении норм и правил

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

Страховщик

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

Страхователь



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

10.2. Оговорка о страховой сумме на отделку

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

10.3. Оговорка об НДС

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

10.4. Оговорка положение о заразных заболеваниях

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

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

10.4.2.1 в связи с Заразным заболеванием, или

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

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

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

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

Страховщик

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

Страхователь

4. Приложение

Копии документов Заказчика



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

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

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

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

10.5.1.1. Киберубытки;

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

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

10.5.3. Определения:

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

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

10.5.3.3. Киберинцидент означает:

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

10.5.4. Компьютерная Система означает:

- любой компьютер, оборудование, программное обеспечение, систему

Страховщик

Страхователь

Договор №43912/19/0000082/22, Страница 5



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

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

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

10.6. Иные оговорки

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

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ:

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

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

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

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


Страховщик _____

Страхователь

Договор №43912/19/0000082/22, Страница 6

4. Приложение

Копии документов Заказчика

 **АЛЬФА
СТРАХОВАНИЕ**

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

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

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

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


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

11.9. Приложения:

Приложение № 1. Памятка об урегулировании убытков;

Приложение № 2. Правила страхования;

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

 <p>_____ М.П. Заместитель директора – руководитель блока «Альфа Страхование» (Уральский региональный центр/Екатеринбургский филиал/Блок корпоративных продаж) Бобылев Денис Валерьевич</p>	 <p>СТРАХОВАТЕЛЬ Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (АО) _____ М.П. Президент Зверев Юрий Александрович</p>
--	---

Доверенность №4769/22N от «01» мая 2022г.
Договор - первичный, - пролонгация Договора № 43912/919/0000177/21
Менеджер договора со стороны Страховщика: Сахаская Ирина Дмитриевна
Тел. (343) 287-0-287, 748615 электронная почта: SahatskayaID@alfastrah.ru

Страховщик _____ Страхователь _____

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

4. Приложение

Копии документов Заказчика

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

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

1. СТРАХОВАТЕЛЬ

Наименование	Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество)		
Основной вид деятельности	Деятельность негосударственных пенсионных фондов ОКВЭД 65.30		
Прочие виды деятельности	Страхование, кроме страхования жизни ОКВЭД 65.12		
Юридический (почтовый) адрес	101000, город Москва, улица Чаплыгина, 11, эт. 5		
Фактический адрес	101000, город Москва, улица Чаплыгина, 11, эт. 5		
Руководитель (ФИО, должность)	Зверев Юрий Александрович, Президент		
Телефон / Факс / E-mail	+7 (495) 775-07-12		
Контактное лицо (ФИО, должность)	Чалаев Николай Сергеевич		
Телефон / Факс / E-mail	+7 (495) 775-07-12, chalaev@nprpf.ru		
Банковские реквизиты	р/сч 4070181089600001960 в Банк ГТБ (АО) БИК 044525623, ИНН 7701109908, КПП 770101001		
Является ли (планируется стать) заявленное имущество предметом залога/лизинга	<input type="checkbox"/> да, залога	<input type="checkbox"/> да, лизинга	<input checked="" type="checkbox"/> нет
Наименование банка-залогодержателя/лизингодателя			
Договор залога/лизинга №	от «_» 20 г.	Кредитный договор №	от «_» 20 г.
Возбуждено ли дело о несостоятельности (банкротстве)	<input type="checkbox"/> да <input checked="" type="checkbox"/> нет		
Тип отрасли:	<input type="checkbox"/> Промышленность	<input checked="" type="checkbox"/> Не промышленность	
	<input type="checkbox"/> Розничная торговля	<input type="checkbox"/> Складское хранение и оптовая торговля	
Отрасль (заполняется согласно справочнику отраслей)	201 Офисные и торгово-офисные центры		
Вид деятельности (заполняется согласно справочнику видов деятельности)	201.02. Отдельные офисные помещения		
Если в отрасли выбрано значение «Иное», просим пояснить вид деятельности:			
Имела ли место утрата/гибель/повреждение заявляемого на страхование или иного аналогичного принадлежащего Страхователю имущества за последние 5 лет вследствие причин, от которых планируется осуществить страхование?	<input type="checkbox"/> да <input checked="" type="checkbox"/> нет		
Если да, укажите их общую сумму	руб.	описание убытка	
Дата происшествия	Что произошло	Причина	Размер ущерба

2. РИСКИ

<input checked="" type="checkbox"/> 2.1. Пожар, удар молнии, взрыв бытового газа	<input checked="" type="checkbox"/> 2.5. Повреждения в результате аварий гидравлических и противопожарных систем
<input checked="" type="checkbox"/> 2.2. Падение на застрахованное имущество летящих объектов или их частей и грузов	<input checked="" type="checkbox"/> 2.6. Противоправные действия третьих лиц
<input checked="" type="checkbox"/> 2.3. Опасные природные явления	<input checked="" type="checkbox"/> 2.7. Иные (укажите): терроризм
<input checked="" type="checkbox"/> 2.4. Взрыв паровых котлов, газокранов, газопроводов, машин, аппаратов и других технических устройств	
2.8. Срок страхования (продолжительность или точные даты)	с «01 сентября 2022г.» по «31 января 2023г.»
2.9. Франшиза (% от страховой суммы и в валюте договора)	Продолжительность 12 мес. 30 000 руб.
2.10. Заключаемый договор страхования	<input type="checkbox"/> - первичный <input checked="" type="checkbox"/> - пролонгация Договора № 43912/919/0000177/21

2.11. Заявляемое на страхование имущество уже застраховано в другой страховой компании? да нет
Если да, укажите, в какой компании:

3. ТЕХНИЧЕСКИЕ СВЕДЕНИЯ

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

3.2. Вид объекта страхования:

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

Страхователь: _____
Дата заполнения: _____
Подпись: _____ М.П. _____
Расшифровка подписи, должность: Зверев Ю.А. Президент

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

4. ЗАЯВЛЯЕМОЕ ИМУЩЕСТВО ПРИНАДЛЕЖИТ СТРАХОВАТЕЛЮ

на праве собственности по договору аренды по договору лизинга
 по договору ответственного хранения иное (укажите)

Специальным подтверждением, что он отвечает платной и достоверной информацией о действительной (страховой) стоимости указанного в п. 5 имущества и сообщает эту информацию Страховщику полностью и без искажений в целях установления страховой суммы, по договору страхования. Страхователь гарантирует и подтверждает, что содержание указанной информации, в т.ч. заведомо ложной (страховой) стоимости имущества является методом умышленным увеличением Страховщика и влечет за собой последствия, предусмотренные ст. 198, 191 ГК РФ

5. ЦЕЛЬ СТРАХОВАНИЯ

5.1. Валюта договора страхования: рубль (RUR) доллар (USD) евро (EUR)
5.2. Страховые суммы в Пункте 5 указаны, исходя из стоимости: балансовой остаточной инв. (укажите) восстановительной инв. (укажите) Справедливая (рыночная)

Объект страхования	Действительная стоимость	Страховая сумма
5.3. Земельный участок		
5.4. Здание / помещение - конструктив без отделки		
<input checked="" type="checkbox"/> 5.5. Здание / помещение - конструктив с отделкой, включая:		77 000 000,00
<input checked="" type="checkbox"/> внешнюю отделку		
<input checked="" type="checkbox"/> внутреннюю отделку		
<input checked="" type="checkbox"/> инженерные коммуникации и оборудование		
<input type="checkbox"/> 5.6. Отдельно внешняя отделка		
<input type="checkbox"/> 5.7. Отдельно внутренняя отделка		
<input type="checkbox"/> 5.8. Зеркала, окна, витрины		
5.8.1. Оконные стекла <input type="checkbox"/> Витрины <input type="checkbox"/>		
5.8.2. Зеркала <input type="checkbox"/> Рефлекторы световые установки <input type="checkbox"/>		
Площадь 1 кв. оптического элемента <input type="checkbox"/>		
<input type="checkbox"/> 5.9. Не производственное оборудование (включите Перечень)		
5.9.1. Мебель, хозяйственный, расходные материалы <input type="checkbox"/>		
5.9.2. Офисная техника <input type="checkbox"/>		
<input type="checkbox"/> 5.10. Производственное оборудование (включите Перечень)		
<input type="checkbox"/> 5.11. Товарные запасы (указать, какое именно)		
<input type="checkbox"/> 5.12. Иное (укажите)		
ИТОГО:		77 000 000,00

Если объем имущества более одного, либо предметы страхования находятся в 2х и более зданиях, то используется специальная форма анкет-заявления с Приложением для объема более одного. Если не страхование застраховано, то используется специальная форма анкет-заявления, упрощенной формы анкет-заявления с Приложением для объема более одного. Если не страхование застраховано, то используется специальная форма анкет-заявления, упрощенной формы анкет-заявления с Приложением для объема более одного.

