

**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-2018-00253-2021/4-K

30 декабря 2021 года



Совершенствуя бизнес,
улучшаем мир

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

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

Факс: +7 (495) 755 9700

Ольга Архангельская
Партнер

Strategy and Transactions
T +7 (495) 755 9854
F +7 (495) 705 9701
E Olga.Arkhangelskaya@ru.ey.com

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

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

30 декабря 2021 г.

Уважаемый Юрий Александрович,

В соответствии с договором №TAS-2018-00253 от 19 декабря 2018 года и приложением К от 22 ноября 2021 года (далее – «Договор»), заключенным между НПФ «Профессиональный» (АО) (далее «Заказчик») и ООО «Эрнст энд Янг – оценка и консультационные услуги» (далее «Исполнитель», «компания ЕУ», «ЕУ») компания ЕУ подготовила отчет об оценке (далее «Отчет») справедливой (рыночной) стоимости прав собственности на нежилое здание общей площадью 5 608,2 кв. м и ассоциированный с ним земельный участок общей площадью 4 528 кв. м, расположенных по адресу: г. Курган, ул. Тимофея Невежина, д. 3, стр. 2 (далее «Объект оценки», «Объект»).

Цель оценки и ограничения использования Отчета

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

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

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

**ООО «Эрнст энд Янг – оценка и
консультационные услуги»**

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

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

Факс: +7 (495) 755 9700

Ольга Архангельская
Партнер

Strategy and Transactions

T +7 (495) 755 9854

F +7 (495) 705 9701

E Olga.Arkhangelskaya@ru.ey.com

Характер и объем услуг

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

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

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

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

Оценка была проведена по состоянию на 15 декабря 2021 года.

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

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

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

Факс: +7 (495) 755 9700

Ольга Архангельская
Партнер

Strategy and Transactions
T +7 (495) 755 9854
F +7 (495) 705 9701
E Olga.Arkhangelskaya@ru.ey.com

Результаты и выводы

Результаты работы оформлены в виде отчета, который представляет собой подробное изложение собранной информации, методических и рыночных обоснований и анализа, проведенного в процессе оценки для выработки заключения о стоимости.

Наша работа является консультационной по природе, мы не брали на себя обязательств по предоставлению каких-либо рекомендаций по характеру организации и методам ведения коммерческой деятельности, связанной с Объектом оценки.

На основании проведенного исследования, описанного в настоящем Отчете, мы пришли к выводу о том, что справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки по состоянию на 15 декабря 2021 года составила:

91 000 000 (Девяносто один миллион) рублей, без НДС, округленно.

Данная стоимость получена с учетом следующих допущений:

- ▶ Мы предполагаем, что условия действующего договора аренды, определяющие размер арендных платежей и санкций за отказ арендатора от исполнения договора, не будут изменены в течение всего срока действия договора аренды.
- ▶ Мы предполагаем, что арендодатель и арендатор являются независимыми сторонами.
- ▶ Мы предполагаем, что все преимущества, существующие у текущего собственника в отношении Объекта оценки, в том числе условия заключенного договора аренды, сохранятся бесспорно в случае перехода прав собственности на Объект оценки иному лицу.
- ▶ Мы предполагаем, что арендатор будет исполнять все свои обязательства по уплате арендной платы согласно условиям заключенного договора аренды.
- ▶ Мы предполагаем, что независимая гарантия, полученная от ООО «СУСХ» на срок до 29 апреля 2023 года, будет продлена до конца срока договора аренды – до 14 октября 2029 года.

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

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

Факс: +7 (495) 755 9700

Ольга Архангельская
Партнер

Strategy and Transactions

T +7 (495) 755 9854

F +7 (495) 705 9701

E Olga.Arkhangelskaya@ru.ey.com

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

Объект	Справедливая (рыночная стоимость), без НДС, руб.
Нежилое здание. Площадь: общая 5 608,2 кв. м. Этаж: подвал, 1-4. Кадастровый номер: 45:25:070105:413	86 744 000
Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для производственных целей. Площадь: 4 528,0 кв. м. Кадастровый номер: 45:25:070105:159	4 256 000
Итого	91 000 000

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



Принятые обозначения

Заказчик

Исполнитель, компания ЕУ, ЕУ

Дата оценки

Справочник Лейфера

НПФ «Профессиональный» (АО)

ООО «Эрнст энд Янг - оценка и консультационные услуги»

15 декабря 2021 года

«Справочник оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.» под ред. Л. А. Лейфер, Нижний Новгород, 2020

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

Аббревиатуры

АО

акционерное общество

БИК

банковский идентификационный код

бул.

бульвар

в т. ч.

в том числе

ВВП

внутренний валовой продукт

ВШЭ

Национальный исследовательский университет «Высшая школа экономики»

г.

город/год (в зависимости от контекста)

ЕГРН

единый государственный реестр недвижимости

ИНН

идентификационный номер налогоплательщика

ИПЦ

индекс потребительских цен

кв.

квартал

кв. м

квадратный метр

км

километр

корп.

корпус

КПП

код причины постановки на учёт

м

метр

м.

метро

мкр-н

микрорайон

млн

миллион

МОП

места общего пользования

Аббревиатуры (продолжение)

НДС	налог на добавленную стоимость	стр.	строение
НПФ	негосударственный пенсионный фонд	США	Соединенные Штаты Америки
ОГРН	основной государственный регистрационный номер	т.д.	так далее
ООО	общество с ограниченной ответственностью	т.п.	тому подобное
ОСБУ	отраслевые стандарты бухгалтерского учета	тыс.	тысячи
ОСН	общая система налогообложения	ул.	улица
пер.	переулок	УСН	упрощенная система налогообложения
пр.	прочее	ФЗ	федеральный закон
просп.	проспект	ФСО	Федеральный стандарт оценки
РОО	Ассоциация «Русское общество оценщиков»	ЦБ	Центральный банк
руб.	рубли	ш.	шоссе
РФ	Российская Федерация	шт.	штука
см.	смотри	EIU	Economist Intelligence Unit, аналитическое агентство
сот.	сотка		

Общая часть

Стр. 5

**Методология
оценки**

1

Стр. 20

**Расчет
справедливой
(рыночной)
стоимости**

2

Стр. 27

Приложения

3

Стр. 59

Общая часть

Заявление о соответствии

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

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

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

С уважением,

Ольга Архангельская

Партнер, оценщик



Общая часть

Основные факты и выводы

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

Основание для проведения оценки	Договор №TAS-2018-00253 от 19 декабря 2018 года, приложение К от 22 ноября 2021 года.
Заказчик	НПФ «Профессиональный» (АО) Юридический адрес: Россия, 101000, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11, эт. 5 Место нахождения: Россия, 101000, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11, эт. 5
Исполнитель	ООО «Эрнст энд Янг - оценка и консультационные услуги» Юридический адрес: г. Москва, 115035, Садовническая наб., д. 77, стр. 1 Место нахождения: г. Москва, 115035, Садовническая наб., д. 77, стр. 1
Независимость Оценщика и Исполнителя	В соответствии с Договором Исполнитель гарантирует свою независимость применительно к Заказчику и имуществу Заказчика, являющемуся объектом оценки, а также независимость Оценщика, которые будут проводить оценку по Договору, а именно подтверждает, что: ▶ Исполнитель не является аффилированным лицом Заказчика; ▶ Исполнитель и Оценщик не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами или работниками Заказчика; ▶ Исполнитель и Оценщик не имеют имущественного интереса в Объекте оценки; ▶ Оценщики не состоят с лицами, названными выше, в близком родстве или свойстве (определяемом согласно законодательству); ▶ Исполнитель и Оценщик не имеют вещных или обязательственных прав вне договора в отношении объекта оценки; ▶ Исполнитель и Оценщик не являются кредиторами Заказчика. В соответствии с Договором Заказчик гарантирует, что он: ▶ не является кредитором или страховщиком Исполнителя; ▶ не будет вмешиваться в деятельность Исполнителя и/или Оценщика, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничивать круг вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки Объекта оценки.
Балансовая стоимость Объекта оценки	По данным Заказчика остаточная балансовая стоимость Объекта оценки на 31.10.2021 составляет: ▶ Нежилое здание – 46 813 777,75 руб. С учетом амортизации остаточная балансовая стоимость по состоянию на Дату оценки составляет 46 734 700,42 руб. ▶ Земельный участок - 1 408 680 руб.

Общая часть

Основные факты и выводы

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

Общая информация, идентифицирующая Отчет:

Номер отчета – № TAS-2018-00253-2021/4-К
Дата отчета – 30 декабря 2021 года
Срок проведения оценки – ноябрь-декабрь 2021 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 и назначение оценки. Предполагаемое использование результатов оценки:

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

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

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

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

Специальные допущения оценки:

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

Общая часть

Основные факты и выводы

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

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

Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Согласованная стоимость
Не применялся	104 955 000 руб.*	76 193 000 руб.	91 000 000 руб.

*С учетом корректировки на обременение долгосрочным договором аренды в размере 41 302 844 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	86 744 000
Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для производственных целей. Площадь: 4 528,0 кв. м. Кадастровый номер: 45:25:070105:159	4 256 000
Итого	91 000 000

Объект оценки	Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Курган, ул. Тимофея Невежина, д. 3, стр. 2 с кадастровым номером 45:25:070105:413, и ассоциированный с ним земельный участок. Характеристика оцениваемых помещений представлена в разделе отчета «Описание Объекта оценки».
Оцениваемые права	Право собственности на оцениваемое нежилое здание и ассоциированный с ним земельный участок
Обладатель оцениваемых прав:	НПФ «Профессиональный» (АО)
Цель и назначение оценки.	Целью оценки является определение справедливой стоимости Объекта оценки. Назначением оценки является предоставление Заказчику информации о справедливой стоимости Объекта оценки для отражения в финансовой отчетности по ОСБУ в соответствии с МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
Предполагаемое использование результатов оценки.	
Вид стоимости	Рыночная стоимость Для целей настоящей оценки мы использовали определение рыночной стоимости, содержащееся в Федеральном законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, согласно которому рыночная стоимость это: «...- наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты типичной для аналогичных объектов оценки; - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки с чьей-либо стороны не было; - платеж за объект оценки выражен в денежной форме». Согласно Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13, справедливая стоимость - это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки. Данному виду стоимости в Федеральных стандартах оценки соответствует рыночная стоимость.

Общая часть
Задание на оценку

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

Дата оценки 15 декабря 2021 года

Срок проведения оценки Ноябрь - декабрь 2021 года

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

Общая часть

Сведения о Заказчике и Исполнителе

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

Основание для проведения оценки

Договор №TAS-2018-00253 от 19 декабря 2018 года, приложение К от 22 ноября 2021 года

Номер Отчета и дата составления:

Номер отчета – № TAS-2018-00253-2021/4-К

Дата отчета – 30 декабря 2021 года

Заказчик

НПФ «Профессиональный» (АО)

Юридический адрес: Россия, 101000, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11, эт. 5

Место нахождения: Россия, 101000, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11, эт. 5

ОГРН: 1147799010325

ИНН: 7701109908

КПП: 770101001

Исполнитель (юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор):

Общество с ограниченной ответственностью «Эрнст энд Янг – оценка и консультационные услуги»

Место нахождения: г. Москва, Садовническая наб., д. 77, стр. 1

ОГРН – 1047797042171 от 24 декабря 2004 года.

Страховой полис Исполнителя:

Полис № 0991R/776/55025/19 от 4 апреля 2019 года акционерного общества «АльфаСтрахование» сроком с 01 июня 2019 года по 31 мая 2022 года, на сумму 3 250 000 долл. США

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@ru.ey.com

Номер контактного телефона: +7 (495) 755 98-54

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), срок действия аттестата заканчивается 17 сентября 2024 года.

Опыт работы – 20 лет.

Квалификация – оценщик.

Должность – партнер.

Принимаемое участие - осуществление текущего руководства, согласование общей методологии оценки, проверка Отчета, проверка предпосылок.

Обязательное страхование гражданской ответственности Оценщика:

Полис № 433-078402/21 СПАО «Ингосстрах» сроком с 2 сентября 2021 года по 1 сентября 2022 года.

Общая часть

Сведения о Заказчике и Исполнителе

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

1. *Никитин Валентин Сергеевич*

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

Опыт работы в оценке – 17 лет.

Должность – директор.

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

2. *Гринченко Алина Юрьевна*

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

Опыт работы в оценке – 9 лет.

Должность – менеджер.

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

3. *Перфилова Екатерина Андреевна*

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

Опыт работы в оценке – 3 года.

Должность – консультант.

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

4. *Козицына Анна Денисовна*

Профессиональное образование:
Российский Университет Дружбы Народов
номер диплома – 1077050002282;
дата выдачи – 15 января 2020 г.

Опыт работы в оценке – 3 года.

Должность – финансовый аналитик.

Принимаемое участие – подбор аналогов, анализ рынка,
подготовка отдельных частей Отчета об оценке.

Базовые допущения и ограничительные условия

Данный Отчет подготовлен с учетом следующих допущений и ограничительных условий.

- ▶ Нам не известно о существовании каких-либо причин, по которым факты и данные, изложенные в настоящем отчете, могли бы быть признаны неверными.
- ▶ При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость Объекта. На Исполнителе не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
- ▶ Подготовка рекомендаций по оценке стоимости и анализ излагаемых в настоящем Отчете вопросов представляют собой стандартную практику оценки. Оказанные услуги ограничиваются нашей квалификацией в этой области и не включают прочие услуги по аудиту, консультированию или налогообложению.
- ▶ Анализ прав, связанных с оцениваемым объектом, не проводился. Предполагается, что права являются законными. Мы не берем на себя ответственность за правовые аспекты, включая какие-либо права требования или обременения, которые могут существовать в отношении Объекта оценки, если в отчете не указано иное.
- ▶ Настоящий отчет предназначен для использования исключительно в указанных в нем целях, и не может быть представлен третьим сторонам (за исключением указанных в Отчете выше). Использование отчета каким-либо иным образом не предусмотрено. Настоящий отчет, целиком или частично, без письменного согласия компании ЕУ, не подлежит копированию, тиражированию по рекламным, информационным каналам, каналам продаж или связей с общественностью, публикации в документах Комиссии по рынку ценных бумаг, а также в любых государственных или любых частных средствах массовой информации.
- ▶ Мы не несем ответственность за информацию, предоставленную нам третьими лицами. Информация, предоставленная нам третьими лицами, считается достоверной.
- ▶ Наш отчет основан на допущении о соблюдении всех применимых законов и нормативных актов РФ, за исключением специально оговоренных случаев.
- ▶ Заявление о стоимости, приведенное в настоящем отчете, действительно только на Дату оценки, указанную в настоящем Отчете. Изменения рыночных условий могут привести к значительным изменениям величины стоимости, установленной Исполнителем на указанную Дату оценки. Мы не несем ответственность за изменения рыночных условий или за неспособность владельцев объекта найти покупателя, готового заплатить цену, равную указанной в отчете стоимости.
- ▶ В процессе оценки мы получали информацию в письменном и устном виде относительно оцениваемого объекта. Указанные данные были получены от руководства и специалистов Заказчика. В процессе оценки мы считали эти данные и информацию достоверной и не проводили независимой проверки их точности или полноты. Исполнитель не несет ответственность за достоверность предоставленной ему исходной информации.
- ▶ Ни компания ЕУ, ни кто-либо из лиц, подписавших этот отчет, не могут привлекаться к даче свидетельских показаний или к участию в судебных разбирательствах в связи с настоящим отчетом, если это не предусмотрено конкретными предварительными договоренностями или решением суда.
- ▶ При формировании мнения относительно указанной стоимости в рамках настоящего проекта не учитывалась возможность наличия на территории объекта оценки каких-либо материалов или веществ, представляющих собой потенциальную угрозу для здоровья, включая наличие токсичных отходов и т.д., ввиду отсутствия у нас необходимой квалификации для определения наличия таких веществ или связанных с ними рисков. Руководству предприятия рекомендовано пригласить специалистов в этой области для изучения и определения наличия и степени распространения таких веществ и существования каких-либо связанных с ними рисков.
- ▶ Все расчеты производились Исполнителем в программном продукте MS Excel. В расчетных таблицах, представленных в Отчете, для удобства восприятия приведены округленные значения показателей.

Дополнительные допущения

- ▶ Исполнителем не проводился осмотр Объекта оценки. Фотографии были предоставлены Заказчиком по состоянию на январь 2021 года. Мы предполагаем, что состояние Объекта на Дату оценки идентично его состоянию, отраженному в описаниях и на фотографиях, предоставленных Заказчиком.
- ▶ Мы предполагаем, что условия действующего договора аренды, определяющие размер арендных платежей и санкций за отказ арендатора от исполнения договора, не будут изменены в течение всего срока действия договора аренды.
- ▶ Мы предполагаем, что арендодатель и арендаторы являются независимыми сторонами.
- ▶ Мы предполагаем, что все преимущества, существующие у текущего собственника в отношении Объекта оценки, в том числе условия заключенного договора аренды, сохранятся бесспорно в случае перехода прав собственности на Объект оценки иному лицу.
- ▶ Мы предполагаем, что арендатор будет исполнять все свои обязательства по уплате арендной платы согласно условиям заключенного договора аренды.
- ▶ Мы предполагаем, что независимая гарантия, полученная от ООО «СУСХ» на срок до 29 апреля 2023 года, будет продлена до конца срока договора аренды – 14 октября 2029 года.

Применяемые стандарты оценки:

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

Обоснование применяемых стандартов

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

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

1

Методология оценки

Содержание	Стр.
Наиболее эффективное использование	21
Методология оценки	22

Анализ наиболее эффективного использования Объекта

Согласно Федеральному стандарту оценки №7, утвержденному приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 25 сентября 2014 года №611, «наиболее эффективное использование объекта недвижимости представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано».

Концепция наиболее эффективного использования основана на трех базовых критериях:

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

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

**Основные факторы, определяющие
стоимость объекта недвижимости**

Местоположение

Физические и функциональные
характеристики с позиций
указанного использования

Рыночная ситуация на
соответствующем сегменте рынка
недвижимости

Условия долгосрочного договора
аренды

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.

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:

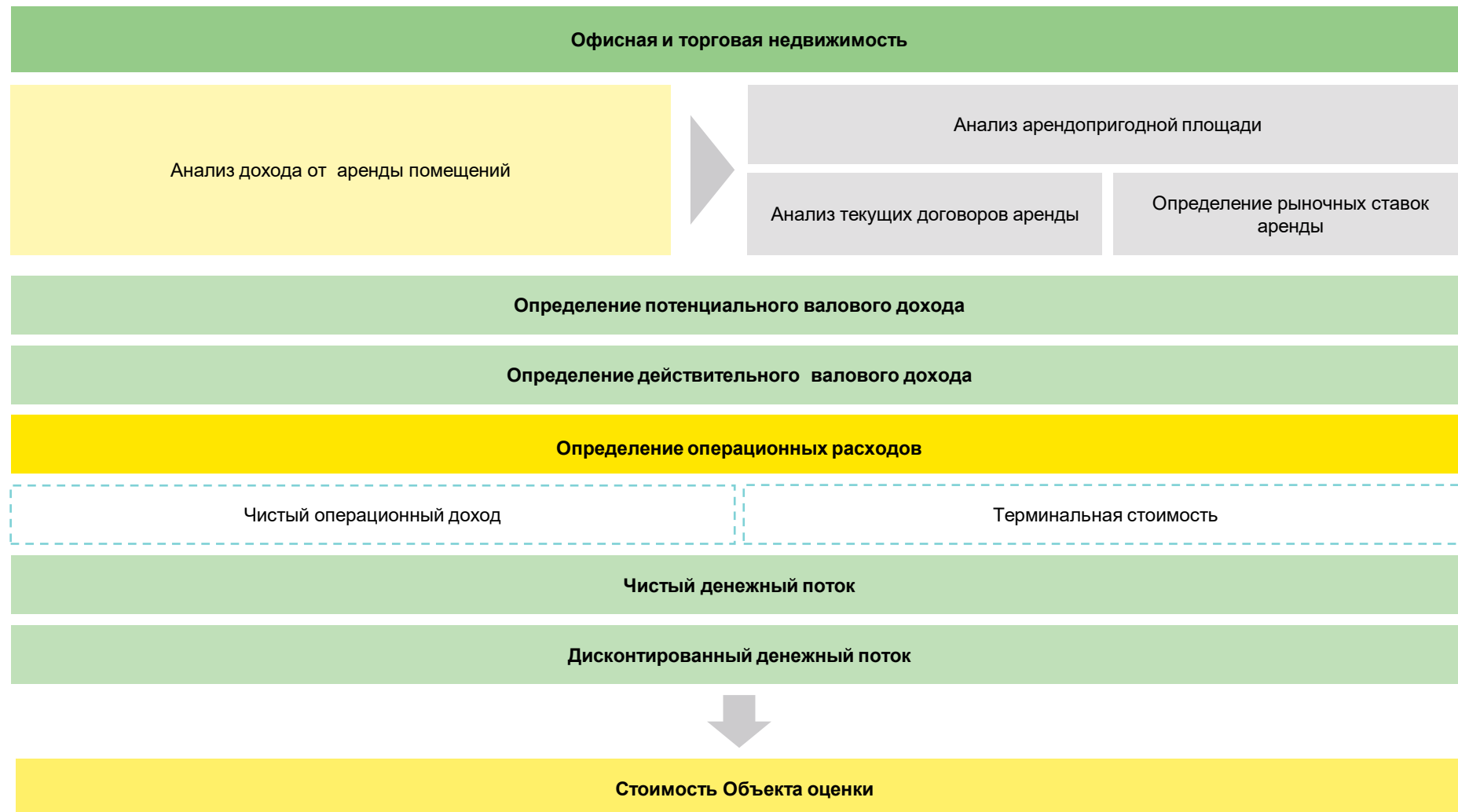
$$MV = \frac{I}{k},$$

где

I – чистый операционный доход;

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

Метод дисконтирования денежных потоков



Расчет ставки дисконтирования

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

- ▶ аналитического;
- ▶ экспертного и других.

В рамках метода кумулятивного построения ставка дисконтирования определяется путем суммирования безрисковой ставки и определенных компонентов риска, таких как макроэкономические (страновой риск), отраслевые риски и риски, связанные со спецификой объекта. Для перехода от ставки дисконтирования для долларовых потоков к ставке для рублевых потоков мы использовали формулу, которая предполагает, что разница в рисках валют составляет:

$$D_{(RUB)} = (1 + D_{(USD)}) \times \frac{1 + \text{ИПЦ России}}{1 + \text{ИПЦ США}} - 1,$$

$D_{(RUB)}$ – ставка дисконтирования для рублевых потоков;

$D_{(USD)}$ – ставка дисконтирования для долларовых потоков;

ИПЦ США – это среднее геометрическое годового индекса потребительских цен в США, выраженного в долларах США, на период, соответствующий сроку погашения безрисковой ставки;

ИПЦ России - это среднее геометрическое годового индекса потребительских цен в России, выраженного в рублях, на период, соответствующий сроку погашения безрисковой ставки.

В качестве актива, доступного покупателям и собственникам недвижимости, доходность вложений в который может быть ориентиром уровня доходности вложений с минимально возможным на территории России риском, могут являться Еврооблигации РФ.

Для расчета «безрисковой» ставки мы использовали эффективную доходность по Еврооблигациям РФ, номинированным в долларах США со сроком погашения в 2042 году. Для расчета «безрисковой» ставки мы использовали среднее значение текущей доходности по указанным бумагам за период 15.11.2021-15.12.2021, которое составило 3,51%.

Для расчета ставки дисконтирования денежных потоков мы применили метод кумулятивного построения.

Расчет в рамках данного метода позволяет определить ставки дисконтирования для приведения денежных потоков до налогообложения к Дате оценки и при этом учесть специфику рынка недвижимости и особенности торговых условий для объектов, сравнимых с Объектом оценки.

Расчет стоимости ставки дисконтирования согласно кумулятивному подходу проводится следующим образом:



Премия за риск инвестирования в недвижимость определяется как дополнительный доход, на получение которого рассчитывают инвесторы при инвестировании в объекты недвижимости. Премия за риск инвестирования в недвижимость учитывает систематические (недиверсифицируемые) риски, сопутствующие коммерческому использованию недвижимости, в том числе:

- риск непрогнозируемого ухудшения общеэкономической ситуации;
- риск непрогнозируемого увеличения уровня конкуренции;
- риск непрогнозируемого изменения федерального или местного законодательства.

Для определения премии за риск инвестирования в недвижимость мы провели опрос представителей девелоперских и консалтинговых компаний в области недвижимости.

Объекты недвижимости обладают более низкой ликвидностью по сравнению с другими, в том числе и безрисковыми финансовыми инструментами. Это связано с тем, что они представляют собой сравнительно неоднородный продукт, решение о приобретении которого требует проведения комплекса специальных мероприятий и продолжительного маркетинга.

Величина указанной поправки зависит от времени экспозиции объекта на рынке. Премию за риск ограниченной ликвидности мы определяли по следующей формуле:

$$\frac{\text{срок экспозиции}}{12} \times \text{безрисковая ставка}$$

Премия за риск, связанный со спецификой Объекта оценки, учитывает несистематические (диверсифицируемые) риски, связанные с коммерческим использованием Объекта оценки, в том числе:

- риск непрогнозируемых чрезвычайных ситуаций;
- риск неполучения дохода от аренды и продажи жилых и нежилых помещений;
- риск неэффективного менеджмента.

Согласование результатов

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

Критерии, определяющие преимущества каждого подхода в оценке

Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца

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

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

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

2

Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Содержание	Стр.
Описание Объекта оценки	28
Анализ наиболее эффективного использования	31
Описание выбранной методологии	32
Доходный подход	33
Сравнительный подход	48
Согласование результатов и вывод о стоимости	54
Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка	55

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Описание Объекта оценки

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

Объект оценки и оцениваемые права

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

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

- ▶ Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-62523783 на объект недвижимости (здание) от 27.05.2021;
- ▶ Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-62518635 на объект недвижимости (земельный участок) от 27.05.2021.
- ▶ Согласно выписке ЕГРН, обременением прав собственности на нежилое здание является договор аренды объекта недвижимости № 20191015 от 15.10.2019, заключенный между НПФ «Профессиональный» (АО) и ООО «Любимый город» на срок до 14.10.2029 (10 лет).

Фотографии Объекта оценки представлены справа.

