

**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-2018-00253-2020/3-K

30 сентября 2020 года

The EY logo consists of the letters 'EY' in a bold, white, sans-serif font. A yellow diagonal line is positioned above the 'Y', extending from the top right towards the center.

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.Arkhangel'skaya@ru.ey.com

Звереву Юрию Александровичу
Президенту НПФ «Профессиональный» (АО)
105062, 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 сентября 2020 г.**

Уважаемый Юрий Александрович,

В соответствии с договором №TAS-2018-00253 от 19 декабря 2018 года и приложением Н от 7 сентября 2020 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 ассоциированного с ним земельного участка общей площадью 4 528 кв. м, расположенных по адресу: г. Курган, ул. Тимофея Невежина, д. 3, стр. 2 (далее «Объект оценки», «Объект»).

Цель оценки и ограничения использования Отчета

Целью оценки является предоставление Заказчику информации о справедливой (рыночной) стоимости Объекта для принятия управленческих решений.

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.Arkhangel'skaya@ru.ey.com

Характер и объем услуг

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

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

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

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

Оценка была проведена по состоянию на 31 августа 2020 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.Arkhangel'skaya@ru.ey.com

Результаты и выводы

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

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

На основании проведенного исследования, описанного в настоящем Отчете, мы пришли к выводу о том, что справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки по состоянию на 31 августа 2020 года составила, округленно:

100 000 000 (Сто миллионов) рублей, без НДС.

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 – 14 октября 2029 года.



Совершенство 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.Arkhangel'skaya@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	96 454 000
Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для производственных целей. Площадь: 4 528,0 кв. м. Кадастровый номер: 45:25:070105:159	3 546 000
Итого	100 000 000

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»

31 августа 2020 года

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

«Справочник оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки.» Часть 1, 2, под ред. Л. А. Лейфер, Нижний Новгород, 2018

Аббревиатуры

АО

акционерное общество

БИК

банковский идентификационный код

бульвар

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

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
ОСН	общая система налогообложения	тыс.	тысячи
пер.	переулок	ул.	улица
пр.	прочее	УСН	упрощенная система налогообложения
просп.	проспект	ФЗ	федеральный закон
РОО	Ассоциация «Русское общество оценщиков»	ФСО	Федеральный стандарт оценки
руб.	рубли	ЦБ	Центральный банк
РФ	Российская Федерация	ш.	шоссе
см.	смотри	шт.	штука
сот.	сотка	EIU	Economist Intelligence Unit, аналитическое агентство

Общая часть

Методология оценки

1

Расчет справедлив ...

2

Приложения

3

Стр. 5

Стр. 20

Стр. 27

Стр. 59

Общая часть Заявление о соответствии

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

Подписавшая 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 апрель 2019 года.
- ▶ Оценщик, подписавшая этот отчет, при его подготовке не прибегала к сколько-нибудь существенной помощи со стороны других экспертов, за исключением Валентина Никитина, Алины Гринченко и Олега Тадтаева.

С уважением,
Ольга Архангельская
Партнер, оценщик



Основание для проведения оценки	Договор №TAS-2018-00253 от 19 декабря 2018 года, приложение Н от 7 сентября 2020 года.
Заказчик	НПФ «Профессиональный» (АО) Юридический адрес: Россия, 105062, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11, эт. 5 Место нахождения: Россия, 105062, 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	<p>В соответствии с Договором Исполнитель гарантирует свою независимость применительно к Заказчику и имуществу Заказчика, являющемуся объектом оценки, а также независимость Оценщика, которые будут проводить оценку по Договору, а именно подтверждает, что:</p> <ul style="list-style-type: none">▶ Исполнитель не является аффилированным лицом Заказчика;▶ Исполнитель и Оценщик не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами или работниками Заказчика;▶ Исполнитель и Оценщик не имеют имущественного интереса в Объекте оценки;▶ Оценщики не состоят с лицами, названными выше, в близком родстве или свойстве (определяемом согласно законодательству);▶ Исполнитель и Оценщик не имеют вещных или обязательственных прав вне договора в отношении объекта оценки;▶ Исполнитель и Оценщик не являются кредиторами Заказчика. <p>В соответствии с Договором Заказчик гарантирует, что он:</p> <ul style="list-style-type: none">▶ не является кредитором или страховщиком Исполнителя;▶ не будет вмешиваться в деятельность Исполнителя и/или 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 31.08.2020 составляет: <ul style="list-style-type: none">▶ Нежилое здание - 47 920 860 руб.▶ Земельный участок - 1 406 680 руб.

Общая часть

Основные факты и выводы

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

Общая информация, идентифицирующая Отчет:

Номер отчета – №ТАС-2018-00253-2020/3-К
Дата отчета – 30 сентября 2020 года
Срок проведения оценки – сентябрь 2020 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 предоставление Заказчику информации о справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки для принятия управленческих решений.

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	108 717 000 руб.*	90 811 000 руб.	100 000 000 руб.

*С учетом корректировки на обременение долгосрочным договором аренды в размере 38 131 320 руб.

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	96 454 000
Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для производственных целей. Площадь: 4 528,0 кв. м. Кадастровый номер: 45:25:070105:159	3 546 000
Итого	100 000 000

Объект оценки	<p>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.</p> <p>Характеристика оцениваемых помещений представлена в разделе отчета «Описание Объекта оценки».</p>
Оцениваемые права	<p>Право собственности на оцениваемое нежилое здание и ассоциированный с ним земельный участок</p>
Обладатель оцениваемых прав:	<p>НПФ «Профессиональный» (АО)</p>
Цель и назначение оценки.	<p>Целью оценки является предоставление Заказчику информации о справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки для принятия управленческих решений.</p>
Предполагаемое использование результатов оценки.	
Вид стоимости	<p>Рыночная стоимость</p> <p>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:</p> <p>«... - 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:</p> <ul style="list-style-type: none">- 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». <p>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.</p>

Общая часть
Задание на оценку

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

Дата оценки 31 августа 2020 года

Срок проведения оценки Сентябрь 2020 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 Н от 7 сентября 2020 года.

Номер Отчета и дата составления:

Номер отчета – №TAS-2018-00253-2020/3-К

Дата отчета – 30 сентября 2020 года

Заказчик

НПФ «Профессиональный» (АО)

Юридический адрес: Россия, 105062, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11, эт. 5

Место нахождения: Россия, 105062, 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.Arkhangel'skaya@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 № 009835-1 от 12 апреля 2018 года (оценка недвижимости).

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 № 433-121121/20/0325R/776/00001/20-002517 СПАО «Ингосстрах» и АО «АльфаСтрахование» сроком с 1 июля 2020 года по 31 декабря 2021 года.

Сведения обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке специалистах

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 – 16 лет.

Должность – директор.

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

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 – 7 лет.

Должность – менеджер.

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

3. *Тадтаев Олег Валерьевич*

Профессиональное образование:

МГУ им. М.В. Ломоносова, 2016 г., диплом №ААН 1503937
РЭШ, 2018 г., диплом №027.

Опыт работы в оценке – 3 года.

Должность – консультант.

Принимаемое участие – подбор аналогов, проведение расчетов
по оценке, анализ рынка и составление 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 ответственности 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. 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 ответственности 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 апрель 2019 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 безусловно и в полном объеме 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.
- ▶ Свод стандартов и правил Ассоциации «Русское общество оценщиков» (РОО 2015).
- ▶ 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, природоохранном законодательством;
- ▶ Критерий физической возможности обуславливает рассмотрение только физически возможных способов застройки земельного участка и/или использования объекта недвижимости;
- ▶ Критерий финансовой оправданности ограничивает круг вариантов использования до приемлемых для владельца недвижимости с точки зрения получения дохода.

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



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.

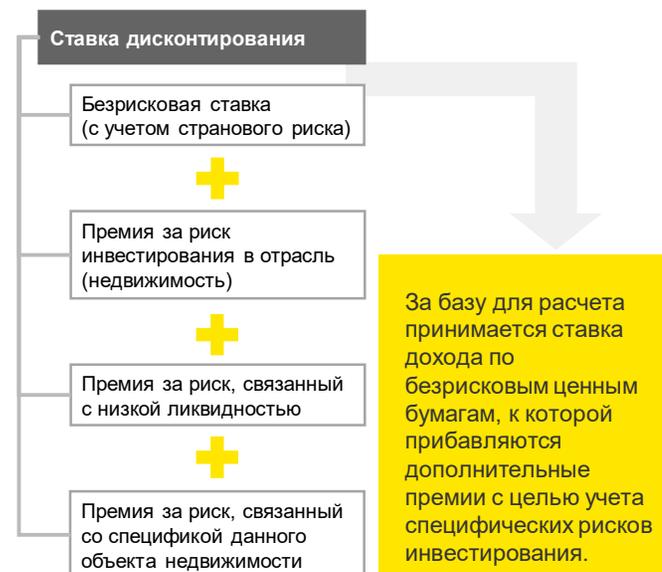
В качестве актива, доступного покупателям и собственникам недвижимости, доходность вложений в который может быть ориентиром уровня доходности вложений с минимально возможным на территории России риском, могут являться Еврооблигации РФ.

Для расчета «безрисковой» ставки мы использовали эффективную доходность по Еврооблигациям РФ, номинированным в долларах США со сроком погашения в 2047 году. Для расчета безрисковой ставки мы использовали значение текущей доходности по указанным бумагам по состоянию на 31 августа 2020 года, которая составила 3,235%.

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. Неvejина, 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-002/2020-16412119 на объект недвижимости (здание) от 28.08.2020;
- ▶ Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2020-16409252 на объект недвижимости (земельный участок) от 28.08.2020.

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 Неvejина, с которой осуществляется вход в здание.

В здании функционируют следующие инженерные системы:

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

Текущее использование

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

Фотографии Объекта оценки



Источник: Фотографии Заказчика

Основные показатели

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

Источник: данные Заказчика, анализ Исполнителя

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

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», крупный ТРЦ «РИО», стадион КЗКТ, бассейн «Дельфин», Курганский промышленный техникум, гостиница Family Hotel, а также жилые дома и административные здания.

Доступность

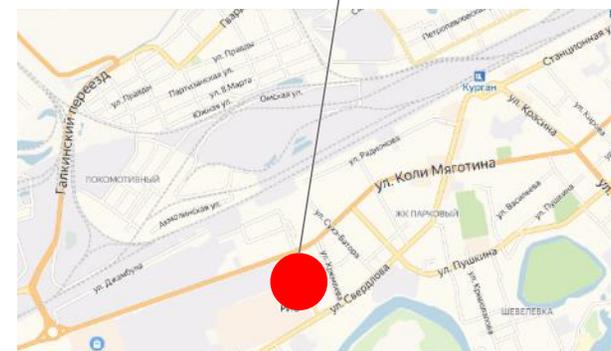
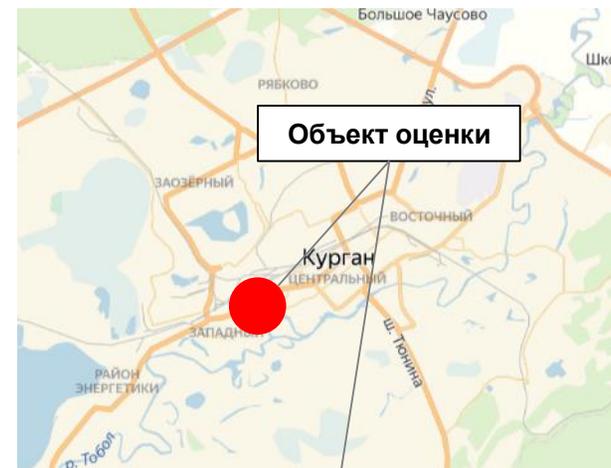
Объект оценки обладает хорошей транспортной и пешеходной доступностью благодаря расположению на первой линии улицы Тимофея Невежина относительно центра города.

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

Видимость

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

Местоположение Объекта оценки



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

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

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Описание Объекта оценки

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

Фотографии Объекта оценки были предоставлены Заказчиком.



Фасад здания



Вход в здание



Прилегающая территория



Офисное помещение



Офисное помещение



Офисное помещение



Входная группа



Коридор



Лестница

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Анализ наиболее эффективного использования

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

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

Справа представлен анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки.

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

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

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

Анализ наиболее эффективного использования Объекта

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

Источник: анализ Исполнителя

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Описание выбранной методологии

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

Описание выбранной методологии

Ниже приведено краткое описание выбранной методологии оценки.

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

Затратный подход



Обоснование отказа от использования подхода:

Мы сочли возможным не применять затратный подход к оценке справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки, так как оцениваемые офисные помещения относятся к категории доходной недвижимости, сдаются в аренду и генерируют 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 14.12.2029, 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 – 1 сентября 2020 года – 31 декабря 2031 года;
- ▶ Интервал прогноза: первый период – 1 месяц (до конца квартала), 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 загруженности, без учета потерь от невыплат арендной платы.

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

В расчете после окончания долгосрочного договора аренды мы предполагаем сдачу в аренду оцениваемых помещений кабинетами площадью 30-50 кв. м. Рыночная ставка аренды определена за арендопригодную площадь (без учета МОПов, технических помещений) и составила 4 417 руб./кв. м/год, без НДС, с учетом эксплуатационных и коммунальных расходов (без учета 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. 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 153 млн руб.). 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	сен-дек 2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 и далее
ИПЦ России	0,8**	3,7%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,8%	3,7%	3,6%	3,9%

Источник: EIU, Oxford Economics, ВШЭ, Минэкономразвития РФ, ЦБ РФ
* С учетом накопленной инфляции за январь-август 2020 г., которая составила 3%

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 отчет о прибылях и убытках арендатора (ООО «Любимый город») за первые 6 месяцев 2020 года, согласно которому его чистая прибыль за данный период составила 7,5 млн руб., то есть потенциально существует риск неисполнения ООО «Любимый город» обязательств по договору аренды, так как годовая арендная плата по договору составляет 16,8 млн рублей плюс эксплуатационные расходы, которые по условиям договора несет арендатор, в размере 6 млн руб.

В качестве дополнительного подтверждения платежеспособности арендатора Заказчиком было 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 отчету о прибылях и убытках чистая прибыль за 2019 год составила 286 млн руб., а за первые 6 месяцев 2020 года – 101 млн руб.

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

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

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

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

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

В рамках данной оценки мы определили рыночную ставку аренды в рублях за 1 кв. м, с учетом эксплуатационных и коммунальных расходов (без учета электричества), что соответствует рыночной практике сопоставимых офисных помещений.