6. ХАРАКТЕРИСТИКА ЗДАНИЯ / ПОМЕЩЕНИЯ

6.1. Год постройки 1961 / последнего капитального ремонта 2010
6.2. Количество этажей 4 Занимаемые этажи _____
6.3. Площадь здания / Общая 5 608,2 кв.м. Площадь, занимаемая страховым имуществом 5 608,2 кв.м.
6.4. Материалы конструктива здания:

Несущие стены / и/или силовой каркас	<input type="checkbox"/> железобетон <input checked="" type="checkbox"/> кирпич <input type="checkbox"/> металл <input type="checkbox"/> дерево <input type="checkbox"/> Сэндвич-панели, негорючий утеплитель (стекловолокно, минеральная вата и т.п.) <input type="checkbox"/> Сэндвич-панели, горючий утеплитель (пенополистирол, пенополиуретан и т.п.) <input type="checkbox"/> иное (укажите)
Перекрытия	<input checked="" type="checkbox"/> железобетон <input type="checkbox"/> металл <input type="checkbox"/> дерево <input type="checkbox"/> иное (укажите)
Ненесущие: перегородки навесные панели, кладка в проемах каркаса и т.д.	<input checked="" type="checkbox"/> железобетон <input checked="" type="checkbox"/> кирпич <input type="checkbox"/> металл <input checked="" type="checkbox"/> гипсокартон <input type="checkbox"/> дерево <input type="checkbox"/> Сэндвич-панели, негорючий утеплитель (стекловолокно, минеральная вата и т.п.) <input type="checkbox"/> Сэндвич-панели, горючий утеплитель (пенополистирол, пенополиуретан и т.п.) <input type="checkbox"/> иное (укажите)
Несущие конструкции крыши	<input checked="" type="checkbox"/> железобетон <input type="checkbox"/> металл <input type="checkbox"/> дерево <input type="checkbox"/> иное (укажите)
Кровля	<input type="checkbox"/> железобетон <input type="checkbox"/> кирпич <input checked="" type="checkbox"/> металл <input type="checkbox"/> керамика, сланец <input type="checkbox"/> Сэндвич-панели, негорючий утеплитель (стекловолокно, минеральная вата и т.п.) <input type="checkbox"/> Сэндвич-панели, горючий утеплитель (пенополистирол, пенополиуретан и т.п.) <input type="checkbox"/> иное (укажите) фальшивая кровля
Материалы внешней отделки	<input type="checkbox"/> Пластиковые панели (ПВХ, полипропилен, поликарбонат, полистирол и т.п.) <input type="checkbox"/> Алюмокомпозитные панели (алюминий, армированные стеклом) <input checked="" type="checkbox"/> железобетон, кирпич, камень <input type="checkbox"/> металл <input type="checkbox"/> дерево <input checked="" type="checkbox"/> иное (укажите)

Страхователь: _____
Дата заполнения: _____
Подпись: _____ М.П. _____
Расшифровка подписи, должность: Зверев Ю.А. Президент

4. Приложение

Копии документов Заказчика

Материалы внутренней отделки	<input type="checkbox"/> Пластиковые панели (ПВХ, полистирол, полиуретан, акрилосин и т.д.)	<input type="checkbox"/> Алюминocomпозитные панели (алюминод, акрил, стальной и пр.)
	<input type="checkbox"/> жббетон, кирпич, камень	<input type="checkbox"/> металл
	<input type="checkbox"/> дерево	
6.5. Наличие обесценивающих систем; Срок их эксплуатации без замены;	<input checked="" type="checkbox"/> иное (укажите) штукатурка, покраска, керамогранит, керамическая плитка, структурные обои	
	<input checked="" type="checkbox"/> водопровод	<input checked="" type="checkbox"/> канализация
	<input checked="" type="checkbox"/> < 15 лет	<input checked="" type="checkbox"/> < 15 лет
	<input checked="" type="checkbox"/> < 15 лет	<input checked="" type="checkbox"/> < 15 лет
	<input checked="" type="checkbox"/> 15 - 25 лет	<input checked="" type="checkbox"/> 15 - 25 лет
	<input checked="" type="checkbox"/> > 25 лет	<input checked="" type="checkbox"/> > 25 лет
	<input checked="" type="checkbox"/> > 25 лет	<input checked="" type="checkbox"/> > 25 лет
	<input checked="" type="checkbox"/> > 25 лет	<input checked="" type="checkbox"/> > 25 лет
	<input checked="" type="checkbox"/> > 25 лет	<input checked="" type="checkbox"/> > 25 лет
7.1. Пожарная сигнализация (если есть, укажите тип, зону контроля, куда передается):	<input type="checkbox"/> не установлена	<input type="checkbox"/> автоматическая (на дым, на тепло, на пламя)
	<input type="checkbox"/> кнопочная	
Сигнал передается:	<input type="checkbox"/> на пульт пожарной части	
	<input checked="" type="checkbox"/> на иной пульт с круглосуточным контролем (укажите) пульт круглосуточной охраны в здании	
Укажите зону покрытия автоматической пожарной сигнализацией (АПС) в % от общей площади: 100%	<input type="checkbox"/> Все помещения кроме санузлов и вентиляционных камер	<input checked="" type="checkbox"/> Административные и другие общественные помещения %
	<input type="checkbox"/> Производственные помещения %	<input type="checkbox"/> Складские помещения %
7.2. Автоматическая система пожаротушения:	<input checked="" type="checkbox"/> не установлена	<input type="checkbox"/> дренчерная (вода)
	<input type="checkbox"/> порошковая	<input type="checkbox"/> пенная
	<input type="checkbox"/> газовая	<input type="checkbox"/> иная (укажите)
Укажите зону покрытия автоматической системы пожаротушения в % от общей площади: 0%	<input type="checkbox"/> Все помещения кроме санузлов и вентиляционных камер	<input type="checkbox"/> Административные и другие общественные помещения %
	<input type="checkbox"/> Производственные помещения %	<input type="checkbox"/> Складские помещения %
7.3. Огнетушители (исправные с наименьшим сроком перезарядки в соответствии с ППБ):	<input type="checkbox"/> Тип	<input type="checkbox"/> пенные
	<input checked="" type="checkbox"/> порошковые	<input type="checkbox"/> углекислотные
	<input type="checkbox"/> хладоновые	<input type="checkbox"/> водяные
Количество		
Объем		
7.4. Исправный внутренний пожарный водопровод (пожарные краны)	<input checked="" type="checkbox"/> да	<input type="checkbox"/> нет
7.5. Исправный внешний пожарный водопровод (гидранты в рабочем состоянии) не далее 100 м	<input checked="" type="checkbox"/> да	<input type="checkbox"/> нет
7.6. Расстояние до ближайшей муниципальной пожарной части или собственной механизированной пожарной команды	1,5 км	
7.7. Контроль курения	<input type="checkbox"/> отсутствует	<input type="checkbox"/> курение строго в отведенных местах
	<input checked="" type="checkbox"/> полный запрет	
7.8. Запасное имущество расположено в разных помещениях (или само является такими помещениями), разделенных противопожарными перегородками (стенами)	<input checked="" type="checkbox"/> да	<input type="checkbox"/> нет
7.9. Соседство с местом страхования объектов повышенной пожарной опасности (склады ГСМ, ветхие строения, сухостой, свалки и т.д. - ближе 10 метров)	<input checked="" type="checkbox"/> да	<input type="checkbox"/> нет
Если на вопросы № 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 7.5, 7.6, 7.7, 7.8, 7.9 Страхователь или иные полномочные органы, по возможности располагая Актом записей, Справкой от пожарного, что указаный объект и пожарная служба сформированы с учетом требований, предъявляемых к подобной роде системы, в полном объеме выполнены и исправно функционируют, в течение периода страхования их эксплуатация не прекращается и не планируется. Об этом извещается письменно и под верными средствами пожаротушения соответствующим образом Голосоводом. О любых изменениях в указанных обстоятельствах Страхователь обязан немедленно сообщать Страховщику.		
8. МЕРЫ ЗАЩИТЫ ОТ ПОВРЕЖДЕНИЯ ВРЕДНЫМИ ВЕЩЕСТВАМИ		
8.1. Охранная сигнализация	<input type="checkbox"/> не установлена	<input type="checkbox"/> кнопочная
	<input checked="" type="checkbox"/> автоматическая	
8.1.1. Сигнал передается	<input type="checkbox"/> на пульт полиции	<input type="checkbox"/> на пульт неведомственной охраны
	<input checked="" type="checkbox"/> на иной пульт с круглосуточным контролем (укажите) ЧОП	
	<input type="checkbox"/> отсутствует	<input type="checkbox"/> штатная служба охраны
	<input type="checkbox"/> охрана арендодателя	<input type="checkbox"/> иное
8.2. Служба охраны	<input checked="" type="checkbox"/> охрана вооружена служебным оружием	<input type="checkbox"/> невооруженная
8.2.1. Количество человек в смену	днем: 2 человек, ночью: 2 человек	
8.2.2. Режим работы охраны	<input checked="" type="checkbox"/> круглосуточно	<input type="checkbox"/> с 8 ч. в час до 8 ч. в час
8.2.3. Местонахождение охраны	<input type="checkbox"/> ИПП	<input type="checkbox"/> на территории
	<input checked="" type="checkbox"/> непосредственно в здании	<input type="checkbox"/> иное
8.2.4. Производятся ли обходы	<input checked="" type="checkbox"/> да	<input type="checkbox"/> нет
8.2.5. Охрана несет материальную ответственность	<input checked="" type="checkbox"/> да	<input type="checkbox"/> нет
8.3. Имеются ли меры видеонаблюдения	<input type="checkbox"/> нет	<input checked="" type="checkbox"/> прилегающей территории
	<input type="checkbox"/> Оконные решетки	<input type="checkbox"/> на всех окнах
	<input type="checkbox"/> только на окнах 1-ого этажа	
8.4. Прочие технические средства	<input checked="" type="checkbox"/> металлические двери	<input checked="" type="checkbox"/> системы электронного контроля дверей
	<input type="checkbox"/> кодовые замки	<input type="checkbox"/> иные
8.5. Прилегающая территория полностью и надежно огорожена (не менее 2 м)	<input type="checkbox"/> да	<input type="checkbox"/> нет
8.6. Прилегающая территория полностью освещена	<input checked="" type="checkbox"/> да	<input type="checkbox"/> нет
8.7. Иные существенные, по Вашему мнению, меры	Восстановление ГБР ЧОП на сигнал тревоги	
Если на вопросы № 8.1, 8.3, 8.4 Пункта 8 Страхователь или иные полномочные органы, по возможности располагая Актом записей, Справкой от пожарного, что указанные системы и технические средства сформированы с учетом требований, предъявляемых к подобной роде системы, в полном объеме выполнены и исправно функционируют, в течение периода страхования их эксплуатация не прекращается и не планируется. Об этом извещается письменно и под верными средствами пожаротушения соответствующим образом Голосоводом. О любых изменениях в указанных обстоятельствах Страхователь обязан немедленно сообщать Страховщику.		
9. ПРОЧИЕ ФАКТОРЫ РИСКА В МЕСТЕ СТРАХОВАНИЯ		
Страхователь		
Дата заполнения:		Подпись: М.П.
		Расшифровка подписи, должность:

9.1. Наличие любых нефтехимических процессов	<input type="checkbox"/> да	<input checked="" type="checkbox"/> нет
9.2. Находится движимое легковоспламеняющееся/огнеопасное/взрывоопасное имущество	<input type="checkbox"/> да	<input checked="" type="checkbox"/> нет
9.3. Находятся сосуды с повышенным давлением (свыше 0,07 МПа)	<input type="checkbox"/> да	<input checked="" type="checkbox"/> нет
9.4. Наличие высокотемпературных процессов (свыше 200°С/открытого огня/сварки/резики мет-ла	<input type="checkbox"/> да	<input checked="" type="checkbox"/> нет
9.5. Природные опасности (подверженность наводнениям, паводковым разливам рек и водоемов)	<input type="checkbox"/> да	<input checked="" type="checkbox"/> нет
9.6. Опасное соседство, т.е. наличие на расстоянии менее 50м объектов, представляющих повышенную опасность для предмета страхования (строительство, промышленное производство и т.п.)	<input type="checkbox"/> да	<input checked="" type="checkbox"/> нет
9.7. На месте страхования ведутся / планируются строительные / монтажные / ремонтные работы	<input type="checkbox"/> да	<input checked="" type="checkbox"/> нет
9.8. Планируется ли перерыв в эксплуатации объекта на срок более 30 дней либо консервация объекта	<input type="checkbox"/> да	<input checked="" type="checkbox"/> нет
9.9. Страховое имущество находится в помещениях ниже уровня земли (не учитывается при страховании объектов недвижимости)	<input type="checkbox"/> да	<input checked="" type="checkbox"/> нет
9.10. В здании находится: бассейн / системы отопления в полах, стенах / предприятие с большим расходом воды (гостиница, лечебное учреждение и т.п.)	<input type="checkbox"/> да	<input checked="" type="checkbox"/> нет
9.11. Предприятие относится к числу опасных производственных объектов согласно Закону «О промышленной безопасности опасных производственных объектов»	<input type="checkbox"/> да	<input checked="" type="checkbox"/> нет
9.12. Допускается проживание людей	<input type="checkbox"/> да	<input checked="" type="checkbox"/> нет
9.13. Иное (укажите)	<input type="checkbox"/> да	<input checked="" type="checkbox"/> нет

Поиските все ответы "да" п. 9.

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

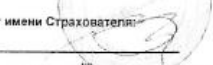
11. СТРАХОВАНИЕ ГРАЖДАНСКОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

Хотите ли Вы застраховать гражданскую ответственность? да нет

12. СТРАХОВАНИЕ ПЕРЕРЫВА В ПРОИЗВОДСТВЕ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

12.1. Хотите ли Вы застраховать убытки от перерыва в производстве?	<input checked="" type="checkbox"/> да	<input type="checkbox"/> нет
12.2. Запланирована страховая сумма (указать ниже из каких элементов складывается страховая сумма):		
12.2.1. Годовая сумма получаемых арендных платежей (при страховании потерь арендных платежей)		
12.2.2. Годовой объем фонда оплаты труда		
12.2.3. Годовой объем уплачиваемых процентов по кредитам, арендных платежей		
12.2.4. Годовой объем амортизационных отчислений		
12.2.5. Годовой объем отчислений в СоцСтрах, налогов и сборов		
12.2.6. Среднегодовой объем прибыли		
12.2.7. Иные постоянные текущие расходы (укажите)		
12.3. Максимальный период возмещения по Договору	<input type="checkbox"/> 3 месяца	<input type="checkbox"/> 6 месяцев
	<input type="checkbox"/> 12 месяцев	<input type="checkbox"/> месяцев
12.4. Фрanchise, которую Вы готовы нести по каждому страховому случаю (включая минимально 7 календарных дней)		

На основании Страхователь подтверждает, что все сведения, указанные в настоящей Анкете-заявлении, полные и достоверные и Страхователь на основании полученных сведений подтверждает, что указанные сведения являются истинными и достоверными. Настоящая Анкета-заявление будет являться неотъемлемой частью договора страхования.

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

Осмотр объекта страхования (заключенный/незаключенный, фотофиксация):

Осмотр не производился Предоставлены фотографии

Осмотр произведен (дата): _____ (кем: ФИО, подпись)

Страхователь

Дата заполнения: _____

Подпись: _____ М.П.

Расшифровка подписи, должность: _____

4. Приложение

Копии документов Заказчика

НЕЗАВИСИМАЯ ГАРАНТИЯ № 2

г. Курган

«09» ноября 2022 г.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Приложение

Копии документов Заказчика

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

Подписано: Войтенко Константин Иванович
Генеральный директор Гаранта



4. Приложение

Копии документов Заказчика

ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА № 20191015

город Курган

«15» октября 2019 г.

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

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

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

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

1

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

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

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

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

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

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

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

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязан:

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

2.1.2. обеспечить Арендатору беспрепятственный доступ к Объекту и Участку;

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

2

4. Приложение

Копии документов Заказчика

2.2. Арендодатель имеет право:

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

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

2.3. Арендатор обязан:

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

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

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

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

устройство наружного освещения, установку малых архитектурных форм;

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

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

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

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

4. Приложение

Копии документов Заказчика

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

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

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

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

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

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

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

2.3.14. без письменного согласия Арендодателя:

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

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

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

5

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

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

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

2.4. Арендатор имеет право:

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

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

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

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

3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЁТЫ ПО ДОГОВОРУ

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

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

3.3. Размер арендной платы за Объект и Участок по настоящему

6

4. Приложение

Копии документов Заказчика

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

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

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

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

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

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

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

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

7

другую Сторону о начале их действия.

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

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

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

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

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

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

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

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Произведённые Арендатором отдельные улучшения Объекта являются его собственностью.

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

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

8

4. Приложение

Копии документов Заказчика

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

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

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

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

7.5. Неотъемлемой частью Договора являются следующие приложения:

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

9

8. РЕКВИЗИТЫ И АДРЕСА СТОРОН

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

10

4. Приложение

Копии документов Заказчика

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

Акт приёма-передачи объектов недвижимости

город Курган

«__» _____ 2019 г.

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

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

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

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

11

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

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

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

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

12

4. Приложение

Копии документов Заказчика

Акт приёма-передачи объектов недвижимости

город Курган

«15» октября 2019 г.

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

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

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

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

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

1

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

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

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

2

4. Приложение

Копии документов Заказчика

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

город Курган

«14» декабря 2020 года

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

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

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

2. Соглашение является неотъемлемой частью Договора.

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

Подписи Сторон:

От Арендодателя:



Зверев Ю.А.

М.П.

От Арендатора:



Петрова Е.В.

М.П.

4. Приложение

Копии документов Заказчика

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего листов 2

Здание
(или объект недвижимого имущества)

Дата 26 июля 2011 г.

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер 37:401:001:010092330

(полное наименование земельного участка)

1. Описание объекта недвижимого имущества
1.1. Наименование здания 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. Основные характеристики: общая площадь 5608,2 кв.м
(кв.м) (общая) (общая с чертой)

1.4. Назначение: асфальт

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

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1961

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

1.8. Принадлежит кадастровое (узелное) измерение объекта недвижимого имущества _____

1.9. Примечание: Площадь изменилась в результате перепланировки.

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

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

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

 Н.В. Острова
(подпись) (интерим, фамилия)