Конструктивные особенности

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

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

В здании функционируют следующие инженерные системы:

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

Текущее использование

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

Фотографии Объекта оценки



Основные показатели

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

Источник: данные Заказчика, анализ Исполнителя

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

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Описание Объекта оценки

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

Описание местоположения Объекта

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

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

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

Доступность

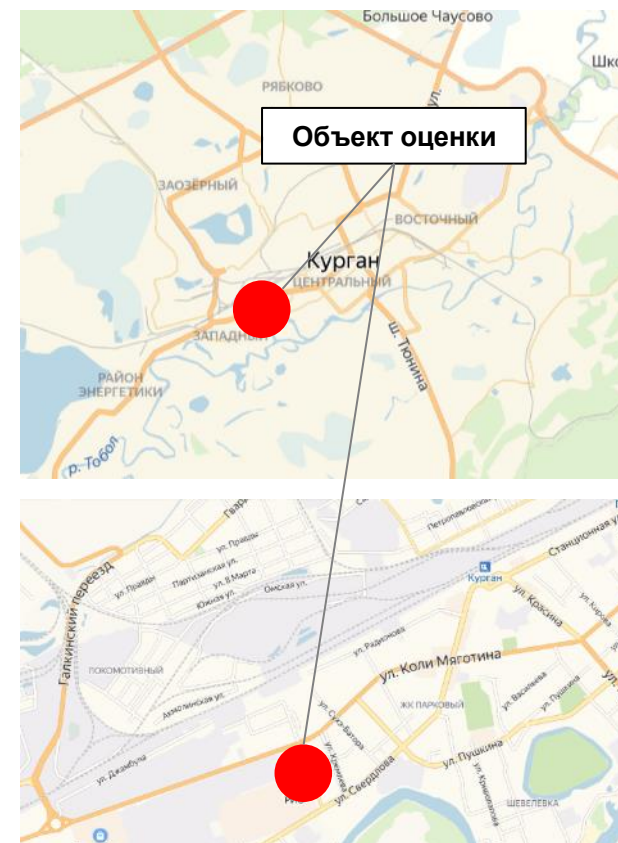
Объект оценки обладает хорошей транспортной и пешеходной доступностью благодаря расположению на первой линии улицы Тимофея Невежина относительно недалеко от центра города.

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

Видимость

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

Местоположение Объекта оценки



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

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

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Описание Объекта оценки

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

Фотографии Объекта оценки были предоставлены Заказчиком.



Фасад здания



Вход в здание



Прилегающая территория



Офисное помещение



Офисное помещение



Офисное помещение



Входная группа



Коридор



Лестница

Источник: фотографии Заказчика

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Анализ наиболее эффективного использования

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

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

Справа представлен анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки.

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

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

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

Анализ наиболее эффективного использования Объекта

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

Источник: анализ Исполнителя

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Описание выбранной методологии

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

Описание выбранной методологии

Ниже приведено краткое описание выбранной методологии оценки.

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

Затратный подход



Обоснование отказа от использования подхода:

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

Сравнительный подход



Применяемый подход к оценке:

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

Доходный подход



Применяемый подход к оценке:

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

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

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

Доходный подход

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

Основные предположения финансовой модели

Основные макроэкономические предположения представлены в таблице справа.

- Прогнозный период модели – 15 декабря 2021 года – 31 марта 2032 года;
- Интервал прогноза: первый период – 15 дней, со 2 периода и далее - 1 квартал;
- Денежные потоки возникают в середине кварталов. Расчеты производились в рублях.

Расчет потенциального валового дохода

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

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

В расчете после окончания долгосрочного договора аренды мы предполагаем сдачу в аренду оцениваемых помещений кабинетами площадью 30-50 кв. м. Рыночная ставка аренды определена за арендопригодную площадь (без учета МОПов, технических помещений) и составила 4 100 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 132 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	15-31 дек 2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 и далее
ИПЦ России	0,0%	5,9%	4,1%	4,1%	4,1%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%

Источник: EIU, Oxford Economics, Всемирный Банк, CEEMEA Business Group, OECD, АКРА, ВЭБ, ЕАБР, S&P Global

Данные долгосрочного договора

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

Источник: данные Заказчика

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

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

Дополнительно мы проанализировали отчеты о прибылях и убытках арендатора (ООО «Любимый город») за 2020 г. и за 9 мес. 2021 г., согласно которым его чистая прибыль за данный период составила 16,1 млн руб. и 7,4 млн руб. соответственно, то есть потенциально существует риск неисполнения ООО «Любимый город» обязательств по договору аренды, так как годовая арендная плата по договору составляет 16,8 млн рублей плюс эксплуатационные расходы, которые по условиям договора несет арендатор, в размере 6,6 млн руб.

В качестве дополнительного подтверждения платежеспособности арендатора Заказчиком была предоставлена независимая гарантия №1 от 29.04.2020 от материнской компании арендатора (ООО «СУСХ»), которая гарантирует исполнение обязательств ООО «Любимый город» перед НПФ «Профессиональный» (АО) по оплате арендных и иных платежей за недвижимое имущество, расположенное по адресу: г. Курган, ул. 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 29.04.2023 с возможностью продления. Мы предполагаем, что данная гарантия будет продлена до конца договора аренды.

Основным видом деятельности ООО «СУСХ» является консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления, а согласно отчетам о прибылях и убытках чистая прибыль за 2020 г. и за 9 мес. 2021 г. составила 359 млн руб. и 393 млн руб. соответственно.

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

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

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

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

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

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

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

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

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

Расчет рыночной ставки аренды офисных помещений

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

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Источник информаии		https://kurgan.cian.ru/rent/commercial/253124754/	https://kurgan.cian.ru/rent/commercial/266610394/	https://kurgan.etagi.com/commerce/54011103/	https://kurgan.cian.ru/rent/commercial/245197883/	https://kurgan.etagi.com/commerce/6442602/
Контакт		+7 (352) 262-99-77	+7 (352) 262-99-77	+7 (905) 853-98-70	+7-965-835-96-92	+7 (905) 853-98-70
Система налогообложения, наличие НДС		НДС	УСН	УСН	УСН	УСН
Ставка аренды, руб./кв. м/год, с НДС		5 400	7 200	6 000	6 000	6 000
Эксплуатационные платежи	Включены	Включены	Включены, в т.ч. уборка помещений	Включены	Включены	Включены
Корректировка		0	- 1 894	0	0	0
Коммунальные платежи	Включены, кроме электричества	Включены, кроме электричества	Включены	Включены	Включены	Включены
Корректировка		0	-1 395	-1 395	-1 395	-1 395
Скорректированная ставка		5 400	3 911	4 605	4 605	4 605
Тип цены (предложение/сделка)		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		-7,1%	-7,1%	-7,1%	-7,1%	-7,1%
Скорректированная ставка		5 017	3 634	4 278	4 278	4 278
Время предложения/сделки	15.12.2021	Декабрь 2021 г.	Декабрь 2021 г.	Декабрь 2021 г.	Декабрь 2021 г.	Декабрь 2021 г.
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка		5 017	3 634	4 278	4 278	4 278
Фотография объекта						
Местоположение	ул. Тимофея Невежина, д. 3, стр. 2	ул. Куйбышева, д. 36	ул. Коли Мяготина, д. 78	ул. Куйбышева, 28	ул. Коли Мяготина, д. 56А	ул. Пичугина, д. 9
Корректировка		0%	-5%	0%	-5%	-5%
Площадь блока, кв. м	40	20	36	57	37	44
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Совокупная корректировка		0%	-5%	0%	-5%	0%
Скорректированная цена		5 017	3 452	4 278	4 064	4 278
Отделка и состояние помещений	Стандартная отделка (за выездом арендатора)	Стандартная отделка (за выездом арендатора)	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт
Корректировка		0	960	960	960	960
Скорректированная цена		5 017	4 414	5 238	5 024	5 024
Вес		20%	20%	20%	20%	20%
Рыночная ставка аренды, руб./кв. м/год, включая эксплуатационные и коммунальные расходы (кроме электричества)	с НДС	4 943				
	без НДС, округленно	4 100				

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

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

При определении ставки аренды мы применяли следующую последовательность корректировок:

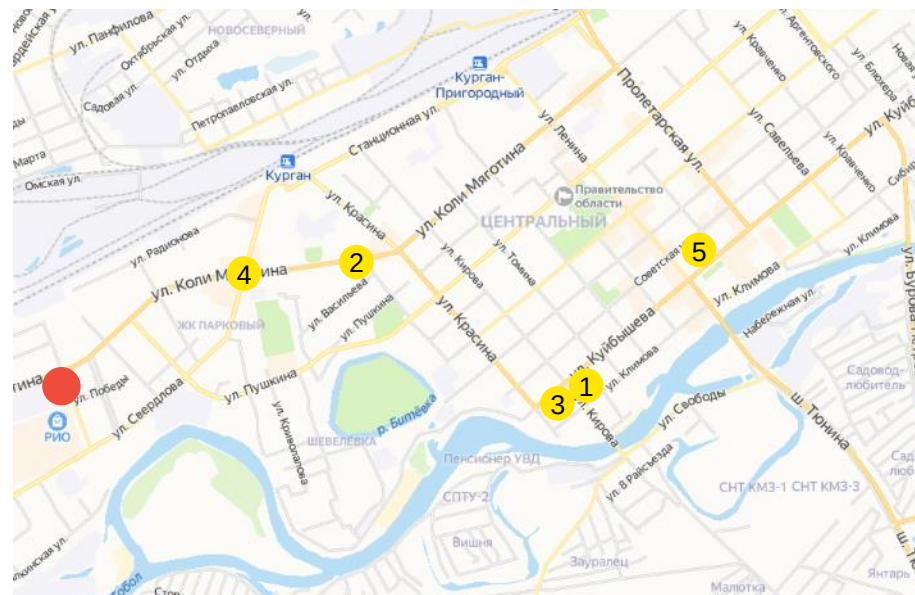
Корректировка на коммунальные расходы и дополнительные платежи. По результатам интервьюирования брокеров и собственников помещений было выявлено, что типичной практикой для рынка офисной недвижимости г. Курган является включение в арендную ставку эксплуатационных расходов и коммунальных платежей (кроме уборки арендопригодных помещений и электричества). Ставки аренды аналогов 1, 3-5 не включают расходы на уборку помещений, аналоги 2-5 включают все коммунальные расходы, в том числе электричество, соответственно к ним должны быть применены корректировки. Абсолютная корректировка на электроэнергию и уборку арендопригодных помещений определена на основании фактических данных Заказчика по оцениваемому помещению и составила 1 395 руб./кв. м/год с НДС и 1 894 руб./кв. м/год с НДС соответственно (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 7,1%, что соответствует середине диапазона, приведенного в Справочнике Лейфера для высококласных офисов (стр. 377): 4,5% - 9,7%.

Корректировка на время сделки/ предложения. Используемые для расчета аналоги присутствовали на рынке недвижимости в декабре 2021 года, оценка проводится на дату 15 декабря 2021 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.

Расположение объектов-аналогов



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

- Объект оценки (ул. Тимофея Невежина, д. 3, стр. 2)
- 1 ул. Куйбышева, д. 36
- 2 ул. Коли Мяготина, д. 78
- 3 ул. Куйбышева, д. 28
- 4 ул. Коли Мяготина, д. 56А
- 5 ул. Пичугина, д. 9

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

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

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%

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

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

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

В результате анализа рынка и опроса брокеров было выявлено, что величина арендной ставки не зависит от общей площади предлагаемого блока для рассматриваемого сегмента. Например, в здании Аналогов 1, 2, 4 и 5 предлагаются офисные помещения без отдельного входа со стандартной отделкой разной площади по единой ставке (см. таблицу справа). В связи с этим корректировка на площадь не применялась.

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

Объект	Площадь предлагаемого помещения кв. м	Ставка аренды, руб./кв. м/год с НДС	Источник
Аналог 1	18,1	5 400	https://kurgan.cian.ru/rent/commercial/251944970/
	20,4	5 400	https://kurgan.cian.ru/rent/commercial/253124754/
Аналог 2	36	7 200	https://kurgan.cian.ru/rent/commercial/248424298/
	21,5	7 200	https://kurgan.cian.ru/rent/commercial/266610394/
Аналог 4	17,6	6 000	https://kurgan.cian.ru/rent/commercial/245197883/
	19	6 000	
	24	6 000	
	37,4	6 000	
	227	6 000	
Аналог 5	300	6 000	https://kurgan.etagi.com/commerce/6442904/
	21,2	6 000	
	43,8	6 000	https://kurgan.etagi.com/commerce/6442602/

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 Аналог 1.

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

Стоимость ремонта офисных помещений и абсолютные корректировки на уровень отделки представлены в таблице ниже. Ввиду того, что Аналоги 2-5 требуют проведения косметического ремонта, к ним была применена повышающая корректировка в размере 960 руб./кв. м.

Абсолютные корректировки на уровень отделки

Уровень отделки объекта-аналога	Разница стоимости отделки Объекта оценки и объекта-аналога, руб./кв. м, с НДС	Значение корректировки с учетом 5-летнего срока аренды, руб./кв. м/год, с НДС
Без отделки	24 000	4 800
Требуется косметический ремонт	4 800	960
Стандартная отделка	0	0

Источник: анализ Исполнителя

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

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

Прогнозная динамика изменения рыночной ставки аренды была определена на уровне инфляции (таблица «Макроэкономические предположения» на стр. 33 Отчета). Мы предполагаем, что среднерыночный рост ставок аренды с Даты оценки до конца 2021 года составит 0%.

Расчет действительного валового дохода от аренды

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

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

График сдачи помещений в аренду после окончания долгосрочного договора

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

Источник: анализ Исполнителя

Расчет чистого операционного дохода

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

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

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

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

Заказчиком были предоставлены данные о фактических эксплуатационных и коммунальных расходах за 2020 год и январь-ноябрь 2021 года.

Для определения уровня расходов мы использовали среднемесячное значение за период январь 2021 года – ноябрь 2021 года, пересчитанное в год. При этом размер расходов за 11 месяцев 2021 года был проиндексирован на половину фактически накопленного до даты оценки ИПЦ.

Расчет размера эксплуатационных и коммунальных расходов представлен на следующей странице Отчета.

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 МОП и арендопригодных помещений составляют 2 251 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 672 руб./кв. м/год без НДС, арендопригодных помещений – 1 578 руб./кв. м/год без НДС.

Предоставленные Заказчиком данные по расходам на уборку соответствуют рыночным значениям, приведенным в таблице ниже.

Расходы на уборку арендопригодных помещений

Источник	Значение*, руб./кв. м/1 раз, без НДС	Значение, руб./кв. м/год**, без НДС
https://kurgan.clean-l.ru/uborka-ofisov	58	3 033
https://gdeprosto.ru/rascenki/gorod/kurganskaya_oblast/kurgan/kliningovye-uslugi/	43	2 253
https://kurgan.moy-cleaning.ru/	33	1 733

Источник: анализ Исполнителя

* - за заказ уборки нескольких помещений/помещений большой площади по одному адресу предоставляется скидка, значение которой определяется индивидуально. В приведенных данных скидка не учтена. Значения приведены для уборки 1 стандартного офисного помещения площадью 30-50 кв. м.

** - исходя из предположения, что уборка офисного помещения осуществляется раз в неделю (52 раза в год).

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

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

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

Период	Январь-ноябрь 2021 г.	Прогноз на 2021 г.	Прогноз на 2021 г. с учетом индексации
Эксплуатационные расходы			
Текущий ремонт	0	0	0
Охрана и безопасность	555	606	629
Уборка МОП	594	648	672
Вывоз мусора	44	48	50
Обслуживание инженерных систем	241	263	273
ТО ОПС, видеонаблюдения	66	72	75
Коммунальные расходы			
Отопление	253	276	286
Водоснабжение и водоотведение	77	84	87
Итого расходы			2 073
Накопленный ИПЦ с начала 2021 года до Даты оценки			7,6%
Размер индексации			3,7%

Источник: данные Заказчика, анализ Исполнителя

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

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

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

По данным департамента имущественных и земельных отношений Курганской области, очередная государственная кадастровая оценка земельных участков планируется в 2022 году и будет применяться с 01.01.2023 в соответствии с изменениями в Федеральный закон от 3 июля 2016 года №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке». Последняя переоценка была проведена в 2016 году. Для определения изменения кадастровой стоимости с даты последней переоценки (01.01.2016) к 2023 г., мы использовали соотношение между кадастровой стоимостью участка (3 419 319 руб.) и справедливой (рыночной) стоимостью земельного участка (4 257 000 руб.), которую мы определили в разделе «Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка». Таким образом, рост кадастровой стоимости при следующей переоценке был принят в размере 24,5%. После 2023 года в расчет заложено предположение о переоценке кадастровой стоимости земельного участка 1 раз в 4 года на величину накопленного роста цен (ставок аренды) на офисном рынке Кургана.

- **Налог на имущество.** Согласно закону «О налоге на имущество организаций на территории Курганской области» № 347 от 26.11.2003, распоряжению правительства Курганской области №959-р от 30.12.2020 «Об определении на 2021 год перечня объектов недвижимого имущества, расположенных на территории Курганской области, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость», налог на имущество для оцениваемого нежилого здания определяется как 2,2% от остаточной балансовой стоимости. Мы предполагаем, что после продажи оцениваемого здания новый собственник примет его к учету по цене приобретения, равной определенному в настоящем Отчете рыночной стоимости. Следовательно, база для определения налога на имущество будет равна 86 744 000 руб. Срок полезного использования для расчета амортизационных платежей, с учетом степени износа оцениваемого здания на Дату оценки, был принят равным 30 годам. Расчет налога на имущество в первом прогнозном году приведен в таблице справа.
- **Страховые платежи.** Сумма страховых платежей определена на уровне фактических платежей и составила 48 204 руб./год. Страховые платежи считаются неизменными в течение прогнозного периода.
- **Фонд капитальных затрат.** В состав операционных расходов включен капитальный резерв в размере 1% от потенциального валового дохода, определенного на основании рыночного денежного потока.
- **Брокерская комиссия.** При заключении новых договоров аренды мы включили в денежный поток оплату брокерам комиссионных за сдачу помещений в аренду в размере месячного арендного платежа (8,33% от годового), что соответствует рыночной практике. Для расчета комиссии брокеров в капитализируемый постпрогнозный год модели мы предположили смену арендаторов каждые 5 лет.

Расчет земельных платежей

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

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

Расчет налога на имущество

Показатель	Значение
Кадастровый номер	45:25:070105:413
Общая площадь Объекта оценки, кв. м	5 608,2
База для расчета налога на имущество после продажи оцениваемого здания, руб.	86 744 000,0
Месячная амортизация, руб.	240 955,6
Ставка налога на имущество	2,2%
Налог на имущество в первом прогнозном году, руб./год	1 876 562

Источник: данные Заказчика

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

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

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

Стоимость продажи Объекта недвижимости в конце прогнозного периода определена методом прямой капитализации, то есть делением чистого операционного дохода первого года, следующего за прогнозным периодом, на ставку капитализации. При расчете терминальной стоимости Объекта оценки мы использовали ставку капитализации 12% (для денежного потока до налогообложения). Ставка капитализации определена как ставка дисконтирования за вычетом среднегодового роста арендных ставок офисной недвижимости (4,5%) и несистемного риска, связанного с текущей ситуацией (0,5%):
17,0% - 5,0% = 12%.

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]	6 345	рыночная ставка аренды (4 100 руб./кв. м) * накопленный рост рынка (1,55)
Потенциальный валовой доход	[2]	21 018 544	[1] * арендопригодная площадь Объекта оценки (3 312,4 кв. м)
Потери от недозагрузки	[3]	(2 101 854)	[2] * уровень недозагрузки (10%)
Действительный валовой доход	[4]	(2 101 854)	[2] + [3]
Операционные расходы	[5]	0	[6] + [7] + [8] + [9]
Эксплуатационные расходы	[6]	18 916 690	эксплуатационные расходы (2 070 руб./кв. м) * накопленный ИПЦ (1,56)
Земельные платежи	[7]	(12 067 536)	земельный налог (51 290 руб.) * накопленный рост кадастровой стоимости земельного участка (1,74)
Расходы на страхование	[8]	(10 716 364)	фактические расходы на страхование
Налог на имущество	[9]	(89 134)	среднегодовая стоимость в терминальном году (55 178 822 руб.) * 2,2%
Чистый операционный доход	[10]	(48 104)	[4] + [5]
Брокерская комиссия за сдачу в аренду	[11]	(1 213 934)	([2] + [3]) * брокерская комиссия (8,33%) / срок смены арендаторов (5 лет)
Фонд капитальных затрат	[12]	6 849 153	[2] * капитальный резерв (1%)
Денежный поток	[13]	(315 278)	[10] + [11] + [12]
Терминальная стоимость	[14]	(210 625)	[13] / ставка капитализации (12%)
Брокерская комиссия за продажу	[15]	6 323 250	[14] * брокерская комиссия (0,5%)
Итого, доход от продажи Объекта, руб.		52 693 749	[13] + [14]

Источник: анализ Исполнителя

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

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

Расчет ставки дисконтирования

Ставка дисконтирования - это ставка дохода на инвестиции, то есть ожидаемый возврат на вложения средств в приобретение объекта недвижимости с целью его дальнейшего коммерческого использования. Подобная ставка должна быть достаточной для того, чтобы побудить инвестора купить права на будущие потоки доходов, с учетом альтернативных вариантов вложений и риска, связанного с инвестированием в данные объекты недвижимости.

Ставку дисконтирования, учитывающую специфику рынка недвижимости и особенности офисных объектов, сравнимых с оцениваемым Объектом, можно рассчитать с применением аналитического метода расчета ставки дисконтирования. Кроме того, для установления ставки дисконтирования может быть применен экспертный метод. Подобные объекты часто приобретаются для последующего получения дохода, и рынок выработал типичные критерии к инвестициям такого рода. Для расчета также могут применяться другие методы.

Для расчета ставки дисконтирования денежных потоков мы применили метод кумулятивного построения. В рамках метода кумулятивного построения ставка дисконтирования определяется путем суммирования безрисковой ставки и определенных компонентов риска, таких как макроэкономические риски (страновой риск), отраслевые риски и риски, связанные со спецификой оцениваемого объекта.

Расчет стоимости ставки дисконтирования согласно кумулятивному подходу проводится следующим образом:

Безрисковая ставка +
Премия за риск инвестирования в отрасль (недвижимость) +
Премия за риск, связанный с низкой ликвидностью +
Премия за риск, связанный со спецификой оцениваемого Объекта.

В качестве актива, доступного покупателям и собственникам недвижимости, доходность вложений может быть ориентиром уровня доходности вложений с минимально возможным на территории России риском. Такими активами могут являться Еврооблигации Российской Федерации, номинированные в долларах США. Для расчета «безрисковой» ставки мы использовали эффективную доходность по Еврооблигациям РФ со сроком погашения в 2042 году.

Премия за риск инвестирования в отрасль

Премия за риск инвестирования в недвижимость определяется как дополнительный доход, на получение которого рассчитывают инвесторы при инвестировании в объекты недвижимости. С целью более точного определения, этот риск оценивался на основе анализа рынка офисной недвижимости Кургана.

Риск инвестиций в недвижимость – это риск, обусловленный наличием специфики при осуществлении инвестиций в определенный объект недвижимости. Риск всегда связан с нормой прибыли, зарабатываемой на безопасном вложении капитала, и представляет собой вмененные издержки размещения капитала при некотором варианте, отличном от самого надежного. Риск относителен, и ни одно вложение капитала не свободно от него. Даже самые надежные вложения, какими до некоторого времени были государственные ценные бумаги, подвержены риску, когда инфляция обесценивает реальную стоимость вложенного капитала.

Общее правило расчета данного риска: чем выше риск, тем больше должна быть величина процентной ставки, чтобы побудить инвестора к риску. При этом риск меньше для объектов коммерческого назначения, если они сдаются в аренду надежному арендатору, и выше для недвижимости, сдаваемой в аренду арендатору с минимально эффективным бизнесом.

Заметим, что владельцы корпоративной собственности могут использовать различные налоговые льготы, а также по разному формировать структуру инвестиционной политики и привлечения средств для финансирования операций с недвижимостью. Для устранения влияния таких факторов, корректировка учитывает только риски, связанные с чистым операционным доходом от собственности, не учитывая налоги, капиталовложения, а также кредитные риски.

Исходя из того, что Курган является административным центром Курганской области с населением около 309 тыс. человек, риск инвестирования в отрасль определен на уровне 4,0%.

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

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

Премия за риск, связанный со спецификой данного объекта недвижимости

Управление инвестициями требует тщательного обдумывания и планирования, основанного на знании дела и постоянном анализе принятых решений. При изменении юридической и финансовой обстановки или состояния окружающей среды владелец недвижимости должен принять решение в отношении того, продолжать ли ею владеть, стоит ли ее продать, обменять или рефинансировать. Будущему владельцу недвижимости нужно иметь полное представление о дополнительных расходах, связанных с инвестиционным менеджментом.

Более высокая требуемая норма прибыли, связанная с этими дополнительными расходами, сокращает величину будущего дохода, уменьшая тем самым текущую стоимость вложений в недвижимость по сравнению с другими помещениями капитала, которые требуют меньших расходов на управление.

Премия за риск, связанный со спецификой оцениваемого Объекта, учитывает несистематические (диверсифицируемые) риски, связанные с коммерческим использованием объектов недвижимости.

Для функционирующих объектов премия за риск, связанный со спецификой объектов, включает в себя в том числе:

- ▶ риск непрогнозируемых чрезвычайных ситуаций;
- ▶ риск ускоренного износа здания;
- ▶ риск неполучения арендных платежей;
- ▶ риск неэффективного менеджмента.

Расчет премии за риск, связанный со спецификой объекта недвижимости, представлен в таблице на следующем слайде.

Премия за риск, связанный с низкой ликвидностью

Объекты недвижимости обладают более низкой ликвидностью по сравнению с другими, в том числе и безрисковыми финансовыми инструментами. Величина указанной поправки зависит от времени экспозиции объекта на рынке. Премия за риск ограниченной ликвидности мы определили по следующей формуле:

Срок экспозиции / 12 x безрисковая ставка

Анализ ликвидности Объекта оценки

На ликвидность офисных помещений оказывает влияние ряд факторов:

- ▶ общая площадь объекта (общий бюджет покупки);
- ▶ местоположение, пешеходная и транспортная доступность;
- ▶ технические характеристики (например, высота потолков, возможность перепланировки) и др.

Срок экспозиции был определен на основании информации от брокеров рынка офисной недвижимости Кургана и составил 9 месяцев.

Для перехода от ставки дисконтирования для долларовых потоков к ставке дисконтирования для рублевых потоков была применена корректировка, рассчитанная как соотношение доходностей ОФЗ, номинированных в рублях, и евробондов, номинированных в долларах.