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
Источник информации		https://kurgan.cian.ru/rent/commercial/237080721/	https://kurgan.cian.ru/rent/commercial/238201224/	https://kurgan.cian.ru/rent/commercial/239306141/	https://kurgan.cian.ru/rent/commercial/239308618/
Телефон		8 (982) 802 25 66	8 (982) 802 25 66	8 (982) 802 25 66	8 (982) 802 25 66
Ставка аренды, руб./кв. м/год		4 200	7 200	6 750	5 636
Система налогообложения, наличие НДС		ОСН, с НДС	УСН	УСН	ОСН, с НДС
Коммунальные платежи		Не включены	Включены, кроме электричества	Включены, кроме электричества	Включены, кроме электричества
Эксплуатационные платежи		Включены	Включены	Включены	Включены
Абсолютная корректировка, руб./кв. м/год, с НДС		362	0	0	0
Скорректированная ставка		4 562	7 200	6 750	5 636
Тип (предложение/сделка)		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		-4,5%	-4,5%	-4,5%	-4,5%
Скорректированная ставка		4 357	6 876	6 446	5 383
Дата предложения/сделки	31.08.2020	Сентябрь 2020 г.	Сентябрь 2020 г.	Сентябрь 2020 г.	Сентябрь 2020 г.
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка		3 631	5 730	5 372	4 486
					
Местоположение	ул. Тимофея Невежина, д. 3, стр. 2	ул. Кирова, д. 51	ул. Коли Мяготина, д. 78	ул. Коли Мяготина, д. 119	ул. Куйбышева, д. 12
Корректировка		0,0%	-5,0%	-5,0%	0,0%
Площадь блока, кв. м	40	38	36	16	33
Корректировка		-0,4%	-0,8%	-6,8%	-1,5%
Совокупная корректировка		-0,4%	-5,8%	-11,5%	-1,5%
Скорректированная ставка		4 340	6 479	5 707	5 304
Отделка и состояние помещений	Требуется косметический ремонт*	Требуется косметический ремонт	Стандартная отделка	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт
Абсолютная корректировка, руб./кв. м/год, с НДС		0	-680	0	0
Скорректированная ставка		4 340	5 799	5 707	5 304
Вес		25%	25%	25%	25%
Рыночная ставка аренды, руб./кв. м/год, включая эксплуатационные и коммунальные расходы (кроме электричества)	<i>с НДС, округленно</i> 5 300				
	<i>без НДС</i> 4 417				

Источник: расчеты и предположения Исполнителя

*На Дату оценки оцениваемый объект имеет стандартную отделку. Однако на момент, когда предполагается сдача помещений в рынок (2029 год), помещения будут в состоянии «требуется косметический ремонт».

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 электричества). Ставки аренды аналогов 2, 3 и 4 также включают эксплуатационные и коммунальные расходы, кроме электричества.

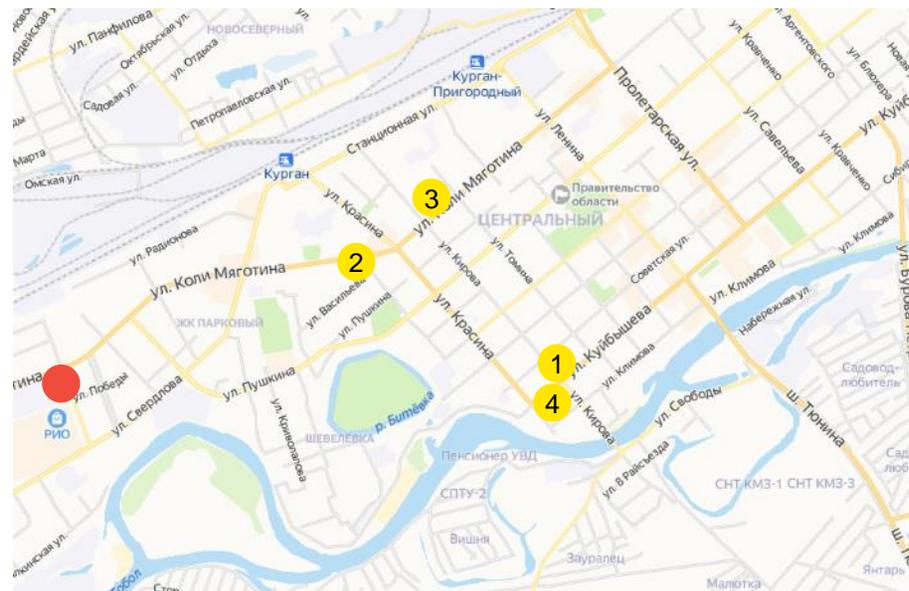
Ставка аренды аналога 1 не включает коммунальные расходы, соответственно к ней должна быть применена корректировка. Абсолютная корректировка для данного объекта определена на основании фактических данных Заказчика по оцениваемому помещению: расходы на коммунальные услуги (водоснабжение, водоотведение, отопление) составляют 362 руб./кв. м/год, с НДС.

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 4-6%. Значение корректировки было определено на уровне 4,5%, что соответствует нижней границе диапазона, приведенного в Справочнике Лейфера для высококлассных офисов (стр. 320): 4,5% - 9,7%.

Корректировка на время сделки/ предложения. Используемые для расчета аналоги присутствовали на рынке недвижимости в сентябре 2020 года, оценка проводится на дату 31 августа 2020 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. Кирова, д. 51
- 2 ул. Коли Мяготина, д. 78
- 3 ул. Коли Мяготина, д. 119
- 4 ул. Куйбышева, д. 12

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 и 3 расположены ближе к центру города, что является более престижным местоположением для офисной недвижимости в Кургане относительно Объекта оценки. Для данных аналогов 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. Практика показывает, что для объектов недвижимости, затраты на сделку по которым требуют выплаты большей суммы, ставка аренды 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. Для расчета корректировки на площадь для ставок аренды мы применяли следующую формулу (зависимость удельной арендной ставки от площади объекта офисно-торгового назначения в городах с численностью менее 1 млн человек, стр. 229):

$$Y = 1,3413x^{-0,077}, \text{ где:}$$

Y – функция, учитывающая зависимость между площадью Объекта оценки и его ставкой аренды/стоимостью,
 x – площадь объекта, кв. м.

Корректировка на площадь определяется по формуле:

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

$K_{пл.}$ -корректировка на площадь, %

Y_o – функция, учитывающая зависимость между площадью объекта и его ставкой аренды/стоимостью;

Y_a – функция, учитывающая зависимость между площадью аналога и его ставкой аренды/стоимостью.

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

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

Корректировка на отделку и состояние помещений. На Дату оценки Объект оценки имеет стандартную отделку. Однако на момент, когда предполагается сдача помещений в рынок (в 2029 году после окончания текущего договора аренды), помещения будут в состоянии «требуется косметический ремонт». Аналог 2 имеет стандартную отделку, а остальные аналоги – «требуется косметический ремонт».

Стоимость ремонта офисных помещений была определена по данным группы по управлению строительными проектами Отдела консультаций по недвижимости компании ЕУ составила 17 000 руб./кв. м с НДС.

Стоимость ремонта офисных помещений и абсолютные корректировки на уровень отделки представлены в таблице справа.

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

Абсолютные корректировки на уровень отделки

Уровень отделки объекта-аналога	Разница стоимости отделки Объекта оценки на 2029 год и объекта-аналога, руб./кв. м, с НДС	Значение корректировки с учетом 5-летнего срока аренды, руб./кв. м/год, с НДС
Без отделки	13 600	2 720
Требуется косметический ремонт	0	0
Стандартная отделка	(3 400)	(680)

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 слайдах выше). Учитывая текущую экономическую ситуацию, а также полагаясь на информацию полученную от брокеров, экспертов и других участников рынка недвижимости, 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).

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

Заказчиком были предоставлены фактические эксплуатационные и коммунальные расходы за 2 полугодие 2019 года и 1 полугодие 2020 года. В расчетах мы предполагали полное возмещение электроэнергии арендаторами, что соответствует рыночной практике аренды офисной недвижимости в г. Курган. Следовательно, фактические затраты на электроэнергию не учитывались.

Фактические эксплуатационные и коммунальные расходы (кроме электричества)

Показатель	Значение, руб./кв. м/год, без НДС
Эксплуатационные расходы	3 102
Текущий ремонт	110
Охрана и безопасность	708
Клининг	1 983
Вывоз мусора	47
Обслуживание инженерных систем	182
ТО ОПС, видеонаблюдения	72
Коммунальные расходы (кроме электричества)	302
Отопление	263
Водоснабжение и водоотведение	39

Источник: данные Заказчика

Расходы на уборку составили 1 983 руб./кв. м, без учета НДС, что значительно выше рыночных значений, представленных в таблице ниже.

Расходы на уборку

Источник	Значение, руб./кв. м/год, без НДС	Расчет
Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY	241	7,0% от ОПЕХ
Вольнова В. А. «Анализ состава арендной ставки на примере оценки офисных помещений с использованием доходного подхода»	341	7,8% от арендной ставки
Фактические данные Заказчика по сопоставимому объекту недвижимости в г. Сургут	400	Факт
Фактические данные Заказчика по сопоставимому объекту недвижимости в г. Тюмень	562	Факт
Итого, округлённо	400	

Мы учли в расчетах рыночное значение расходов на уборку в размере 400 руб./кв. м, без НДС. Таким образом, эксплуатационные и коммунальные расходы (кроме электричества) были определены на уровне 1 800 руб./кв. м, без НДС.

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 2021 году и будет применяться с 01.01.2022. Последняя переоценка была проведена в 2016 году. Для определения изменения кадастровой стоимости с даты последней переоценки (01.01.2016) к Дате оценки (31.08.2020), мы использовали соотношение между кадастровой стоимостью участка (3 419 319 руб.) и справедливой (рыночной) стоимостью земельного участка (3 546 000 руб.), которую мы определили в разделе «Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка». До конца 2020 года, как писалось ранее, мы не предполагаем изменение рынка. Таким образом, рост кадастровой стоимости при следующей переоценке был принят в размере 3,7%.

В соответствии с изменениями в Федеральный закон от 3 июля 2016 года №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» последующая государственная кадастровая оценка пройдет в 2022 году и будет применяться с 01.01.2023 (без учета ограничений по периодичности проведения государственной кадастровой оценки) и должна будет проводиться раз в четыре года.

После 2023 года в расчет заложено предположение переоценки 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 №412-р от 10.06.2020 «Об определении на 2020 год перечня объектов недвижимого имущества, расположенных на территории Курганской области, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость», а также предварительному перечню на 2021 год, налог на имущество для оцениваемого нежилого здания определяется как 2,2% от остаточной балансовой стоимости.
- По данным Заказчика, остаточная балансовая стоимость оцениваемого нежилого здания на 31.08.2020 составляет 47 920 860 руб. Расчета налога на имущество представлен 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
Остаточная балансовая стоимость на 31.08.2020, руб.	48 316 247
Месячная амортизация, руб.	79 077
Ставка налога на имущество	2,2%
Налог на имущество в первом прогнозном году, руб./год	1 054 259

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 (16% - 4% = 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)	6 479	рыночная ставка аренды (4 417 руб./кв. м) * накопленный рост рынка (1,47)
Потенциальный валовой доход	(2)	21 461 285	(1) * арендопригодная площадь Объекта оценки (3 312,4 кв. м)
Потери платежей	(3)	-2 242 704	(4) + (5)
<i>Потери от неполной загрузки</i>	(4)	-2 146 129	(2) * уровень недозагрузки (5%)
<i>Потери от неплатежей</i>	(5)	-96 576	((3) + (4)) * потери от неплатежей (0,5%)
Действительный валовой доход	(6)	19 218 581	(2) + (3)
Операционные расходы	(7)	-10 164 520	(8) + (9) + (10) + (11)
<i>Эксплуатационные расходы</i>	(8)	-9 236 187	эксплуатационные расходы (1 800 руб./кв. м) * накопленный ИПЦ (1,55)
<i>Земельные платежи</i>	(9)	-69 396	земельный налог (51 290 руб.) * накопленный рост кадастровой стоимости земельного участка (1,35)
<i>Расходы на страхование</i>	(10)	-48 237	фактические расходы на страхование
<i>Налог на имущество</i>	(11)	-810 701	среднегодовая стоимость в терминальном году (36 850 034 руб.) * 2,2%
Чистый операционный доход	(12)	9 054 061	(6) + (7)
Брокерская комиссия за сдачу в аренду	(13)	-321 919	((2) + (4)) * брокерская комиссия (8,33%) / срок смены арендаторов (5 лет)
Фонд капитальных затрат	(14)	-214 467	(2) * капитальный резерв (1%)
Денежный поток	(15)	8 517 675	(12) + (13) + (14)
Терминальная стоимость	(16)	70 980 624	(15) / ставка капитализации (12%)
Брокерская комиссия за продажу	(17)	-354 903	(16) * брокерская комиссия (0,5%)
Итого, доход от продажи Объекта, руб.		70 625 721	(16) + (17)

Источник: анализ Исполнителя

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

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 2047 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 315 тыс. человек, риск инвестирования в отрасль определен на уровне 4,5%.

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

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 12 месяцев.

Для перехода от ставки дисконтирования для долларовых потоков к ставке дисконтирования для рублевых потоков была применена корректировка, рассчитанная как соотношение среднегеометрического значения уровня инфляции России к среднегеометрическому значению уровня инфляции США.

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	1	1	1	0	2	0	0	0	0
Взвешенный итог		3	2	3	4	0	12	0	0	0	0
Сумма						24					
Количество факторов						8					
Поправка на риск вложений в объект						3,00					

Источник: анализ Исполнителя

*данные риски заложены в безрисковой ставке

Расчет валютной корректировки

	Среднегеометрическое значение	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
ИПЦ США*	102,0%	100,7%	101,7%	101,9%	102,0%	102,0%	102,0%	102,0%	102,0%	102,0%	102,0%	102,0%	102,0%	102,0%	102,0%
ИПЦ России*	103,9%	103,9%	103,7%	103,9%	103,9%	103,9%	103,9%	103,9%	103,8%	103,7%	103,6%	103,9%	103,9%	103,9%	103,9%
Корректировка	1,019														

Источник: EIU, Oxford Economics, Минэкономразвития РФ, ЦБ РФ, ВШЭ, анализ Исполнителя

* г/г, %

	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
	102,0%	102,0%	102,0%	102,0%	102,0%	102,0%	102,0%	102,0%	102,0%	102,0%	102,0%	102,0%	102,0%	102,0%
	103,9%	103,9%	103,9%	103,9%	103,9%	103,9%	103,9%	103,9%	103,9%	103,9%	103,9%	103,9%	103,9%	103,9%

В расчете применяется ставка дисконтирования 16%. В таблице ниже представлен расчет ставки дисконтирования для Объекта оценки.