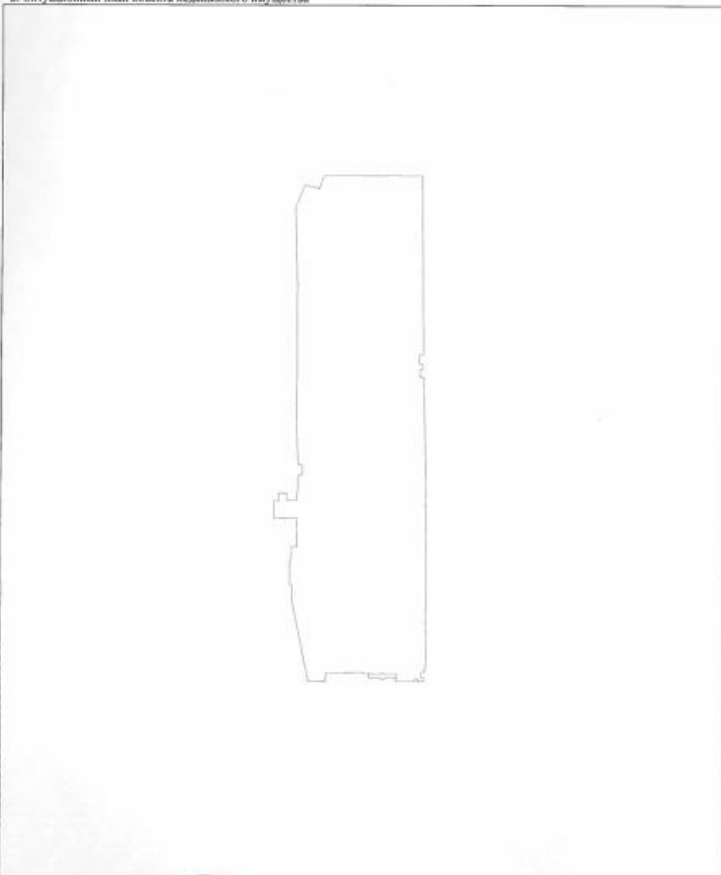


КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Лист № 2, всего листов 2


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


2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:10000

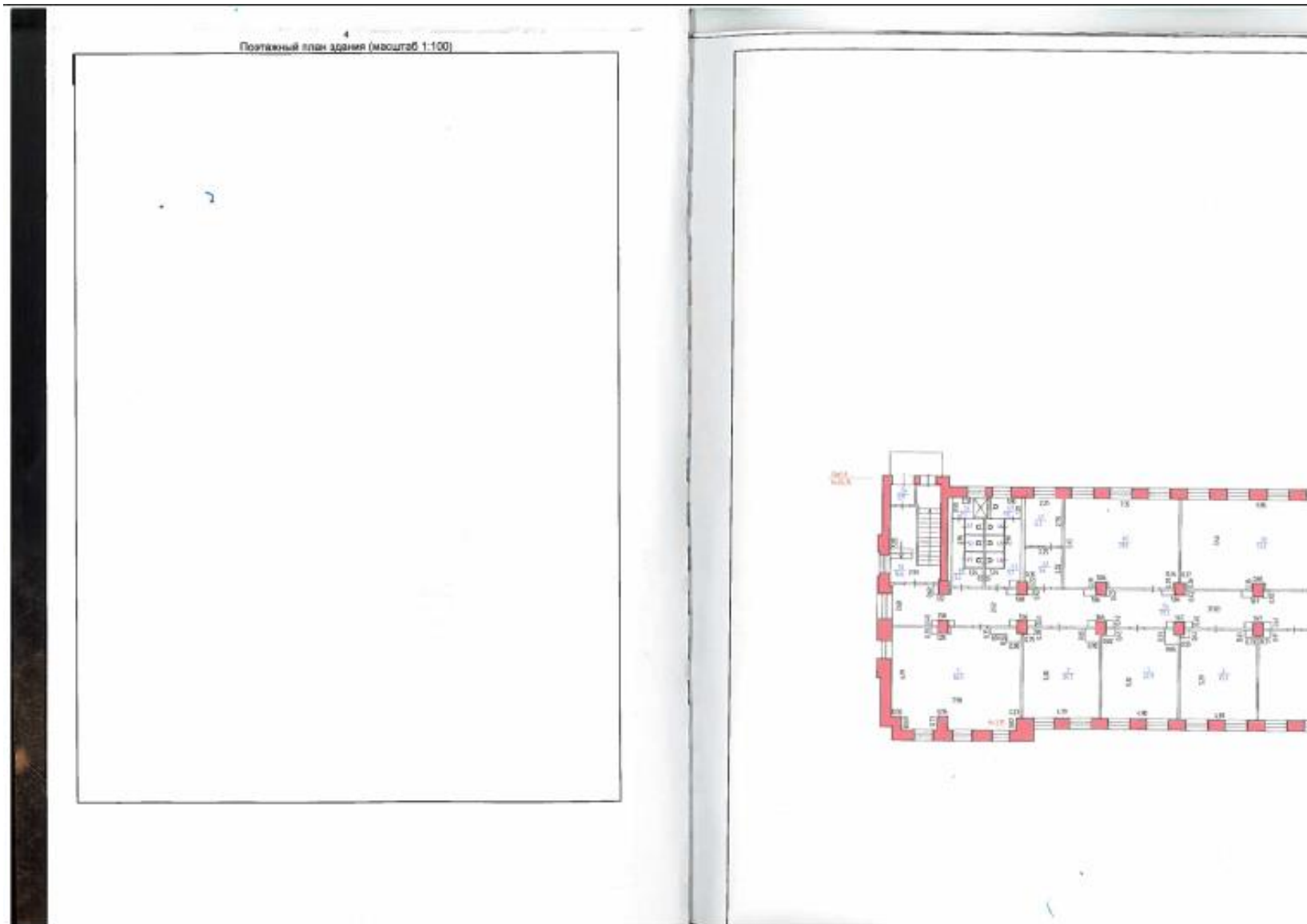
Руководитель (уполномоченное лицо)
Руководитель группы по инвентаризации
Курганского филиала ФГУП
(полное наименование организации)

 А.Г. Карлова
(подпись) (интерим, фамилия)