Расчет валютной корректировки представлен в таблице на следующем слайде.

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

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

Расчет премии за риск, связанный со спецификой объекта недвижимости

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<i>Систематический риск</i>											
Ухудшение общей экономической ситуации*	динамичный										
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный		1								
Снижение спроса на аренду помещений	динамичный				1						
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный		1								
<i>Несистематический риск</i>											
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный	1									
Ускоренный износ здания	статичный			1							
Неполучение арендных платежей	динамичный	1									
Неэффективный менеджмент	динамичный		1								
Неправильное оформление договоров аренды	динамичный	1									
Количество наблюдений		3	3	1	1	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		3	6	3	4	0	0	0	0	0	0
Сумма						16					
Количество факторов						8					
Поправка на риск вложений в объект						2,0					

Источник: анализ Исполнителя

*данные риски заложены в безрисковой ставке

Расчет валютной корректировки

	Значение
Доходность ОФЗ-2039	8,37%
Доходность Евробонд-2042	3,51%
Корректировка	104,69%

Источник: анализ Исполнителя, Bloomberg

В расчете применяется ставка дисконтирования 17,0%. В таблице ниже представлен расчет ставки дисконтирования для Объекта оценки.

Показатель	Значение
Безрисковая ставка	3,51%
Премия за риск инвестирования в отрасль	4,00%
<i>Срок экспозиции, мес.</i>	9
Премия за риск, связанный с низкой ликвидностью	2,64%
Премия за риск, связанный со спецификой данного объекта недвижимости	2,00%
Ставка дисконтирования для долларовых потоков	12,15%
Валютная корректировка	1,047
Ставка дисконтирования для рублевых потоков (округленно)	17,00%

Источник: анализ Исполнителя

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

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

Прогноз денежных потоков

Номер периода	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Начало периода	15 дек 21	1 янв 22	1 апр 22	1 июл 22	1 окт 22	1 янв 23	1 апр 23	1 июл 23	1 окт 23	1 янв 24	1 апр 24	1 июл 24	1 окт 24	1 янв 25	1 апр 25	1 июл 25	1 окт 25
Конец периода	31 дек 21	31 мар 22	30 июн 22	30 сен 22	31 дек 22	31 мар 23	30 июн 23	30 сен 23	31 дек 23	31 мар 24	30 июн 24	30 сен 24	31 дек 24	31 мар 25	30 июн 25	30 сен 25	31 дек 25
ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД																	
Потенциальный доход от помещений	783 612	4 148 532	4 194 626	4 240 721	4 240 721	4 148 532	4 194 626	4 240 721	4 240 721	4 183 166	4 183 166	4 229 134	4 229 134	4 148 532	4 194 626	4 240 721	4 240 721
по действующим договорам	783 612	4 148 532	4 194 626	4 240 721	4 240 721	4 148 532	4 194 626	4 240 721	4 240 721	4 183 166	4 183 166	4 229 134	4 229 134	4 148 532	4 194 626	4 240 721	4 240 721
по новым договорам																	
Итого, потенциальный валовой доход	783 612	4 148 532	4 194 626	4 240 721	4 240 721	4 148 532	4 194 626	4 240 721	4 240 721	4 183 166	4 183 166	4 229 134	4 229 134	4 148 532	4 194 626	4 240 721	4 240 721
ПОТЕРИ ПЛАТЕЖЕЙ																	
Потери от неполной загруженности помещений																	
Итого, потери платежей																	
ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД																	
	783 612	4 148 532	4 194 626	4 240 721	4 240 721	4 148 532	4 194 626	4 240 721	4 240 721	4 183 166	4 183 166	4 229 134	4 229 134	4 148 532	4 194 626	4 240 721	4 240 721
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ																	
Эксплуатационные расходы	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Земельные платежи	(2 389)	(12 647)	(12 787)	(12 928)	(12 928)	(15 741)	(15 916)	(16 091)	(16 091)	(15 873)	(15 873)	(16 047)	(16 047)	(15 741)	(15 916)	(16 091)	(16 091)
Расходы на страхование	(2 245)	(11 886)	(12 018)	(12 150)	(12 150)	(11 886)	(12 018)	(12 150)	(12 150)	(11 985)	(11 985)	(12 117)	(12 117)	(11 886)	(12 018)	(12 150)	(12 150)
Налог на имущество	0	(475 104)	(471 128)	(467 153)	(463 177)	(459 201)	(455 225)	(450 587)	(446 611)	(442 635)	(438 660)	(434 684)	(430 708)	(426 732)	(422 757)	(418 781)	(414 805)
Итого, операционные расходы	(4 634)	(499 637)	(495 934)	(492 230)	(488 255)	(486 828)	(483 159)	(478 828)	(474 852)	(470 493)	(466 517)	(462 848)	(458 872)	(454 359)	(450 691)	(447 022)	(443 046)
ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД																	
	778 978	3 648 895	3 698 693	3 748 491	3 752 467	3 661 703	3 711 467	3 761 893	3 765 869	3 712 672	3 716 648	3 766 287	3 770 262	3 694 172	3 743 936	3 793 699	3 797 675
ПРОЧИЕ РАСХОДЫ																	
Брокерская комиссия за сдачу в аренду																	
Фонд капитальных затрат	(6 274)	(33 952)	(34 446)	(34 947)	(35 456)	(35 972)	(36 337)	(36 705)	(37 078)	(37 454)	(37 835)	(38 219)	(38 607)	(38 999)	(39 395)	(39 794)	(40 197)
Итого, прочие расходы	(6 274)	(33 952)	(34 446)	(34 947)	(35 456)	(35 972)	(36 337)	(36 705)	(37 078)	(37 454)	(37 835)	(38 219)	(38 607)	(38 999)	(39 395)	(39 794)	(40 197)
Денежный поток до налогообложения																	
	772 704	3 614 943	3 664 247	3 713 544	3 717 011	3 625 732	3 675 130	3 725 188	3 728 791	3 675 218	3 678 813	3 728 068	3 731 655	3 655 173	3 704 541	3 753 905	3 757 478
Фактор дисконтирования	0,9964	0,9737	0,9365	0,9004	0,8655	0,8323	0,8006	0,7697	0,7398	0,7113	0,6840	0,6576	0,6321	0,6079	0,5847	0,5621	0,5403
Дисконтированный денежный поток																	
	769 886	3 519 874	3 431 750	3 343 782	3 217 129	3 017 742	2 942 147	2 867 203	2 758 693	2 614 190	2 516 365	2 451 705	2 358 908	2 221 925	2 166 013	2 110 224	2 030 331
Стоимость Объекта оценки на Дату оценки, руб., без НДС, округленно																	
	76 193 000																
Источник: расчеты Исполнителя																	

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

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

Прогноз денежных потоков (продолжение)

Номер периода	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34
Начало периода	1 янв 26	1 апр 26	1 июл 26	1 окт 26	1 янв 27	1 апр 27	1 июл 27	1 окт 27	1 янв 28	1 апр 28	1 июл 28	1 окт 28	1 янв 29	1 апр 29	1 июл 29	1 окт 29	1 янв 30
Конец периода	31 мар 26	30 июн 26	30 сен 26	31 дек 26	31 мар 27	30 июн 27	30 сен 27	31 дек 27	31 мар 28	30 июн 28	30 сен 28	31 дек 28	31 мар 29	30 июн 29	30 сен 29	31 дек 29	31 мар 30
ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД																	
Потенциальный доход от помещений	4 148 532	4 194 626	4 240 721	4 240 721	4 148 532	4 194 626	4 240 721	4 240 721	4 183 166	4 183 166	4 229 134	4 229 134	4 148 532	4 194 626	4 240 721	4 626 647	4 685 133
по действующим договорам	4 148 532	4 194 626	4 240 721	4 240 721	4 148 532	4 194 626	4 240 721	4 240 721	4 183 166	4 183 166	4 229 134	4 229 134	4 148 532	4 194 626	4 240 721	605 817	0
по новым договорам																4 020 830	4 685 133
Итого, потенциальный валовой доход	4 148 532	4 194 626	4 240 721	4 240 721	4 148 532	4 194 626	4 240 721	4 240 721	4 183 166	4 183 166	4 229 134	4 229 134	4 148 532	4 194 626	4 240 721	4 626 647	4 685 133
ПОТЕРИ ПЛАТЕЖЕЙ																	
Потери от неполной загруженности помещений																(402 083)	(4 216 620)
Итого, потери платежей																(402 083)	(4 216 620)
ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД	4 148 532	4 194 626	4 240 721	4 240 721	4 148 532	4 194 626	4 240 721	4 240 721	4 183 166	4 183 166	4 229 134	4 229 134	4 148 532	4 194 626	4 240 721	4 224 564	468 513
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ																	
Эксплуатационные расходы	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0 (2 072 559)	(2 388 728)
Земельные платежи	(15 741)	(15 916)	(16 091)	(16 091)	(18 826)	(19 035)	(19 244)	(19 244)	(18 983)	(18 983)	(19 192)	(19 192)	(18 826)	(19 035)	(19 244)	(19 244)	(18 826)
Расходы на страхование	(11 886)	(12 018)	(12 150)	(12 150)	(11 886)	(12 018)	(12 150)	(12 150)	(11 985)	(11 985)	(12 117)	(12 117)	(11 886)	(12 018)	(12 150)	(12 150)	(11 886)
Налог на имущество	(410 829)	(406 853)	(402 215)	(398 239)	(394 264)	(390 288)	(386 312)	(382 336)	(378 360)	(374 385)	(370 409)	(366 433)	(361 795)	(357 819)	(353 843)	(349 867)	(345 892)
Итого, операционные расходы	(438 456)	(434 788)	(430 456)	(426 480)	(424 975)	(421 341)	(417 706)	(413 730)	(409 329)	(405 353)	(401 717)	(397 742)	(392 506)	(388 872)	(385 237)	(2 453 821)	(2 765 332)
ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД	3 710 075	3 759 839	3 810 265	3 814 241	3 723 556	3 773 286	3 823 015	3 826 991	3 773 837	3 777 813	3 827 417	3 831 393	3 756 025	3 805 754	3 855 484	1 770 743	(2 296 818)
ПРОЧИЕ РАСХОДЫ																	
Брокерская комиссия за сдачу в аренду																(1 397 388)	1 254 361 (158 340)
Фонд капитальных затрат	(40 605)	(41 005)	(41 409)	(41 817)	(42 229)	(42 645)	(43 065)	(43 490)	(43 918)	(44 351)	(44 788)	(45 229)	(45 675)	(46 125)	(46 580)	(6 720)	(47 502)
Итого, прочие расходы	(40 605)	(41 005)	(41 409)	(41 817)	(42 229)	(42 645)	(43 065)	(43 490)	(43 918)	(44 351)	(44 788)	(45 229)	(45 675)	(46 125)	(1 443 967)	1 247 642	(205 842)
Денежный поток до налогообложения	3 669 470	3 718 834	3 768 856	3 772 424	3 681 327	3 730 640	3 779 950	3 783 501	3 729 919	3 733 462	3 782 629	3 786 164	3 710 350	3 759 629	2 411 517	3 018 385	(2 502 661)
Фактор дисконтирования	0,5196	0,4998	0,4805	0,4619	0,4442	0,4272	0,4107	0,3948	0,3796	0,3650	0,3509	0,3373	0,3244	0,3120	0,3000	0,2884	0,2773
Дисконтированный денежный поток	1 906 714	1 858 635	1 810 988	1 742 415	1 635 112	1 593 792	1 552 576	1 493 777	1 415 826	1 362 806	1 327 500	1 277 219	1 203 630	1 173 082	723 422	870 365	(693 970)

Источник: расчеты Исполнителя

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

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

Прогноз денежных потоков (продолжение)

Номер периода	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46
Начало периода	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	1 окт 32	1 янв 33
Конец периода	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	31 дек 32	31 мар 33
ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД												
Потенциальный доход от помещений	4 783 868	4 884 093	4 932 218	4 872 538	4 975 222	5 079 457	5 129 507	5 109 746	5 160 094	5 268 202	5 320 111	5 270 138
по действующим договорам	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
по новым договорам	4 783 868	4 884 093	4 932 218	4 872 538	4 975 222	5 079 457	5 129 507	5 109 746	5 160 094	5 268 202	5 320 111	5 270 138
Итого, потенциальный валовой доход	4 783 868	4 884 093	4 932 218	4 872 538	4 975 222	5 079 457	5 129 507	5 109 746	5 160 094	5 268 202	5 320 111	5 270 138
ПОТЕРИ ПЛАТЕЖЕЙ												
Потери от неполной загрузженности помещений	(3 827 094)	(3 418 865)	(2 959 331)	(2 436 269)	(1 990 089)	(1 523 837)	(1 025 901)	(510 975)	(516 009)	(526 820)	(532 011)	(527 014)
Итого, потери платежей	(3 827 094)	(3 418 865)	(2 959 331)	(2 436 269)	(1 990 089)	(1 523 837)	(1 025 901)	(510 975)	(516 009)	(526 820)	(532 011)	(527 014)
ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД	956 774	1 465 228	1 972 887	2 436 269	2 985 133	3 555 620	4 103 605	4 598 771	4 644 085	4 741 381	4 788 100	4 743 124
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ												
Эксплуатационные расходы	(2 439 068)	(2 490 169)	(2 514 705)	(2 484 277)	(2 536 631)	(2 589 775)	(2 615 293)	(2 605 218)	(2 630 888)	(2 686 007)	(2 712 474)	(2 686 994)
Земельные платежи	(19 035)	(19 244)	(19 244)	(22 024)	(22 268)	(22 513)	(22 513)	(22 207)	(22 207)	(22 451)	(22 451)	(22 024)
Расходы на страхование	(12 018)	(12 150)	(12 150)	(11 886)	(12 018)	(12 150)	(12 150)	(11 985)	(11 985)	(12 117)	(12 117)	(11 886)
Налог на имущество	(341 916)	(337 940)	(333 964)	(329 989)	(326 013)	(322 037)	(318 061)	(313 423)	(309 447)	(305 471)	(301 496)	(297 520)
Итого, операционные расходы	(2 812 037)	(2 859 503)	(2 880 064)	(2 848 175)	(2 896 930)	(2 946 475)	(2 968 018)	(2 952 834)	(2 974 528)	(3 026 047)	(3 048 538)	(3 018 424)
ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД	(1 855 264)	(1 394 275)	(907 177)	(411 906)	88 203	609 144	1 135 588	1 645 937	1 669 556	1 715 334	1 739 563	1 724 700
ПРОЧИЕ РАСХОДЫ												
Брокерская комиссия за сдачу в аренду	(159 900)	(161 476)	(163 067)	(164 674)	(166 296)	(167 935)	(169 590)		(78 820)	(78 820)	(78 820)	(78 820)
Фонд капитальных затрат	(47 970)	(48 443)	(48 920)	(49 402)	(49 889)	(50 380)	(50 877)	(51 378)	(51 884)	(52 396)	(52 912)	(53 433)
Итого, прочие расходы	(207 870)	(209 919)	(211 987)	(214 076)	(216 185)	(218 315)	(220 467)	(51 378)				
Терминальная стоимость									52 693 749			
Брокерская комиссия за продажу									(263 469)			
Итого, доход от продажи Объекта									52 430 280			
Денежный поток до налогообложения	(2 063 134)	(1 604 194)	(1 119 164)	(625 982)	(127 982)	390 829	915 121	1 594 559	52 430 280			
Фактор дисконтирования	0,2667	0,2564	0,2465	0,2370	0,2280	0,2192	0,2107	0,2026	0,1986			
Дисконтированный денежный поток	(550 264)	(411 357)	(275 855)	(148 375)	(29 178)	85 666	192 809	323 004	10 414 901			

Источник: расчеты Исполнителя

Стоимость Объекта на Дату оценки, полученная в рамках доходного подхода

76 193 000 руб.

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

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Сравнительный подход

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

Сравнительный подход

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

Мы проанализировали представленные в открытом доступе предложения о продаже офисных помещений по состоянию на Дату оценки. В качестве объектов аналогов были отобраны наиболее сопоставимые по физическим, функциональным и техническим характеристикам помещения.

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

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

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

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

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Сравнительный подход

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

Расчет рыночной цены продажи офисных помещений

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Источник информации		https://kurgan.cian.ru/sale/commercial/240677673/	https://kurgan.cian.ru/sale/commercial/260987671/	https://kurgan.etagi.com/commerce/4977267/	https://kurgan.cian.ru/sale/commercial/257663070/	https://www.torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=49315643&lotId=49315796&prevPageN=0
Контакт		+7 (908) 005-10-51	+7 (963) 436-54-05	+7 (905) 853-95-22	+7 (912) 529-89-88	+7 (919) 570-02-09
Цена предложения, руб./кв. м, с НДС		13 641	10 593	12 178	12 593	5 462
Система налогообложения, наличие НДС		НДС	НДС	УСН	НДС	НДС не облагается
Тип цены (предложение/сделка)		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Сделка
Корректировка		-16,9%	-16,9%	-16,9%	-16,9%	0,0%
Скорректированная цена		11 336	8 803	10 120	10 464	5 462
Время предложения/сделки	15.12.2021	Декабрь 2021 г.	Декабрь 2021 г.	Декабрь 2021 г.	Декабрь 2021 г.	Март 2021 г.
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		11 336	8 803	10 120	10 464	5 462
Фотография объекта						
Местоположение	ул. Тимофея Невежина, д. 3, стр. 2	ул. Гоголя, д. 44	ул. Промышленная, д. 9	ул. Куйбышева, д. 35	ул. Гагарина, 1	ул. Куйбышева, д. 67
Корректировка		-5%	10%	-5%	0%	-5%
Состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка		0%	19%	19%	19%	19%
Общая площадь, кв. м	5 608	1 409	708	427	1 350	1 511
Корректировка		-11%	-16%	-19%	-11%	-10%
Площадь помещений 1-го этажа и выше	86%	100%	100%	100%	100%	100%
Площадь помещений в подвале, кв. м	14%	0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка		-4%	-4%	-4%	-4%	-4%
Совокупная корректировка		-19%	6%	-12%	1%	-3%
Скорректированная цена		9 211	9 319	8 876	10 618	5 314
Состояние отделки	Стандартная отделка	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт
Корректировка		4 800	4 800	4 800	4 800	4 800
Скорректированная цена		14 011	14 119	13 676	15 418	10 114
Вес		20%	20%	20%	20%	20%
Рыночная цена продажи, руб./кв. м, с НДС	13 468					
Стоимость Объекта, руб., с НДС, без учета обременения долгосрочным договором, округленно	75 530 000					
В том числе справедливая (рыночная) стоимость земельного участка, НДС не облагается*	4 256 000					
Стоимость Объекта, руб., без НДС, без учета обременения долгосрочным договором	63 651 000					

*Расчет представлен ниже в разделе «Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка»
Источник: расчеты и предположения Исполнителя

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Сравнительный подход

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

При определении цены продажи мы применяли следующую последовательность корректировок:

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

По результатам анализа рынка и интервьюирования брокеров было выявлено, что сделки по продаже крупных коммерческих объектов в Кургане в настоящее время единичны, корректировка на предложение очень индивидуальна и может сильно варьироваться. По данным Справочника Лейфера корректировка на предложение для офисно-торговых объектов на неактивном рынке находится в диапазоне 8,9 - 16,9% (стр. 354).

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 1-4 присутствовали на рынке недвижимости в декабре 2021 года, оценка проводится на дату 15 декабря 2021 года. Аналог 5 – сделка, состоявшаяся в марте 2021 г. С момента его продажи до Даты оценки цены на офисную недвижимость не подверглись значительному изменению.

Таким образом, корректировка на время предложения не применялась.

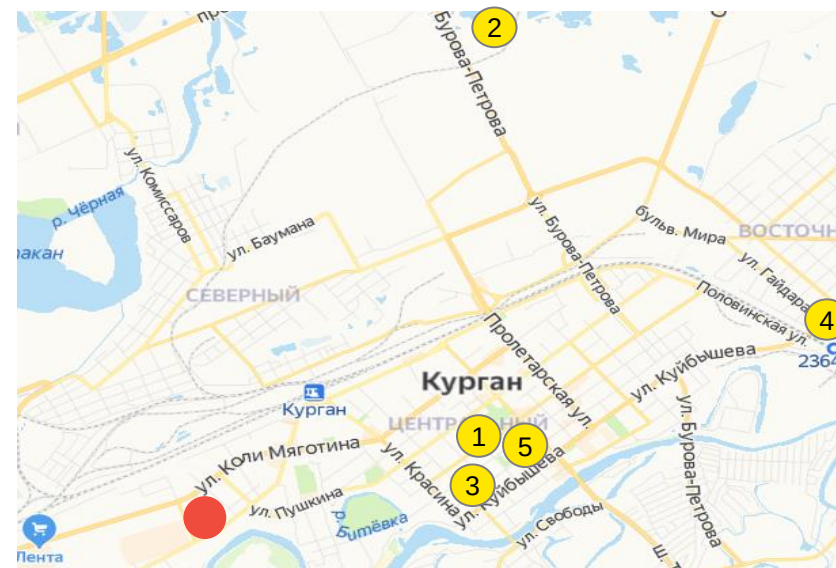
Корректировка на местоположение. Данная корректировка учитывает различие с точки зрения общей привлекательности и престижности местоположения Объекта оценки и аналогов, в том числе с точки зрения транспортной и пешеходной доступности, интенсивности транспортных и пешеходных потоков, а также ближайшего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

Аналоги 1, 3 и 5 расположены в центре города, что является более престижным местоположением для офисной недвижимости в Кургане относительно Объекта оценки. Для данных аналогов была применена корректировка -5%.

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

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

Расположение объектов-аналогов



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

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

- 1 ул. Гоголя, д. 44
- 2 ул. Промышленная, д. 9
- 3 ул. Куйбышева, д. 35
- 4 ул. Гагарина, д. 1
- 5 ул. Куйбышева, д. 67

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Сравнительный подход

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

Корректировка на состояние объекта. Объект оценки представляет собой качественное офисное здание в хорошем состоянии, как технически, так и внешне. Аналоги 2, 3, 4 и 5 находятся в более плохом, но пригодном к эксплуатации состоянии. Размер корректировки был определен на уровне 19% ($=1/0,84 - 1$), что соответствует середине диапазона согласно Статистике рынка по состоянию на 01.10.2021 по данным Статриелт (класс качества внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений).

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

Корректировка на площадь. Данная корректировка позволяет учесть различия удельных стоимостей Объекта оценки и объектов-аналогов, связанных с различием масштабов сделок. Практика показывает, что для объектов недвижимости, затраты на сделку по которым требуют выплаты большей суммы, цена продажи в расчете на 1 кв. м реализуемой площади обычно ниже, что является проявлением так называемых оптовых скидок или поправок на масштаб.

Размер корректировок был определен согласно Справочнику Лейфера (стр. 252). Для расчета корректировки мы применяли следующую формулу:

$$Y = 1,4448x^{-0,082}$$

Корректировка на площадь определяется по формуле:

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

К_{пл} -корректировка на площадь, %

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

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

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

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

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

K₃ – 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. 279).

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

Размер и логика применения данной корректировки была описана в части описания корректировок к расчету арендной ставки офисных помещений.

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Сравнительный подход

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

Корректировка на обременения (договоры долгосрочной аренды).

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

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

Расчет корректировки проводился по следующему алгоритму:

1. Прогнозный период для расчета данной корректировки равен оставшемуся сроку текущего долгосрочного договора аренды (до 14.10.2029)
2. Мы спрогнозировали денежный поток по договору аренды, которым обременен Объект оценки (арендные платежи на кв. м).
3. Согласно действующему договору аренды, арендатор самостоятельно несет расходы на эксплуатацию помещений и коммунальные расходы. Так как, рыночные ставки аренды включают данные расходы (кроме электричества), мы учли возникающую экономию (с учетом динамики рынка).
4. Мы спрогнозировали денежный поток на рыночных условиях (арендные платежи на кв. м по рыночной ставке аренды с учетом динамики изменения ставки аренды).
5. Мы посчитали разницу между доходом Объекта оценки от текущего договора аренды с учетом экономии на эксплуатационных и коммунальных расходах (кроме электричества), и потенциальным доходом исходя из рыночных ставок аренды с учетом ежеквартального рыночного роста.
6. Мы продисконтировали рассчитанную разницу, применив ставку дисконтирования в размере 17,0% (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	15.12.2021 – 31.12.2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	01.01.2029 – 14.10.2029
<i>Рост рыночных ставок аренды</i>	0,00%	5,95%	4,12%	4,13%	4,12%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Рыночная ставка аренды, руб./кв. м	189	4 190	4 410	4 592	4 782	4 976	5 175	5 382	4 178
Базовая ставка по договору, руб./кв. м	237	5 079	5 079	5 079	5 079	5 079	5 079	5 079	3 799
<i>Рост эксплуатационных и коммунальных расходов</i>	0,00%	5,95%	4,12%	4,13%	4,12%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Экономия на эксплуатационных и коммунальных расходах (кроме электричества), руб./кв. м	96	2 147	2 250	2 342	2 439	2 537	2 639	2 744	2 124
Доход по договору с учетом экономии, руб./кв. м	333	7 226	7 329	7 422	7 518	7 617	7 718	7 824	5 923
Разница	144	3 036	2 918	2 829	2 737	2 640	2 543	2 441	1 746
Фактор дисконтирования	0,9964	0,9187	0,7851	0,6712	0,5734	0,4901	0,4190	0,3582	0,3119
Дисконтированная разница	143	2 789	2 291	1 899	1 569	1 294	1 065	874	545
Разница всего, руб./кв. м	12 469								
Арендопригодная площадь, кв. м	3 312								
Корректировка, руб.	41 303 844								

Источник: анализ Исполнителя, данные Заказчика

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Сравнительный подход

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

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

Расчет стоимости Объекта оценки

Стоимость, руб., без НДС	Корректировка на долгосрочный договор аренды, руб.	Стоимость Объекта оценки, руб., без НДС, округленно
63 651 000	41 303 844	104 955 000

Источник: анализ Исполнителя

Стоимость Объекта на Дату оценки, полученная в рамках сравнительного подхода

104 955 000 руб.

Значение стоимости приведено округленно, не включая НДС

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Согласование результатов и вывод о стоимости

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

Согласование результатов и вывод о стоимости

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

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

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

В таблице ниже представлен результат согласования стоимости оцениваемого объекта.