Показатель	Значение
Безрисковая ставка	3,24%
Премия за риск инвестирования в отрасль	4,50%
Срок экспозиции, мес.	12
Премия за риск, связанный с низкой ликвидностью	3,24%
Премия за риск, связанный со спецификой данного объекта недвижимости	3,00%
Ставка дисконтирования для долларовых потоков	13,97%
Валютная корректировка	1,019
Ставка дисконтирования для рублевых потоков (округленно)	16,00%

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	1 сен 20	1 окт 20	1 янв 21	1 апр 21	1 июл 21	1 окт 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
Конец периода	30 сен 20	31 дек 20	31 мар 21	30 июн 21	30 сен 21	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
ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД																	
Потенциальный доход от помещений	1 379 066	4 229 134	4 148 532	4 194 626	4 240 721	4 240 721	4 148 532	4 194 626	4 240 721	4 240 721	4 148 532	4 194 626	4 240 721	4 240 721	4 183 166	4 183 166	4 229 134
по действующим договорам	1 379 066	4 229 134	4 148 532	4 194 626	4 240 721	4 240 721	4 148 532	4 194 626	4 240 721	4 240 721	4 148 532	4 194 626	4 240 721	4 240 721	4 183 166	4 183 166	4 229 134
по новым договорам																	
Итого, потенциальный валовой доход	1 379 066	4 229 134	4 148 532	4 194 626	4 240 721	4 240 721	4 148 532	4 194 626	4 240 721	4 240 721	4 148 532	4 194 626	4 240 721	4 240 721	4 183 166	4 183 166	4 229 134
ПОТЕРИ ПЛАТЕЖЕЙ																	
Потери от неполной загруженности помещений																	
Потери от неплатежей																	
Итого, потери платежей																	
ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД	1 379 066	4 229 134	4 148 532	4 194 626	4 240 721	4 240 721	4 148 532	4 194 626	4 240 721	4 240 721	4 148 532	4 194 626	4 240 721	4 240 721	4 183 166	4 183 166	4 229 134
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ																	
Эксплуатационные расходы	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Земельные платежи	(4 204)	(12 893)	(12 647)	(12 787)	(12 928)	(12 928)	(13 115)	(13 261)	(13 407)	(13 407)	(13 115)	(13 261)	(13 407)	(13 407)	(13 225)	(13 225)	(13 370)
Расходы на страхование	(3 951)	(12 117)	(11 886)	(12 018)	(12 150)	(12 150)	(11 886)	(12 018)	(12 150)	(12 150)	(11 886)	(12 018)	(12 150)	(12 150)	(11 985)	(11 985)	(12 117)
Налог на имущество	0	(262 912)	(261 608)	(260 303)	(258 998)	(257 693)	(256 171)	(254 866)	(253 561)	(252 257)	(250 952)	(249 647)	(248 342)	(247 038)	(245 733)	(244 428)	(243 123)
Итого, операционные расходы	(8 155)	(287 922)	(286 140)	(285 108)	(284 076)	(282 771)	(281 172)	(280 145)	(279 118)	(277 813)	(275 953)	(274 926)	(273 899)	(272 594)	(270 943)	(269 638)	(268 610)
ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД	1 370 910	3 941 213	3 862 391	3 909 518	3 956 645	3 957 950	3 867 359	3 914 481	3 961 603	3 962 908	3 872 578	3 919 700	3 966 822	3 968 127	3 912 223	3 913 528	3 960 524
ПРОЧИЕ РАСХОДЫ																	
Брокерская комиссия за сдачу в аренду																	
Фонд капитальных затрат	(11 927)	(36 577)	(36 577)	(36 577)	(36 577)	(36 577)	(36 577)	(36 930)	(37 286)	(37 645)	(38 008)	(38 374)	(38 744)	(39 118)	(39 495)	(39 873)	(40 255)
Итого, прочие расходы	(11 927)	(36 577)	(36 930)	(37 286)	(37 645)	(38 008)	(38 374)	(38 744)	(39 118)	(39 495)	(39 873)	(40 255)					
Денежный поток до налогообложения	1 358 983	3 904 636	3 825 814	3 872 941	3 920 068	3 921 373	3 830 782	3 877 551	3 924 317	3 925 263	3 834 571	3 881 326	3 928 078	3 929 009	3 872 728	3 873 655	3 920 270
Фактор дисконтирования	0,9939	0,9696	0,9344	0,9007	0,8678	0,8359	0,8056	0,7765	0,7482	0,7207	0,6945	0,6695	0,6450	0,6214	0,5987	0,5770	0,5559
Дисконтированный денежный поток	1 350 725	3 785 893	3 574 805	3 488 175	3 401 758	3 278 024	3 086 043	3 010 933	2 936 027	2 828 973	2 663 284	2 598 422	2 533 740	2 441 345	2 318 545	2 234 911	2 179 253
Стоимость Объекта оценки на Дату оценки, руб., без НДС, округленно	90 811 000																

Источник: расчеты Исполнителя

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

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

Прогноз денежных потоков

Номер периода	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34
Начало периода	1 окт 24	1 янв 25	1 апр 25	1 июл 25	1 окт 25	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
Конец периода	31 дек 24	31 мар 25	30 июн 25	30 сен 25	31 дек 25	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
ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД																	
Потенциальный доход от помещений	4 229 134	4 148 532	4 194 626	4 240 721	4 240 721	4 148 532	4 194 626	4 240 721	4 240 721	4 148 532	4 194 626	4 240 721	4 240 721	4 183 166	4 183 166	4 229 134	4 229 134
по действующим договорам	4 229 134	4 148 532	4 194 626	4 240 721	4 240 721	4 148 532	4 194 626	4 240 721	4 240 721	4 148 532	4 194 626	4 240 721	4 240 721	4 183 166	4 183 166	4 229 134	4 229 134
по новым договорам																	
Итого, потенциальный валовой доход	4 229 134	4 148 532	4 194 626	4 240 721	4 240 721	4 148 532	4 194 626	4 240 721	4 240 721	4 148 532	4 194 626	4 240 721	4 240 721	4 183 166	4 183 166	4 229 134	4 229 134
ПОТЕРИ ПЛАТЕЖЕЙ																	
Потери от неполной загруженности помещений																	
Потери от неплатежей																	
Итого, потери платежей																	
ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД	4 229 134	4 148 532	4 194 626	4 240 721	4 240 721	4 148 532	4 194 626	4 240 721	4 240 721	4 148 532	4 194 626	4 240 721	4 240 721	4 183 166	4 183 166	4 229 134	4 229 134
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ																	
Эксплуатационные расходы	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Земельные платежи	(13 370)	(13 115)	(13 261)	(13 407)	(13 407)	(14 711)	(14 875)	(15 038)	(15 038)	(14 711)	(14 875)	(15 038)	(15 038)	(14 834)	(14 834)	(14 997)	(14 997)
Расходы на страхование	(12 117)	(11 886)	(12 018)	(12 150)	(12 150)	(11 886)	(12 018)	(12 150)	(12 150)	(11 886)	(12 018)	(12 150)	(12 150)	(11 985)	(11 985)	(12 117)	(12 117)
Налог на имущество	(241 601)	(240 296)	(238 991)	(237 687)	(236 382)	(235 077)	(233 772)	(232 468)	(231 163)	(229 858)	(228 553)	(227 248)	(225 943)	(224 638)	(223 333)	(222 028)	(220 723)
Итого, операционные расходы	(267 088)	(265 297)	(264 270)	(263 243)	(261 939)	(261 674)	(260 665)	(259 656)	(258 351)	(256 455)	(255 446)	(254 437)	(252 915)	(251 241)	(249 936)	(248 926)	(247 621)
ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД	3 962 047	3 883 234	3 930 356	3 977 478	3 978 782	3 886 857	3 933 961	3 981 065	3 982 370	3 892 076	3 939 180	3 986 284	3 987 807	3 931 925	3 933 230	3 980 208	3 981 513
ПРОЧИЕ РАСХОДЫ																	
Брокерская комиссия за сдачу в аренду																	
Фонд капитальных затрат	(40 640)	(41 029)	(41 422)	(41 819)	(42 220)	(42 624)	(43 034)	(43 447)	(43 864)	(44 286)	(44 705)	(45 128)	(45 556)	(45 987)	(46 407)	(46 830)	(47 257)
Итого, прочие расходы	(40 640)	(41 029)	(41 422)	(41 819)	(42 220)	(42 624)	(43 034)	(43 447)	(43 864)	(44 286)	(44 705)	(45 128)	(45 556)	(45 987)	(46 407)	(46 830)	(47 257)
Денежный поток до налогообложения	3 921 407	3 842 206	3 888 934	3 935 659	3 936 563	3 844 233	3 890 928	3 937 618	3 938 506	3 847 791	3 894 475	3 941 156	3 942 251	3 885 938	3 886 823	3 933 378	3 934 256
Фактор дисконтирования	0,5355	0,5161	0,4974	0,4793	0,4617	0,4449	0,4289	0,4132	0,3980	0,3836	0,3697	0,3562	0,3432	0,3306	0,3186	0,3070	0,2957
Дисконтированный денежный поток	2 099 896	1 982 792	1 934 443	1 886 233	1 817 436	1 710 379	1 668 648	1 627 037	1 567 688	1 475 979	1 439 947	1 404 021	1 352 878	1 284 880	1 238 517	1 207 607	1 163 554

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	47	48	49
Начало периода	1 янв 29	1 апр 29	1 июл 29	1 окт 29	1 янв 30	1 апр 30	1 июл 30	1 окт 30	1 янв 31	1 апр 31	1 июл 31	1 окт 31	1 янв 32	1 апр 32	1 июл 32
Конец периода	31 мар 29	30 июн 29	30 сен 29	31 дек 29	31 мар 30	30 июн 30	30 сен 30	31 дек 30	31 мар 31	30 июн 31	30 сен 31	31 дек 31	31 мар 32	30 июн 32	30 сен 32
ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД															
Потенциальный доход от помещений	4 148 532	4 194 626	4 240 721	4 790 802	4 871 337	4 973 243	5 076 667	5 125 914	5 063 125	5 169 042	5 276 539	5 327 724	5 306 396	5 357 871	5 469 294
по действующим договорам	4 148 532	4 194 626	4 240 721	605 817											
по новым договорам				4 184 985	4 871 337	4 973 243	5 076 667	5 125 914	5 063 125	5 169 042	5 276 539	5 327 724	5 306 396	5 357 871	5 469 294
Итого, потенциальный валовой доход	4 148 532	4 194 626	4 240 721	4 790 802	4 871 337	4 973 243	5 076 667	5 125 914	5 063 125	5 169 042	5 276 539	5 327 724	5 306 396	5 357 871	5 469 294
ПОТЕРИ ПЛАТЕЖЕЙ															
Потери от неполной загруженности помещений				(3 766 487)	(3 897 069)	(3 481 270)	(3 046 000)	(2 562 957)	(2 025 250)	(1 550 713)	(1 055 308)	(532 772)	(530 640)	(535 787)	(546 929)
Потери от неплатежей				(5 122)	(4 871)	(7 460)	(10 153)	(12 815)	(15 189)	(18 092)	(21 106)	(23 975)	(23 879)	(24 110)	(24 612)
Итого, потери платежей				(3 771 608)	(3 901 941)	(3 488 730)	(3 056 154)	(2 575 772)	(2 040 439)	(1 568 804)	(1 076 414)	(556 747)	(554 518)	(559 898)	(571 541)
ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД	4 148 532	4 194 626	4 240 721	1 019 194	969 396	1 484 513	2 020 514	2 550 142	3 022 685	3 600 238	4 200 125	4 770 977	4 751 878	4 797 974	4 897 753
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ															
Эксплуатационные расходы	0	0	0	(1 819 244)	(2 096 453)	(2 140 310)	(2 184 820)	(2 206 014)	(2 178 992)	(2 224 575)	(2 270 838)	(2 292 866)	(2 283 687)	(2 305 840)	(2 353 793)
Земельные платежи	(14 711)	(14 875)	(15 038)	(15 038)	(17 099)	(17 289)	(17 479)	(17 479)	(17 099)	(17 289)	(17 479)	(17 479)	(17 242)	(17 242)	(17 432)
Расходы на страхование	(11 886)	(12 018)	(12 150)	(12 150)	(11 886)	(12 018)	(12 150)	(12 150)	(11 886)	(12 018)	(12 150)	(12 150)	(11 985)	(11 985)	(12 117)
Налог на имущество	(219 202)	(217 898)	(216 593)	(215 288)	(213 983)	(212 678)	(211 374)	(209 851)	(208 547)	(207 242)	(205 937)	(204 632)	(203 328)	(202 023)	(200 718)
Итого, операционные расходы	(245 800)	(244 790)	(243 781)	(2 061 721)	(2 339 422)	(2 382 296)	(2 425 823)	(2 445 495)	(2 416 524)	(2 461 124)	(2 506 404)	(2 527 128)	(2 516 242)	(2 537 090)	(2 584 059)
ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД	3 902 732	3 949 836	3 996 940	(1 042 527)	(1 370 026)	(897 783)	(405 310)	104 647	606 162	1 139 114	1 693 721	2 243 849	2 235 636	2 260 883	2 313 694
ПРОЧИЕ РАСХОДЫ															
Брокерская комиссия за сдачу в аренду			(161 772)	(163 197)	(164 633)	(166 230)	(167 843)	(169 471)	(171 115)	(172 775)	(174 451)	(80 480)	(80 480)	(80 480)	(80 480)
Фонд капитальных затрат	(47 688)	(48 108)	(48 532)	(6 994)	(49 390)	(49 869)	(50 353)	(50 841)	(51 334)	(51 832)	(52 335)	(52 843)	(53 356)	(53 873)	(54 396)
Итого, прочие расходы	(47 688)	(48 108)	(210 304)	(170 191)	(214 023)	(216 099)	(218 196)	(220 312)	(222 449)	(224 607)	(226 786)				
Терминальная стоимость															70 980 624
Брокерская комиссия за продажу															(354 903)
Итого, доход от продажи Объекта															70 625 721
Денежный поток до налогообложения	3 855 043	3 901 728	3 786 636	(1 212 717)	(1 584 049)	(1 113 882)	(623 505)	(115 665)	383 712	914 507	1 466 935	70 625 721			
Фактор дисконтирования	0,2850	0,2747	0,2647	0,2550	0,2457	0,2369	0,2282	0,2198	0,2119	0,2042	0,1968	0,1931			
Дисконтированный денежный поток	1 098 737	1 071 890	1 002 304	(309 221)	(389 242)	(263 827)	(142 289)	(25 427)	81 291	186 747	288 622	13 638 389			

Источник: расчеты Исполнителя

Стоимость Объекта на Дату оценки, полученная в рамках доходного подхода

90 811 000 руб.

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

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 продавцов и покупателей 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
Источник информации		https://www.avito.ru/kurgan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomescheniev_tsentre_1409.2_m_1935510167	https://kurgan.etagi.com/commerce/2922117/	https://kurgan.etagi.com/commerce/4100813/
Телефон		8 (908) 878-15-18	8 (905) 854-80-29	8 (352) 262-99-77
Цена предложения, руб./кв. м, с НДС		19 160	13 418	13 867
Система налогообложения, наличие НДС		ОСН, с НДС	ОСН, с НДС	УСН
Тип (предложение/сделка)		Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		-12,9%	-16,9%	-16,9%
Скорректированная цена		16 688	11 150	11 524
Дата предложения/сделки	31.08.2020	Сентябрь 2020 г.	Сентябрь 2020 г.	Сентябрь 2020 г.
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена		16 688	11 150	11 524
Фотография объекта				
Местоположение	ул. Тимофея Невежина, д. 3, стр. 2	ул. Гоголя, д. 44	ул. Промышленная, д. 9	ул. Куйбышева, д.144, стр. 21
Корректировка		-5%	10%	10%
Состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка		0%	22%	22%
Общая площадь, кв. м	5 608	1 409	708	577
Корректировка		-16%	-23%	-25%
Доля помещений 1 этажа и выше	86%	100%	100%	100%
Доля помещений в подвале	14%	0%	0%	0%
Корректировка		-4%	-4%	-4%
Совокупная корректировка		-24%	-2%	-4%
Скорректированная цена		12 708	10 976	11 047
Отделка помещений	Стандартная отделка	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт
Абсолютная корректировка		3 400	3 400	3 400
Скорректированная цена		16 108	14 376	14 447
Вес		33,3%	33,3%	33,3%
Рыночная цена продажи, руб./кв. м, с НДС	14 977			
Стоимость Объекта, руб., с НДС, без учета обременения долгосрочным договором, округленно	83 994 000			
В том числе справедливая (рыночная) стоимость земельного участка, НДС не облагается*	3 546 000			
Стоимость Объекта, руб., без НДС, без учета обременения долгосрочным договором	70 586 000			

*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, что соответствует информации полученной от участников рынка. При этом мы наблюдали используемый в расчете аналог 1 на рынке недвижимости в октябре 2019 года, и запрашиваемая цена на данный объект к Дате оценки снизилась на 16%. Таким образом, корректировка на предложение для данного объектов была принята на более низком уровне и составила 12,9% (средне значение диапазона по данным Справочника Лейфера).

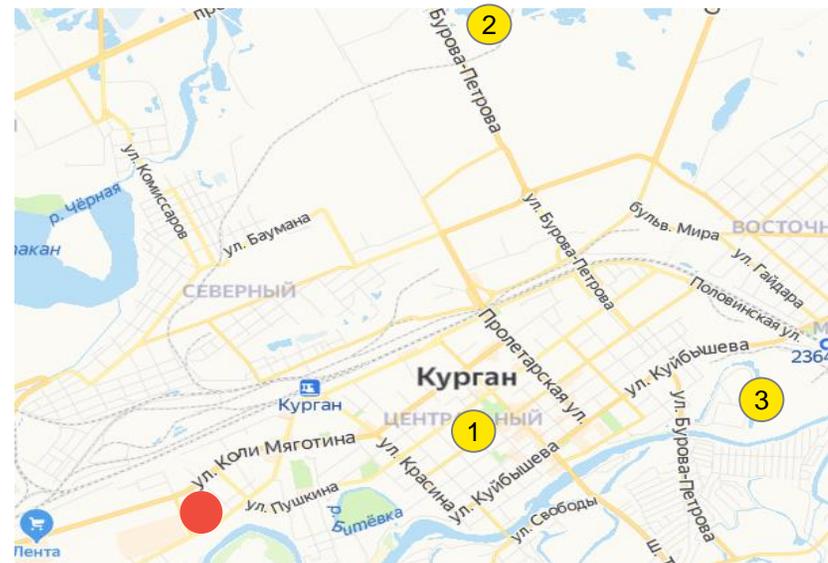
Корректировка на время сделки/ предложения. Используемые для расчета аналоги присутствовали на рынке недвижимости в сентябре 2020 года, оценка проводится на дату 31 августа 2020 года. Таким образом, корректировка на время предложения не применялась.