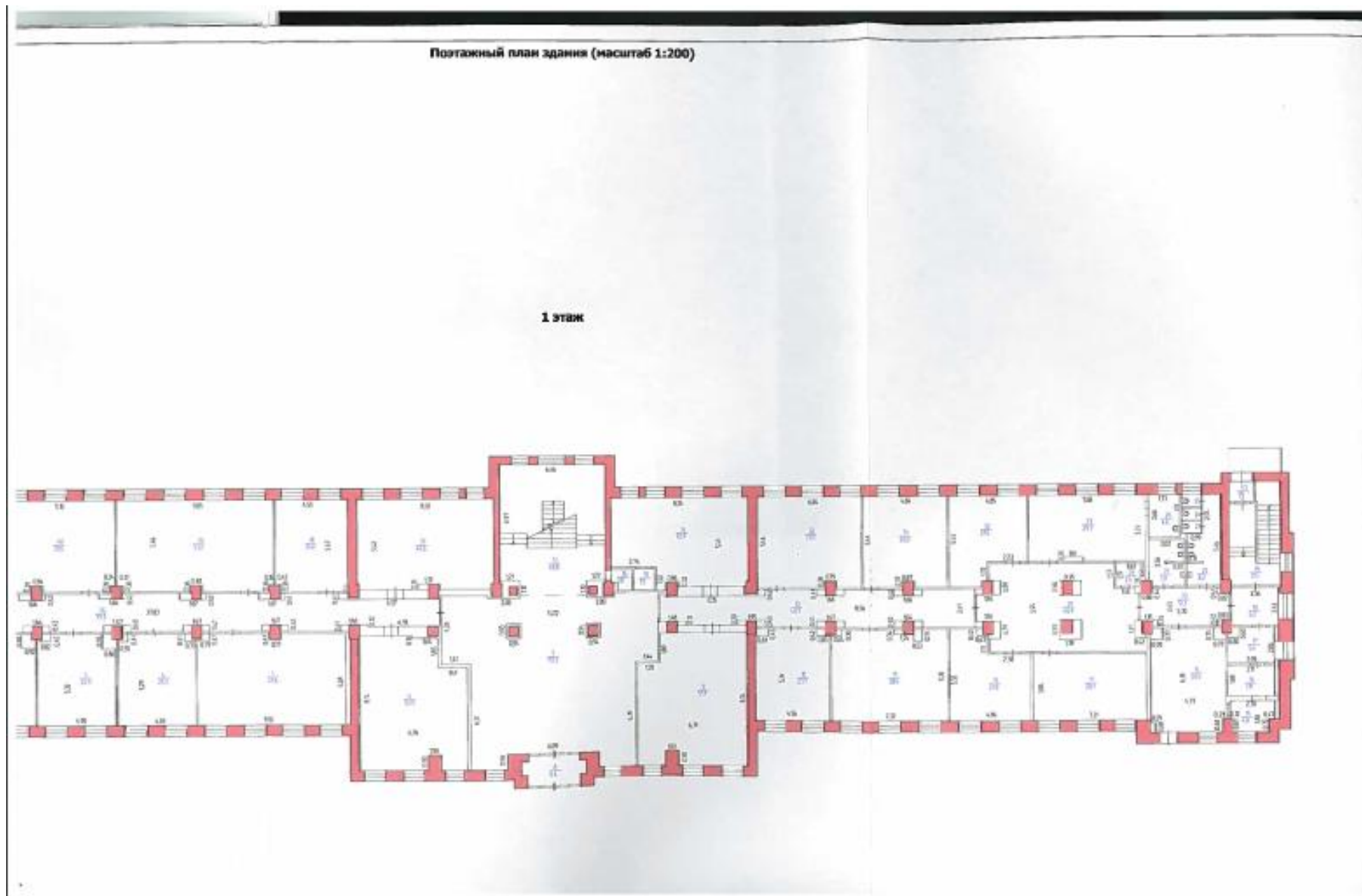
4. Приложение

Копии документов Заказчика



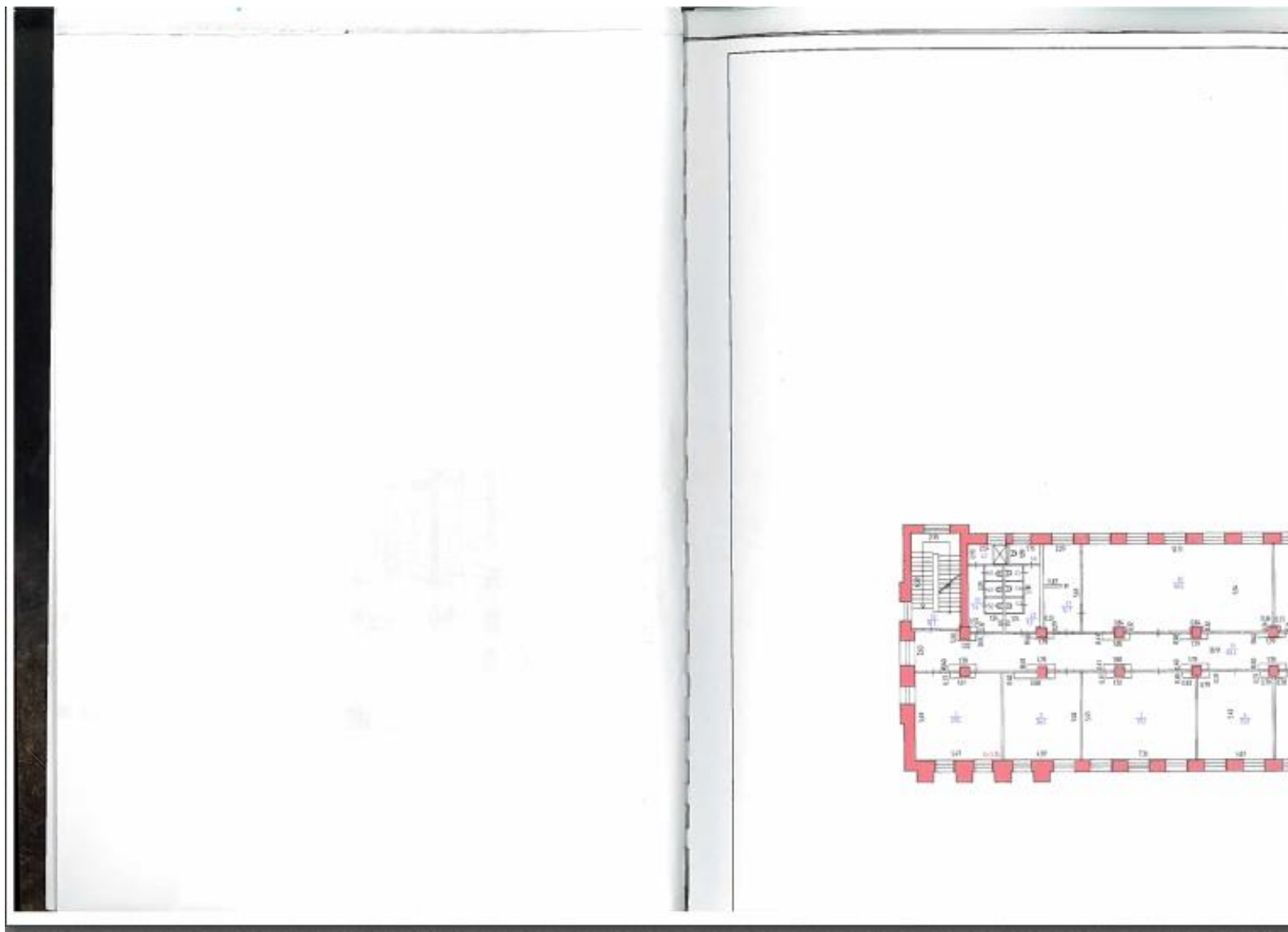
4. Приложение

Копии документов Заказчика



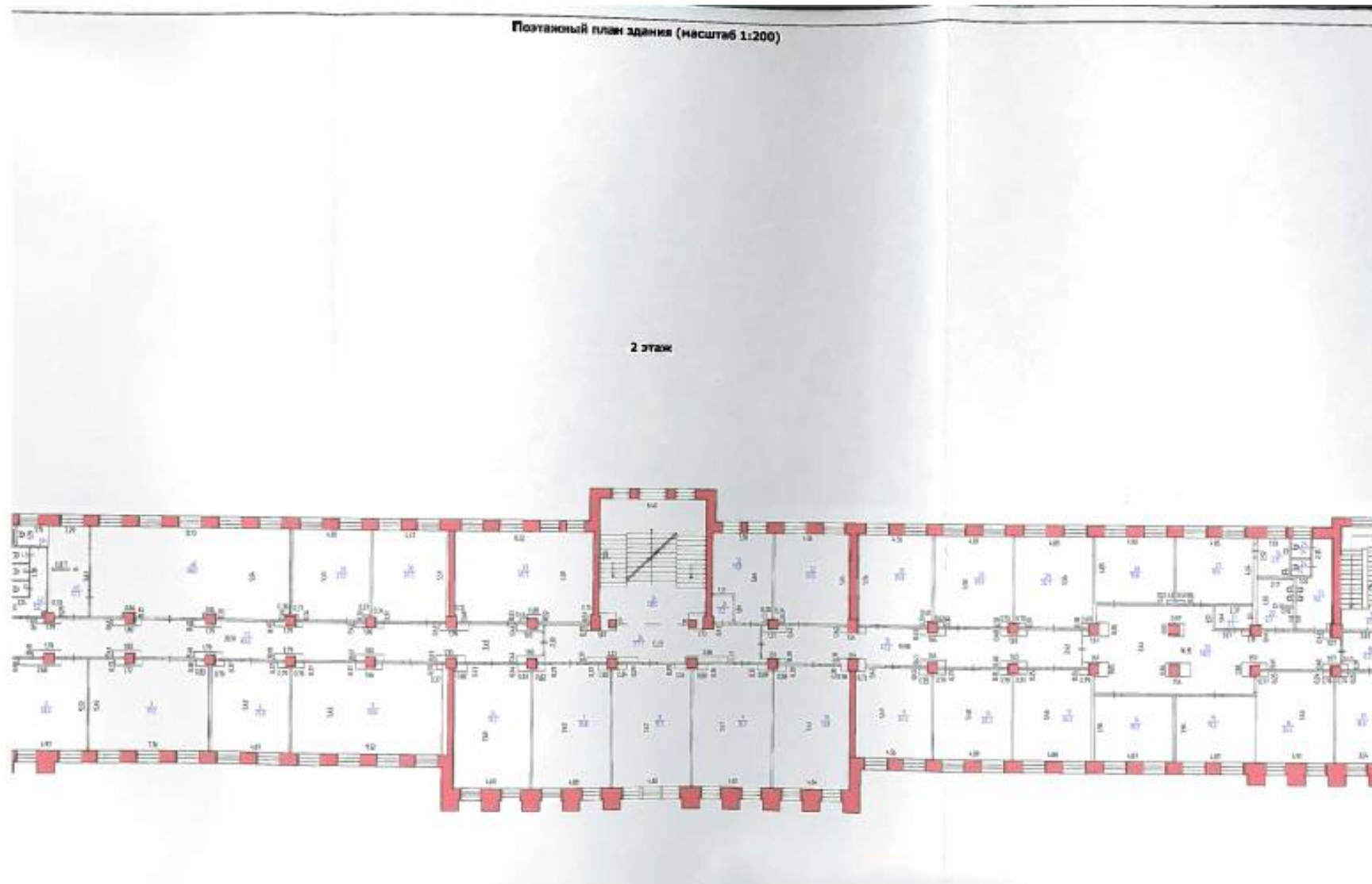
4. Приложение

Копии документов Заказчика



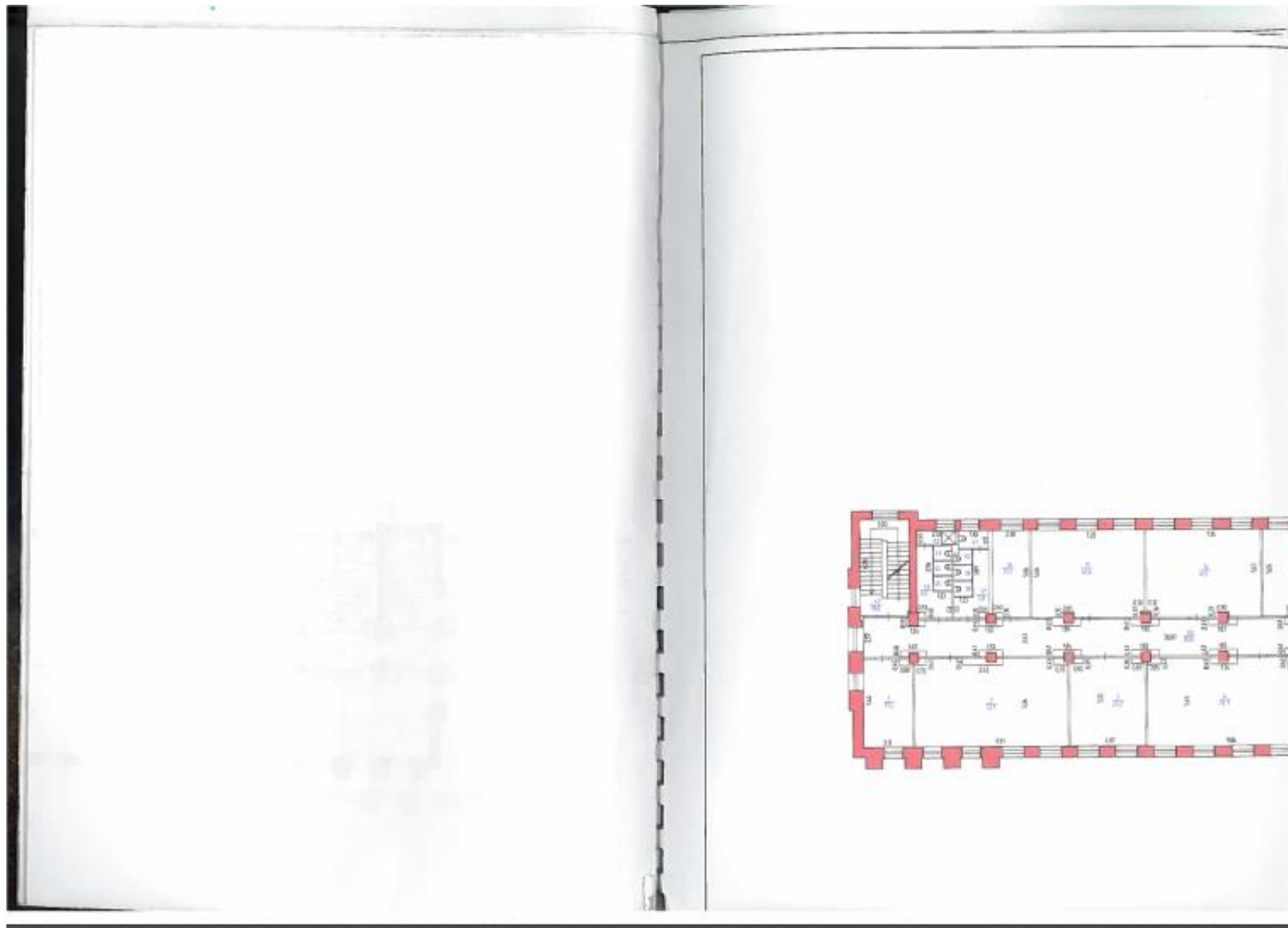
4. Приложение

Копии документов Заказчика