Согласование результатов

Подход	Стоимость, руб., без НДС	Вес подхода	Итоговая справедливая (рыночная) стоимость, руб., без НДС, округленно
Затратный	Не применялся	-	
Сравнительный	104 955 000	50%	91 000 000
Доходный	76 193 000	50%	

На основании проведенного исследования, описанного в настоящем Отчете, мы пришли к выводу, что справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки: нежилое здание общей площадью 5 608,2 кв. м, расположенного по адресу: г. Курган, ул. Тимофея Невежина, д. 3, стр. 2, составляет по состоянию на Дату оценки – 15 декабря 2021 года, округлённо, без НДС:

91 000 000 (Девяносто один миллион) рублей.

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

Объект	Справедливая (рыночная стоимость), без НДС, руб.
Оцениваемое здание	86 744 000
Земельный участок*	4 256 000

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

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка

Общая часть

1 Методология оценки

2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://www.avito.ru/kurgan/zemelnnye_uchastki/uchastok_30_sot_prom_naznacheniya_1993718594	https://kurgan.cian.ru/sale/commercial/249810625/	https://www.avito.ru/kurgan/zemelnnye_uchastki/uchastok_30_sot_prom_naznacheniya_2277709618
Телефон		+7 (909) 723-89-30	+7-919-560-99-99, +7-961-752-01-51	+7 (909) 172-63-03
Цена предложения, руб./сот., НДС не облагается		100 000	138 889	165 453
Предложение		Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		-19,3%	-19,3%	-19,3%
Скорректированная цена		80 700	112 083	133 521
Время предложения/сделки	15.12.2021	Декабрь 2021 г.	Декабрь 2021 г.	Декабрь 2021 г.
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена		80 700	112 083	133 521
Вид прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0%	0%	0%
Местоположение	ул. Тимофея Невежина, д. 3, стр. 2	Промышленная ул., д. 9, стр. 4	ул. Мостостроителей, д. 2д	ул. Омская, д. 145Б
Корректировка		3%	3%	3%
Площадь, сот.	45,28	30	36	30
Корректировка		-8%	-4%	-8%
Коммуникации	Возможность подключения всех коммуникаций	Возможность подключения всех коммуникаций	Газоснабжение на участке	Газоснабжение на участке
Корректировка		0%	-14%	-14%
ВРИ	Для размещения промышленных объектов	Для объектов общественно-делового значения/для эксплуатации и обслуживания здания овощехранилища	Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов	Для размещения складских помещений
Корректировка		0%	0%	0%
Совокупная корректировка		-5%	-15%	-18%
Скорректированная цена		76 335	94 774	109 391
Наличие строений	Условно-свободный	Гараж под снос	Условно-свободный	Условно-свободный
Корректировка, руб./сот.		1 500	0	0
Скорректированная цена		77 835	94 774	109 391
Вес		33%	33%	33%
Рыночная цена продажи, руб./сот, НДС не облагается	94 000			
Справедливая (рыночная) стоимость земельного участка, руб., НДС не облагается, округленно	4 256 000			

Источник: расчеты и предположения Исполнителя

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка

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

При определении цены продажи мы применяли следующую последовательность корректировок:

Корректировка на тип цены (сделка/ предложение). Для объектов, предлагаемых на продажу, запрашиваемые цены, как правило, несколько выше тех цен, по которым фактически заключаются сделки. По результатам анализа рынка и интервьюирования брокеров было выявлено, что корректировка на предложение может составлять около 15-20%. Значение корректировки было определено на уровне 19,3% что соответствует середине диапазона корректировки на предложение на неактивном рынке для земельных участков под индустриальную застройку (13,7%-25,0%), приведенного в Справочнике Лейфера, Земельные участки, часть 2 (стр. 262).

Корректировка на дату сделки/ предложения. Использованные для расчета аналоги присутствовали на рынке недвижимости в декабре 2021 года. Оценка проводится на 15 декабря 2021 года. Таким образом, корректировка на дату предложения не применялась.

Корректировка на местоположение. Данная корректировка учитывает различие с точки зрения общей привлекательности и престижности местоположения Объекта оценки и аналогов, в том числе, с точки зрения транспортной и пешеходной доступности, интенсивности транспортных и пешеходных потоков, а также ближайшего окружения. Схема расположения используемых в расчете объектов-аналогов представлена справа. Все аналоги находятся в менее престижном районе города, в промышленной зоне на окраине города, тогда как Объект оценки находится в зоне многоквартирной жилой застройки. Таким образом к аналогам была применена повышающая корректировка в размере 3%, согласно диапазону коэффициентов отношения цен земельных участков под индустриальную застройку, представленного в справочник Лейфера, Земельные участки, часть 1 (стр. 182).

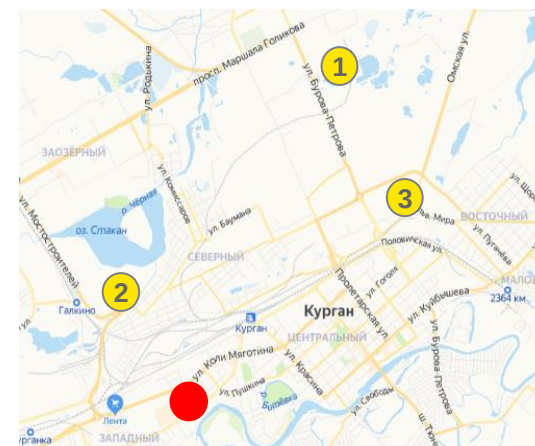
Корректировка на площадь. Логика применения данной корректировки была описана в части описания корректировок к расчету цены продажи здания. Размер корректировок также был определен согласно Справочнику Лейфера, Земельные участки, часть 2 (стр. 105). Для расчета корректировки мы применяли следующую формулу (зависимость удельной цены от площади земельного участка под индустриальную застройку, усредненные данные по России): $Y=3,989x^{(-0,199)}$.

Корректировка на наличие строений. Объект оценки оценивается как условно свободный. На территории аналогов 2 и 3 вбиты сваи, однако капитальные строения отсутствуют. На территории Аналога 1 расположен гараж под снос. Мы применили повышающую корректировку к данному аналогу в размере 1 500 руб./сот., определенную по данным группы по управлению строительными проектами Отдела консультаций по недвижимости компании ЕУ.

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

Корректировка на состав инженерных коммуникаций. По данному параметру объекты-аналоги сравнивались с оцениваемым объектом по наличию, составу и стадии проработки инженерных коммуникаций. Объект оценки рассматривается как условно-свободный участок с возможностью подключения всех инженерных коммуникаций. Состав и стадия проработки инженерных коммуникаций у Аналога 1 сопоставима. Аналоги 2 и 3 уже обеспечены газоснабжением. На основании данных Справочника Лейфера, Земельные участки, часть 2 (стр. 143), к цене предложения Аналогов 2, 3 была применена понижающая корректировка в размере 14%.

Расположение объектов-аналогов



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

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

1 Промышленная ул., д. 9

2 ул. Мостостроителей, д. 2Д

3 ул. Омская, д. 145Б

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка

Общая часть

1 Методология оценки

2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

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

4 256 000 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	86 744 000
Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для производственных целей. Площадь: 4 528,0 кв. м. Кадастровый номер: 45:25:070105:159	4 256 000
Итого	91 000 000

3

Приложения

Содержание	Стр.
Обзор макроэкономической ситуации	60
Обзор рынка офисной недвижимости г. Курган	62
Перечень использованных материалов	64
Сведения об Оценщике	66
Копии интернет-страниц	68
Копии документов Заказчика	82

3 Приложения

Обзор макроэкономической ситуации

Макроэкономические данные по России

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

Макроэкономические факторы оказывают значительное влияние на развитие всех сегментов рынка недвижимости. В связи с этим, в этой части Отчета мы описываем важнейшие глобальные тенденции и состояние экономики РФ за период январь-ноябрь 2021 года в контексте их влияния на российский рынок недвижимости.

Прогноз ИПЦ России по состоянию на конец ноября 2021 года

ИПЦ России, %	2021	2022	2023	2024	2025
EIU	6,6%	4,5%	4,1%	4,3%	4,4%
Oxford Economics	6,7%	6,6%	3,5%	4,6%	4,2%
Всемирный банк	6,6%	6,2%	4,0%		
СЕЕМЕА Business Group	6,6%	6,2%	4,6%	4,2%	4,0%
OECD	6,3%	5,9%	4,4%		
АКРА	6,3%	5,4%	3,7%	3,7%	3,8%
ВЭБ	6,6%	6,4%	4,4%	3,9%	
ЕАБР	6,6%	6,1%	4,4%		
S&P Global	6,6%	6,2%	4,0%	4,0%	
Среднее значение	6,5%	5,9%	4,1%	4,1%	4,1%

Экономическая ситуация

По данным Росстата, индекс физического объема ВВП в 3 квартале 2021 года относительно соответствующего периода 2020 года составил 4,3%, а за период январь-сентябрь 2021 составил 4,6%.

Наибольший рост показали такие виды экономической деятельности как пассажирооборот (+49%), водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений (+13,7%) и добыча полезных ископаемых (+9,4%). В сельском хозяйстве наблюдалось снижение производства на 6,2%.

Согласно прогнозу ЦБ РФ, рост ВВП в 2021 году может составить около 4,5%, в 2022 году ожидается рост ВВП на 2,4%, в 2023 – на 2,0–2,2%, в 2024 – на 2,1%.

Fitch прогнозирует рост российского ВВП в 2022 году на 2,7%. Всемирный банк ухудшил прогноз по росту экономики России в 2022 г. до 2,4%. Прогноз по ВВП на 2023 г. оставлен без изменения – он предполагает рост на 1,8%.

3 Приложения

Обзор макроэкономической ситуации

Макроэкономические данные по России

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

Макроэкономика: влияние на рынок недвижимости

Влияние на рынок недвижимости оказали следующие основные факторы:

Денежная масса:

По данным ЦБ РФ, по состоянию на 1 ноября 2021 года увеличение денежной массы в национальном определении (денежного агрегата М2) с начала года составило 3,7% (за аналогичный период 2020 года данный показатель составил 8,2%).

Инфляция:

По данным Минэкономразвития, прогноз по инфляции в России по итогам 2021 года повышен до 7,4%. Этот показатель является максимальным с 2015 года.

Инфляция в ноябре в месячном выражении составила 0,96% м/м после 1,11% м/м в октябре. Основное давление на инфляцию оказала нетипичная для ноября ценовая динамика в сфере услуг (0,81% м/м) на фоне удорожания услуг зарубежного туризма. Вместе с тем снизились темпы роста цен на продовольственные (1,27% м/м) и непродовольственные товары (0,72% м/м).

Уровень безработицы

Уровень безработицы в октябре 2021 года показал исторический минимум (4,3% от рабочей силы). Численность занятых в октябре, как и месяцем ранее, составила 72,3 млн человек, в октябре 2020 года безработица составляла 70,3 млн человек.

Индекс промышленного производства:

По данным Росстата, индекс промышленного производства в октябре 2021 года составил 107,1% к соответствующему месяцу предыдущего года. Таким образом, за январь-октябрь 2021 года индекс промышленного производства составил 105,0% к соответствующему периоду предыдущего года.

Цены на нефть:

По данным Министерства финансов РФ, средняя цена на нефть марки Urals в ноябре 2021 года сложилась в размере \$79,98 баррель.

3 Приложения

Обзор рынка офисной недвижимости г. Курган

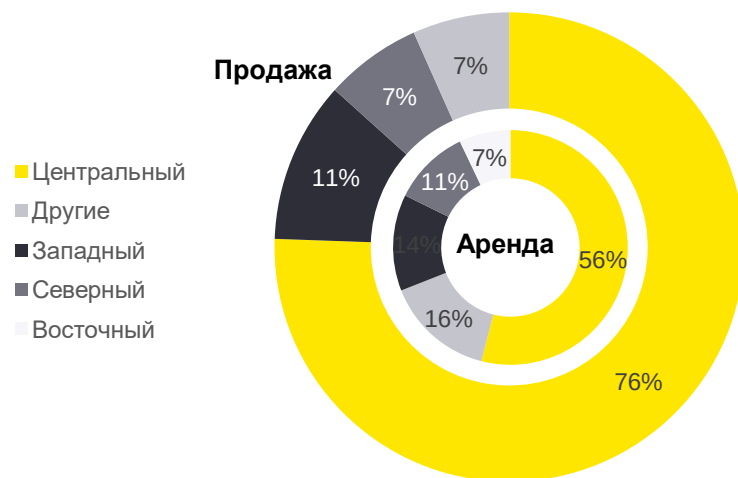
Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения

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 76% от общего числа предложений по продаже и около 56% 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 ниже.

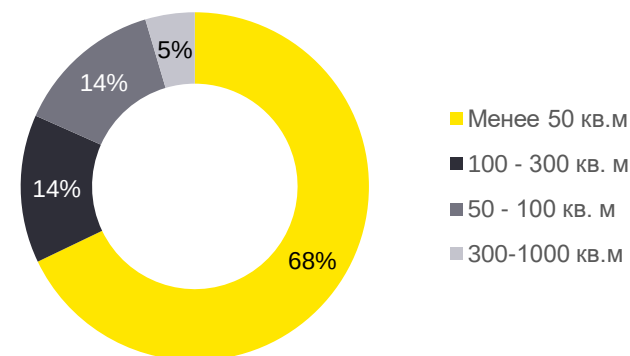
По данным ЦИАН, по состоянию на декабрь 2021 года в Кургане к продаже предлагается порядка 45 объектов офисного назначения общей площадью 11 174 кв. м, преобладают объекты площадью 100 - 300 кв. м. К аренде предлагается 113 объектов офисной недвижимости общей площадью 5 949 кв. м, преобладают помещения до 50 кв. м. По сравнению с первым полугодием 2021 г., значительно возросло количество предложений об аренде в городе. Структура предложения коммерческих помещений офисного назначения по продаже/аренде по площади представлена на диаграммах снизу и справа.

Структура предложения объектов офисного назначения по районам, кв. м, декабрь 2021 г.



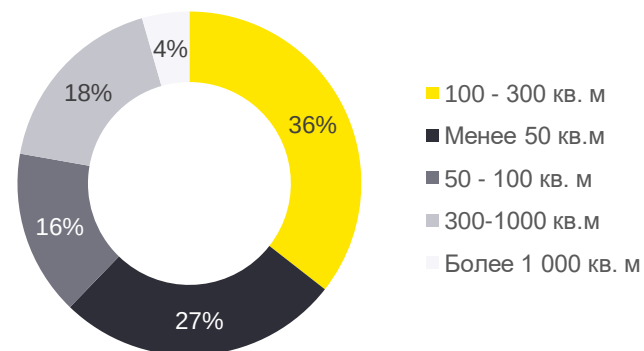
Источник: kurgan.cian.ru, анализ Исполнителя

Структура предложения объектов офисного назначения по площади, аренда, %, декабрь 2021 г.



Источник: kurgan.cian.ru, анализ Исполнителя

Структура предложения объектов офисного назначения по площади, продажа, %, декабрь 2021 г.



Источник: kurgan.cian.ru, анализ Исполнителя

3 Приложения

Обзор рынка офисной недвижимости г. Курган

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

Цены продажи

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

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

Диапазон цен предложения для объектов, сопоставимых с Объектом оценки (по расположению и площади), по состоянию на декабрь 2021 г. составляет 8 800 – 30 100 руб./кв. м без учета НДС.

Арендные ставки

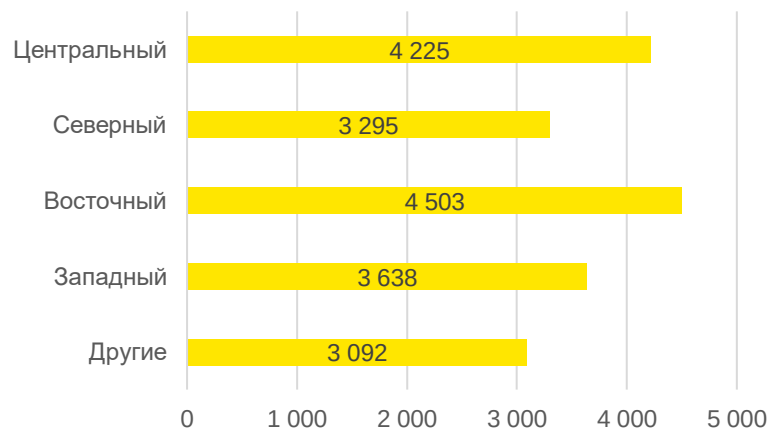
Диапазон запрашиваемых ставок аренды в декабре 2021 года по данным ЦИАН составил 1 000 – 12 879 руб./кв. м./год, без учета НДС.

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

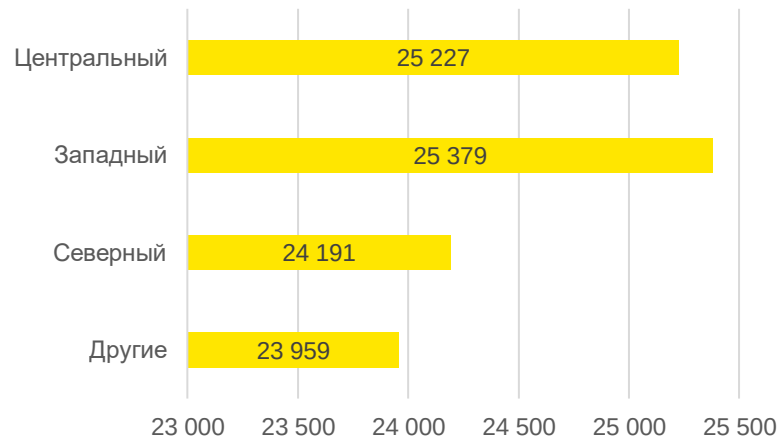
Диапазон ставок аренды для объектов, сопоставимых с Объектом оценки, составляет 4 500 – 7 200 руб./кв. м/год, без учета НДС.

Средневзвешенная ставка аренды объектов офисного назначения в Кургане по районам, руб. / кв. м, без НДС, декабрь 2021 г.

Средневзвешенная цена продажи объектов офисного назначения в Кургане по районам, руб. / кв. м, без НДС, декабрь 2021 г.



Источник: kurgan.cian.ru, анализ Исполнителя



Источник: kurgan.cian.ru, анализ Исполнителя

3 Приложения

Перечень использованных материалов

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

Данные Заказчика	Размер, байт
ЛГ_Бухгалтерская отчетность_2020.pdf	7 015 370
СУСХ БО 4 формы.pdf	372 890
ЛГ_БО_9 мес.pdf	2 169 615
БО_СУСХ_9 мес 2021.pdf	1 663 011
Курган (здание).pdf	424 635
Курган (земля).pdf	394 491
41. Альфастрахование №43912_919_0000177_21 от 23.08.21.pdf	1 332 452
Копия Курган ул. Невежина д. 3 стр. 2_1пг.2020.xlsx	16 266
Технический паспорт.pdf	1 525 995
2009.10.02 (земля+здание).pdf	215 826
2013.05.16 (здание).pdf	168 946
2015.04.22 (земля+здание)_Невежина_3.pdf	79 843
2019.10.15 - Договор аренды (НПФ-ЛГ).pdf	1 301 181
2019.10.23 - Данные о субаренде.pdf	50 084
20130117 - № 8_0113-ДА-ЕПЦ.pdf	39 260 373
20130117 - № 4_0113-ДА-МОП.pdf	48 270 509
20130117 - № 7_0113-ДА-ЭС.pdf	30 802 658
20130117 - № 6_0113-ДА-КГК.pdf	20 288 132
20110726_КП.pdf	195 158
Гарантийное письмо.pdf	147 857
3Остаточная.xlsx	13 877
2020.12.24 - ДС № 1 к Договору аренды (НПФП-ЛГ).pdf	90 112
Расходы янв.-нояб. 21_Курган_Невежина_3.xlsx	15 892
Доверенность на Огородникова И.Л. СУСХ.pdf	2 768 896

3 Приложения

Перечень использованных материалов

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

Нормативно правовые документы

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

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

Налоговый кодекс РФ

Гражданский кодекс РФ

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

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

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

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

Учебно-методическая литература

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

«Справочник оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.» под ред. Л. А. Лейфер, Нижний Новгород, 2020

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

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

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

www.avito.ru

www.cian.ru

www.dizo.kurganobl.ru

www.domofond.ru

www.etagi.com

www.kurgan.etalon-reмонт.ru

www.ooskidka.ru.ru

www.remontnik.ru

www.rway.ru

www.spark-interfax.ru

www.statrilett.ru

3 Приложения

Сведения об Оценщике

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



3 Приложения

Сведения об Оценщике

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

ИНГОССТРАХ



ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

№ 433-078402/21

«11» августа 2021 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Архангельская Ольга Юрьевна**
Паспортные данные: серия 4519 номер 076944, выдан ГУ МВД России по г. Москве, код подразделения 770-004, 25.03.2019
Адрес регистрации: 115035, г. Москва, Космодамианская наб., дом 40-42, строение 3, кв. 243
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»**
Россия, Москва, ул. Патюшская, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «02» сентября 2021 года по «01» сентября 2022 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **1 000 000 (Один миллион) рублей**.
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. **2 000 (Две тысячи) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **14.09.2021 г.**
5.2. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (ООО «Эрист-Ид Янг – оценка и консультационные услуги», 115035, Москва, Садовническая наб., д.77, стр.1, ИНН 7705637264).
При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежащим исполнителем своей обязанности по оплате согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счёт плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счёт получателя.
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не порождает никаких 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, заключающему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователем на его защиту при введении дел в судебные и арбитражные органы, 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

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

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

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

9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ: 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.archangelskaya@ra-ey.com	prof-msk@ingos.ru
телефонная связь:	+7(985)776-40-29	+7(499)9273-92-03

СТРАХОВАТЕЛЬ: Архангельская Ольга Юрьевна
Страхователь: _____

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»
От Страховщика: _____



С.Ю. Архангельский

3 Приложения

Копии интернет-страниц

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

Расчет рыночной арендной ставки офисных помещений

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

Аналог 1

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

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

сегодня, 08:55 38 просмотров, 0 за сегодня

Офис (В), 20,4 м²
в торгово-офисном комплексе «на ул. Куйбышева, 36»
Курганская область. Курган. ул. Куйбышева, 36 На карте

В избранное



6 фото

20,4 м²
Площадь

2 из 4
Этаж

Свободно
Помещение

В
Класс

9 180 Р/мес.
5 400 Р за м² в год

Регион Бизнес Недвижимость
Профи PRO
Документы агентства проверены
Агентство недвижимости
На рынке с 2015 года
Еще 406 объектов

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

Написать сообщение

РЕКЛАМА
Земля под застройку в МО
В продаже 89 участков в 10 км. от г. Чебоксар.
Площадь: 18,29 Га. Подходит для жилой застройки
+7 (916) 450-28-44

Перейти на сайт

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

Фотографии (6) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

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

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

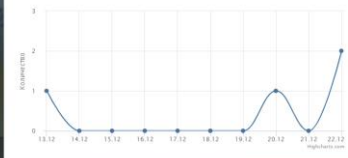
Стоимость аренды 450 р/кв.м.
Электроэнергия оплачивается по счетчику, остальные коммунальные включены в стоимость
Арт. 46013501

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

Офис (В), 20,4 м²

Статистика просмотров за последние 10 дней

40 просмотров с даты создания объявления 16.03.2021
4 просмотра за последние 10 дней



3 Приложения

Копии интернет-страниц

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

Расчет рыночной арендной ставки офисных помещений

Аналог 2

<https://kurgan.cian.ru/rent/commercial/266610394/>

https://kurgan.cian.ru/rent/commercial/266610394/

20 дек, 16:25 9 просмотров, 0 за сегодня

Офис (В), 36 м²
в торгово-офисном комплексе «на ул. Коли Мяготина, 78»
Курганская область, Курган, ул. Коли Мяготина, 78 На карте

В избранное



6 фото

36 м² Площадь
4 из 5 Этаж
Свободно Помещение
В Класс

21 600 Р/мес.
7 200 Р за м² в год

Регион Бизнес Недвижимость
Профи PRO
✓ Документы агентства проверены
Агентство недвижимости
На рынке с 2015 года
Еще 406 объектов

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

Написать сообщение

https://kurgan.cian.ru/rent/commercial/266610394/

Фотографии (6) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

Сдается офисное помещение, в современном, престижном бизнес-центре.

Адрес: г. Курган ул. Коли Мяготина, д.78

От собственника. Без комиссии.

- 4 этаж бизнес-центра
- теплое светлое помещение
- современный ремонт
- два санузла на этаже
- уборка мест общего пользования несколько раз в день
- парковка
- несколько интернет-провайдеров
- охрана

В здании расположены офисы крупных региональных и федеральных компаний. Цокольный этаж занимают "Красное & Белое", "FixPrice". Стоимость аренды 600р/кв.м. Все коммунальные, а так же уборка Вашего помещения, уже включены в стоимость. В шаговой доступности гостиницы, кафе, магазины. Доступ в здание: понедельник- суббота с 8 до 21 час, воскресенье с 8 до 15 часов. Арт. 43833697

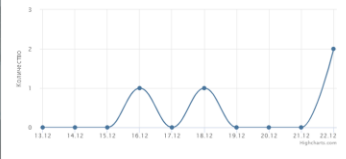
https://kurgan.cian.ru/rent/commercial/266610394/

Офис (В), 36 м²

21 600 Р/мес.

Статистика просмотров за последние 10 дней

11 просмотров с даты создания объявления 11.11.2021
4 просмотра за последние 10 дней



Дата	Просмотров
11.11.2021	1
12.11.2021	0
13.11.2021	0
14.11.2021	0
15.11.2021	1
16.11.2021	0
17.11.2021	1
18.11.2021	0
19.11.2021	0
20.11.2021	0
21.11.2021	4

3 Приложения

Копии интернет-страниц

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

Расчет рыночной арендной ставки офисных помещений

Аналог 3

<https://kurgan.etagi.com/commerce/5401103/>

Ипотека с Этажами - 5 минут на одну заявку во все банки [Узнать подробнее](#)

ЭТАЖИ Курган +7 (3522) 655-655 Мы на связи 24/7 RU / RUB + Добавить объявление Войти

Каталог квартир Новостройки Дома и участки Аренда Коммерческая Гаражи Ипотека Франшиза Самолет Вакансии Журнал Покупка в другом городе Ещё

Фотографии (2) Об объекте Характеристики Расположение Журнал

Посмотреть 2 фотографии

Офис, 57.3 м²
Центральный, ул. Куйбышева [На карте](#)

28 650 ₽/мес.
Информация по стоимости услуг отсутствует

Банная Анастасия Евгеньевна
★★★★★
7 отзывов
+7 905 853-98-70
или оставьте ваш номер, и мы вам перезвоним
+7 XXX XXX-XX-XX
[Перезвоните мне](#)
Отправляя заявку, вы соглашаетесь на обработку персональных данных
Связаться в мессенджере

<https://kurgan.etagi.com/commerce/5401103/>

Фотографии (2) **Об объекте** Характеристики Расположение Журнал

Описание

Дата изменения: 19.08.2021 27 просмотров

Для размещения Вашего бизнеса предлагаем офисы в бизнес-центре на Куйбышева 28. Кабинет, очень теплый, светлые, оснащён кондиционером, стеклопакетами. Удобство планировки в том, что есть ниша под гардероб и кладовую. Кабинет на третьем этаже. Площадь кабинета 57,3. Стоимость аренды 28 650 рублей, в данную стоимость уже включены счетчики и отопление. Здание под охраной. Вход круглосуточный.