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.

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

Аналоги 2 и 3 расположены дальше от центра города, что является менее престижным местоположением относительно Объекта оценки. Для данных аналогов была применена корректировка +10%.

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.144, стр. 21

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости Сравнительный подход

Корректировка на состояние объекта. Объект оценки представляет собой качественное офисное здание в хорошем состоянии, как технически, так и внешне. Аналоги 2 и 3 находятся в более плохом, но пригодном к эксплуатации состоянии (удовлетворительном). Размер корректировки был определен на уровне 22%, что соответствует середине диапазона согласно Справочнику Лейфера (отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии усредненное по городам России, стр. 258).

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

Корректировка на площадь. Логика применения данной корректировки была описана в части описания корректировок к расчету арендной ставки офисных помещений.

Размер корректировок также был определен согласно Справочнику Лейфера. Для расчета корректировки мы применяли следующую формулу (зависимость удельной цены от площади объекта офисно-торгового назначения усредненные по всем городам России, стр. 218):

$$Y = 1,5836x^{-0,129}$$

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 выше 1-го этажа, относительно помещений в подвале (0,7).

Значение коэффициента определено по данным Справочника Лейфера (стр. 245).

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 16% (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	31.08.2020- 31.12.2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
<i>Рост рыночных ставок аренды</i>	0,00%	0,00%	3,91%	3,91%	3,88%	3,89%	3,90%	3,84%	3,70%	3,57%
Рыночная ставка аренды, руб./кв. м	1 464	4 417	4 481	4 657	4 838	5 026	5 222	5 424	5 630	4 357
Базовая ставка по договору, руб./кв. м	1 693	5 079	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%	0,00%	3,91%	3,91%	3,88%	3,89%	3,90%	3,84%	3,70%	3,57%
Экономия на эксплуатационных и коммунальных расходах (кроме электричества), руб./кв. м	604	1 857	1 929	2 004	2 082	2 163	2 247	2 334	2 422	1 869
Доход по договору с учетом экономии, руб./кв. м	2 297	6 936	7 008	7 083	7 161	7 242	7 327	7 413	7 501	5 668
Разница	833	2 519	2 527	2 427	2 323	2 216	2 105	1 989	1 871	1 310
Дисконтированная разница	812	2 226	1 926	1 595	1 316	1 082	886	722	586	360
Разница всего, руб./кв. м	11 512									
Арендопригодная площадь, кв. м	3 312									
Корректировка, руб.	38 131 320									

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
70 586 000	38 131 320	108 717 000

Источник: анализ Исполнителя

Стоимость Объекта на Дату оценки, полученная в рамках сравнительного подхода

108 717 000 руб.

Значение справедливой (рыночной) 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 договора аренды не будут изменены с уменьшением денежного потока арендодателя.

В таблице ниже представлен результат согласования стоимости оцениваемого объекта.

Согласование результатов

Подход	Стоимость, руб., без НДС	Вес подхода	Согласованная справедливая (рыночная) стоимость, руб., без НДС, округленно
Затратный	Не применялся	-	
Сравнительный	108 717 000	50%	100 000 000
Доходный	90 811 000	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 – 31 августа 2020 года, округленно, без НДС:

100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

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

Объект	Справедливая (рыночная стоимость), без НДС, руб.
Оцениваемое здание	96 454 000
Земельный участок*	3 546 000

*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://kurgan.cian.ru/sale/commercial/185710047/	https://www.avito.ru/kurgan/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_prom_uchastki/uchastok_13.4_sot_promnaznacheniya_1414521137	https://www.avito.ru/kurgan/zemelnye_uchastki/uchastok_13.4_sot_promnaznacheniya_1368638803
Телефон		8 (908) 831-10-86	8 (919) 567-46-86	8 (912) 529-86-10
Цена предложения, руб./сот., НДС не облагается		75 000	109 091	126 866
Предложение		Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		-18%	-18%	-18%
Скорректированная цена		61 500	89 455	104 030
Вид прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0%	0%	0%
Местоположение	ул. Тимофея Нежевина, д. 3	ул. Промышленная, д. 9	просп. Машиностроителей, д. 23	просп. Машиностроителей, д. 35А
Корректировка		3%	3%	3%
Площадь, сот.	45,28	40,0	11,00	13
Корректировка		-1%	-16%	-14%
Коммуникации	Возможность подключения всех коммуникаций	Возможность подключения всех коммуникаций	Возможность подключения всех коммуникаций	Возможность подключения всех коммуникаций
Корректировка		0%	0%	0%
Наличие строений	Условно свободный	Свободный	2 гаража под снос	Свободный
Корректировка		0%	4%	0%
ВРИ	Для размещения промышленных объектов	Для размещения промышленных объектов	Для размещения промышленных объектов	Для размещения промышленных объектов
Корректировка		0%	0%	0%
Совокупная корректировка		1%	-10%	-11%
Скорректированная цена		62 222	80 512	92 205
Вес		33%	33%	33%
Рыночная цена продажи, руб./сот, НДС не облагается	78 313			
Справедливая (рыночная) стоимость земельного участка, руб., НДС не облагается, округленно	3 546 000			

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 18% что соответствует середине диапазона корректировки на предложение для земельных участков под индустриальную застройку (11,4%-24,7%), приведенного в Справочнике Лейфера (стр. 280).

Корректировка на дату сделки/ предложения. Используемые для расчета аналоги присутствовали на рынке недвижимости в сентябре 2020 года, оценка проводится на 31 августа 2020 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 спальных районов среднеэтажной 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 (стр. 191).

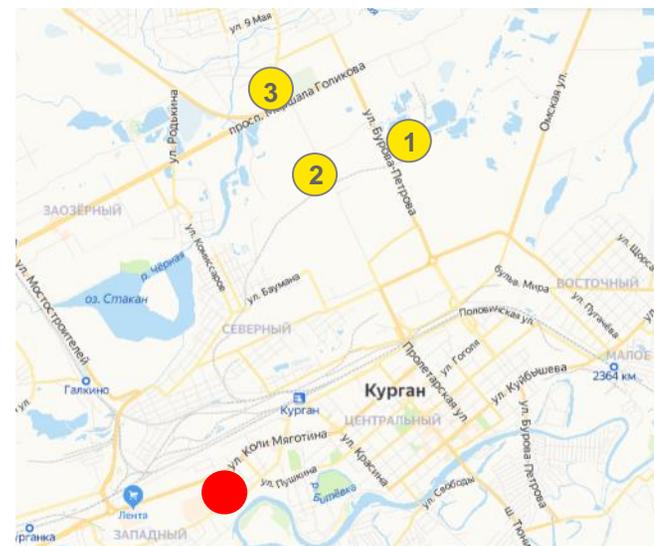
Корректировка на площадь. Логика применения данной корректировки была описана в части описания корректировок к расчету арендной ставки офисных помещений.

Размер корректировок также был определен согласно Справочнику Лейфера (стр. 112). Для расчета корректировки мы применяли следующую формулу (зависимость удельной цены от площади земельного участка коммерческого. Усредненные данные по России):
$$Y=2,307x^{(-0,121)}$$

Корректировка на наличие строений. Объект оценки оценивается как условно свободный. Аналоги 1 и 3 не имеют на своих участках капитальных строений. На территории аналога 2 расположено 2 гаража под снос. Мы применили повышающую корректировку к данному аналогу в размере 4%, что соответствует среднему значению представленному на сайте СтатРиэлт (<http://statrielt.ru/>).

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

Расположение объектов-аналогов



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

- **Объект оценки**
- 1 ул. Промышленная, д. 9
- 2 пр-т. Машиностроителей, д. 23
- 3 пр-т Машиностроителей, д. 35А

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка

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

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

3 546 000 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	96 454 000
Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для производственных целей. Площадь: 4 528,0 кв. м. Кадастровый номер: 45:25:070105:159	3 546 000
Итого	100 000 000

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	80

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 во втором квартале 2020 года в контексте их влияния на российский рынок недвижимости.

Прогноз ИПЦ России по состоянию на август 2020 года

ИПЦ России, г/г, %	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
EIU	3,9%	4,0%	3,7%	3,8%	3,9%		
Oxford Economics	3,9%	3,3%	3,9%	3,9%	3,7%	3,9%	4,0%
ЦБ-базовый	4,0%	3,8%	4,0%				
МЭР-базовый	3,8%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%		
Центр развития НИУ ВШЭ	3,8%	3,6%	4,0%	4,0%	3,9%	3,9%	3,8%
Среднее значение	3,9%	3,7%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%

Источник: Economist Intelligence Unit, Oxford Economics, ЦБ РФ, Министерство экономического развития РФ, ВШЭ

Экономическая ситуация

По оценке Минэкономразвития России, в 1 квартале 2020 года темп роста ВВП составил 1,8% г/г (4 квартал 2019 года – 2,1% г/г, 2019 год – 1,3% г/г). В отраслевом разрезе драйверами роста ВВП в первые три месяца текущего года стали торговля и обрабатывающая промышленность.

По данным Минэкономразвития, за 7 месяцев с начала 2020 года ВВП снизился на 3,8% г/г. В июле продолжилось улучшение динамики ВВП – падение сократилось до -4,7% г/г по сравнению с -6,4% г/г в июне.

Наиболее активное восстановление в июле наблюдалось в секторах, ориентированных на потребительский спрос. Спад оборота розничной торговли сократился до -2,6% г/г (после -7,7% г/г в июне), преимущественно за счет непродовольственного сегмента.

В сфере услуг обороты остаются существенно ниже уровней прошлого года в условиях сохранения ограничений, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции. Вместе с тем и в данном сегменте наблюдается постепенное улучшение ситуации: темпы падения объема платных услуг населению замедлились до -25,5% г/г с -31,4% г/г, оборота общественного питания – до -28,2% г/г после -42,9% г/г месяцем ранее.

По данным среднесрочного прогноза ЦБ РФ от 24 апреля 2020 года, в 2020 году падение ВВП составит от 4% до 6%. В 2021 году ожидается рост на уровне 2,8-4,8%.

По состоянию на конец июня 2020 года МВФ прогнозировал падение российской экономики на 6,6% в 2020 году.

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 августа 2020 года увеличение денежной массы в национальном определении (денежного агрегата М2) с начала года составило 5,9% (за аналогичный период 2019 года данный показатель составил 0,5%).

Инфляция: По данным Минэкономразвития, в августе 2020 года инфляция ускорилась до 3,6% г/г после 3,4% г/г в июле. Вклад в ускорение инфляции внесли: менее выраженное, чем в прошлом году, сезонное удешевление плодоовощной продукции; ослабление рубля и, как следствие, рост цен на непродовольственные товары с высокой импортной составляющей; удорожанием транспортных и гостиничных услуг в условиях повышенного спроса на услуги внутреннего туризма; проведение отложенной индексации цен на газ для населения.

По отношению к предыдущему месяцу в августе наблюдалась сезонная дефляция – цены снизились на 0,04% (в июле – рост на 0,4% м/м).

По оценке Минэкономразвития России, при сохранении стабильной курсовой динамики в сентябре рост цен составит -0,1-0,0%, что соответствует годовому темпу 3,6–3,7% г/г. При этом значительное влияние на темпы роста цен будут оказывать, с одной стороны, высокие показатели урожая, с другой – динамика цен на услуги внутреннего и зарубежного туризма в условиях дальнейшего открытия границ.

Уровень безработицы:

По данным Росстата, по состоянию на июль 2020 года, безработица составила 6,3%. По итогам выборочного обследования рабочей силы, 4,7 млн человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные.

Индекс промышленного производства:

По данным Росстата, индекс промышленного производства во втором квартале 2020 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 91,5%. В первом квартале значение данного показателя находилось на уровне 101,5%.

Цены на нефть:

По данным Министерства финансов РФ, средняя цена на нефть марки Urals в январе-августе 2020 года сложилась в размере \$40,83 за баррель, в январе-августе 2019 года - \$64,54 за баррель.

Средняя цена на нефть марки Urals в августе 2020 года сложилась в размере \$44,51 за баррель, что в 1,3 раза ниже, чем в августе 2019 года (\$59,38 за баррель).

3 Приложения

Обзор рынка офисной недвижимости г. Курган

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

Предложение

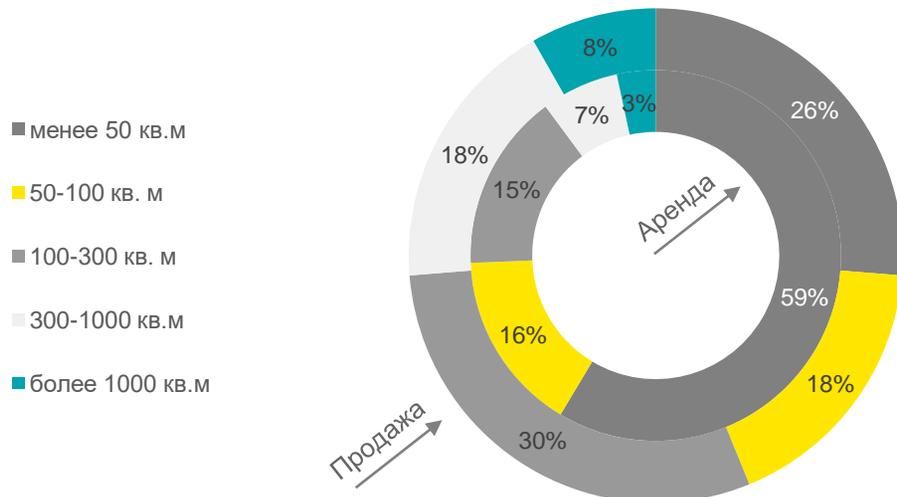
Курган является одним из самых развитых городов Уральского федерального округа. На территории города располагаются крупные научные центры и промышленные предприятия. Административным и географическим центром города является Центральный район. На него приходится порядка 60% от общего числа предложений по продаже и 78% от общего числа предложений по аренде (по данным kurgan.cian.ru), что говорит о районе, как о центре деловой активности города.

По данным ЦИАН, по состоянию на сентябрь 2020 года в Кургане к продаже предлагается порядка 90 объектов общей площадью 27 000 кв. м, среди которых преобладают объекты площадью до 100 кв. м.

Предложения коммерческой недвижимости Кургана распределены неравномерно: наибольшая доля приходится на деловой центр города (Центральный район). Распределение объема предложения по продаже и аренде коммерческой недвижимости районов Кургана представлено на графиках справа.

По данным ЦИАН, к аренде предлагается около 140 объектов недвижимости общей площадью 15 000 кв. м. В предложении аренды преимущественно представлены помещения до 50 кв. м. Структура предложения коммерческих помещений под офисы представлена на диаграмме ниже, по состоянию на сентябрь 2020 г.

Распределение предложения объектов офисного назначения в аренду и на продажу в Кургане по площади, %, сентябрь 2020 г.



Источник: kurgan.cian.ru, анализ Исполнителя

Структура предложения офисной недвижимости в Кургане по районам, сентябрь 2020 г.