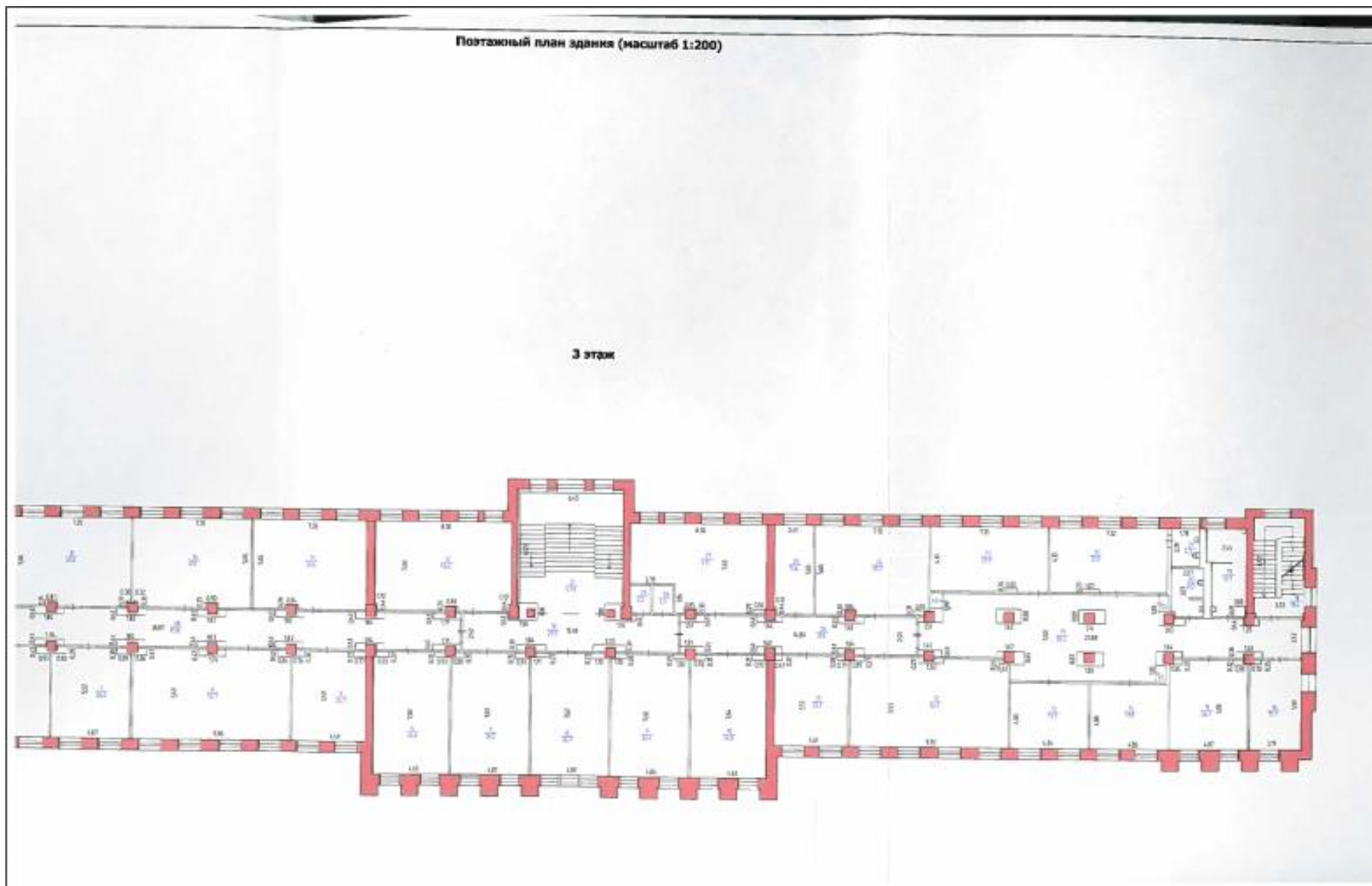
4. Приложение

Копии документов Заказчика



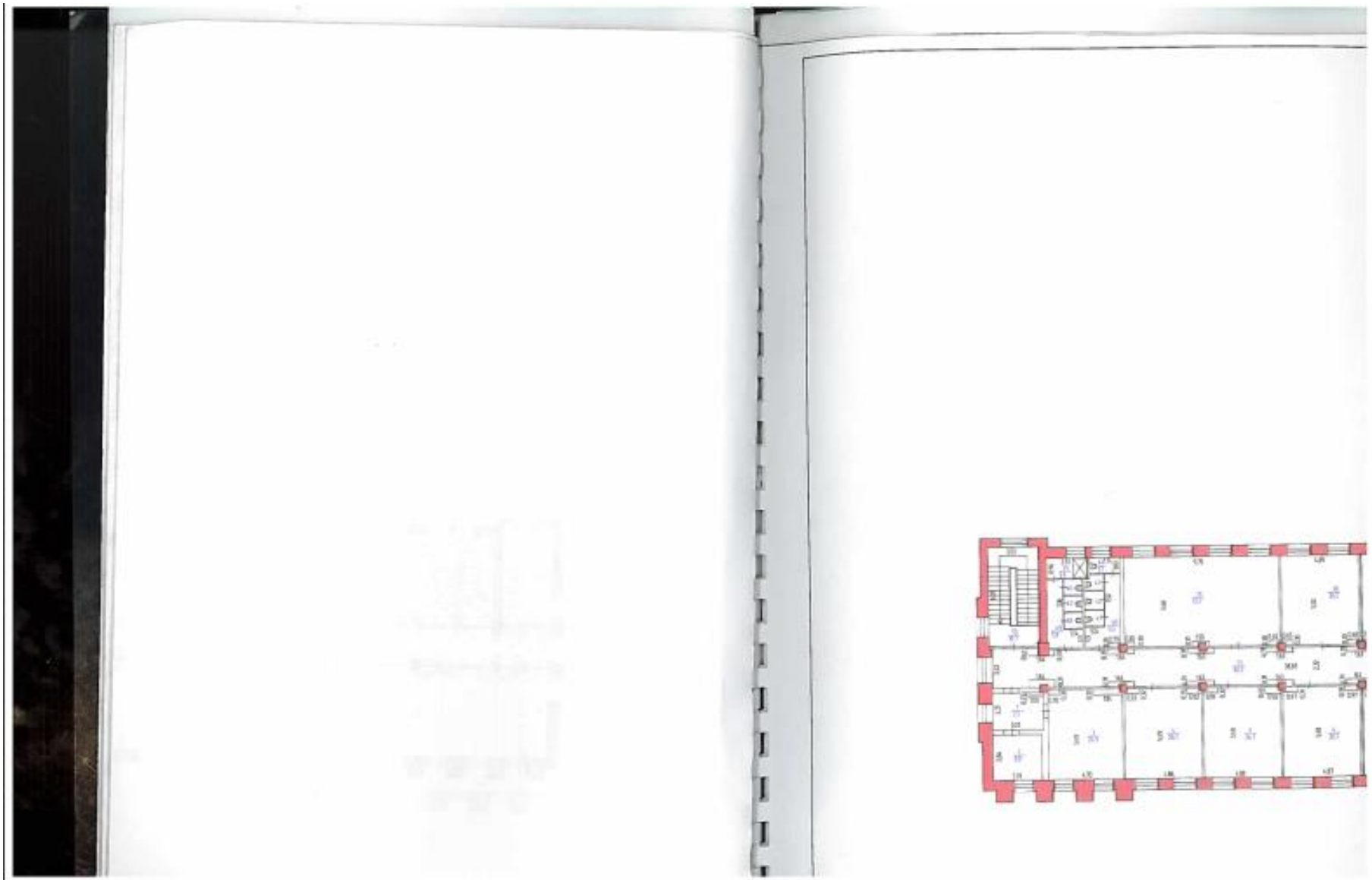
4. Приложение

Копии документов Заказчика



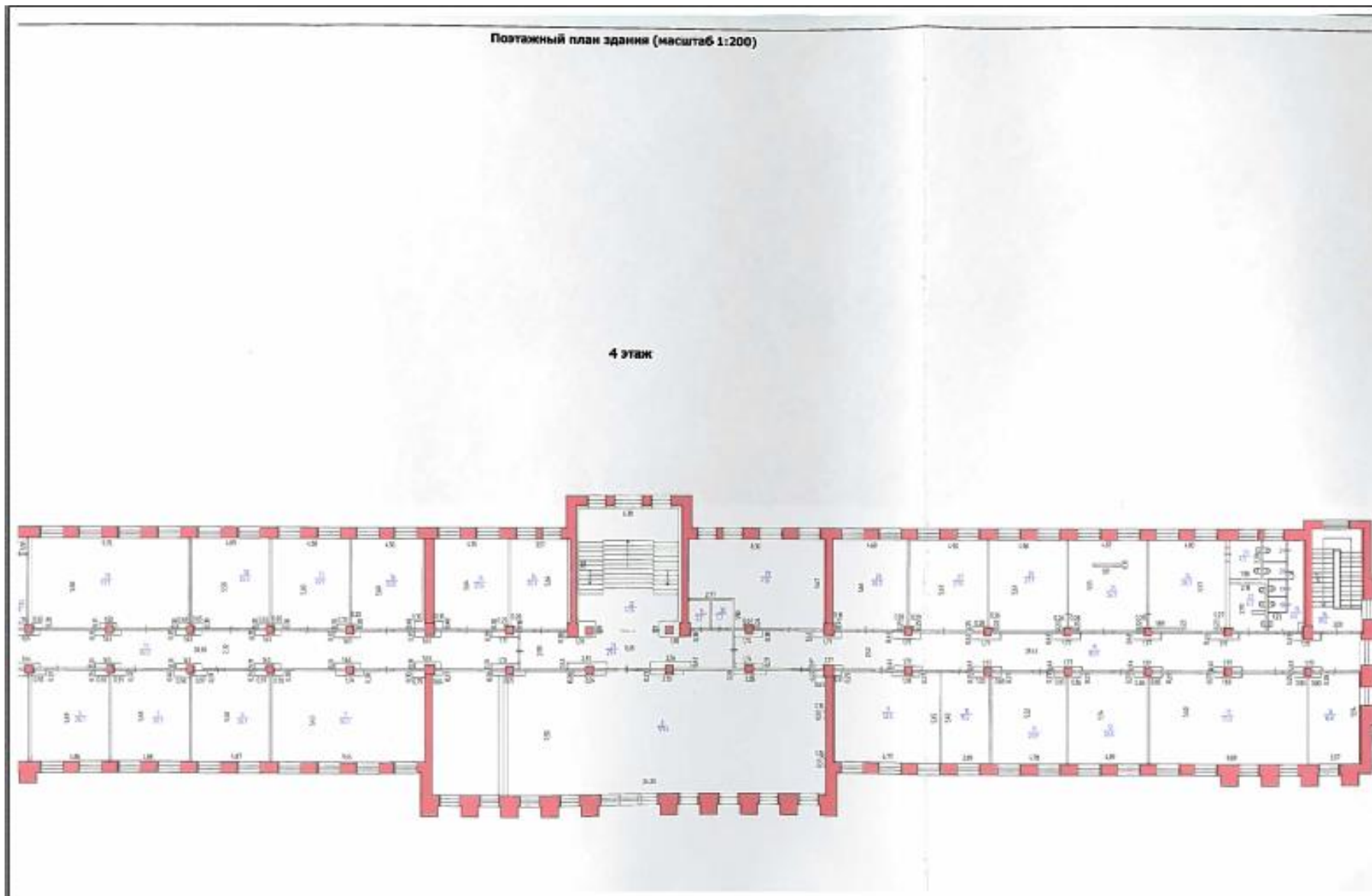
4. Приложение

Копии документов Заказчика



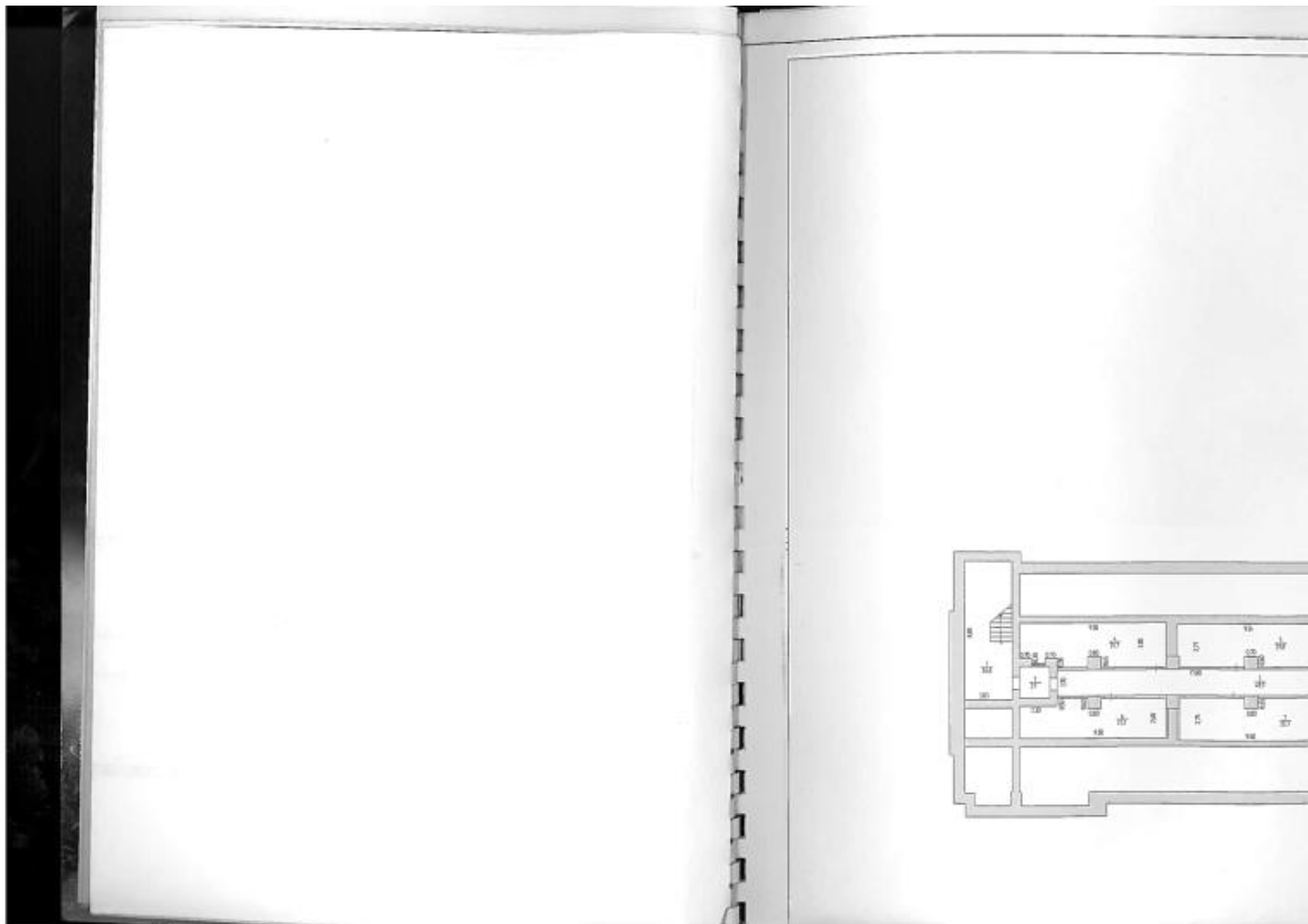
4. Приложение