Месторасположение Бизнес-центра очень удобное. Есть своя парковка, рядом остановочный комплекс. Звоните, можем предложить другие варианты в этом здании!

3 Приложения

Копии интернет-страниц

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

Расчет рыночной арендной ставки офисных помещений

Аналог 4

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

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

5 июл, 12:16 129 просмотров, 0 за сегодня

Торговая площадь, от 18 до 300 м²

в торгово-офисном комплексе «Дом бытовых услуг»

Курганская область, Курган, ул. Коли Маготина, 56А На карте

В избранное

2 фото

От 18 до 300 м²

Площадь

3 из 10

Этаж

Свободно

Помещение

от 21 600

до 150 000 Р/мес.

от 6 000 Р за м² в год

ID 39738410

+7 965 835-96-92

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

Посмотреть сообщения

Доступные площади

18 м²	14 400 Р за м²/год	21 600 Р/мес
38 м²	14 400 Р за м²/год	45 600 Р/мес
227 м²	6 000 Р за м²/год	113 500 Р/мес
300 м²	6 000 Р за м²/год	150 000 Р/мес

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

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

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

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

Оценка справедливой (рыночной) стоимости нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Курган, ул. Тимофея Невежина, д. 3, стр.2 | Стр. 71

3 Приложения

Копии интернет-страниц

Общая часть

1 Методология оценки

2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

3 Приложения

Расчет рыночной арендной ставки офисных помещений

Аналог 5

<https://kurgan.etagi.com/commerce/6442602/>

<https://kurgan.etagi.commerce/6442602/>

Ипотека с Этажами - 5 минут на одну заявку во все банки

Узнать подробнее

Курган

+7 (3522) 655-655

Мы на связи 24/7

RU / RUB

+

Добавить объявление

Войти

Каталог квартир

Новостройки

Дома и участки

Аренда

Коммерческая

Гаражи

Ипотека

Франшиза

Самолет

Вакансии

Журнал

Покупка в другом городе

Ещё

Фотографии (6)

Об объекте

Характеристики

Расположение

Журнал

Посмотреть 6 фотографий

Офис, 43.8 м²

Центральный, ул. Пичугина

На карте

21 900 ₽/мес.

Информация по стоимости услуг отсутствует

Банная Анастасия Евгеньевна

★★★★☆

7 отзывов

+7 905 853-98-70

или оставьте ваш номер, и мы вам перезвоним

RU

+7 XXX XXX-XX-XX

Перезвоните мне

Отправляя заявку, вы соглашаетесь на обработку персональных данных

Связаться в мессенджере

https://kurgan.etagi.com/commerce/6442602/

Фотографии (6) **Об объекте** Характеристики Расположение Журнал

Дата изменения: 23.09.2021  16 просмотров

Для размещения Вашего бизнеса предлагаем кабинеты различных площадей. Площади от 19кв.м. до 43кв.м. 2 и 3 этаж офисного здания "Тобол".

Данный кабинет площадью 43,8 кв.м. расположен на втором этаже. Окна выходят на улицу Куйбышева. В здании проверен интернет, имеется охрана. Туалеты на этаже М и Ж для сотрудников.

Рядом оборудована парковка. Хороший пешеходный трафик.

Здание открыто с 8-00 до 20-00 часов.

Звоните, договоримся о просмотре, подберем интересующие Вас площади.

3 Приложения

Копии интернет-страниц

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

Расчет рыночной цены продажи офисных помещений

Аналог 1

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

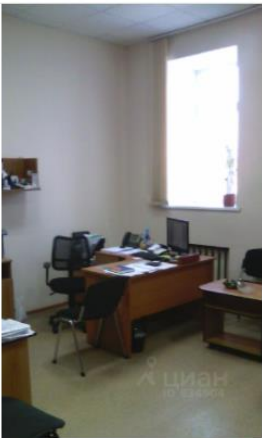
← → ↻ 📁 <https://kurgan.cian.ru/sale/commercial/240677673/> 🖨️ 🔍 ⭐

сегодня, 10:46 👁 76 просмотров, 0 за сегодня

Офис, 1 409 м²

Курганская область, Курган, ул. Гоголя, 44 [На карте](#)

❤ В избранное 🔄 📎 📄 📧 ⚠



📷 12 фото



1 409 м²
Площадь

3 из 3
Этаж

Свободно
Помещение

Продаются помещения 3 этаж, Курганская область, г.Курган, ул.Гоголя, 44

19 222 960 ₽ ↓

История цены

8 дек 2021	19 222 960 ₽	↑ 7 548 350 ₽
7 окт 2021	26 771 310 ₽	

🔍 Стыкный ПК

✓ Документы агентства проверены

[Еще 1464 объекта](#)

+7 908 005-10-51

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

[Написать сообщение](#)

👤 **Любовь Зайферт**
Нет отзывов

Ростелеком

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

Оценка справедливой (рыночной) стоимости нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Курган, ул. Тимофея Невежина, д. 3, стр.2 | Стр. 74

3 Приложения

Копии интернет-страниц

Общая часть

1 Методология оценки

2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

3 Приложения

Расчет рыночной цены продажи офисных помещений

Аналог 3

<https://kurgan.etagi.com/commerce/4977267/>

<https://kurgan.etagi.com/commerce/4977267/>

Ипотека с Этажами - 5 минут на одну заявку во все банки

Узнать подробнее

ЭТАЖИ Курган +7 (3522) 655-655 Мы на связи 24/7 RU / RUB + Добавить объявление Войти

Каталог квартир Новостройки Дома и участки Аренда Коммерческая Гаражи Ипотека Франшиза Самолет Вакансии Журнал Покупка в другом городе Ещё ▾

Фотографии (13) Об объекте Характеристики Расположение Журнал

Офис, 427 м²

Центральный, ул. Куйбышева На карте

5 200 000 ₽

12 178 ₽/м²

Гатилова Алеветина Аркадьевна
1 отзыв
+7 905 853-95-22

или оставьте ваш номер, и мы вам перезвоним

+7 XXX XXXX-XX-XX

Перезвоните мне

Отправляя заявку, вы соглашаетесь на обработку персональных данных

Связаться в мессенджере

https://kurgan.etagi.com/commerce/4977267/

Фотографии (13)

Об объекте

Характеристики

Расположение

Журнал

Описание

Дата изменения: более полугода назад

51 просмотр

Предлагаются к продаже офисные помещения общей площадью 427 кв.м., расположенные по адресу: ул. Куйбышева, д. 35

Задние расположено в центре города, есть места для парковки. Окружающая застройка – жилые дома, Торговые Центры и Бизнес Центры, объекты социальной инфраструктуры, плотность застройки – высокая. Месторасположение с удобной транспортной логистикой. Инженерные коммуникации: отопление, водоснабжение, электричество, вентиляция, канализация. Помещения расположены на 4 этаже. Выполнена стандартная внутренняя отделка помещений (потолок армстронг, пол - линолеум...)

Показать

3 Приложения

Копии интернет-страниц

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

Расчет рыночной цены продажи офисных помещений

Аналог 4

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

История цены

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

Ещё 2 объекта

+7 912 529-89-88

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

Написать сообщение

РЕКЛАМА

Земля под застройку в МО

В продаже 89 участков в 10 км. от г. Чехова. Площадь: 18,29 Га. Подходит для жилой застройки

+7 (916) 450-28-44

Перейти на сайт

Свободное назначение, 1 350 м²

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

В избранное

18 фото



1 350 м²

Площадь

1 из 2

Этаж

Свободно

Помещение

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

Оценка справедливой (рыночной) стоимости нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Курган, ул. Тимофея Невежина, д. 3, стр.2 | Стр. 76

3 Приложения

Копии интернет-страниц

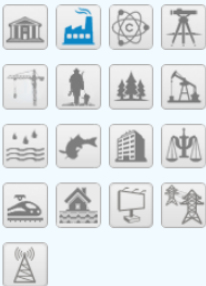
Расчет рыночной цены продажи офисных помещений

Аналог 5

<https://www.torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=49315643&lotId=49315796&prevPageN=0>

Назад к торгам

Виды торгов



Торги

- Все
- В процессе подачи заявок
- В процессе подведения итогов
- Отмененные/аннулированные
- Завершенные
- Приостановленные
- Архив

Антимонопольный контроль

- Реестр жалоб по торгам
- Получение разъяснений по вопросам применения федеральным антимонопольным органом антимонопольного законодательства
- Устранение нарушения антимонопольного законодательства

Планирование и результаты

Главная | Просмотр извещения №090221/0021176/01 от 09.02.2021 (аукцион), лот №1

Продажа государственного (муниципального) имущества и имущества госкомпаний

Сайт [torgi.gov.ru](https://www.torgi.gov.ru) определен официальным источником для размещения информации о продаже государственного и муниципального имущества в порядке приватизации (Федеральный закон от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества"), о продаже недвижимого имущества государственных и муниципальных унитарных предприятий (Федеральный закон от 14 ноября 2002 г. № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях»), о реализации имущества, обращенного в собственность государства (постановление Правительства РФ от 30 сентября 2015 г. № 1041).
Постановление Правительства РФ от 27 декабря 2017 г. № 1671 "О внесении изменений в Правила реализации на внутреннем рынке алмазов специальных размеров массой 10,8 карата и более".

Общие Лоты (1) Документы (4) Изменения (3) Разъяснения (0) Жалобы (0)

Организатор торгов:

ДЕПАРТАМЕНТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ КУРГАНСКОЙ ОБЛАСТИ

Дата и время публикации извещения:

09.02.2021 13:26

Дата и время окончания приема заявок:

07.03.2021 14:00

Дата рассмотрения заявок:

09.03.2021

Место и срок подведения итогов:

Итоги аукциона будут подведены в Департаменте имущественных и земельных отношений Курганской области, по адресу: Курганская область, г. Курган, пл. им. Ленина, каб. 417, не позднее 4-х часов с момента завершения аукциона.

Общие сведения

Изображения лота

Заявители/участники

Документы итогов приватизации

Итоги приватизации

Статус торгов:

Состоявшийся

Наименование и характеристика имущества:

Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 1511,1 кв. м, номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: этаж №№ 1-3, кадастровый номер: 45:25:070309:2942, адрес (местоположение): Курганская область, г. Курган, ул. Куйбышева, д. 67.

Покупатель:

Общество с ограниченной ответственностью "Зауралфинанс"

Цена сделки:

8 254 260 руб.

Итоги приватизации/продажи:

Аукцион состоялся, победителем признано общество с ограниченной ответственностью "Зауралфинанс"

Оценка справедливой (рыночной) стоимости нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Курган, ул. Тимофея Невежина, д. 3, стр.2 | Стр. 77

3 Приложения

Копии интернет-страниц

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

Расчет рыночной цены продажи земельного участка

Аналог 1

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

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

Участок 30 сот. (промназначения)

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 13 декабря в 16:29



8 912 830-67-73

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Евгений
Частное лицо
На Авито с апреля 2018
Завершено 79 объявлений

10 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 1993718594, ☎ 3011 (+9)



Об участке

Площадь: 30 сот.

Расположение

Курганская область, Курган

[Скрыть карту](#)

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

Расположение

Курганская область, Курган

[Скрыть карту](#)



8 912 830-67-73

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Евгений
Частное лицо
На Авито с апреля 2018
Завершено 79 объявлений

10 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 1993718594, ☎ 3011 (+9)

Описание

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



[Пожаловаться](#)

3 Приложения

Копии интернет-страниц

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

Расчет рыночной цены продажи земельного участка

Аналог 2

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

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

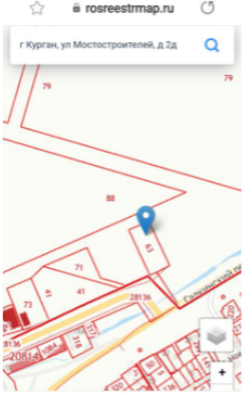
26 окт, 18:28 154 просмотра, 2 за сегодня

Коммерческая земля, 36 сот.

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

В избранное

13:02 93%
rosreestmap.ru
г Курган, ул Мостостроителей, д 2д



1 фото

36.0 сот.

Участок поселений

Площадь

Категория

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

5 000 000 ₽

138 889 ₽ за сот.

ID 67419254

+7 919 560-99-99

+7 961 752-01-51

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

Написать сообщение

Оценка справедливой (рыночной) стоимости нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Курган, ул. Тимофея Невежина, д. 3, стр.2 | Стр. 79

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

Аналог 3

 https://www.avito.ru/kurgan/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot_promnaznacheniya_2277709618

5 000 000 ₪

 Добавить в избранное
 Добавить заметку
 8 декабря в 14:00



Кредит наличными. Оформить в
Тинькофф. Подробнее

8 909 172-63-03

Написать сообщение

сергей
Частное лицо
На Авито с июля 2016

№ 2277709618, ☎ 298 (+5)

Об участке

Площадь: 30 сот.

Расположение

Курганская область, Курган, Омская ул., 145

[Скрыть карту ^](#)

5 000 000 ₺ ✓

Кредит наличными. Оформить в
Тинькофф. Подробнее

8 909 172-63-03

Написать сообщение

сергей
Частное лицо
На Авито с июля 2016

№ 2277709618, ☎ 298 (+5)

Описание

Объект незавершенного строительства. Есть проектная документация на здание 1008м2, проект на газ, электричество, удобный въезд-выезд. Все вопросы по телефону



[Пожаловаться](#)

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2020 г.

Организация: Общество с ограниченной ответственностью "Любимый город"	Форма по ОКУД 0710002	Коды 31 12 2020
Идентификационный номер налогоплательщика 76736607	Дата (число, месяц, год) 31 12 2020	по ОКПО 76736607
Вид экономической деятельности Деятельность по чистке и уборке жилых зданий и нежилых помещений прочие	ИНН 4501120433	по ОКВЭД 2 81.22
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКФС 12300	по ОКЕИ 16
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ 384	

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
З.В.	Выручка	2110	128 573	123 638
З.В.	Себестоимость продаж	2120	(90 911)	(88 237)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	35 662	35 399
З.В.	Коммерческие расходы	2210	(8 883)	(7 150)
З.В.	Управленческие расходы	2220	(7 692)	(9 479)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	21 087	18 770
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
З.В.	Прочие доходы	2340	1 182	1 385
З.В.	Прочие расходы	2350	(1 998)	(6 400)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	20 261	13 735
	Налог на прибыль	2410	(4 167)	(3 890)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(4 275)	(3 856)
	отложенный налог на прибыль	2412	108	(234)
	Прочее	2460	(3)	-
З.10.	Чистая прибыль (убыток)	2400	16 111	9 845

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
	СПРАВОЧНО			
	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	16 111	9 845
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Петрова Елена Викторовна
(директор/главный бухгалтер)
25 марта 2021 г.

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Сентябрь 2021 г.

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Любимый город"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Деятельность по чистке и уборке жилых зданий и нежилых помещений прочая

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

Единица измерения: а тыс. рублей

Коды
0710002
30 09 2021
78735607
4501120433
81.22
12300 16
384

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2021 г.	За Январь - Сентябрь 2020 г.
	Выручка	2110	107 765	94 327
	Себестоимость продаж	2120	(79 521)	(67 216)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	28 244	27 111
	Коммерческие расходы	2210	(5 485)	(5 194)
	Управленческие расходы	2220	(5 943)	(5 673)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	16 815	16 244
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	2	2
	Прочие расходы	2350	(6 152)	(1 485)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	10 665	14 761
	Налог на прибыль	2410	(3 220)	(2 999)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(2 525)	(1 751)
	отложенный налог на прибыль	2412	(695)	(1 248)
	Прочее	2460	(2)	(3)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	7 443	11 759

Форма 0710002 с 2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2021 г.	За Январь - Сентябрь 2020 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	7 443	11 759
	Справочно	2900	-	-
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Р. И. Петрова
Петрова Елена Викторовна
(подпись)
(расшифровка подписи)

«Любимый город»
30 сентября 2021 г.

3 Приложения

Копии документов Заказчика

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

Отчет о финансовых результатах за Январь - Декабрь 2020 г.

Форма по ОКУД		Коды	
Дата (число, месяц, год)		31	12 2020
Организация: Общество с ограниченной ответственностью "Сибирско-Уральский Сервисный Холдинг"		по ОКПО 70566482	
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН 4501106453	
Вид экономической деятельности: Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления		по ОКВЭД 2 79.22	
Организационно-правовая форма / форма собственности: Общество с ограниченной ответственностью / Частная собственность		по ОКФС / ОКФС 12300 16	
Единица измерения: а тыс. рублей		по ОКЕИ 384	

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
П	Выручка	2110	449	35 598
П	Себестоимость продаж	2120	(10)	(30 318)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	439	5 078
	Коммерческие расходы	2210	-	-
П	Управленческие расходы	2220	(2 755)	(1 598)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(2 316)	3 482
П	Доходы от участия в других организациях	2310	369 550	386 520
П	Проценты к получению	2320	10 721	15 931
П	Проценты к уплате	2330	(7 140)	(14 365)
	Прочие доходы	2340	310 736	304 231
П	Прочие расходы	2350	(311 550)	(569 356)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	359 991	126 443
П	Налог на прибыль	2410	(658)	2 891
	в том числе:			
П	текущий налог на прибыль	2411	(475)	(3 414)
П	отложенный налог на прибыль	2412	(183)	6 305
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	359 323	129 334

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
	СПРАВОЧНО			
	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	369 323	129 334
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2600	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2510	-	-

Руководитель _____
Огородников Игорь Леонидович
(по доверенности от 07.02.2019 г.)
(подпись-фамилия, инициалы)

30 января 2021 г.
Сервисный Холдинг

3 Приложения

Копии документов Заказчика

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

Отчет о финансовых результатах за Январь - Сентябрь 2021 г.

Форма по ОКУД		Коды	
		0710002	
Дата (число, месяц, год)		30	09 2021
Общество с ограниченной ответственностью "Сибирско-Уральский Сервисный Холдинг"		70566482	
Идентификационный номер налогоплательщика		4501106453	
Вид экономической деятельности		70.22	
Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления		12300 16	
Организационно-правовая форма / форма собственности		12300 16	
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность		384	
Единица измерения:		в тыс. рублей	

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2021 г.	За Январь - Сентябрь 2020 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	393 456	278 388
	Справочно	2900	-	-
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2021 г.	За Январь - Сентябрь 2020 г.
	Выручка	2110	337	337
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	337	337
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(2 285)	(2 033)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(1 948)	(1 696)
	Доходы от участия в других организациях	2310	508 872	279 550
	Проценты к получению	2320	11 921	8 145
	Проценты к уплате	2330	(3 843)	(5 123)
	Прочие доходы	2340	339 789	23 969
	Прочие расходы	2350	(460 521)	(26 025)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	394 270	278 820
	Налог на прибыль	2410	(814)	(432)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(661)	(288)
	отложенный налог на прибыль	2412	(153)	(144)
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	393 456	278 388

Руководитель

29 октября 2021 г.

Сервисный Холдинг

Огородников Игорь Леонидович
(по доверенности от 07.02.2019 г.)
(расшифровка подписи)

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 09.11.2021, поступившего на рассмотрение 09.11.2021, 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
10.11.2021г. № КУВИ-002/2021-148357845			
Кадастровый номер:		45:25:070105:413	
Номер кадастрового квартала:		45:25:070105	
Дата присвоения кадастрового номера:		25.06.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер 37:401:001:010092530; Инвентарный номер 608; Условный номер 45-01.01-02.2002-0053	
Местоположение:		Курганская область, г. Курган, ул. Тимофея Невежина, д. 3, строен. 2	
Площадь, м2:		5608.2	
Назначение:		Нежилое	
Наименование:		Здание заводоуправления	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		5, в том числе подземных 1	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют	
Год завершения строительства:		1961	
Кадастровая стоимость, руб:		91989339.99	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		45:25:070105:549, 45:25:070105:552, 45:25:070105:603, 45:25:070105:674	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:		нежилое	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.	
Получатель выписки:		Барцева Надежда Сергеевна	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	инициалы, фамилия
СЕРТИФИКАТ ЭЦП	М.П.
Сертификат: 99767757135744893515711381783445926050	
Владелец: Росреестр	
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	



3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
10.11.2021г. № КУВИ-002/2021-148357845			
Кадастровый номер:		45:25:070105:413	

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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	инициалы, фамилия
Свидетельство о государственной регистрации Сертификат: 997677571357414003515711361783443976050 Владелец: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	



Выдано
Дата и время выдачи
Уполномоченный
сотрудник ИФЦ

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

Лист 3

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
10.11.2021г. № КУВИ-002/2021-148357845			
Кадастровый номер:		45:25:070105:413	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
М.П. Сертификат: 997677571357440884515711381783445936050 Владелец: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022		



Копии документов Заказчика

3 Приложения

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
10.11.2021г. № КУВИ-002/2021-148357845			
Кадастровый номер:		45:25:070105:413	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			

Филиал ГУУ МВД города Москвы МВД городского значения Южного административного округа города Москвы
117519, город Москва, ул. Трубниковская, д. 13А.

12.11.2017 16:30

Итого в архив введено
Хранитель
Секретарь МВД

МД

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 09.11.2021, поступившего на рассмотрение 09.11.2021, 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
10.11.2021г. № КУВИ-002/2021-148352073			
Кадастровый номер:		45:25:070105:159	
Номер кадастрового квартала:		45:25:070105	
Дата присвоения кадастрового номера:		14.05.2009	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Местоположение:		Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Курганская обл, г Курган, ул Невежина, 3.	
Площадь, м2:		4528 +/- 24	
Кадастровая стоимость, руб:		3419319.2	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		45:25:000000:26754	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		Для производственных целей	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Барцева Надежда Сергеевна	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	инициалы, фамилия
Сведения о сертификате ЭП	
Сертификат: 9976775713574088151711381783445936020 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	



3 Приложения

Копии документов Заказчика

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

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
10.11.2021г. № КУВИ-002/2021-148352073			
Кадастровый номер:		45:25:070105:159	

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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН		
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
	Сертификат: 997677571357-44083515711381783445926050 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	



3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

Лист 3			
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
10.11.2021г. № КУВИ-002/2021-148352073			
Кадастровый номер:		45:25:070105:159	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
Сертификат: 99767757135744685515711381783445926050 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022		

Копии документов Заказчика

3 Приложения

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
10.11.2021г. № КУВИ-002/2021-148352073					
Кадастровый номер:			45:25:070105:159		
План (чертеж, схема) земельного участка					
The image shows a detailed cadastral map of several land plots. Each plot is labeled with its unique identifier, such as 45:25:070105:163/1, 45:25:070106:2133, and others. The maps are color-coded and show boundaries between different owners or users.					
Масштаб 1:2000		Условные обозначения:			
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ			
полное наименование должности		СВЕДЕИНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭЦП		инициалы, фамилия	
		М.П. Сертификат: 99767757135744083515711381783445936030 Выдана: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2027			

Филиал ТУУ МФЦ города Москвы, расположенного по адресу: Москва, административного округа района Москвы 117219, город Москва, улица Чернышевская, д. 13А

12.11.2021 14:05

Итого: 10

Дата и время выдачи
полномочий
отделения МФЦ

3 Приложения

Копии документов Заказчика

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



г. Екатеринбург, Россия

«23» августа 2021г.

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

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество)
Россия, 101000, город Москва, улица Чапыгина, 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: 40701810901300000355 в АО АЛЬФА-БАНК
Корр. счет: 301018102000000000593
БИК: 044525593
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.

3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

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

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

4. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

С 00:00 часов «01» сентября 2021г. по 24:00 часов «31» августа 2022г.

5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

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

5.1. Пожара, удара молнии, взрыва газа, употребляемого для бытовых надобностей - в соответствии с п. 3.2.1. Правил;

5.2. Падения на застрахованное имущество летающих объектов или их частей и грузов - в соответствии с п. 3.2.2. Правил;

5.3. Опасных природных явлений - в соответствии с п. 3.2.3. Правил и приложением «Дополнительные условия по страхованию от опасных природных явлений»;

5.4. Взрыва паровых котлов, газохранилищ, газопроводов, машин, аппаратов и других технических устройств - в соответствии с п. 3.2.4. Правил и приложением «Дополнительные условия по страхованию убытков от взрыва»;

5.5. Аварий гидравлических систем - в соответствии с п. 3.2.5. Правил и приложением «Дополнительные условия по страхованию имущества от повреждения в результате аварий гидравлических систем»;

Страховщик

Страхователь

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



г. Екатеринбург, Россия

5.6. Противоправных действий третьих лиц - в соответствии с п. 3.2.6. Правил и приложением «Дополнительные условия по страхованию от кражи с незаконным проникновением».

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

5.9. Не подлежат возмещению убытки, произошедшие вследствие событий, указанных в п. 3.6. - 3.8 Правил, в Дополнительных условиях по страхованию отдельных рисков.

6. ЗАСТРАХОВАННОЕ ИМУЩЕСТВО, СТРАХОВАЯ СУММА И СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

6.1. Имущество застраховано по настоящему Договору от рисков повреждения, гибели или утраты в пользу Страхователя (Выгодоприобретателя), имеющего 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, руб.	Страховая премия, руб.
1.	Курганская область, город Курган, улица Тимофея Невежина, дом 3, строение 2	Нежилые помещения, конструктив, включая отделку и инженерное оборудование. Кадастровый номер: 46-26-070105-413 Общая площадь 5 608,2 кв. м.	94 355 000,00	48 203,50
Итого:			94 355 000,00	48 203,50

Итого общая страховая сумма по Договору: 94 355 000,00 (Девяносто четыре миллиона триста пятьдесят пять тысяч) рублей.

Итого общая страховая премия по настоящему Договору: 48 203,50 (Сорок восемь тысяч двести три и 50/100) рублей.