Аренда



Источник: kurgan.cian.ru, анализ Исполнителя

Продажа



Источник: kurgan.cian.ru, анализ Исполнителя

Цены продажи

По результатам анализа предложений о продаже офисной недвижимости в Кургане (по данным kurgan.cian.ru), 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 пешей и транспортной доступностью. Наименьшая стоимость характерна, как правило, для помещений, расположенных на окраине города, в спальнях или промышленных районах.

Что касается объектов, сопоставимых с Объектом оценки по расположению, диапазон цен предложений за кв. м с учетом НДС составляет 10 000 – 30 000 руб./кв. м., что эквивалентно 8 333 – 25 000 руб./кв. м без НДС.

Арендные ставки

Диапазон запрашиваемых ставок аренды в сентябре 2020 года по данным ЦИАН составил 1 400 – 9 600 руб./кв. м./год.

Самые высокие ставки наблюдаются в офисных центрах и административных зданиях, расположенных в центральной части города.

Что касается объектов, сопоставимых с Объектом оценки по расположению, ставка аренды за офисные помещения площадью 30-50 кв. м колеблется от 2 500 до 6 500 руб./кв. м/год с НДС (2 083 – 5 400 руб./кв. м/год без НДС).

3 Приложения

Перечень использованных материалов

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

Данные Заказчика	Размер, байт
ЛГ_БО_1 пг.pdf	2 176 326
Отчетность СУСХ 1 п-г 2020.pdf	1 623 406
Курган, Невежина 3.1.pdf	335 813
Курган, Невежина 3.2.pdf	394 190
2020_Страховка г. Курган, ул. Невежи.pdf	1 089 108
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
2.Остаточная.xlsx	15 117

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 2019 год перечня объектов недвижимого имущества, расположенных на территории Курганской области, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость» №476-р от 28.08.2019

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 – 2018. Земельные участки.» Часть 1, 2, под ред. Л. А. Лейфер, Нижний Новгород, 2018

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-remont.ru

www.ooskidka.ru.ru

www.remontnik.ru

www.rway.ru

www.spark-interfax.ru

www.statrielt.ru

3 Приложения

Сведения об Оценщике

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



**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ“**

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г., регистрационный № 0003.

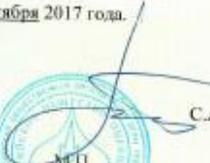
Оценщик:
Архангельская Ольга Юрьевна
(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4511 № 091852, выдан 18.07.2011г.
Отделением УФМС России по гор. Москве по району Замоскворечье
(полное, сокращенное название)

включен в реестр членов РОО:
«01» января 2008г., регистрационный № 002517

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано «21» октября 2017 года.

Президент  С.А. Табакова


0024581 *



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 009835-1 _____, 12, апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Архангельской Ольге Юрьевне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от 12, апреля 20 18 г. № 59

Директор  А.С. Бузкин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до 12, апреля 20 21 г.

3 Приложения

Сведения об Оценщике

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

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)
№ 433-121121/20 / 0325R/776/00001/20 - 002517 от «04» июня 2020 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщик и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/20 / 0325R/776/00001/20 - 002517 от «04» июня 2020 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ: 1.1. **Арсенгальская Ольга Юрьевна**
Паспортные данные: Сер. 4519 №6076944 выдан ГУ МВД России по г. Москве (код подразделения - 770-004) 25.03.2019
Адрес регистрации: 115035, Москва, г. Москва, Космодамианская наб., д. 40-42, строение 3, кв./оф. 243

2. СОСТРАХОВЩИКИ: 2.1. СПАО «Ингосстрах» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Петинская, д.12, стр.2, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: prof-mak@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77
2.2. АО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 5, Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88

3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.

4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьих лиц.

5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ): 5.1. С «01» июня 2020 года по «31» декабря 2021 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.

6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД: 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имеющих место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ: 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ: 8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.
8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.

9. ФРАНШИЗА: 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.

10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок Страхователь считается надлежащим исполнителем своей обязанности по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу увеличивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.
10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ: *Арсенгальская Ольга Юрьевна*
Арсенгальская Ольга Юрьевна

СОСТРАХОВЩИКИ:
От Состраховщиков:
(Начальник отдела страхования финансовых и профессиональных рисков
Арсенгальский С. Ю. на основании Доверенности № 6933761-4/19 от 08.07.2019 от
СПАО «Ингосстрах» и №5878/20/ от 04.06.2020 г. от АО «АльфаСтрахование»)

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/237080721/>

Офис (В), 38 м²
в офисном здании «на ул. Кирова, 51А»
Курганская область, Курган, ул. Кирова, 51А



38 м² 2 из 5 Свободно В
Площадь Этаж Помещение Класс

13 300 Р/мес.
Включены НДС, без комиссии

Регион Бизнес
Недвижимость
Агентство
недвижимости
На рынке с 2015 года



+7 352 262-99-77

Сдается офисное помещение 38 кв.м , расположенное в центре по адресу: г. Курган ул. Кирова 51а, 2-й этаж.

ОТ СОБСТВЕННИКА. ДЛЯ АРЕНДАТОРА БЕЗ КОМИССИИ.

Характеристики и преимущества помещений:

- 2 кабинета
- хороший ремонт
- теплые светлые помещение
- кондиционеры
- парковка
- охрана
- несколько интернет-провайдеров
- в шаговой доступности кафе и продуктовые магазины

В стоимость аренды не включена стоимость в/э.

По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному менеджеру:
Бирюкова Алена - Консультант по офисным помещениям.
От собственника. Для АРЕНДАТОРА без комиссии.

Регион Бизнес Недвижимость
Арт. 40299094

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

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/238201224/>

Офис (В), 20 м²

в торгово-офисном комплексе «на ул. Коли Мяготина, 78»

Курганская область, Курган, ул. Коли Мяготина, 78 На карте

В избранное Пожаловаться



5 фото



20 м² Площадь
4 из 5 Этаж
Свободно Помещение
В Класс

12 000 ₽/мес.

7 200 ₽ за м² в год

[Следить за изменением цены](#)

Включены коммунальные платежи, НДС, без комиссии

PRO
Регион Бизнес Недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с 2015 года
Ещё 1363 объекта



[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

Скрыть рекламу:

✓ Спасибо, объявление скрыто.

Яценко Директ

Скрыть рекламу:

Сдам в аренду офисное помещение 20 м², расположенное в престижном бизнес-центре по адресу:
г. Курган ул. Коли Мяготина, 78, 4 этаж.
АРЕНДА БЕЗ КОМИССИИ.

Характеристики и преимущества объекта:

- центр города, выгодное месторасположение

- новое офисное здание

- отличный ремонт

- теплые светлые помещения

- кондиционеры

- парковка

- охрана

- несколько интернет-провайдеров

- скопление арендаторов: в здании располагаются офисы страховых, топливных, и финансовых компаний

- первая линия, выгодное расположение, оживленная транспортная артерия, высокий пешеходный трафик

- в шаговой доступности гостиницы, кафе, магазины

- в здании располагаются офисы страховых, топливных, и финансовых компаний

- доступ в здание без выходных. Будни и суббота с 8 до 20 час. Воскресенье с 8 до 15

в стоимость аренды включены коммунальные платежи

По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному менеджеру:

Бирюкова Алена - Консультант по коммерческой недвижимости.

Аренда без комиссии

Регион Бизнес Недвижимость

Арт. 33188742

3 Приложения

Копии интернет-страниц

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

Расчет рыночной арендной ставки офисных помещений

Аналог 3

<https://kurgan.cian.ru/rent/commercial/239306141/>

Офис (В), 16 м²
в офисном здании «на ул. Коли Мяготина, 119»
Курганская область, Курган, ул. Коли Мяготина, 119



16 м² Площадь
3 из 3 Этаж
Свободно Помещение
В Класс

9 000 Р/мес.

Регион Бизнес
Недвижимость
Агентство
недвижимости
На рынке с 2015 года



+7 352 262-
99-77

Сдается офисное помещение площадью 16 кв.м , расположенное в центре по адресу: г. Курган ул. Коли Мяготина, 119, 3-й этаж.

ОТ СОБСТВЕННИКА, ДЛЯ АРЕНДАТОРА БЕЗ КОМИССИИ.

Характеристики и преимущества помещений:

- центр города
- первая линия
- новый ремонт
- теплые светлые помещение
- парковка
- несколько интернет-провайдеров
- в шаговой доступности кафе и продуктовые магазины

В стоимость аренды КУ включена

По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному менеджеру:
Бирюкова Алена - Консультант по офисным помещениям.
От собственника. Для АРЕНДАТОРА без комиссии.

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/239308618/>

Офис (В), 33 м²

в бизнес-центре «на ул. Куйбышева, 12»

Курганская область, Курган, ул. Куйбышева, 12



33 м² 4 из 5 Свободно В
Площадь Этаж Помещение Класс

16 500 Р/мес.

Регион Бизнес
Недвижимость
Агентство
недвижимости
На рынке с 2015 года



+7 352 262-
99-77

Предлагается в аренду офисное помещение общей площадью 33 кв.м по адресу: г.Курган, ул.Куйбышева, д.12

От СОБСТВЕННИКА, ДЛЯ АРЕНДАТОРОВ БЕЗ КОМИССИИ.

Характеристики и преимущества помещения:

Нежилое (офисное) здание.

- первая линия;
- территория с двумя парковками;
- все коммуникации в отличном состоянии;
- выгодное расположение, рядом крупные ТЦ, оживленная транспортная артерия, большой трафик.

Все к/у включены в стоимость аренды.

3 Приложения

Копии интернет-страниц

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

Расчет рыночной цены продажи офисных помещений

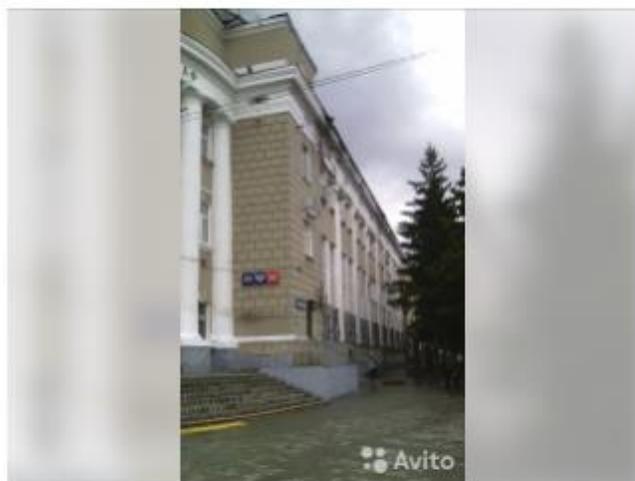
Аналог 1

<https://onrealty.ru/kurgan/kypit-ofis/23600069>

Офисное помещениев центре, 1409.2 м²

26 771 310 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 12 сентября в 00:30



Показать телефон
в 968 000-0000

Написать сообщение

АО "Сбербанк АСТ"
Агентство
На Авито с июля 2014

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Никита

№ 1935510167, 1341 (+4)

АО "Сбербанк АСТ"
Продажа недвижимости по всей России

Отдать 17214 м²
12 000 000 ₽

Площадь: 1409.2 м², Класс здания: b

Курганская область, Курган, ул. Гагарина, 44
р-н Центральный

Скрыть карту



ЗАО Сбербанк АСТ предлагает в реализации нежилые помещения принадлежащие ПАО Ростелеком на праве собственности.

Помещения расположены на 3-м этаже 3-х этажного здания и имеют кадастровый номер 45:25:070308:5542. В состав имущества также входят доли в МОП (лестницы).

Состояние помещений удовлетворительное. Имеются 2 входа: с фасада и со двора. Выделенная электрическая мощность - 30 кВт.

По остальным вопросам обращаться по телефону.

3 Приложения

Копии интернет-страниц

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

Расчет рыночной цены продажи офисных помещений

Аналог 2

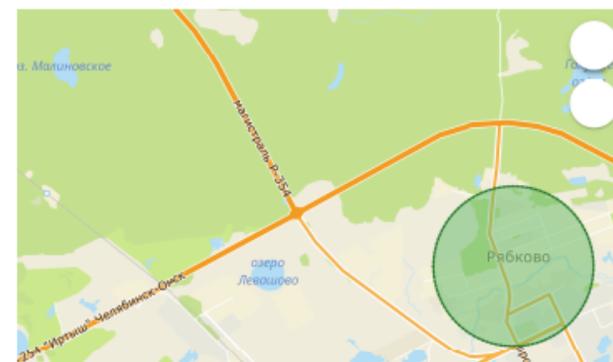
<https://kurgan.etagi.com/commerce/2922117/>



Характеристики

Код объекта	2922117
Линия	Вторая
Год постройки	1991
Этаж / Этажность	1 из 4
Стены	Обои
Потолок	Подвесной
Высота потолков	2.5м
Пол	Плитка
Количество входов	2
Парковка рядом	Есть

Расположение



Офис, 708 м²

9 500 000 ₽

13 418 ₽ за м²

Рябково, ул. Промышленная [На карте](#)

Стоимость услуг
для покупателя 114 000 ₽

[В избранное](#) [Пожаловаться](#)

Описание

21 просмотр, [Показать дату изменения](#)

Продаю офисное здание на улице Промышленной.

Огороженная территория, собственная котельная, скважина. Есть гаражный бокс. Материал стен кирпич - помещение очень теплое.

Планировка помещения кабинетная. Возможно изменение планировки - стены между кабинетами - гипсокартон.

На полу плитка. На стенах обои.

Отдельных вход на 2-4 этаж. Отдельный вход на первый этаж.

Есть все необходимое для работы: проведен интернет, пожарная сигнализация, видеонаблюдение.

Подходит под офис, базу, гостиницу.

В стоимость входит земля под зданием площадью 1100 м².

3 Приложения

Копии интернет-страниц

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

Расчет рыночной цены продажи офисных помещений

Аналог 3

<https://kurgan.etagi.com/commerce/4100813/>



Об этом объекте все знает:



Кузьмина Оксана
+7 905 850-64-89

или оставьте ваш номер, и я вам перезвоню

 Ваш телефон

ЖДУ ЗВОНКА

Отправляя заявку, вы соглашаетесь на обработку персональных данных

Офис, 576.9 м²

8 000 000 ₽

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

13 867 ₽ за м²

Описание

Стоимость услуг
для покупателя 99 000 ₽

 1 просмотр, [Показать дату изменения](#)

Продаётся офис: отдельно стоящее здание в городе Кургане (район КСМ), общей площадью 576,9 кв.м. Здание состоит из 2-х этажей, расположено по адресу ул.Куйбышева,д 144 стр 21.

Характеристики и преимущества помещения:

- близость к административному центру города
- удобное месторасположение
- транспортная доступность
- мощность 50 кВт
- высота потолков 2,7 м
- большая парковка
- ремонт
- центральное водоснабжение и канализация
- 2 отдельных входа
- круглосуточный доступ
- огороженная территория

В данный момент помещение разделено на офисы площадью от 12 до 60 кв.м. На первом этаже 16 отдельных кабинетов, 4 санузла, электрощитовая и еще несколько подсобных помещений. На втором этаже 16 отдельных кабинетов.

Возможна перепланировка.

На данный момент помещение сдается в аренду.

Подведены все коммуникации: телефон, интернет, сигнализация, всегда тепло, есть отличная большая парковка.

Хороши подъездные пути.

Юридическое сопровождение и гарантия безопасности сделки.

Расчет рыночной цены продажи земельного участка

Аналог 1

<https://kurgan.cian.ru/sale/commercial/185710047/>

Коммерческая земля, 40 сот.