Копии документов Заказчика



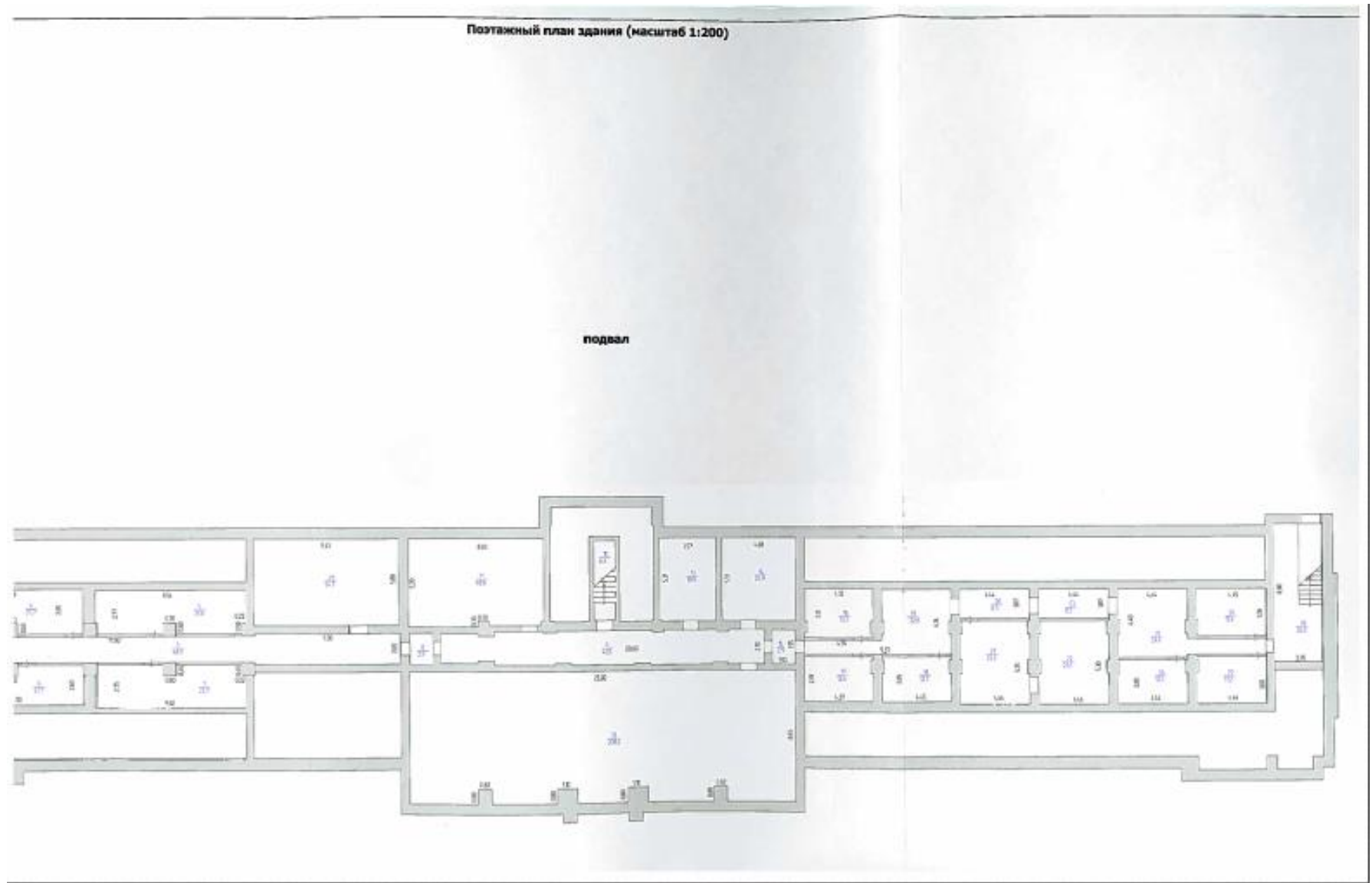
4. Приложение

Копии документов Заказчика



4. Приложение

Копии документов Заказчика



4. Приложение

Копии документов Заказчика

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

Площадь по архитектурному обмеру в квадратных метрах, в т.ч. подмеченная под назначение