Лимит ответственности Страховщика в отношении риска Террористический акт (п. 5.7. Договора) составляет 94 355 000,00 (Девяносто четыре миллиона триста пятьдесят пять тысяч) рублей, по каждому страховому случаю и совокупно за период ответственности.

7. ФРАНШИЗА:

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

8. ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

8.1. Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «01» сентября 2021г.

8.2. При неуплате страховой премии в указанный срок и размере Договор не вступает в силу, и страхование не начинает действовать. В случае уплаты страховой премии в сумме меньшей установленного размера или позже установленной даты оплаты, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты ее получения.

Страховщик

Страхователь

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

3 Приложения

Копии документов Заказчика

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



9. СТРАХОВАЯ ВЫПЛАТА:

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

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

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

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

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

10. ВЫГОДОПРИБОРАТЕЛЬ:

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

11. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ (ОГОВОРКИ):

11.1. Оговорка о соблюдении норм и правил.

Страхователь обязуется соблюдать следующие требования к содержанию Застрахованного имущества: поддерживать Застрахованное имущество и его элементы в технически исправном состоянии, соблюдать нормы и правила пожарной безопасности, физической охраны, хранения Застрахованного имущества. Это же требование по содержанию относится к зданиям, сооружениям, помещениям и иным местам, в которых находится Застрахованное имущество. При нарушении Страхователем (Выгодоприобретателем) вышеуказанных требований, убытки не подлежат возмещению в той части, в которой такое нарушение привело к наступлению страхового случая или увеличению размера ущерба от его наступления. Однако Страховщик не имеет права ссылаться на нарушение, если он был письменно проинформирован о нем Страхователем при заключении Договора страхования в Анкете-заявлении на страхование или иным задокументированным способом, или если нарушение было выявлено и зафиксировано Страховщиком по результатам предстрахового осмотра (если такой осмотр проводился). Под Страхователем/Выгодоприобретателем здесь понимаются его владельцы и руководящие 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).

Страховщик

Страхователь

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



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

11.2. Оговорка о страховой сумме на отделку.

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

11.3. Оговорка положение о заразных заболеваниях

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

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

11.3.2.1 в связи с Заразным заболеванием, или

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

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

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

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

такие болезни, вещество или возбудитель могут нанести вред или представлять угрозу для здоровья или благосостояния человека, или оказать негативное воздействие на имущество, застрахованное по настоящему Договору, которое выражается в таких формах, как нанесение ущерба, ухудшение свойств, обесценение, утрата товарных качеств или утрата возможности эксплуатации.

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

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

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

11.4.1.1. Киберубытки;

11.4.1.2. Гибель, повреждение, 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;

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

11.4.3. Определение:

Страховщик

Страхователь

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

3 Приложения

Копии документов Заказчика

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



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

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

11.4.3.3. Киберинцидент означает:

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

11.4.4. Компьютерная Система означает:

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

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

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

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ:

- 12.1. Любые изменения в условия настоящего Договора вносятся по соглашению сторон путем оформления Дополнительных соглашений (дополнений) к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.
- 12.2. Страховщик проводил оценку страхового риска с использованием сведений, указанных Страхователем в Анкете-заявлении на страхование от «20» августа 2021г. (Приложение № 3).
- 12.3. По настоящему Договору не рассчитываются и не уплачиваются проценты на величину суммы долга за период пользования денежными средствами, предусмотренные статьей 317.1. Гражданского кодекса РФ.
- 12.4. Споры по Договору между Страхователем и Страховщиком разрешаются путем переговоров, а в случае недостижения соглашения - в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 12.5. Стороны договорились, что все уведомления в рамках настоящего Договора направляются по электронной почте:
- Страховщику: SahatskayaID@alfastrah.ru; в части страховых случаев/убытков: SOS@alfastrah.ru.
- 12.6. Договор составлен в 2 (Два) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

Страховщик

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



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

12.8. Приложения:

Приложение № 1. Памятка об урегулировании убытков;

Приложение № 2. Правила страхования;

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

СТРАХОВЩИК
АО «АльфаСтрахование»



М.П.

Заместитель директора, руководитель блока АО «АльфаСтрахование» в ральский региональный центр/Екатеринбургский филиал/Блок корпоративных продаж

должность

Бобылев Денис Валерьевич

Ф.И.О.

Доверенность №5693/21N от «14» мая 2021г.

СТРАХОВАТЕЛЬ
Негосударственный пенсионный фонд
«Профессиональный» (Акционерное общество)



М.П.

Представитель Фонда по доверенности

Фролов Артем Сергеевич

Ф.И.О.

Доверенность от «16» августа 2021 года

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

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

Страховщик

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

Страхователь

3 Приложения

Копии документов Заказчика

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



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

Памятка Страхователю об урегулировании убытков

1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ДЕЙСТВИЙ ПРИ НАСТУПЛЕНИИ СТРАХОВОГО СЛУЧАЯ



1. Сразу сообщите о происшествии

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

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



2. Примите меры по уменьшению убытка

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



3. Заявите о случившемся в компетентные органы

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



4. Направьте письменное уведомление Страховщику

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

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



5. Получите сообщение о регистрации убытка и контактные данные куратора

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

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



6. Оформите доступ в личный кабинет (по желанию)

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

В Личном кабинете Вы можете:

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



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



7. Согласуйте время и место осмотра

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

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



8. Получите от Страховщика письменный запрос документов

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



9. Соберите и передайте Страховщику требуемые документы

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

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

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

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

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

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

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



10. Ожидайте рассмотрения документов Страховщиком

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

3 Приложения

Копии документов Заказчика

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



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



13. Получите страховую выплату

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

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

II. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ДЛЯ СТРАХОВОЙ ВЫПЛАТЫ



1. Перечень документов при стандартном порядке урегулирования

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

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

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



2. Перечень документов при Упрощенном порядке урегулирования

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



Страхователь предоставляет сокращенный перечень документов:

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

III. ВОПРОСЫ И ОБРАЩЕНИЯ

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

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть

1 Методология оценки

2 Расчет справедливой ...

3 Приложения



Приложение № 1.1



от Страхователя/Выгодоприобретателя:

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

ЗАЯВЛЕНИЕ НА СТРАХОВУЮ ВЫПЛАТУ

Договор страхования:	№	от	
Страховая премия:	☐ Оплачена полностью	☐ Оплачена частично	☐ Не оплачена
Дата страхового случая:			
Характер события:	☐ Опасное природное явление. Укажите какое:	☐ Противоправные действия третьих лиц	☐ Иное (укажите):
	☐ Пожар	☐ Залив	
Краткое описание страхового случая:			
О происшествии заявлено в компетентные органы: (ГИБДД, МВД, МЧС, органы пожарной инспекции, ДПС, другие)			
Перечень прилагаемых к заявлению документов:			
Объект в другой страховой компании:	☐ Застрахован (укажите наименование компании, № Договора, страховую сумму)	☐ Не застрахован	
Страховое возмещение прошу выплатить по следующим реквизитам:	Получатель:		
	ИНН:		
	Расчетный счет:		
	В банке:		
	Корр. счет:		
	БИК:		
В размере:			
Возмещение ущерба из других источников:	☐ Не получено	☐ Получено в размере:	
Подтверждаю достоверность изложенных сведений и выражаю согласие на их проверку Страховщиком.			
Подпись:	Расшифровка:	Должность:	
М.П.		Дата:	



Приложение № 1.1



от Страхователя/Выгодоприобретателя:

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

ЗАЯВЛЕНИЕ НА СТРАХОВУЮ ВЫПЛАТУ (УПРОЩЕННЫЙ ПОРЯДОК УРЕГУЛИРОВАНИЯ)

Договор страхования:	№	от	
Страховая премия:	☐ Оплачена полностью	☐ Оплачена частично	☐ Не оплачена
Дата страхового случая:			
Характер события:	☐ Опасное природное явление. Укажите какое:	☐ Противоправные действия третьих лиц	☐ Иное (укажите):
	☐ Пожар	☐ Залив	
Описание страхового случая и причины его наступления:			
Перечень поврежденного/утраченного имущества:			
Расчет суммы убытка Заявителем:			
Перечень прилагаемых к заявлению документов:			
Объект в другой страховой компании:	☐ Застрахован (укажите наименование компании, № Договора, страховую сумму)	☐ Не застрахован	
Страховое возмещение прошу выплатить по следующим реквизитам:	Получатель:		
	ИНН:		
	Расчетный счет:		
	В банке:		
	Корр. счет:		
	БИК:		
В размере: (не более 300 000 руб.)			
Возмещение ущерба из других источников:	☐ Не получено	☐ Получено в размере:	
Подтверждаю достоверность изложенных сведений и выражаю согласие на их проверку Страховщиком.			
Подпись:	Расшифровка:	Должность:	
М.П.		Дата:	

3 Приложения

Копии документов Заказчика

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

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

АНКЕТА - ЗАЯВЛЕНИЕ НА СТРАХОВАНИЕ ИМУЩЕСТВА ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ
от «20» августа 2020 г.
Приложение к Договору № 43912/919/0000177/21

При заполнении Анкеты-заявления, необходимо отметить знаком «х» нужные 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 Чапыгина, 11, эт. 5
Фактический адрес	101000, город Москва, улица Чапыгина, 11, эт. 5
Руководитель (ФИО, должность)	Завраев 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@ndp.pro.ru
Банковские реквизиты	р/сч. 40701810895000001960 в Банк ГТБ (АО) БИК 044525623; ИНН 7701109906; КПП 770101001

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

Наименование банка-залогодержателя/лизингодателя _____

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

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

Тип отрасли: ☐ Промышленность ☐ Некоммерческая ☐ Розничная торговля ☐ Складское хранение и оптовая торговля

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

Вид деятельности (заполняется согласно справочнику видов деятельности): 201.02. Отдельные офисные помещения

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

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

Если «да», указать их общую сумму _____ руб., описать утрату _____

Дата происшествия	Что произошло	Причина	Размер ущерба
-------------------	---------------	---------	---------------

2. РИСКИ, заявляемые на страхование, и ОСНОВНЫЕ УСЛОВИЯ

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

2.8. Срок страхования (продолжительность или точные даты): с «01» сентября 2021г. по «31» августа 2022 г.

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

2.10. Заключение договора страхования: ☒ - первичный ☐ - пролонгация Договора № 43912/919/0000177/20

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

Если «да», указать, в какой компании _____

3. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ

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

3.2. Вид объекта страхования:

☐ Некоммерческое предприятие, в том числе:	☐ Промышленное предприятие (укажите характер прав):
☒ Административное / офисное здание	☐ Открытая площадка
☐ Торговый / развлекательный центр	☐ Иное (укажите):

Страхователь: _____

Дата заполнения: 20.08.20

Подпись: _____ М.П. _____

Расшифровка подписи, должность: _____

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

4. ЗАЯВЛЯЕМОЕ ИМУЩЕСТВО ПРИНАДЛЕЖИТ СТРАХОВАТЕЛЮ

☒ на праве собственности ☐ по договору аренды ☐ по договору лизинга

☐ по договору ответственного хранения ☐ иное (укажите): _____

Страхователь подтверждает, что он обладает полной и достоверной информацией о действительной (страховой) стоимости указанного в п. 5 имущества и сообщает эту информацию Страховщику полностью и без искажений в целях установления страховой суммы по фактору страхования. Страхователь осознает и подтверждает, что истинная рыночная информация, в т.ч. заявленная действительная (страховая) стоимость имущества является уменьшенным значением Страхователя в застрахованном и влечет за собой последствия, предусмотренные ст. 948 ГК РФ.

5. ИМУЩЕСТВО, подлежащее на страхованию

5.1. Валюта договора страхования:	☒ рубли (RUR)	☐ доллары (USD)	☐ евро (EUR)
5.2. Страховые суммы в Пункте 5 указаны:	☐ балансовой	☐ остаточной	☒ иной (укажите): Справедливая (рыночная) стоимость
исходя из стоимости:	☐ восстановительной	☒ Действительная стоимость	Страховая сумма

Объект страхования

☐ 5.3. Земельный участок		
☐ 5.4. Здание / помещение - конструктив без отделки		
☒ 5.5. Здание / помещение - конструктив с отделкой, включая:		
☒ внешнюю отделку		
☒ внутреннюю отделку		
☒ инженерные коммуникации и оборудование		
☐ 5.6. Отдельно внешняя отделка		
☐ 5.7. Отдельно внутренняя отделка		
☐ 5.8. Зеркала, окна, витрины		
5.8.1. Оконные стекла	☐ Витрины	
Площадь 1-ого стекла _____ кв.м.		
5.8.2. Зеркала	☐ Рекламные световые установки	
Площадь 1-ого светового элемента _____ кв.м.		
☐ 5.9. Производственное оборудование (перечислите Перечень):		
☐ 5.9.1. Мебель, хозяйственный, расходные материалы		
☐ 5.9.2. Офисная техника		
☐ 5.10. Производственное оборудование (перечислите Перечень):		
☐ 5.11. Товарные запасы (указать, какие именно):		
☐ 5.12. Иное (укажите):		
ИТОГО:		94 355 000,00

Если объемов недвижимости более одного, либо предметы страхования находятся в 2х и более зданиях, то используется специальная форма анкетирования и заполняется для объектов более одного. Если на страховании заключается несколько самостоятельных культур, дач, в пути, ценности в драматизации, анамнестические труборезы, буровые установки и работы, то необходимо заполнить и предоставить страховщику специальную форму анкеты-заявления.

6. ХАРАКТЕРИСТИКА ЗДАНИЯ / ПОМЕЩЕНИЯ, заявляемого на страхование или в котором находится застрахованное на страховании имущество

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 страхуемым имуществом 5 608,2 кв.м.

6.4. Материалы конструктива здания:

Несущие стены и/или силовой каркас	☒ железобетон ☐ кирпич ☐ металл ☐ дерево
	☐ Сэндвич-панели, негорючий утеплитель (стекловата, минеральная вата и т.п.)
	☐ Сэндвич-панели, горючий утеплитель (пенополиуретан, пенополистирол и т.п.)
	☐ иное (укажите):
Перекрытия	☒ железобетон ☐ металл ☐ дерево
	☐ иное (укажите):
Несущие: перегородки, навесные панели, кладка в проемах каркаса и т.д.	☒ железобетон ☐ кирпич ☐ металл ☒ гипсокартон ☐ дерево
	☐ Сэндвич-панели, негорючий утеплитель (стекловата, минеральная вата и т.п.)
	☐ Сэндвич-панели, горючий утеплитель (пенополиуретан, пенополистирол и т.п.)
	☐ иное (укажите):
Несущие конструкции крыши	☒ железобетон ☐ металл ☐ дерево
	☐ иное (укажите):
	☐ железобетон ☐ кирпич ☒ металл ☐ керамика, сланец
	☐ Сэндвич-панели, негорючий утеплитель (стекловата, минеральная вата и т.п.)
	☐ Сэндвич-панели, горючий утеплитель (пенополиуретан, пенополистирол и т.п.)
	☐ иное (укажите):
Кровля	☒ иное (укажите): фальшивая кровля
	☐ Пластиковые панели
	☐ ПВХ, поликарбонат, полиуретан, пластик и т.п.
	☐ Алюминиевые панели (алюминий, алюмин. сталь и др.)
Материалы внешней отделки	☒ железобетон, кирпич, камень ☐ металл ☐ дерево
	☐ иное (укажите):

Страхователь: _____

Дата заполнения: 20.08.20

Подпись: _____ М.П. _____

Расшифровка подписи, должность: _____

3 Приложения

Копии документов Заказчика

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

Материалы внутренней отделки	☐ Пластиковые панели (ПВХ, поликарбонат, полиуретан, полистирол и т.п.) ☐ Железобетон, кирпич, камень ☐ иное (укажите):	☐ Алюминиевые панели (алюминий, алюминий, алюминий и т.п.) ☐ дерево
6.5. Наличие обеспечивающих систем. Срок их эксплуатации без замов:	☒ водопровод ☒ канализация ☒ отопление ☒ электричество ☒ газ	
	☒ < 15 лет ☒ 15 - 25 лет ☒ > 25 лет	☒ < 15 лет ☒ 15 - 25 лет ☒ > 25 лет
7. МЕРЫ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ		
7.1. Пожарная сигнализация (если есть, укажите тип, зону контроля, куда передается): ☐ не установлена ☐ ручная ☐ автоматическая (на дым, на тепло, на пламя) Сигнал передается: ☒ на пульт пожарной части ☒ на иной пульт с круглосуточным контролем (укажите):		
Укажите зону покрытия автоматической пожарной сигнализацией (АПС) в % от общей площади: 100% ☐ Все помещения кроме санузлов и вентиляционных камер ☒ Административные и другие общественные помещения % ☐ Производственные помещения % ☐ Складские помещения %		
7.2. Автоматическая система пожаротушения: ☒ не установлена ☐ sprinklerная (вода) ☐ дренерная (вода) ☐ порошковая ☐ пенная ☐ газовая ☐ иная (укажите):		
Укажите зону покрытия автоматической системы пожаротушения в % от общей площади: 0% ☐ Все помещения кроме санузлов и вентиляционных камер ☒ Административные и другие общественные помещения % ☐ Производственные помещения % ☐ Складские помещения %		
7.3. Огнетушители (исправные с нормальным сроком годности в соответствии с ГНБ): Тип: ☐ пенные ☒ порошковые ☐ углекислотные ☐ хладоновые ☐ водные Количество: _____ Объем: _____		
7.4. Исправный внутренний пожарный водопровод (пожарные краны): ☒ да ☐ нет		
7.5. Исправный внешний пожарный водопровод (гидранты в рабочем состоянии) не далее 100 м: ☒ да ☐ нет		
7.6. Расстояние до ближайшей муниципальной пожарной части или собственной механизированной пожарной команды: 1,5 км		
7.7. Контроль курения: ☐ отсутствуют ☒ курение строго в отведенных местах		
7.8. Завладеваемое имущество расположено в разных помещениях (или само является такими помещениями), разделенных противопожарными перегородками (стенами): ☒ да ☐ нет		
7.9. Сооружено с местом страхования объектов повышенной пожарной опасности (склады ГСМ, ветхие строения, сухостой, свалки и т.д. - ближе 10 метров): ☐ да ☒ нет		

Если на вопросы п. 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 7.5 Пункта 7 Страхователь дал положительные ответы, то, подписав настоящий Акт-заявление, Страхователь подтверждает, что указанные системы и технические средства соответствуют с учетом требований, предъявляемых и одобренных должными органами законодательства и/или техническими средствами, соответствующими требованиям законодательства. Страхователь не несет ответственности за нарушение функционирования, в течение периода страхования или истечения или выработки не подлежат, полностью и/или частично, к исполнению Страхователь обязан незамедлительно сообщить Страхователю.

8. МЕРЫ ЗАЩИТЫ ОТ ПРОТИВОПРАВНЫХ ДЕЙСТВИЙ	
8.1. Охранная сигнализация	☐ не установлена ☐ ручная ☒ автоматическая
8.1.1. Сигнал передается	☐ на пульт полиции ☐ на пульт вневедомственной охраны ☒ на иной пульт с круглосуточным контролем (укажите): ЧОП
8.2. Служба охраны	☐ отсутствует ☐ платная служба охраны ☒ вневедомственная, ЧОП ☐ охрана арендодателя ☐ иное
☒ охрана вооружена служебным оружием ☐ невооружена	
8.2.1. Количество человек в смену	днем: 2 человек, ночью: 2 человек
8.2.2. Режим работы охраны	☒ круглосуточно ☐ с «_» часов до «_» часов
8.2.3. Местонахождение охраны	☒ непосредственно в здании ☐ иное
8.2.4. Производятся ли обходы	☒ да ☐ нет
8.2.5. Охрана несет материальную ответственность	☒ да ☐ нет
8.3. Имеется система видеонаблюдения	☐ нет ☒ прилегающей территории ☒ внутри помещений
8.4. Прочие технические средства	☒ Оконные решетки ☒ металлические двери ☒ системы электронного контроля дверей ☐ кодовые замки ☐ иные
8.5. Прилегающая территория полностью и надежно огорожена (не менее 2 м)	☐ да ☒ нет
8.6. Прилегающая территория полностью освещена	☒ да ☐ нет
8.7. Иные существенные, по Вашему мнению, меры реагирования ГР ЧОП на случай тревоги	

Если на вопросы п. 8.1, 8.2, 8.3, 8.4 Пункта 8 Страхователь дал положительные ответы, то, подписав настоящий Акт-заявление, Страхователь подтверждает, что указанные системы и технические средства соответствуют с учетом требований, предъявляемых и одобренных должными органами законодательства и/или техническими средствами, соответствующими требованиям законодательства. Страхователь не несет ответственности за нарушение функционирования, в течение периода страхования или истечения или выработки не подлежат, полностью и/или частично, к исполнению Страхователь обязан незамедлительно сообщить Страхователю.

9. ПРОЧИЕ ФАКТОРЫ РИСКА В МЕСТЕ СТРАХОВАНИЯ

Страхователь: _____
Дата заполнения: 20.08.24
Подпись: _____ М.П. _____
Расшифровка подписи, должность: _____

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

Поясните все ответы "да" п. 9.

10. НЕИСПОЛНЕНИЕ ПРЕДПИСАНИЙ ОРГАНОВ ГОСУДАРСТВЕННЫХ СЛУЖБ	
10.1. Госнадзор	☐ отсутствуют ☐ имеются (приложите копии)
10.2. Энергонадзор	☐ отсутствуют ☐ имеются (приложите копии)
10.3. Ростехнадзор	☐ отсутствуют ☐ имеются (приложите копии)

11. ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ/КОММЕНТАРИЙ

Если Вы считаете, что какие-либо существенные факторы не были отражены в Акт-заявлении:

12. СТРАХОВАНИЕ ГРАЖДАНСКОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

Хотите ли Вы застраховать гражданскую ответственность? ☒ да ☐ нет

Если да, укажите лимит ответственности (страховую сумму): _____

13. СТРАХОВАНИЕ ПЕРЕРЫВА В ПРОИЗВОДСТВЕ/ПЛАТЫ АРЕНДНОГО ПЛАТЫ

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

Если да, укажите сумму (укажите ниже из каких элементов складывается страховая сумма):

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

13.2. Годовой объем фонда оплаты труда

13.3. Годовой объем уплачиваемых процентов по кредитам, арендных платежей

13.4. Годовой объем амортизационных отчислений

13.5. Годовой объем отчислений в Соцстрах, налоги и сборов

13.6. Среднегодовой объем прибыли

13.7. Иные постоянные текущие расходы (укажите):

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

13.9. Франшиза, которую Вы готовы нести по каждому страховому случаю (в днях, минимально 7 календарных дней)

Настоящим Страхователь подтверждает, что все сведения, указанные в настоящем Акт-заявлении, полные и достоверные и Страхователь не несет никакой другой ответственности, включая ответственность за оценку страхового риска (либо он закладывает в них отбавку).

Настоящим Акт-заявление будет являться неотъемлемой частью Договора страхования.

От имени Страхователя: _____

_____ / Фролов А.С. / (Должность: представитель по доверенности)

ОАО ОБЪЕКТА СТРАХОВАНИЯ (наименование представителя Страхователя)

☐ Осмотр не производился ☒ Предоставлены фотографии

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

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

**Расходы административного здания по адресу
г. Курган, ул. Невежина, д. 3, стр. 2
за январь-ноябрь 2021 года**

Наименование	Сумма	в т.ч. с НДС
Эксплуатационные расходы		
Текущий ремонт	0,00	0,00
Охрана и безопасность	1 839 697,34	2 207 636,81
Клининг	6 586 676,40	7 904 011,68
Вывоз мусора	146 921,33	176 305,60
Обслуживание инженерных систем	799 351,00	959 221,20
ТО ОПС, видеонаблюдения	220 000,00	264 000,00
Коммунальные расходы		
Электроснабжение	3 401 802,10	4 082 162,52
Отопление	837 907,69	1 005 489,23
Водоснабжение, Водоотведение	254 539,51	305 447,41

3 Приложения

Копии документов Заказчика

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

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего листов 2

Здание
(для объектов недвижимого имущества)

Дата 26 июля 2011 г.

Кадастровый номер 37:401:001:010092330
Инвентарный номер

1. Описание объекта недвижимого имущества
1.1. Наименование Здание заочерочного
1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Курганская область
Район	
Муниципальное образование	тип: <u>городской округ</u> наименование: <u>Курган</u>
Населенный пункт	тип: <u>город</u> наименование: <u>Курган</u>
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип: <u>улица</u> наименование: <u>Невежина</u>
Номер дома	<u>3</u>
Номер корпуса	
Номер строения	<u>2</u>
Этаж	<u>1</u>
Иное описание местоположения	

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

степень готовности объекта незавершенного строительства

1.4. Назначение: активное

1.5. Этажность: 4, количество подземных этажей 1

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1961

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

1.8. Промышленные индексы (условные) номера объекта недвижимого имущества

1.9. Примечание: Площадь изменилась в результате перепланировки.

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

Свидетельство об аккредитации организации на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства серия РН-1 №00294 выдано "07" ноября 2007 года Управлением Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по Курганской области.