Курганская область, Курган, Промышленная ул., 9



40 сот. Земли промышленности
Площадь Категория

Земельный участок для пром. строительства или коммерческого использования: площадь - 40 сот., Промзона, удобный подъезд, дорога с твердым покрытием, на границе газ, эл-во, вода, участок выровнен-асфальт, земля и недвижимость в собственности.
40 сот = 3,0 млн. руб
Рассмотрим предложения по долгосрочной аренде.

3 000 000 Р

УСН

Олег продавец

+7 908 831-
10-86



3 Приложения

Копии интернет-страниц

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

Расчет рыночной цены продажи земельного участка

Аналог 2

https://www.avito.ru/kurgan/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot._promnaznacheniya_1414521137

Участок 11 сот. (промназначения)

1 600 000 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку

10 апреля в 13:11



Показать телефон

8 919 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Яна

Частное лицо

На Авито с июня 2016

Завершено 4 объявления

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1414521137, 4035 (+6)

Площадь: 11 сот.; Расстояние до города: в черте города

Курганская область, Курган, пр-т Машиностроителей, 23
р-н Рябково

[Скрыть карту](#)

3 Приложения

Копии интернет-страниц

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

Расчет рыночной цены продажи земельного участка

Аналог 3

https://www.avito.ru/kurgan/zemelnye_uchastki/uchastok_13.4_sot._promnaznacheniya_1368638803

Участок 13.4 сот. (промназначения)

1 700 000 ₽

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 23 апреля в 18:21



[Показать телефон](#)
в 812.000-00-000

[Написать сообщение](#)
Очистить

АН "Алмаз"
Агентство

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Лариса

№ 1368638803, 3628 (+3)



Площадь: 13.4 сот.; Расстояние до города: в черте города

Курганская область, Курган, пр-т Машиностроителей, 35А

[Скрыть карту](#)



Продаю участок, с назначением для эксплуатации и обслуживания цеха, огорожен, электричество.

3 Приложения

Копии интернет-страниц

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



ООО "ЛЮБИМЫЙ ГОРОД" (ИНН 450120433 · ОГРН 1064501162549)

Отчет о финансовых результатах, RUB, х 1

Наименование	Код строки	2014	2015	2016	2017	2018
Доходы и расходы по обычным видам деятельности						
Выручка	2110	68 562 000	56 131 000	67 277 000	77 036 000	103 626 000
Себестоимость продаж	2120	35 271 000	30 235 000	39 959 000	46 922 000	73 127 000
Валовая прибыль (убыток)	2100	33 292 000	25 896 000	27 318 000	30 114 000	30 499 000
Коммерческие расходы	2210			2 497 000	4 598 000	5 534 000
Управленческие расходы	2220	8 048 000	5 924 000	6 978 000	7 811 000	8 211 000
Прибыль (убыток) от продажи	2200	25 243 000	19 972 000	17 843 000	17 705 000	16 754 000
Операционные доходы и расходы						
Прочие доходы	2340	6 821 000	149 000	14 000	5 000	7 000
Прочие расходы	2350	3 548 000	3 603 000	547 000	1 852 000	849 000
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	28 516 000	16 518 000	17 310 000	15 858 000	15 912 000
Текущий налог на прибыль	2410	4 497 000	3 760 000	3 543 000	3 506 000	3 353 000
Чистая прибыль (убыток)	2400	22 105 000	12 790 000	13 777 000	12 359 000	12 647 000

Представленная финансовая информация является результатом автоматизированной обработки бухгалтерской отчетности компании и может не отражать всей полноты картины. Дополнительную информацию можно получить из разделов "Бухгалтерская отчетность" и "Отчеты эмитента".

3 Приложения

Копии интернет-страниц

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения



ООО "СВСХ" (ИНН 4501106453 · ОГРН 1034500031125)

Отчет о финансовых результатах, RUB, х 1

Наименование	Код строки	2014	2015	2016	2017	2018
Доходы и расходы по обычным видам деятельности						
Выручка	2110	476 000	648 000	5 491 000	18 671 000	23 961 000
Себестоимость продаж	2120	462 000	682 000	5 348 000	10 100 000	17 094 000
Валовая прибыль (убыток)	2100	14 000	-34 000	143 000	8 571 000	6 867 000
Управленческие расходы	2220	377 000	305 000	343 000	1 109 000	771 000
Прибыль (убыток) от продаж	2200	-363 000	-339 000	-200 000	7 462 000	6 096 000
Операционные доходы и расходы						
Доходы от участия в других организациях	2310	404 294 000	37 061 000	153 244 000	268 438 000	444 593 000
Проценты к получению	2320	8 256 000	7 291 000	5 902 000	7 656 000	7 930 000
Проценты к уплате	2330	249 000	78 000	3 574 000	11 476 000	12 314 000
Прочие доходы	2340	3 282 000	4 103 000	87 319 000	346 000	
Прочие расходы	2350	8 617 000	959 000	192 631 000	53 393 000	140 000
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	406 603 000	47 079 000	50 060 000	219 033 000	446 165 000
Текущий налог на прибыль	2410	1 567 000	1 367 000	437 000	124 000	317 000
Чистая прибыль (убыток)	2400	420 661 000	47 887 000	49 621 000	218 909 000	445 848 000

Представленная финансовая информация является результатом автоматизированной обработки бухгалтерской отчетности компании и может не отражать всей полноты картины. Дополнительную информацию можно получить из разделов "Бухгалтерская отчетность" и "Отчеты эмитента".

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

Отчет о финансовых результатах за Январь - Июнь 2020 г.

Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Любимый город"	по ОКПО	78735607
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	4501120433
Вид экономической деятельности	Деятельность по чистке и уборке жилых зданий и нежилых помещений прочая	ОКВЭД 2	81.22
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общество с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300 / 16
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Июнь 2020 г.	За Январь - Июнь 2019 г.
	Выручка	2110	62 757	58 771
	Себестоимость продаж	2120	(44 839)	(40 826)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	17 918	17 945
	Коммерческие расходы	2210	(3 490)	(3 365)
	Управленческие расходы	2220	(3 947)	(4 864)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	10 481	9 716
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	1	4
	Прочие расходы	2350	(1 139)	(5 651)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	9 343	4 069
	Налог на прибыль	2410	(1 878)	(1 888)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(1 434)	(837)
	отложенный налог на прибыль	2412	(444)	(1 051)
	Прочее	2460	-	-
	в том числе:			
	Чистая прибыль (убыток)	2400	7 465	2 181

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Июнь 2020 г.	За Январь - Июнь 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	7 465	2 181
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



 Руководитель **Петрова Елена Викторовна**
 (расшифровка подписи)
 28 июня 2020 г.

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

Отчет о финансовых результатах за Январь - Июнь 2020 г.

Форма по ОКУД		Коды	
Дата (число, месяц, год)		30	06 2020
Организация		Общество с ограниченной ответственностью "Сибирско-Уральский Сервисный Холдинг"	
Идентификационный номер налогоплательщика		70566482	
Вид экономической деятельности		Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления	
Организационно-правовая форма / форма собственности		Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	
Единица измерения:		в тыс. рублей	
по ОКПО		70566482	
ИНН		4501106453	
по ОКВЭД 2		70.22	
по ОКОНФ / ОКФС		12300	16
по ОКЕИ		384	

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Июнь 2020 г.	За Январь - Июнь 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	100 917	234 529
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Июнь 2020 г.	За Январь - Июнь 2019 г.
	Выручка	2110	224	29 721
	Себестоимость продаж	2120	-	(19 971)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	224	9 750
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(1 314)	(3 867)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(1 090)	5 883
	Доходы от участия в других организациях	2310	101 550	252 520
	Проценты к получению	2320	8 514	6 675
	Проценты к уплате	2330	(3 985)	(7 661)
	Прочие доходы	2340	1 463	79 690
	Прочие расходы	2350	(3 069)	(79 132)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	101 383	257 965
	Налог на прибыль	2410	(466)	(23 436)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(372)	(2 956)
	отложенный налог на прибыль	2412	(94)	(20 480)
	Прочее	2460	-	-
	в том числе:			
	Чистая прибыль (убыток)	2400	100 917	234 529



Огородников Игорь
Леонидович
(расшифровка подписи)

24 июля 2020 г.

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Курганской области
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 28.08.2020, поступившего на рассмотрение 28.08.2020, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3
28 августа 2020г. № КУВИ-002/2020-16409252			
Кадастровый номер:		45:25:070105:159	
Номер кадастрового квартала:		45:25:070105	
Дата присвоения кадастрового номера:		15.05.2009	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес (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, для размещения промышленных объектов	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Барцева Надежда Сергеевна	

Раздел 1 Лист 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП инициалы, фамилия
Сертификат: 673169747015100857601188718879677810855 Владелец: Росреестр Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021	

Филиал ГБУ МФУ города Москвы МФУЦ района Москворець-Сабурово
115477, город Москва, проезд Пуршеварский, д. 18.

Выдано
Дата и время выдачи
Уполномоченный
сотрудник МФУ



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	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3
28 августа 2020г. № КУВИ-002/2020-16409252		Всего листов выписки: 3	
Кадастровый номер:		45:25:070105:159	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный" (Открытое акционерное общество), ИНН: 7701109908
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 45-45/016-45/010/008/2015-288/3 22.04.2015 17:20:07
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	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
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
Сертификат: 673169747045108857601183716879677815855 Выдан: Росреестр Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021	

Филиал ГБУ МФЦ города Москвы МФЦ района Москворечье-Сабурово
115477, город Москва, пер. Пролетарский, д. 18.

Выдано
Дата и время выдачи:
Уполномоченный сотрудник МФЦ



3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Курганской области
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 28.08.2020, поступившего на рассмотрение 28.08.2020, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3
		Всего листов выписки: 3	
28 августа 2020г. № КУВИ-002/2020-16412119			
Кадастровый номер:		45:25:070105:413	
Номер кадастрового квартала:		45:25:070105	
/Дата присвоения кадастрового номера:		26.06.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер 37:401:001:010092530; Инвентарный номер 608; Условный номер 45-01.01-02.2002-0053	
Адрес (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:		25377273.25	
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:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Барцева Надежда Сергеевна	

Филиал ГБУ МФЦ города Москвы МФЦ района Москворечье-Сабурово
115477, город Москва, район Протвицкий, д. 18.

09.09.2020 14:37
ФИО/подпись



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	инициалы, фамилия
Сведения о Сертификате ЭП Сертификат: 673169747045106697601188718879677618955 Владелец: Ро.реестр Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021	

Выдано

Дата и время выдачи
Уполномоченный
сотрудник МФЦ

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

Раздел 2 Лист 2

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3
28 августа 2020г. № КУВИ-002/2020-16412119			
Кадастровый номер:		45:25:070105:413	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный" (Открытое акционерное общество), ИНН: 7701109908
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 45-45/016-45/010/008/2015-294/3 22.04.2015 17:27:31
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	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	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	инициалы, фамилия
Сведения о сертификате ЭП	М.П.
Сертификат: 673169747045106697801108718879677818855 Владелец: Росреестр Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021	

Филиал И.О.У. МФЦ города Москвы МФЦ района Москворецье-Сабурово
115477, город Москва, проезд Циолковский, д. 18.



Выдано

Дата и время выдачи
Уполномоченный
сотрудник МФЦ

3 Приложения

Копии документов Заказчика

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

Раздел 4 Лист 3

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

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3
28 августа 2020г. № КУВИ-002/2020-16412119		Всего листов выписки: 3	
Кадастровый номер:		45:25:070105:413	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:7000	Условные обозначения:		
полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		СВЕДЕНИИ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
		инициалы, фамилия	
		М.П.	
		Сертификат: 673169747045100000001128718879677812855	
		Владелец: Росреестр	
		Действителен с 04.02.2020 по 04.05.2021	

Филиал ГБУ Московской области МФЦ района Московское-Сабурово
115477, г.о. Курган, пр. Тимея Невежина, д. 18.

Выдано
Дата и время выдачи
Уполномоченный
сотрудник МФЦ



ФИО/подпись

3 Приложения

Копии документов Заказчика

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



Договор страхования имущества № 43912/919/0000115/20

г. Екатеринбург

от «26» августа 2020 г.

АО «АльфаСтрахование», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Заместителя директора - руководителя блока АО «АльфаСтрахование» (Уральский региональный центр/Екатеринбургский филиал/Блок корпоративных продаж) Юдикиной Арины Александровны, действующей на основании Доверенности №4220/19Н от «03» июля 2019г., с одной стороны, и **Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество)**, именуемый в дальнейшем «Страхователь», в лице Президента Фонда Зверева Юрия Александровича, действующего на основании Устава и Протокола годового Общего собрания акционеров № 10 от 13.03.2020 г., с другой стороны, заключили настоящий Договор (далее «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. По Договору Страховщик обязуется за обусловленную Договором плату (страховую премию) возместить Страхователю или иному лицу, в пользу которого заключен Договор (Выгодоприобретателю), в пределах определенных Договором страховых сумм убытки, вызванные утратой, повреждением или гибелью застрахованного имущества в результате наступления предусмотренного Договором события (страхового случая).

1.2. Договор заключен в соответствии с «Правилами страхования имущества юридических лиц» от «01» сентября 2011 г. Страховщика и прилагаемым к ним «Дополнительными условиями страхования» (Приложение №1), именуемые далее по тексту «Правила», и на основании Анкеты-Заявления Страхователя (Приложение №2), прилагаемого к Договору, именуемое далее по тексту «Заявление», являющегося его неотъемлемой частью. Экземпляр Правил вручен Страхователю, который с ними ознакомлен, согласен и обязуется выполнять их положения.

1.3. Взаимоотношения Сторон по Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные Договором, регулируются «Правилами». Если какие-либо положения «Правил» противоречат положениям Договора, силу имеют положения последнего.

1.4. Выгодоприобретателем по Договору назначается Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество).

Выгодоприобретатель имеет право на получение страхового возмещения только за то поврежденное (погибшее, утраченное) имущество, по которому он имел основанный на законе, ином правовом акте или Договоре интерес в сохранении этого имущества

2. Объект страхования

2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с распоряжением, использованием и владением застрахованным имуществом, вследствие его утраты, повреждения или уничтожения.

2.2. Наименование застрахованного имущества, страховая сумма и территория страхования - в соответствии с п. 4.1. Договора.

2.3. Требования к территории страхования: здания, сооружения, а также обеспечивающие системы (водосодержание, электрические и т.п.) должны быть технически исправны, меры пожарной безопасности, защиты от противоправных действий, условия хранения товаров должны соответствовать нормам, установленным для подобного рода объектов.

3. Страховые случаи

3.1. Страховым случаем по Договору признается материальный ущерб от утраты, повреждения или гибели застрахованного имущества, наступивших в результате одного или всех поименованных ниже событий (страховых рисков):

3.1.1. **Пожара, удара молнии, взрыва газа, употребляемого для бытовых нужд объектов** (в соответствии с п. 3.2.1. «Правил»);

3.1.2. **Падения на застрахованное имущество летящих объектов или их частей и грузов** (в соответствии с п. 3.2.2. «Правил»);

3.1.3. **Опасных природных явлений** (в соответствии с п. 3.2.3. «Правил» и «Дополнительными условиями по страхованию от опасных природных явлений» к ним);

Договор №43912/919/0000115/20

Страховщик

1151652, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

Страхователь

8 800 333 0 999 WWW.alfastrah.ru



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

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

3.1.6. **Противоправных действий третьих лиц** (в соответствии с п. 3.2.6. «Правил» и «Дополнительными условиями по страхованию от кражи с незаконным проникновением»);

3.1.7. **Террористического акта или терроризма согласно ст. 205 УК РФ.**

3.2. Не признаются страховыми случаями:

3.2.1. убытки вследствие оговоренных в п. 3.6-3.7. Правил причин;

3.2.2. убытки вследствие оговоренных в п. 3.8. Правил причин;

3.2.3. убытки, возмещение которых не предусматривается Дополнительными условиями страхования к Правилам.