Этаж (подвал)	Лит. Д	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224	225	226	227	228	229	230	231	232	233	234	235	236	237	238	239	240	241	242	243	244	245	246	247	248	249	250	251	252	253	254	255	256	257	258	259	260	261	262	263	264	265	266	267	268	269	270	271	272	273	274	275	276	277	278	279	280	281	282	283	284	285	286	287	288	289	290	291	292	293	294	295	296	297	298	299	300	301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311	312	313	314	315	316	317	318	319	320	321	322	323	324	325	326	327	328	329	330	331	332	333	334	335	336	337	338	339	340	341	342	343	344	345	346	347	348	349	350	351	352	353	354	355	356	357	358	359	360	361	362	363	364	365	366	367	368	369	370	371	372	373	374	375	376	377	378	379	380	381	382	383	384	385	386	387	388	389	390	391	392	393	394	395	396	397	398	399	400	401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	411	412	413	414	415	416	417	418	419	420	421	422	423	424	425	426	427	428	429	430	431	432	433	434	435	436	437	438	439	440	441	442	443	444	445	446	447	448	449	450	451	452	453	454	455	456	457	458	459	460	461	462	463	464	465	466	467	468	469	470	471	472	473	474	475	476	477	478	479	480	481	482	483	484	485	486	487	488	489	490	491	492	493	494	495	496	497	498	499	500	501	502	503	504	505	506	507	508	509	510	511	512	513	514	515	516	517	518	519	520	521	522	523	524	525	526	527	528	529	530	531	532	533	534	535	536	537	538	539	540	541	542	543	544	545	546	547	548	549	550	551	552	553	554	555	556	557	558	559	560	561	562	563	564	565	566	567	568	569	570	571	572	573	574	575	576	577	578	579	580	581	582	583	584	585	586	587	588	589	590	591	592	593	594	595	596	597	598	599	600	601	602	603	604	605	606	607	608	609	610	611	612	613	614	615	616	617	618	619	620	621	622	623	624	625	626	627	628	629	630	631	632	633	634	635	636	637	638	639	640	641	642	643	644	645	646	647	648	649	650	651	652	653	654	655	656	657	658	659	660	661	662	663	664	665	666	667	668	669	670	671	672	673	674	675	676	677	678	679	680	681	682	683	684	685	686	687	688	689	690	691	692	693	694	695	696	697	698	699	700	701	702	703	704	705	706	707	708	709	710	711	712	713	714	715	716	717	718	719	720	721	722	723	724	725	726	727	728	729	730	731	732	733	734	735	736	737	738	739	740	741	742	743	744	745	746	747	748	749	750	751	752	753	754	755	756	757	758	759	760	761	762	763	764	765	766	767	768	769	770	771	772	773	774	775	776	777	778	779	780	781	782	783	784	785	786	787	788	789	790	791	792	793	794	795	796	797	798	799	800	801	802	803	804	805	806	807	808	809	810	811	812	813	814	815	816	817	818	819	820	821	822	823	824	825	826	827	828	829	830	831	832	833	834	835	836	837	838	839	840	841	842	843	844	845	846	847	848	849	850	851	852	853	854	855	856	857	858	859	860	861	862	863	864	865	866	867	868	869	870	871	872	873	874	875	876	877	878	879	880	881	882	883	884	885	886	887	888	889	890	891	892	893	894	895	896	897	898	899	900	901	902	903	904	905	906	907	908	909	910	911	912	913	914	915	916	917	918	919	920	921	922	923	924	925	926	927	928	929	930	931	932	933	934	935	936	937	938	939	940	941	942	943	944	945	946	947	948	949	950	951	952	953	954	955	956	957	958	959	960	961	962	963	964	965	966	967	968	969	970	971	972	973	974	975	976	977	978	979	980	981	982	983	984	985	986	987	988	989	990	991	992	993	994	995	996	997	998	999	1000	1001	1002	1003	1004	1005	1006	1007	1008	1009	1010	1011	1012	1013	1014	1015	1016	1017	1018
---------------	--------	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

4. Приложение

Копии документов Заказчика

8
VI. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

Год постройки: _____ Число этажей: _____ Литера: _____

Группа капитальности: _____ Вид внутренней отделки: _____ простая

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

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

9
VI. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

Год постройки: _____ Число этажей: _____ Литера: _____

Группа капитальности: _____ Вид внутренней отделки: _____ простая

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

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

4. Приложение

Копии документов Заказчика



4. Приложение

Копии документов Заказчика

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Повторное, взамен свидетельства №442605 серия 45 АБ от 02.10.2009 г.

Дата выдачи: 16.05.2013 г.

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

Субъект (субъекты) права:
Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный". ИНН 8602164900. ОГРН 1028600585430. КПП 860201001. Дата регистрации: 21.03.2001 г., наименование органа регистрации: Администрация г.Сургута. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ, г. Сургут, ул. Энгельса,11.

Вид права: собственность

Объект права:
Здание заводоуправления, назначение: нежилое. Площадь: общая 5608.2 кв.м. Инвентарный номер: 37:401:001:010092530. Литер: Д. Этажность: 4. Подземная этажность: -1.
Адрес (местоположение):
Россия, Курганская обл., г. Курган, ул. Неvejина, №3, строение №2

Кадастровый (или условный) номер:
45-01.01-02.2002-0053

Существующие ограничения (обременения) права: Аренда
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 02.10.2009 г. сделана запись регистрации № 45-45-16/121/2009-632

Государственный регистратор: / Кильдошева О. Л. /

21 МАЙ 2013

45 АА 586162

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 22.04.2015 г.

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

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

Вид права: собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: Аренда
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 22.04.2015 г. сделана запись регистрации № 45-45/016-45/010/008/2015-294/3

Государственный регистратор: / Дубровских Н. Ю. /

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

45-АА 927516

4. Приложение

Копии документов Заказчика

Управление Федеральной регистрационной службы
по Курганской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 02.10.2009 г.

Документы-основания:
Договор купли-продажи земельного участка с записью в Едином государственном реестре недвижимости от 10.09.2009 г.
Передаточный акт к договору купли-продажи земельного участка со зданием заводоуправления от 10.09.2009 г.

Субъект (субъекты) права:
Негосударственный пенсионный фонд "Курганский" ИНН 8602164900. ОГРН 1028600585430. КПП 860201091. Дата регистрации: 21.03.2001 г., наименование органа регистрации: Администрация г. Сургуля, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ, г. Сургуль, ул. Ангельская, д. 11.

Вид права: собственное

Объект права:
Здание заводоуправления, назначение: нежилое. Площадь: 5607,9 кв.м. Инвентарный номер: 608. Литер: Д. Этажность: 4. Полная этажность: 4.
Адрес (местоположение):
Россия, Курганская область, Курган, ул. Давыдова, №2, здание №2

Кадастровый (или условный) номер:
45-01.01-02.2002-0053

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
02.10.2009 г. сделана запись регистрации № 45-45-16/121/2009-632

Государственный регистратор: /Новоселова Е. В./

03 ОКТ 2009
Серия 45 АБ 442605

Управление Федеральной регистрационной службы
по Курганской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 02.10.2009 г.

Документы-основания:
Договор купли-продажи земельного участка с записью в Едином государственном реестре недвижимости от 10.09.2009 г.
Передаточный акт к договору купли-продажи земельного участка со зданием заводоуправления от 10.09.2009 г.

Субъект (субъекты) права:
Негосударственный пенсионный фонд "Курганский" ИНН 8602164900. ОГРН 1028600585430. КПП 860201091. Дата регистрации: 21.03.2001 г., наименование органа регистрации: Администрация г. Сургуля, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ, г. Сургуль, ул. Ангельская, д. 11.

Вид права: собственное

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
02.10.2009 г. сделана запись регистрации № 45-45-16/121/2009-631

Государственный регистратор: /Новоселова Е. В./

03 ОКТ 2009
Серия 45 АБ 442604

4. Приложение

Копии документов Заказчика

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 22.04.2015 г.

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

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

Вид права: собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: Аренда

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

Государственный регистратор:  / Дубровский Н. Ю. /


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

45-АА 927517 

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

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

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

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

B1.RU | B1.BY



**НОВЫЕ ВЫЗОВЫ
НОВЫЕ РЕШЕНИЯ**