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



Н.В. Осипова
(подпись)

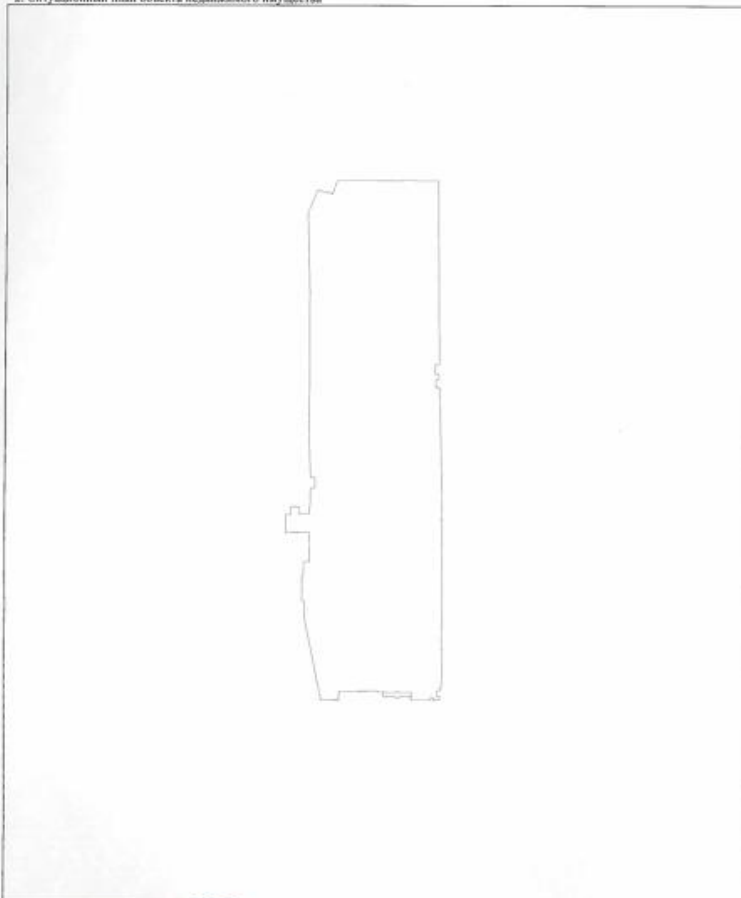
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здание
(для объектов недвижимого имущества)

Лист № 2, всего листов 2

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

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:10000

Руководитель (уполномоченное лицо)
Руководитель группы по инвентаризации
Курганского филиала ФГУП
"Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"



Л.Г. Карпова
(подпись, фамилия)

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

Центральный межрайонный отдел Управления Росреестра по Курганской области (г.Курган)
В.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
"И" "Май" 20 09 г. № 45-01/01-02/2009-0053

1	Кадастровый номер	45-01/01-02/2009-0053	2	Лист №	1	3	Всего листов	4	
Общие сведения									
4	Продолжение номера:	45-01/01-02/2009-0053	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:						
5	6 15.05.2009								
7	Местоположение: обл. Курганская, г. Курган, ул. Невжина, 3								
8	Категория земель:								
8.1	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, строительства, связи, радиосвязи, теплоснабжения, информатизации, земель для размещения объектов складского назначения, объектов складского назначения и земель иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли населенных пунктов	Категория не установлена		
8.2	Разрешенное использование: Для предоставления земельных участков								
10	Фактическое использование: Для предоставления земельных участков								
11	Площадь:	24 кв.м.	12	Кадастровая стоимость	4138501.44	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²):	14	Города
15	Оценена о правах:								
16	Оценено о правах:								
17	Выдающий специалист - эксперт г.Курган								
18	Дополнительные сведения для регистрации права на образованные земельные участки								
19	Номера образованных участков: см. лист № 2								
20	Номер участка, преобразованного в 45-01/01-02/2009-0053								
21	Номера участков, полученных в результате преобразования: 45-01/01-02/2009-0053								
А.В. Герасимов (подпись, печать)									

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 закладом залога 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 "Ханты-Мансийский" ИНН 8602164900. ОГРН 1028600585430. КПП 860201083. Дата регистрации: 21.03.2001 г., наименование органа регистрации: Администрация г.Сургуля, филиал (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица, Россия, Ханты-Мансийский автономный округ, г. Сургуль, ул. Ангелы, д. 11.

Вид права: собственности

Объект права:
Здание заводоуправления, назначение: нежилое. Площадь: 5607.9 кв.м. Инвентарный номер: 608. Литер: Д. Этажность: 4. Подземная этажность: 4.
Адрес (местоположение): Россия, Курганская область, г.Курган, ул. Невжина, №3, строение №2

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

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 02.10.2009 г. сделана запись регистрации № 45-01/01-02/2009-0053

Государственный регистратор: /Новоселова Е. В./

Серия 45 АБ 442605
03 ОКТ 2009

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения


ЕДИННЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Управление Федеральной регистрационной службы
по Курганской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 02.10.2009 г.

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

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

Вид права: собственность

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


ЕДИННЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: 16.05.2013 г.

Документы-основания:
Договор купли-продажи земельного участка со зданием заводоуправления от 10.09.2009 г.
Передаточный акт к договору купли-продажи земельного участка со зданием заводоуправления от 10.09.2009 г. 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. Небезина, №3, строение №2

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

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

Государственный регистратор: /Кильдошева О. Л. /


21 МАЙ 2013
45 АА 586162

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 22.04.2015 г.

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

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

Вид права: собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: Аренда

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

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

45-AA 927516

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 22.04.2015 г.

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

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

Вид права: собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: Аренда

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

Государственный регистратор:  / Дубровских Н. Ю.
45-45/016-45/010/008/2015-288/3

45-AA 927517

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть

1 Методология оценки

2 Расчет справедливой ...

3 Приложения



**Федеральное государственное унитарное предприятие
"Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости
Федеральное БТИ"**
(полное наименование ФГУ - федеральный технический учет и учет объектов инвентаризации объектов капитального строительства)
Курганский филиал
(наименование обособленного подразделения ФГУ)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

№ _____ **здание**
(код объекта учета)

нежилое здание заводоуправления
(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

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

Сведения о ранее проведенной постановке на технический учет в ФТИ

Инвентарный номер	37:401:001:010092530
Кадастровый номер	

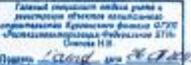
*Штамп органа государственного технического учета и внесения сведений
в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)*

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

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

Руководитель группы инвентаризации  **(Карлова Л.Г.)**
(подпись) (Фамилия И.О.)





Копии документов Заказчика

3 Приложения

[illegible]

3
План земельного участка (масштаб 1:500)

[illegible]

3 Приложения

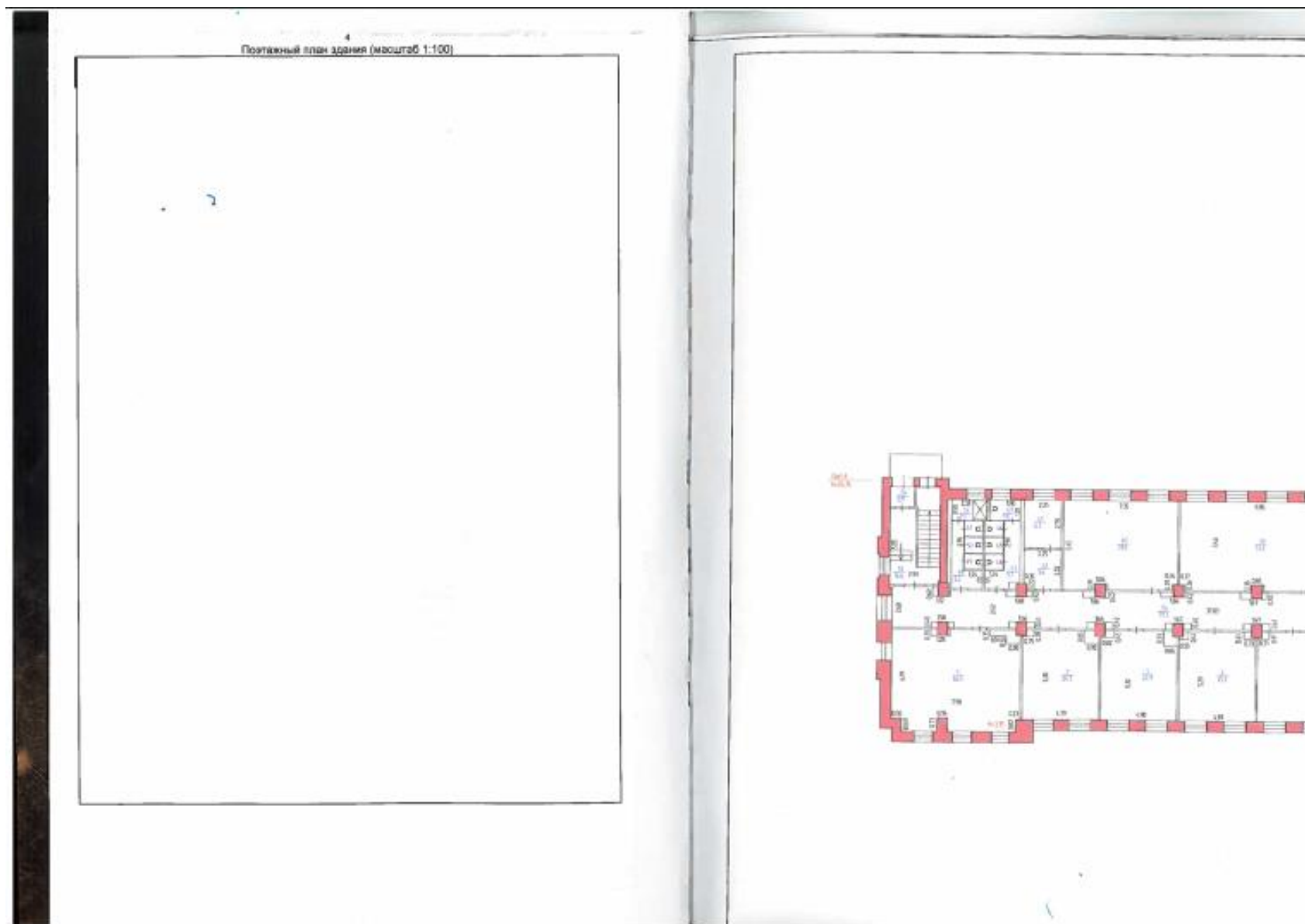
Копии документов Заказчика

Общая часть

1 Методология оценки

2 Расчет справедливой ...

3 Приложения



3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть

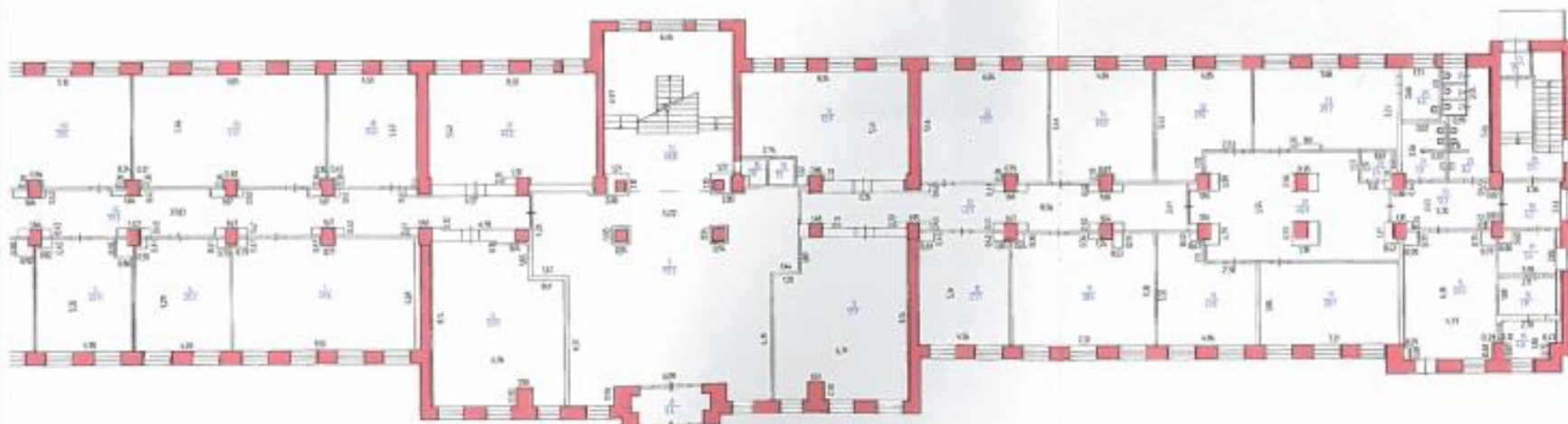
1 Методология оценки

2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

Полэтажный план здания (масштаб 1:200)

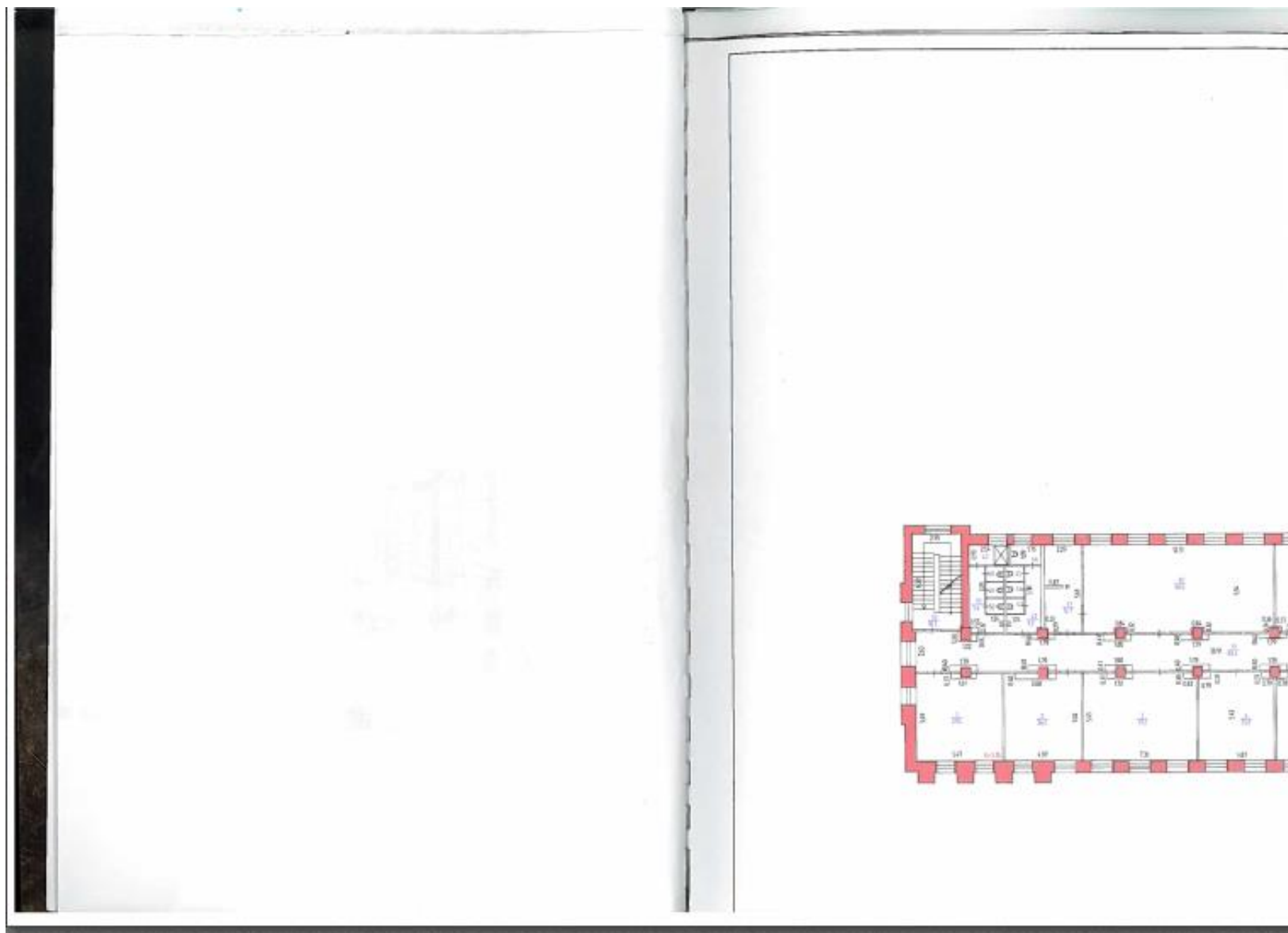
1 этаж



3 Приложения

Копии документов Заказчика

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



3 Приложения

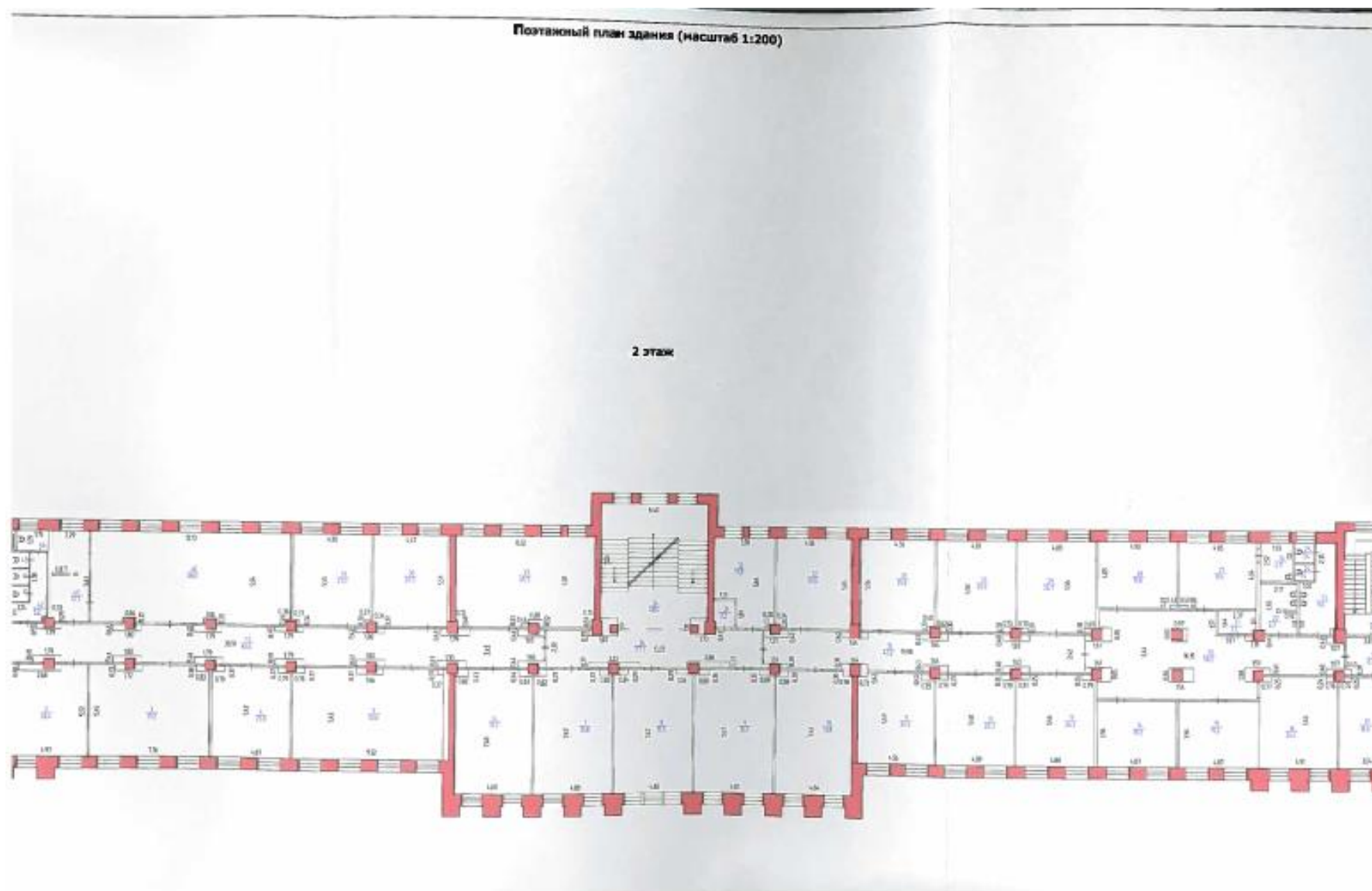
Копии документов Заказчика

Общая часть

1 Методология оценки

2 Расчет справедливой ...