3.3. Не покрываются убытки, ущерб, расходы или издержки, которые прямо или косвенно возникли в связи или явились результатом:

- диверсий, несмотря на любые другие обстоятельства или события, действующие одновременно;
- действий по контролю, предупреждению, подавлению или любыми другими действиями, относящимися к диверсии;
- актов насилия или актов, опасных для человеческой жизни, материальной и нематериальной собственности с целью или желанием повлиять на любое правительство или с целью запугивания населения или какой-либо прослойки населения, народных волнений, забастовок, локаутов, диверсий.

4. Территория страхования, наименование застрахованного имущества, страховая сумма, страховая премия, франшиза.

№ 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: 45-25-070105-413 Общая площадь 5 608,2 кв. м.	96 407 000,00	48 203,50
Итого:			96 407 000,00	48 203,50

Общая страховая сумма по Договору: 96 407 000,00 (Девяносто шесть миллионов четыреста семь тысяч) рублей.

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

4.2. Порядок оплаты страховой премии: одновременно не позднее «31» августа 2020г.

4.3. В случае неполноты страховой премии в размере и/или в срок, предусмотренные Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие с 00ч. дня, следующего за последним днем срока оплаты. О досрочном прекращении Договора Страховщик обязан уведомить Страхователя письменно. При этом пропорционально фактическому сроку действия Договора.

4.4. Моментом оплаты страховой премии является момент поступления денежных средств на расчетный счет Страховщика. По закону страховые премии не подлежат обложению НДС.

4.5. По каждому страховому случаю устанавливается безусловная франшиза в размере: 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей.

5. Срок действия страхования.

5.1. Срок страхования с «01» сентября 2020г. по «31» августа 2021г., включая обе даты, при условии надлежащей оплаты страховой премии в соответствии с п.4.2. Договора.

6. Условия выплат

6.1. Выплата страхового возмещения производится на основании:

- заявление о наступлении страхового случая с указанием: даты и описания страхового случая; причин ущерба или информации, необходимой для суждения о причинах повреждений или гибели застрахованного имущества; действий Страхователя при наступлении страхового случая; размера ущерба и размера

Договор №43912/919/0000115/20

Страховщик

1151652, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

Страхователь

8 800 333 0 999 WWW.alfastrah.ru



3 Приложения

Копии документов Заказчика

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



страхового возмещения, на которые претендует Страхователь, с соответствующей описью и указанием стоимостей; лица, виновного в понесенном ущербе, либо отсутствие такового; размера компенсации ущерба, полученной от третьих лиц;

- перечень поврежденного, уничтоженного имущества (дефектные ведомости);
- документы бухгалтерского учета Страхователя или иные документы, подтверждающие факт наличия имущества, его стоимость и имущественный интерес Страхователя;
- документы, подтверждающие размер причиненного ущерба (договоры подряда, сметы работ, акты сдачи-приемки выполненных работ, счета, счета - фактуры и т.п.);
- документы компетентных органов, подтверждающие факт и обстоятельства страхового случая;
- при пожаре и взрыве - документы из органов МЧС, а также органов полиции или прокуратуры, если материалы по данному случаю переданы в указанные органы;
- при ущербе от удара молнии, стихийных бедствиях - документы из гидрометеорологической службы с описанием природных событий (на дату наступления события в районе происшествия);
- при повреждении или уничтожении имущества в результате противоправных действий третьих лиц - документы из органов внутренних дел, Федеральной службы безопасности, а также копия заявления Страхователя в эти органы с входящим регистрационным номером;
- при повреждении имущества в результате аварий гидравлических систем - документы из коммунальных служб (ЖЭК, РЭУ, ДЕЗ и т.п.);
- при наступлении других страховых случаев - документы компетентных органов по принадлежности.

В случае отсутствия органов, в компетенцию которых входит установление факта и причины произошедшего события, Страховщик вправе потребовать от Страхователя проведения независимой экспертизы для установления причины возникновения события.

- другие документы, необходимые Страховщику для принятия решения о выплате.

6.2. Страховщик вправе оказывать содействие Страхователю в получении вышеуказанных документов, направляя запросы в соответствующие компетентные органы.

6.3. После получения Страховщиком полного комплекта документов, подтверждающих факт, причины и размер убытка, имущественный интерес Страхователя (Выгодоприобретателя), Страховщик принимает решение о выплате, оформляемое Страховщиком в виде Страхового Акта, либо принимает решение об отказе в выплате страхового возмещения, о чем в письменном виде сообщает об этом Страхователю в следующие сроки:

- в течение 15 рабочих дней, в случае если заявленная сумма выплаты не превышает 12.500.000 (Двадцать миллионов пятьсот тысяч) рублей;
- в течение 30 рабочих дней, в случае если заявленная сумма выплаты превышает 12.500.000 (Двадцать миллионов пятьсот тысяч) рублей.

Страховщик вправе в этот период обратиться к Страхователю (Выгодоприобретателю) за дополнительной информацией по убытку.

6.4. В случае превышения действительной стоимости имущества на момент страхового случая над страховой суммой, страховое возмещение рассчитывается как признанный Страховщиком полный размер ущерба, умноженный на отношение страховой суммы к действительной стоимости и уменьшенный на величину франшизы.

6.5. В случае если на внутреннюю отделку, застрахованную в составе объекта недвижимости, не установлена отдельная страховая сумма, предельный размер выплаты на каждый и все страховые случаи по внутренней отделке составляет 25% от страховой суммы, установленной на данный объект недвижимости.

6.6. Выплата страхового возмещения производится в следующие сроки после подписания Страхового Акта:

Сумма страхового возмещения (в рублях)	Максимальный срок выплаты с даты утверждения (подписания) Страхового акта (рабочие дни)
До 40.000.000	5 (пять) дней
От 40.000.001 до 200.000.000	10 (десять) дней
Свыше 200.000.000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней

Днем выплаты страхового возмещения считается день списания денежных средств с расчетного счета Страховщика.

6.7. Взаимодействие по Договору страхования осуществляется при участии следующих представителей Страховщика:
Сухачкина Ирина Дмитриевна, тел. 8 (343) 287-0-287 (748615), эл. почта SahatskayaI@alfastrah.ru;
Представитель страховщика Россохина Наталья Александровна (АД №4477/ТАИП/2017 от «29» мая 2017г.), тел. 8-912-24-56-255, эл. почта rossokhina@list.ru;
Ежов Виталий Владимирович, тел. 8 (343) 287-0-287 (748688), эл. почта EghovVV@alfastrah.ru.

7. Прочие условия

Страховщик Договор №43912/919/0000115/20
1151652, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

Страхователь 8 800 333 0 999 WWW.alfastrah.ru



7.1. Все изменения к Договору должны быть оформлены в письменной форме за подписью обеих сторон.
7.2. Споры по Договору между Страхователем и Страховщиком разрешаются путем переговоров, а в случае недостижения соглашения - в соответствии с действующим законодательством РФ.
7.3. Страхователь, заключая настоящий Договор страхования в соответствии с Федеральным законом РФ «О персональных данных» выражает Страховщику согласие на обработку своих персональных данных, содержащихся в документах, передаваемых Страховщику, в целях продвижения товаров, работ, услуг на рынке путем осуществления Страховщиком прямых контактов со Страхователем с помощью средств связи в целях обеспечения исполнения заключенного Договора страхования, а также выражает Страховщику согласие на предоставление (в т.ч. Выгодоприобретателю («ям») информации об исполнении Страховщиком или Страхователем обязательств по Договору страхования, в том числе информации об уплате и размере страховой премии (страховых взносов), размере страховой суммы, о возникновении и урегулировании претензий, наступлении/вероятности наступления страховых случаев, выплате страхового возмещения и другую имеющую отношение к заключенному Договору страхования информацию.
Обработка персональных данных осуществляется посредством сбора, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), использования, распространения (в том числе передачи), обезличивания, блокирования, уничтожения персональных данных как на бумажных, так и на электронных носителях. Указанное согласие Страхователя действительно в течение срока действия Договора страхования и в течение 5 (пяти) лет после окончания срока действия Договора страхования. Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем посредством направления Страховщику соответствующего письменного заявления.
7.4. По настоящему договору не рассчитываются и не уплачиваются проценты на величину суммы долга за период пользования денежными средствами, предусмотренные статьей 317.1 Гражданского кодекса Российской Федерации.
7.5. Договор составлен в 2-х (Двух) экземплярах, один для Страхователя, один для Страховщика, имеющих равную юридическую силу.
7.6. Приложения:
7.6.1. Приложение №1 «Правила страхования имущества юридических лиц» от «01» сентября 2011 г.
7.6.2. Приложение №2 «Анкета-Заявление на страхование имущества юридических лиц» от 26.08.2020г.

8. Адреса, реквизиты и подписи сторон

СТРАХОВЩИК	СТРАХОВАТЕЛЬ
АО «АльфаСтрахование»	Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество)
Адрес местонахождения: г. Екатеринбург, ул. Малышева, 42	Адрес местонахождения: 105062, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11, эт. 5
ИНН/КПП: 7713056834/772501001	ИНН/КПП: 7701108908/770101001
Банк получателя: АО «АЛЬФА-БАНК»	Банк получателя: Банк ГТБ (АО)
БИК: 044525593	БИК: 044525823
Расчетный счет: 40701810901850000371	Расчетный счет: 40701810895000001960
Корреспондентский счет: 301018102000000000593	Корреспондентский счет: 30101810200000000823 в ГУ Банка России по ЦФО
Код по ОКОНХ: (343) 287-0-287	Код по ОКОНХ: +7 (495) 775-07-12
Телефон: (343) 287-0-287	Телефон: х - да, □ - нет
Подпись: (А.А. Юдиной) «26» августа 2020г.	Подпись: (Ю.А. Зверев) «26» августа 2020г.
Договор подписан: 43912/919/02526/9	

Страховщик Договор №43912/919/0000115/20
1151652, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

Страхователь 8 800 333 0 999 WWW.alfastrah.ru

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть

1 Методология оценки

2 Расчет справедливой ...

3 Приложения



АНКЕТА - ЗАЯВЛЕНИЕ НА СТРАХОВАНИЕ ИМУЩЕСТВА ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ

от «26» августа 2018 г.

Приложение к Договору № 43912/919/0000115/20

При заполнении Анкеты-заявления, необходимо отметить знаком «x» 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	105062, город Москва, улица Чаплыгина, 11, эт. 5		
Фактический адрес	105062, город Москва, улица Чаплыгина, 11, эт. 5		
Руководитель (ФИО, должность)	Завяев Юрий Александрович, Президент		
Телефон / Факс / E-mail	+7 (495) 775-07-12		
Контактное лицо (ФИО, должность)	Чапаев Николай Сергеевич		
Телефон / Факс / E-mail	+7 (495) 775-07-12, chapaevn@npfprof.ru		
Банковские реквизиты	р/сч 40701810895000001960 в Банк ГТБ (АО) БИК 044525823 ; ИНН 7701108908; КПП 770101001		
Является ли (планируется стать) предметом залога/лизинга	заявленное имущество <input type="checkbox"/> да, залога <input type="checkbox"/> да, лизинга <input checked="" type="checkbox"/> нет		
Наименование банка-залогодержателя/лизингодателя			
Договор залога/лизинга №	от « » 20 г. Кредитный договор № от « » 20 г.		
Возбуждено ли дело о несостоятельности (банкротстве)	<input type="checkbox"/> да <input checked="" type="checkbox"/> нет		
Тип отрасли:	<input type="checkbox"/> Промышленность <input checked="" type="checkbox"/> Непромышленность <input type="checkbox"/> Розничная торговля <input type="checkbox"/> Складское хранение и оптовая торговля		
Отрасль (заполняется согласно справочника отраслей):	201.02. Отдельные офисные помещения		
Вид деятельности (заполняется согласно справочника видов деятельности):	201.02. Отдельные офисные помещения		
Если в отрасли выбрано значение «Иное», просим пояснить вид деятельности:			
Имела ли место утрата/гибель/повреждение заявляемого на страхование или иного аналогичного принадлежащего Страхователю имущества за последние 5 лет вследствие причин, от которых планируется осуществить страхование?	<input type="checkbox"/> да <input checked="" type="checkbox"/> нет		
Если «да», укажите их общую сумму руб., опишите убытки:			
Дата происшествия	Что произошло	Причина	Размер ущерба

2. РИСКИ, заявляемые на страхование, И ОСНОВНЫЕ УСЛОВИЯ	
<input checked="" type="checkbox"/> 2.1. Пожар, удар молнии, взрыв бытового газа	<input checked="" type="checkbox"/> 2.5. Повреждения в результате аварий гидравлических и противопожарных систем
<input checked="" type="checkbox"/> 2.2. Падение на застрахованное имущество летающих объектов или их частей и грузов	<input checked="" type="checkbox"/> 2.6. Противоправные действия третьих лиц
<input checked="" type="checkbox"/> 2.3. Опасные природные явления	<input checked="" type="checkbox"/> 2.7. Иные (укажите): терроризм
<input checked="" type="checkbox"/> 2.4. Взрыв паровых котлов, газохранилищ, газопроводов, машин, аппаратов и других технических устройств	
2.8. Срок страхования (продолжительность или точные даты)	с «01-сентября 2020г.» по «31-августа 2021 г.» Продолжительность 12 мес.
2.9. Франшиза (% от страховой суммы, в валюте договора)	30 000 руб.
2.10. Заключаемый договор страхования	<input type="checkbox"/> - первичный <input checked="" type="checkbox"/> - пролонгация Договора № 43912/919/02526/9
2.11. Заявляемое на страхование имущество уже застраховано в другой страховой компании? Если «да», укажите, в какой компании	<input type="checkbox"/> да <input checked="" type="checkbox"/> нет

3. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	
3.1. Адрес Курганская область, город Курган, улица Тимофея Невежина, дом 3, строение 2	
3.2. Вид объекта страхования:	
<input type="checkbox"/> Непроизводственное предприятие, в том числе:	<input type="checkbox"/> Промышленное предприятие (укажите характер пр-ва):
<input checked="" type="checkbox"/> Административное / офисное здание	<input type="checkbox"/> Открытая площадка
<input type="checkbox"/> Торговый / развлекательный центр	<input type="checkbox"/> Иное (укажите):

Страхователь _____
 Дата заполнения: 26.08.2018 Подпись: _____ М.П. _____
 Расшифровка подписи, должность: _____

<input type="checkbox"/> Склад (при страховании ТОЛЬКО складских помещений и/или ТМЦ расположенных в них, подлежит заполнению иное заявление по складам и ТМЦ)		
4. ЗАЯВЛЯЕМОЕ ИМУЩЕСТВО ПРИНАДЛЕЖИТ СТРАХОВАТЕЛЮ		
<input checked="" type="checkbox"/> на праве собственности	<input type="checkbox"/> по договору аренды	<input type="checkbox"/> по договору лизинга
<input type="checkbox"/> по договору ответственного хранения	<input type="checkbox"/> 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 договору страхования. Страхователь осознает и соглашается, что искажения указанной информации, в т.ч. завышение действительной (страховой) стоимости имущества является умышленным введением Страховщика в заблуждение и влечет за собой последствия, предусмотренные ст. 948, 951 ГК РФ.		
5. ИМУЩЕСТВО, подлежащее страхованию:		
5.1. Валюта договора страхования:	<input checked="" type="checkbox"/> рубли (RUR)	<input type="checkbox"/> доллары (USD) <input type="checkbox"/> евро (EUR)
5.2. Страховые суммы в Пункте 5 указаны, исходя из стоимости:	<input checked="" type="checkbox"/> балансовой <input type="checkbox"/> восстановительной	<input type="checkbox"/> остаточной <input type="checkbox"/> иная (укажите):
Объект страхования	Действительная стоимость	Страховая сумма
<input type="checkbox"/> 5.3. Земельный участок		
<input type="checkbox"/> 5.4. Здание / помещение - конструктив без отделки		
<input checked="" type="checkbox"/> 5.5. Здание / помещение - конструктив с отделкой, включая:		
<input checked="" type="checkbox"/> внешнюю отделку		
<input checked="" type="checkbox"/> внутреннюю отделку		
<input checked="" type="checkbox"/> инженерные коммуникации и оборудование		
<input type="checkbox"/> 5.6. Отдельно внешняя отделка		
<input type="checkbox"/> 5.7. Отдельно внутренняя отделка		
<input type="checkbox"/> 5.8. Зеркала, окна, витрины		
5.8.1. Оконные стекла <input type="checkbox"/> Витрины <input type="checkbox"/>		
Площадь 1-ого стекла кв.м.		
5.8.2. Зеркала <input type="checkbox"/> Рекламные световые установки <input type="checkbox"/>		
Площадь 1-ого стеклянного элемента кв.м.		
<input type="checkbox"/> 5.9. Непроизводственное оборудование (приложите Перечень)		
5.9.1. Мебель, хозяйственный, расходные материалы <input type="checkbox"/>		
5.9.2. Офисная техника <input type="checkbox"/>		
<input type="checkbox"/> 5.10. Производственное оборудование (приложите Перечень)		
<input type="checkbox"/> 5.11. Товарные запасы (указать, какие именно):		
<input type="checkbox"/> 5.12. Иное (укажите):		
ИТОГО:		96 407 000,00

Если объектом недвижимости более одного, либо предметы страхования находятся в 2х и более зданиях, то используется специальная форма анкеты-заявления с Приложением для объектов более одного. Если на страхование заявляются: передвижная спецтехника, сельскохозяйственные животные, урожай одомашненных/диких сельскохозяйственных культур, грузы в пути, ценности в хранилище, магистральные трубопроводы, буровые установки и работы, то необходимо запросить у представителя страховой компании специальную форму анкеты-заявления.