3 Приложения



3 Приложения

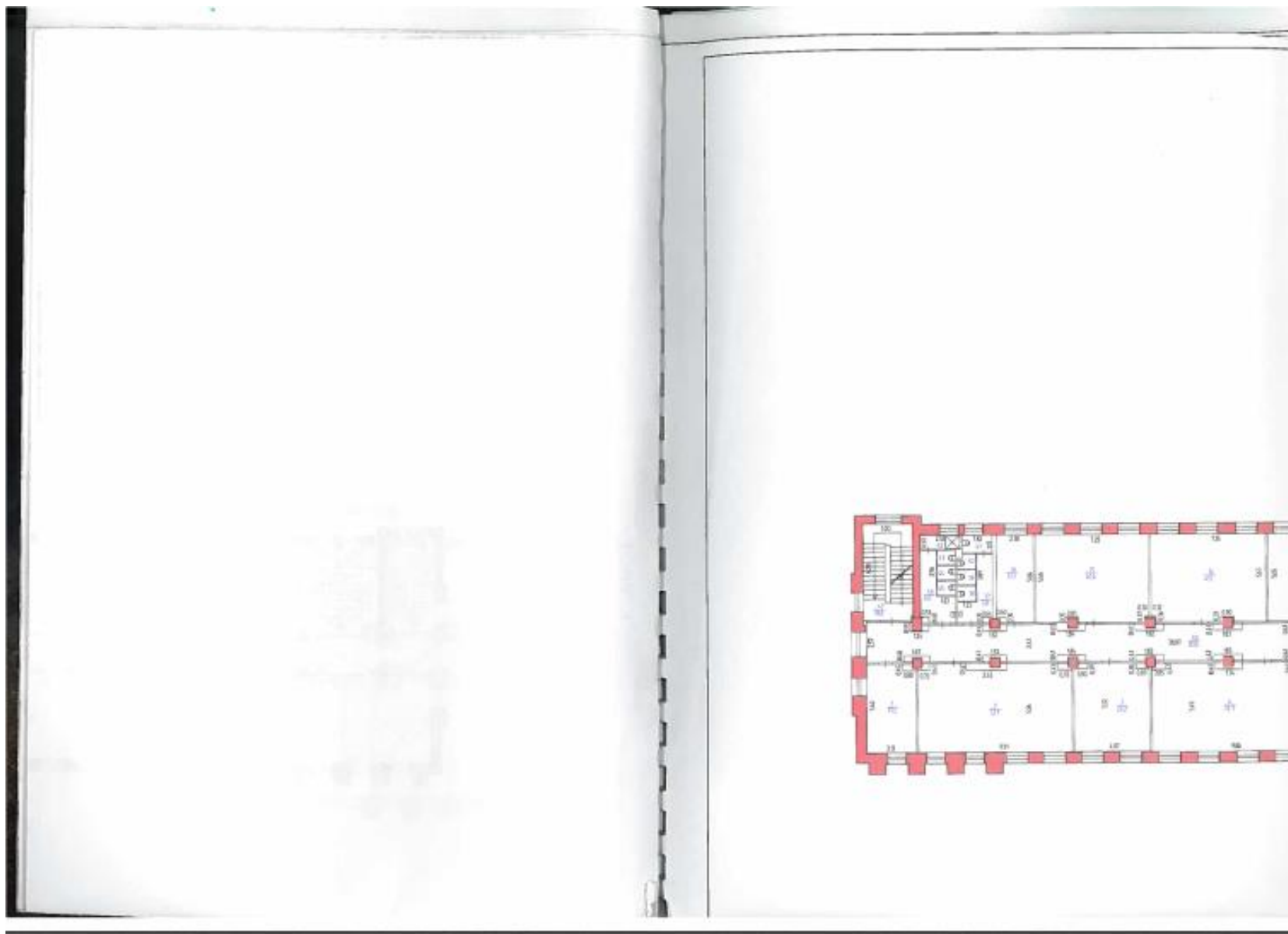
Копии документов Заказчика

Общая часть

1 Методология оценки

2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

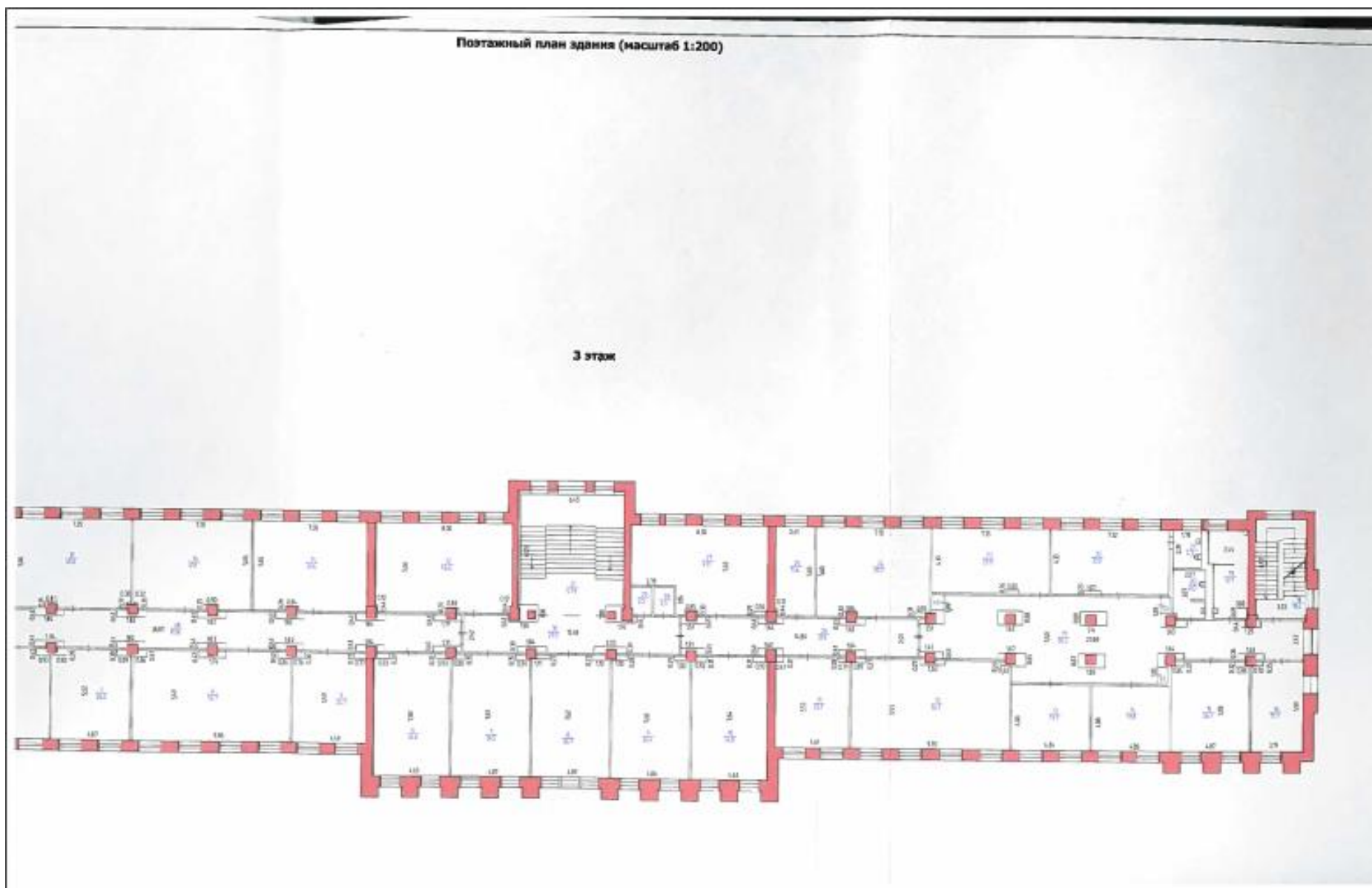


3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения



3 Приложения

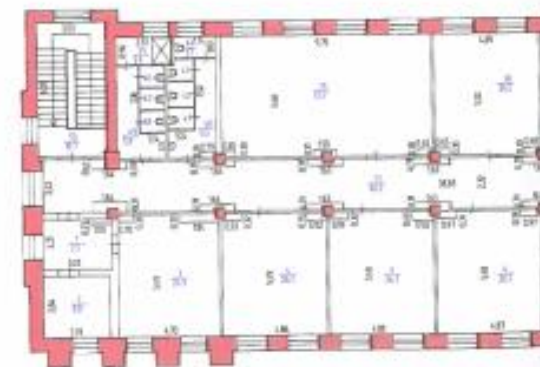
Копии документов Заказчика

Общая часть

1 Методология оценки

2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

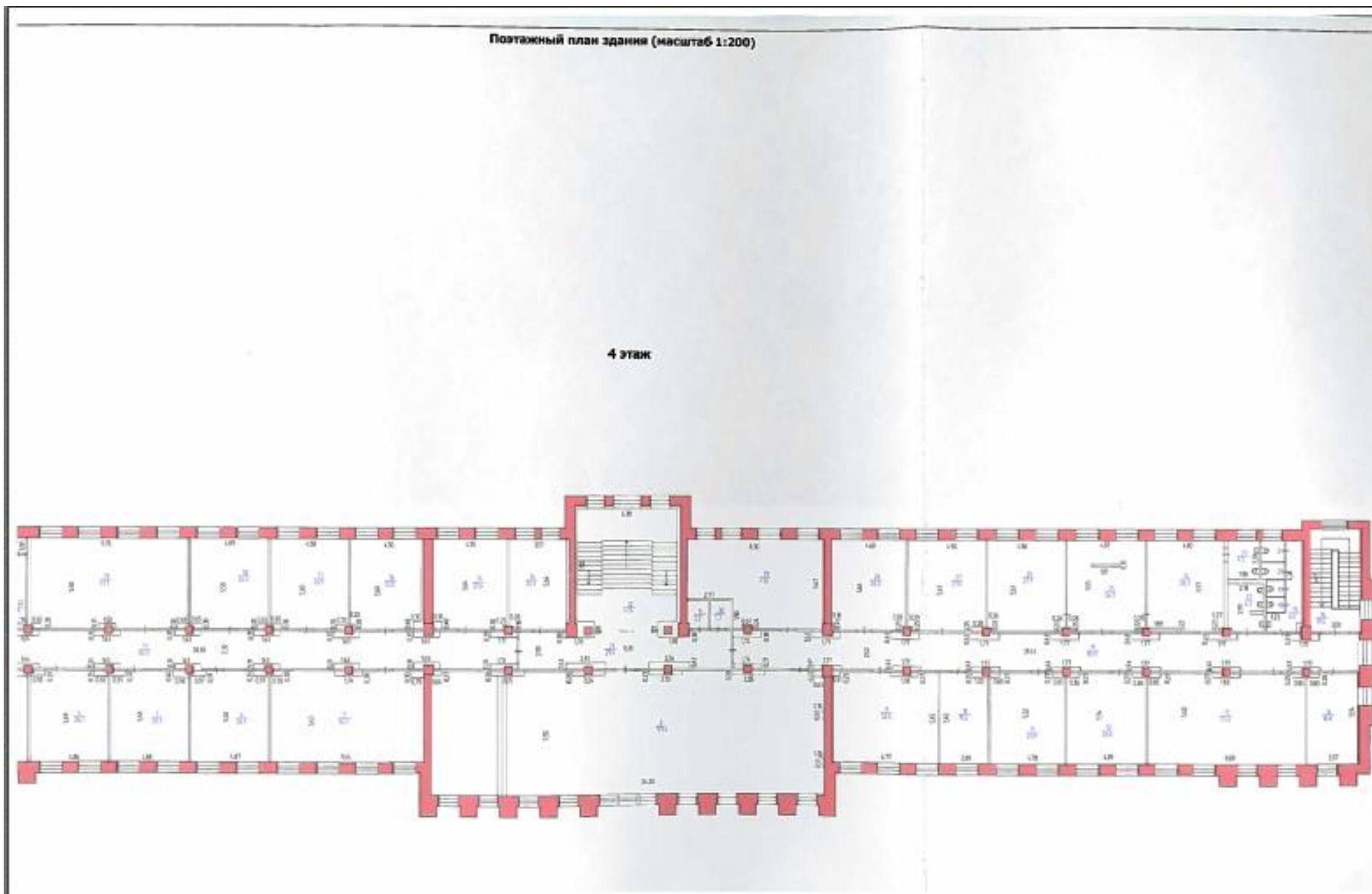


3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

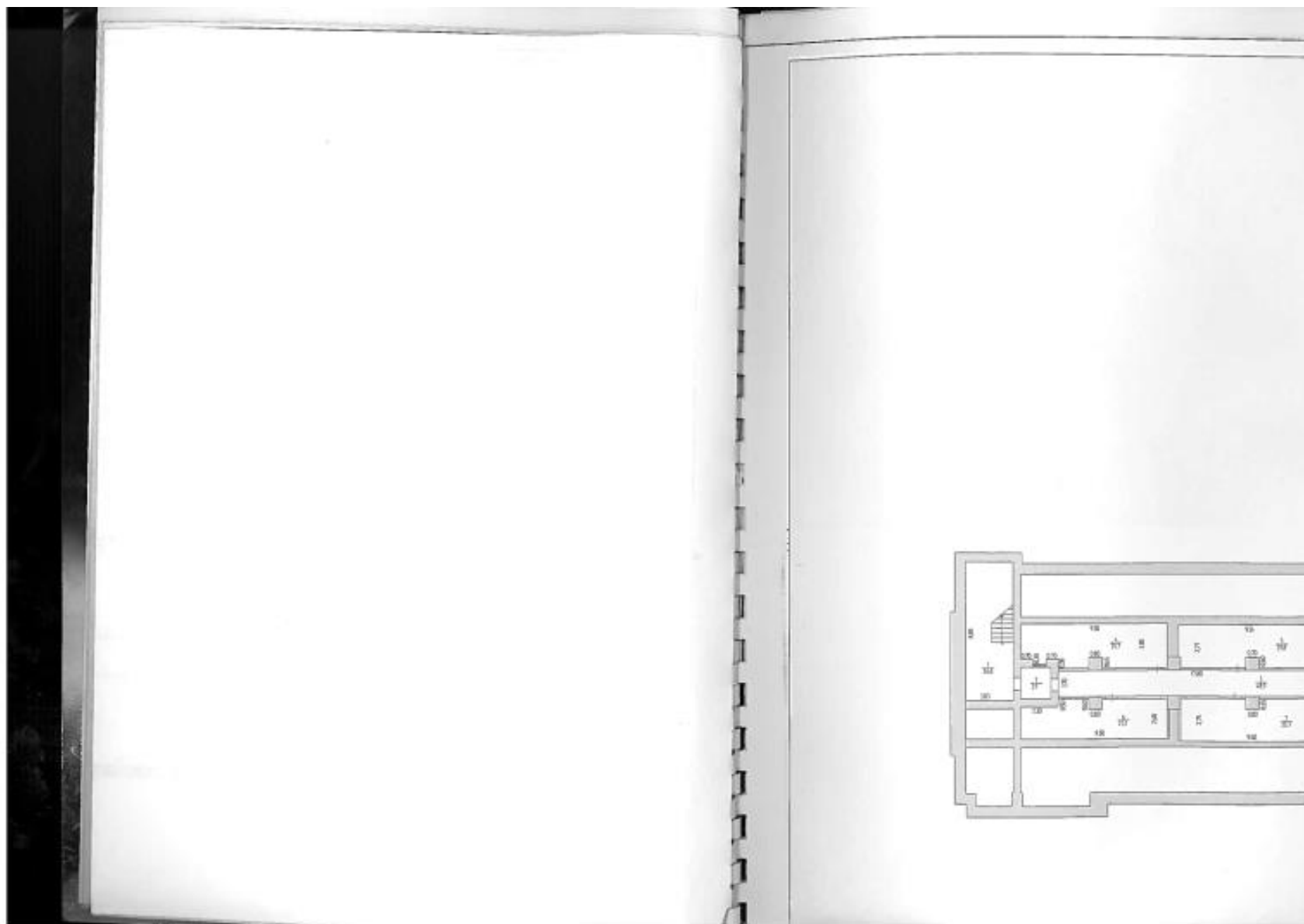
3 Приложения



3 Приложения

Копии документов Заказчика

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

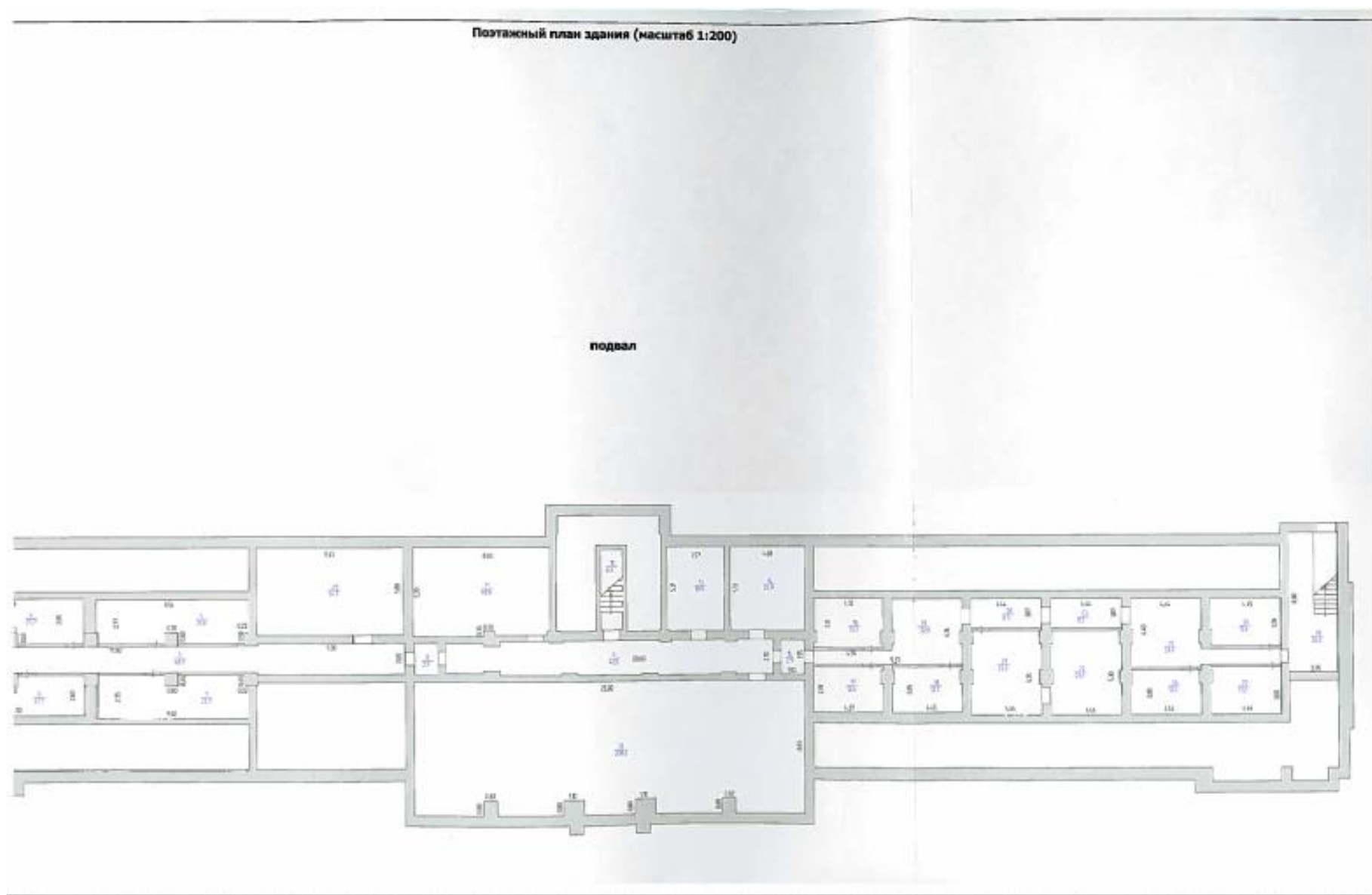


3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения



3 Приложения

Копии документов Заказчика

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

ЭКСПЛИКАЦИЯ																																		
К поэтажному плану строения, расположенного в городе Кургане по улице Невежина № 3 Строение № 2																																		
Площадь по инвентарному обмеру в квадратных метрах, в т.ч. распределенная под назначение																																		
Дата выписки из единого государственного реестра недвижимости	Этажи (этажи) с 1 по 5	Номер этажа	Назначение помещений (наименование)	Площадь помещений по инвентарному обмеру	Назначение помещений (наименование)																													
					Жилые		Подсобные		Промышленные (производственные)		Складные		Предпринимательские (офисные)		Производственные (ремонтные)		Складские		Складские		Складские		Складские		Складские		Складские		Складские		Складские			
					Совместная	Вспомогательная (подсобная)	Совместная	Вспомогательная (подсобная)	Совместная	Вспомогательная (подсобная)	Совместная	Вспомогательная (подсобная)	Совместная	Вспомогательная (подсобная)	Совместная	Вспомогательная (подсобная)	Совместная	Вспомогательная (подсобная)	Совместная	Вспомогательная (подсобная)	Совместная	Вспомогательная (подсобная)	Совместная	Вспомогательная (подсобная)	Совместная	Вспомогательная (подсобная)	Совместная	Вспомогательная (подсобная)	Совместная	Вспомогательная (подсобная)	Совместная	Вспомогательная (подсобная)		
27.07.2016	1	1	кабинет																															
		2	кабинет																															
		3	кабинет																															
		4	кабинет																															
		5	кабинет																															
		6	кабинет																															
		7	кабинет																															
		8	кабинет																															
		9	кабинет																															
		10	кабинет																															
		11	кабинет																															
		12	кабинет																															
		13	кабинет																															
		14	кабинет																															
		15	кабинет																															
		16	кабинет																															
		17	кабинет																															
		18	кабинет																															
		19	кабинет																															
		20	кабинет																															
		21	кабинет																															
		22	кабинет																															
		23	кабинет																															
		24	кабинет																															
		25	кабинет																															
		26	кабинет																															
		27	кабинет																															
		28	кабинет																															
		29	кабинет																															
		30	кабинет																															
		31	кабинет																															
		32	кабинет																															

Копии документов Заказчика

3 Приложения

К поэтажному плану строения, расположенного в городе Кургане	по улице	Невазюна	№	3	Строение №	2
--	----------	----------	---	---	------------	---

Копии документов Заказчика

2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

Оценка справедливой (рыночной) стоимости нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Курган, ул. Тимофея Невежина, д. 3, стр.2 | Стр. 120

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

ЭКСПЛИКАЦИЯ

К поэтажному плану строения, расположенного в городе Кургане

по улице

Невежина

№

3

Строение №

2

Площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах, в т.ч. предназначенная под жилищные

Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация	Экспликация
-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

Копии документов Заказчика

3 Приложения

Оценка справедливой (рыночной) стоимости нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Курган, ул. Тимофея Невежина, д. 3, стр.2 | Стр. 122

Копии документов Заказчика

3 Приложения

Оценка справедливой (рыночной) стоимости нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Курган, ул. Тимофея Невежина, д. 3, стр.2 | Стр. 123

3 Приложения

Копии документов Заказчика

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

ЭКСПЛИКАЦИЯ

К поэтажному плану строения, расположенного в городе Кургане

по улице

№

Строение №

Площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах, в 1% приближенности под конкретным

Дата замера и замера по плану	Этажи (участки с 1-го и последним этажом)	Номер помещения (этажа, этажного помещения и т.д.)	Наименование помещения	Общая площадь помещения по внутреннему обмеру	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые	Жилые
-------------------------------	---	--	------------------------	---	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

Копии документов Заказчика

2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

[illegible]

Копии документов Заказчика

3 Приложения

Оценка справедливой (рыночной) стоимости нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Курган, ул. Тимофея Невежина, д. 3, стр.2 | Стр. 126

Копии документов Заказчика

2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

Оценка справедливой (рыночной) стоимости нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Курган, ул. Тимофея Невежина, д. 3, стр.2 | Стр. 127

Копии документов Заказчика

3 Приложения

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа												
Год постройки		1951		Число этажей		4		Литера		Д		
Группа капитальности				Вид внутренней отделки							простая	
№ п.п.	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка)	Техническое состояние (осады, трещины, пень и т.п.)	Удельный вес по площади	Поразов к удельному весу в %	Удельный вес по конструкциям	Износ в %	% износа в среднем по стр. 8/100	Текущие изменения	износ в %	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11		
1	Фундаменты		ж/б ленточный	трещины, сколы, осадка	4	1	4	50	2,0			
2	а) стены и их наружная отделка		карпачные	хорошее	26	1	26	50	13,0			
	б) перегородки		карпачные, ГИП									
3	перегородки	наддверное	ж/б плиты	трещины в местах сопряжения	11	1	11	50	5,5			
		надподоконное	ж/б плиты									
		надподвальное	ж/б плиты									
4	Крыша		металлич.	хорошее	8	1	8	0	0,0			
5	Полы		плитка, ламинат, паркет	хорошее	11	1	11	0	0,0			
6	Прочие	оконные	стеклопакеты	хорошее	9	1	9	0	0,0			
		дверные	приборы простые	хорошее								
7	Внутренняя отделка		штук., ГКЛ, обои, покраска	хорошее	8	1	8	0	0,0			
8	Наружная отделка		штук., оштук.	хорошее			0	0,0				
9	Сам. Электрические устройства	отопление	+	хорошее	23	1	23	0	0,0			
		водопровод	+									
		Септик	+									
		гор. водоснабжение										
		канализация										
		электроосвещение	+									
		радио										
		телефон	+									
		аппаратура	+									
		лифты										
	и др.											
10	прочие работы		прочие	трещины	2	1	2	40	0,8			
					Итого	105	x	100	x	21,3	x	

$$\% \text{ износа, приведенный к формуле по } \frac{\% \text{ износа (гр. 5)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}} = 21 \%$$

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

8

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

Год постройки		Число этажей		Литера		Вид внутренней отделки				
Группа капитальности						простая				
№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка)	Техническое состояние (осадка, трещины, плесень и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес конструктивных элементов	Износ в %	% износа к строению по п.п. 9/100	Техническое состояние элементов и строение износа в %	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты					0		0,0		
2	а) стены и их наружная отделка					0		0,0		
	б) перегородки									
3	перегородки	чердачное								
		междуполочное			0		0,0			
		надподвальное								
4	Крыша				0		0,0			
5	Полы				0		0,0			
6	Прочие	оконные								
		дверные			0		0,0			
7	Внутренняя отделка				0		0,0			
8	Наружная отделка				0		0,0			
9	Сист. Электроэнергетические устройства	отопление								
		водопровод								
		Септик								
		гор. водоснабжение								
		ванны								
		электроосвещение						0,0		
		радио								
		телефон								
		вентиляция								
		лифты								
10	прочие работы				0		0,0			
ИТОГО				0	х	0	х	0	х	0

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

9

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

Год постройки		Число этажей		Литера		Вид внутренней отделки					простая	
Группа капитальности												
№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка)	Техническое состояние (осадка, трещины, плесень и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес конструктивных элементов	Износ в %	% износа к строению по п.п. 9/100	Техническое состояние элементов	Износ в %		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11		
1	Фундаменты					0		0,0				
2	а) стены и их наружная отделка					0		0,0				
	б) перегородки											
3	перегородки	чердачные										
		междуполочные			0		0,0					
		надподвальные										
4	Крыша					0		0,0				
5	Полы					0		0,0				
6	Прочие	оконные										
		дверные			0		0,0					
7	Внутренняя отделка					0		0,0				
8	Наружная отделка					0		0,0				
9	Сист. Электроэнергетические устройства	отопление										
		водопровод										
		Септик										
		гор. водоснабжение										
		ванны										
		электроосвещение						0,0				
		радио										
		телефон										
		вентиляция										
		лифты										
10	прочие работы					0		0,0				
Итого				0	х	0	х	0,0	х	0		

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

Копии документов Заказчика

1 Методология оценки

2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

[illegible][illegible][illegible][illegible]

Копии документов Заказчика

3 Приложения

Работа выполнена			
Проверен			
Протокол			

3 Приложения

Копии документов Заказчика

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



3 Приложения

Копии документов Заказчика

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

НЕЗАВИСИМАЯ ГАРАНТИЯ № 1

город Курган

«29» апреля 2020 г.

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

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

заключило Договор аренды недвижимого имущества №20191015 от 15 октября 2019 года (далее - «Договор Аренды») с Негосударственным пенсионным фондом «Профессиональный» (Акционерное общество) (ОГРН: 1147799010325, ИНН: 7701109908, адрес: 105062, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11, эт. 5), именуемым в дальнейшем «Бенефициар».

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

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

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

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

- a. обязательства по внесению арендных платежей в порядке, установленном Договором Аренды;
- b. обязательства по уплате неустойки или процентов за пользование чужими денежными средствами, в зависимости от того, какой из указанных видов ответственности применим в соответствии с условиями Договора Аренды;
- c. обязательства по возмещению Бенефициару ущерба и иных убытков в соответствии с условиями Договора Аренды;
- d. обязательства по возмещению расходов Бенефициара, в том числе суммы штрафных санкций, наложенных на Бенефициара уполномоченными контролирующими органами, в соответствии с условиями Договора Аренды в случае, если штрафные санкции были наложены на Бенефициара, в связи с деятельностью Принципала;
- e. обязательства по денежным требованиям, связанным с недействительностью или расторжением Договора Аренды.

2. Во избежание сомнений, обеспечению по условиям настоящей Гарантии подлежат исключительно те обязательства Принципала, которые приведены в пункте 2 выше.

3. Гарант настоящим выражает свое согласие исполнять свои обязательства по настоящей Гарантии вне зависимости от возможных дальнейших изменений экономической и эпидемиологической ситуации, вызванных пандемией коронавирусной инфекции COVID-19. Гарант не рассматривает такие изменения как обстоятельства непреодолимой силы (пункт 3 статьи 401 Гражданского Кодекса Российской Федерации), а также как основание требовать

расторжения или изменения настоящей Гарантии в связи с существенным изменением обстоятельств в соответствии со статьей 451 Гражданского Кодекса Российской Федерации.

4. Настоящая Гарантия вступает в силу со дня выдачи и действует до 29 апреля 2023 года (включительно) (далее – «Срок Гарантии»).

5. Независимая гарантия может быть изменена в части увеличения Срока гарантии по договоренности в письменной форме между Гарантом, Принципалом и Бенефициаром.

6. Гарант согласен с тем, что изменения и дополнения, которые могут быть внесены в Договор Аренды, не освобождают его от обязательств по настоящей Гарантии.

7. Требование Бенефициара должно содержать:

- a. расчет суммы требования Бенефициара (в пределах Суммы Гарантии);
- b. указание на положение Договора Аренды, которое Бенефициар считает нарушенным Принципалом (или в соответствии с которым производится расчет суммы требования Бенефициара);
- c. описание фактических обстоятельств, которые, по мнению Бенефициара, свидетельствуют о неисполнении обязательств Принципалом;
- d. указание на то, что Бенефициар не получил соответствующий платеж в течение 5 (пяти) рабочих дней после установленной Договором Аренды даты платежа, либо в течение иного срока, если таковой прямо предусмотрен условиями Договора Аренды;
- e. информацию о банковских реквизитах Бенефициара, в соответствии с которыми Гарант должен осуществить платеж по настоящей Гарантии в пользу Бенефициара.

8. Требование Бенефициара должно сопровождаться:

- a. документами, подтверждающими задолженность Принципала, в том числе:
 - копией Договора Аренды со всеми изменениями и приложениями;
 - документами, подтверждающими частичное исполнение обязательств Принципалом в том случае, если такое частичное исполнение имело место (во избежание сомнений, если частичное исполнение не имело места, 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 произведенной частичной выплаты, но не прекращают Гарантию в оставшейся части.

12. Гарантия не может быть отозвана или изменена Гарантом.

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

13. Бенефициар вправе передать другому лицу право требования к Гаранту исключительно при условии получения предварительного письменного согласия Гаранта на такую передачу. При этом передача Бенефициаром прав по Гарантии другому лицу допускается лишь при условии одновременной уступки тому же лицу прав по основному обязательству (Договору Аренды).
14. Ответственность Гаранта перед Бенефициаром за неисполнение или ненадлежащее исполнение 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. Принципал имеет право подать иск в Арбитражный суд Тюменской по истечении 30 (тридцати) дней с даты направления Требования Гаранту при условии, что такое Требование не удовлетворено последним в течение указанного срока.
19. Настоящая Гарантия составлена в 1 (одном) оригинальном экземпляре, который передается Бенефициару.

Подписано: Войтенио Константин Иванович
Генеральный директор Гаранта



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

город Курган

«17» декабря 2020 года

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

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

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

2. Соглашение является неотъемлемой частью Договора.

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

Подписи Сторон:

От Арендодателя:



Зверев Ю.А.

От Арендатора:



Петрова Е.В.

Краткая информация о компании

«Эрнст энд Янг» является международным лидером в области аудита, налогообложения, сопровождения сделок и консультирования. Коллектив компании насчитывает 152 000 сотрудников в разных странах мира, которых объединяют общие корпоративные ценности, а также приверженность качеству оказываемых услуг. Мы создаем перспективы, раскрывая потенциал наших сотрудников, клиентов и общества в целом.

Мы постоянно расширяем наши услуги и ресурсы с учетом потребностей клиентов в различных регионах СНГ. В 19 офисах нашей фирмы (в Москве, Санкт-Петербурге, Новосибирске, Екатеринбурге, Казани, Краснодаре, Тольятти, Владивостоке, Южно-Сахалинске, Алматы, Астане, Атырау, Баку, Киеве, Донецке, Ташкенте, Тбилиси, Ереване и Минске) работают 4000 специалистов.

Более подробная информация представлена на нашем сайте:
www.ey.com.

Название «Эрнст энд Янг» относится к глобальной организации, объединяющей компании, входящие в состав Ernst & Young Global Limited, каждая из которых является отдельным юридическим лицом. Ernst & Young Global Limited — юридическое лицо, созданное в соответствии с законодательством Великобритании, является компанией, ограниченной гарантиями ее участников, и не оказывает услуг клиентам.

© 2021 «Эрнст энд Янг»
Все права защищены