6. ХАРАКТЕРИСТИКА ЗДАНИЯ / ПОМЕЩЕНИЯ, заявляемого на страхование или в котором хранятся застрахованные на страхование предметы	
6.1. Год постройки 1961 / последнего капремонта 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 этаж	<input checked="" type="checkbox"/> ж/бетон <input checked="" type="checkbox"/> кирпич <input type="checkbox"/> металл <input type="checkbox"/> дерево <input type="checkbox"/> Сэндвич-панели, негорючий утеплитель (стекловолокно, минеральная вата и т.п.) <input type="checkbox"/> Сэндвич-панели, горючий утеплитель (пенополистирол, пенополиуретан и т.п.) <input type="checkbox"/> иное (укажите):
Перекрытия	<input checked="" type="checkbox"/> ж/бетон <input type="checkbox"/> металл <input type="checkbox"/> дерево <input type="checkbox"/> иное (укажите):
Ненесущие: перегородки навесные панели, кладка в проемах каркаса и т.д.	<input checked="" type="checkbox"/> ж/бетон <input checked="" type="checkbox"/> кирпич <input type="checkbox"/> металл <input checked="" type="checkbox"/> гипсокартон <input type="checkbox"/> дерево <input type="checkbox"/> Сэндвич-панели, негорючий утеплитель (стекловолокно, минеральная вата и т.п.) <input type="checkbox"/> Сэндвич-панели, горючий утеплитель (пенополистирол, пенополиуретан и т.п.) <input type="checkbox"/> иное (укажите):
Несущие конструкции крыши	<input checked="" type="checkbox"/> ж/бетон <input type="checkbox"/> металл <input type="checkbox"/> дерево <input type="checkbox"/> иное (укажите):
Кровля	<input type="checkbox"/> ж/бетон <input type="checkbox"/> кирпич <input checked="" type="checkbox"/> металл <input type="checkbox"/> керамика, сланец <input type="checkbox"/> Сэндвич-панели, негорючий утеплитель (стекловолокно, минеральная вата и т.п.) <input type="checkbox"/> Сэндвич-панели, горючий утеплитель (пенополистирол, пенополиуретан и т.п.) <input checked="" type="checkbox"/> иное (укажите) фальцевая кровля
Материалы внешней отделки	<input type="checkbox"/> Пластиковые панели (ПВХ, полиуретан, полиуретан, пластмасса и т.п.) <input type="checkbox"/> Алюмокомпозитные панели (алюмокомп., алюмин., сталекомп. и др.) <input checked="" type="checkbox"/> ж/бетон, кирпич, камень <input type="checkbox"/> металл <input type="checkbox"/> дерево <input checked="" type="checkbox"/> иное (укажите):

Страхователь _____
 Дата заполнения: 26.08.2018 Подпись: _____ М.П. _____
 Расшифровка подписи, должность: _____

3 Приложения

Копии документов Заказчика

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

Материалы внутренней отделки	<input type="checkbox"/> Пластиковые панели (ПВХ, полистирол, полиуретан, пластмасса и т.д.) <input type="checkbox"/> ж/бетон, кирпич, камень <input type="checkbox"/> иное (укажите) штукатурка, покраска, керамогранит, керамическая плитка, структурные обои	<input type="checkbox"/> Алюмокомпозитные панели (алюкобонд, аллюкс, сталекс и пр.) <input type="checkbox"/> металл <input type="checkbox"/> дерево
6.5. Наличие обеспечивающих систем; Срок их эксплуатации без замены:	<input type="checkbox"/> водопровод <input type="checkbox"/> канализация <input type="checkbox"/> отопление <input type="checkbox"/> электричество <input type="checkbox"/> газ	<input type="checkbox"/> < 15 лет <input type="checkbox"/> > 15 лет
7. МЕРЫ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ		
7.1. Пожарная сигнализация (если есть, укажите тип, зону контроля, куда передается): <input type="checkbox"/> не установлена <input type="checkbox"/> кнопочная <input type="checkbox"/> автоматическая (<input type="checkbox"/> на дым, <input type="checkbox"/> на тепло, <input type="checkbox"/> на пламя)		
Сигнал передается: <input type="checkbox"/> на пульт пожарной части <input checked="" type="checkbox"/> на иной пульт с круглосуточным контролем (укажите) пульт круглосуточной охраны в здании		
Укажите зону покрытия автоматической пожарной сигнализацией (АПС) в % от общей площади: 100%		
<input type="checkbox"/> Все помещения кроме санузлов и вентиляционных камер	<input checked="" type="checkbox"/> Административные и другие общественные помещения %	<input type="checkbox"/> Производственные помещения %
7.2. Автоматическая система пожаротушения: <input checked="" type="checkbox"/> не установлена <input type="checkbox"/> спринклерная (вода) <input type="checkbox"/> дренчерная (вода) <input type="checkbox"/> порошковая <input type="checkbox"/> пенная <input type="checkbox"/> газовая <input type="checkbox"/> иная (укажите)		
Укажите зону покрытия автоматической системой пожаротушения в % от общей площади: 0%		
<input type="checkbox"/> Все помещения кроме санузлов и вентиляционных камер	<input type="checkbox"/> Административные и другие общественные помещения %	<input type="checkbox"/> Производственные помещения %
7.3. Огнетушители (исправные с неисчерпавшим сроком перезарядки в соответствии с ППБ): Тип <input type="checkbox"/> пенные <input checked="" type="checkbox"/> порошковые <input type="checkbox"/> углекислотные <input type="checkbox"/> хладоновые <input type="checkbox"/> водяные		
Количество _____ Объем _____		
7.4. Исправный внутренний пожарный водопровод (пожарные краны) <input checked="" type="checkbox"/> да <input type="checkbox"/> нет		
7.5. Исправный внешний пожарный водопровод (гидранты в рабочем состоянии) не далее 100 м <input checked="" type="checkbox"/> да <input type="checkbox"/> нет		
7.6. Расстояние до ближайшей муниципальной пожарной части или собственной механизированной пожарной команды 1,5 км		
7.7. Контроль курения <input type="checkbox"/> отсутствует <input type="checkbox"/> курение строго в отведенных местах <input checked="" type="checkbox"/> полный запрет		
7.8. Заявленное имущество расположено в разных помещениях (или само является такими помещениями), разделенных противопожарными перегородками (стенами) <input checked="" type="checkbox"/> да <input type="checkbox"/> нет		
7.9. Соседство с местом страхования объектов повышенной пожарной опасности (склады ГСМ, ветхие строения, сиротки, свалки и т.д. - ближе 10 метров) <input type="checkbox"/> да <input checked="" type="checkbox"/> нет		

Если на вопросы пп. 7.1.; 7.2.; 7.3.; 7.4.; 7.5. Пункта 7 Страхователем даны положительные ответы, то, подписывая настоящую Анкету-заявление, Страхователь подтверждает, что указанные системы и технические средства смонтированы с учетом требований, предъявляемых к подобной системе, все они должным образом укомплектованы и исправно функционируют, в течение периода страхования их отключение или демонтаж не планируется, количество и тип перечисленных средств пожаротушения соответствует требованиям Государственного противопожарного надзора. О любом изменении в указанных обстоятельствах Страхователь обязан незамедлительно сообщить Страховщику.

8. МЕРЫ ЗАЩИТЫ ОТ ПРОВОПРАВНЫХ ДЕЙСТВИЙ		
8.1. Охранная сигнализация <input type="checkbox"/> не установлена <input type="checkbox"/> кнопочная <input checked="" type="checkbox"/> автоматическая		
8.1.1. Сигнал передается <input type="checkbox"/> на пульт полиции <input type="checkbox"/> на пульт вневедомственной охраны <input checked="" type="checkbox"/> на иной пульт с круглосуточным контролем (укажите) ЧОП		
8.2. Служба охраны <input type="checkbox"/> отсутствует <input type="checkbox"/> штатная служба охраны <input checked="" type="checkbox"/> вневедомственная, ЧОП <input type="checkbox"/> охрана арендодателя <input type="checkbox"/> иное <input checked="" type="checkbox"/> охрана вооружена служебным оружием <input type="checkbox"/> невооруженная		
8.2.1. Количество человек в смену _____ днем: 2 человек, ночью: 2 человек		
8.2.2. Режим работы охраны <input checked="" type="checkbox"/> круглосуточно <input type="checkbox"/> с «...» часов до «...» часов <input type="checkbox"/> КПП <input type="checkbox"/> на территории <input type="checkbox"/> на этаже		
8.2.3. Местонахождение охраны <input checked="" type="checkbox"/> непосредственно в здании <input type="checkbox"/> иное		
8.2.4. Производятся ли обходы <input checked="" type="checkbox"/> да <input type="checkbox"/> нет Регистрируются в журнале <input checked="" type="checkbox"/> да <input type="checkbox"/> нет		
8.2.5. Охрана несет материальную ответственность <input checked="" type="checkbox"/> да <input type="checkbox"/> нет		
8.3. Имеется система видеонаблюдения <input type="checkbox"/> нет <input checked="" type="checkbox"/> прилегающей территории <input checked="" type="checkbox"/> внутри помещений		
8.4. Прочие технические средства <input type="checkbox"/> Оконные решетки <input type="checkbox"/> на всех окнах <input type="checkbox"/> только на окнах 1-ого этажа <input checked="" type="checkbox"/> металлические двери <input checked="" type="checkbox"/> системы электронного контроля дверей <input type="checkbox"/> кодовые замки <input type="checkbox"/> иные		
8.5. Прилегающая территория полностью и надежно огорожена (не менее 2 м) <input type="checkbox"/> да <input type="checkbox"/> нет		
8.6. Прилегающая территория полностью освещена <input checked="" type="checkbox"/> да <input type="checkbox"/> нет <input type="checkbox"/> частично		
8.7. Иные существенные, по Вашему мнению, меры Реагирование ГБР ЧОП на сигнал тревоги		

Если на вопросы пп. 8.1.; 8.3.; 8.4. Пункта 8 Страхователем даны положительные ответы, то, подписывая настоящую Анкету-заявление, Страхователь подтверждает, что указанные системы и технические средства смонтированы с учетом требований, предъявляемых к подобной системе, должным образом укомплектованы и исправно функционируют, в течение периода страхования их отключение или демонтаж не планируется. О любом изменении в указанных обстоятельствах Страхователь обязан незамедлительно сообщить Страховщику.

9. ПРОЧИЕ ФАКТОРЫ РИСКА В МЕСТЕ СТРАХОВАНИЯ

Страхователь _____
Дата заполнения: 26.08.2017 Подпись: _____ М.П. _____
Расшифровка подписи, должность: _____

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

Посните все ответы "да" п. 9.

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

11. ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ/КОММЕНТАРИЙ

Если Вы считаете, что какие-либо существенные сведения не были отражены в Анкету-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/ПОТЕРИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

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

13.1. Заявляемая страховая сумма (указать ниже из каких элементов складывается страховая сумма):

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

13.2.2. Годовой объем фонда оплаты труда

13.2.3. Годовой объем уплачиваемых процентов по кредитам, арендных платежей

13.2.4. Годовой объем амортизационных отчислений

13.2.5. Годовой объем отчислений в СоцСтрах, налогов и сборов

13.2.6. Среднегодовой объем прибыли

13.2.7. Иные постоянные текущие расходы (укажите)

13.3. Максимальный период возмещения по Договору 3 месяца 6 месяцев 12 месяцев месяцев

13.4. Формализм, которую Вы готовы нести по каждому страховому случаю в день, минимально 7 календарных дней

Настоящим Страхователь подтверждает, что все сведения, указанные в настоящей Анкету-заявлении, полные и достоверные и Страхователь не извещает никакие факты обстоятельств, имеющие существенное значение для оценки страхового риска (либо он заявляет о них отдельно). Настоящая Анкету-заявление будет являться неотъемлемой частью договора страхования.

От имени Страхователя:

_____/ Зверев Ю.А./ (Должность: Президент)

ОСМОТР ОБЪЕКТА СТРАХОВАНИЯ

Осмотр не производился Предоставлены фотографии

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

Страхователь _____
Дата заполнения: 26.08.2017 Подпись: _____ М.П. _____
Расшифровка подписи, должность: _____

Расходы административного здания по адресу г. Курган, ул. Неvejeина, д. 3, стр. 2 за 3 квартал 2019 год

Наименование	Сумма	в т.ч. НДС
Эксплуатационные расходы		
Текущий ремонт	0,00	0,00
Охрана и безопасность	767 125,22	920 550,26
Клининг	1 553 037,60	1 863 645,12
Вывоз мусора	28 710,00	34 452,00
Обслуживание инженерных систем	230 796,68	276 956,02
ТО ОПС, видеонаблюдения	60 000,00	72 000,00
Коммунальные расходы		
Электроснабжение	965 341,55	1 158 409,86
Отопление	0,00	0,00
Водоснабжение, Водоотведение	27 125,34	32 550,41

Расходы административного здания по адресу г. Курган, ул. Неvejeина, д. 3, стр. 2 за 4 квартал 2019 год

Наименование	Сумма	в т.ч. НДС
Эксплуатационные расходы		
Текущий ремонт	362 717,86	435 261,43
Охрана и безопасность	529 920,00	635 904,00
Клининг	1 699 702,74	2 039 643,29
Вывоз мусора	70 806,67	84 968,00
Обслуживание инженерных систем	93 944,01	112 732,81
ТО ОПС, видеонаблюдения	60 000,00	72 000,00
Коммунальные расходы		
Электроснабжение	852 308,42	1 022 770,10
Отопление	338 646,06	406 375,27
Водоснабжение, Водоотведение	38 254,92	45 905,90

Расходы административного здания по адресу г. Курган, ул. Неvejeина, д. 3, стр. 2 за 2019 год

Наименование	Сумма	в т.ч. НДС
Эксплуатационные расходы		
Текущий ремонт	376 551,19	451 861,43
Охрана и безопасность	2 234 688,00	2 681 625,60
Клининг	8 551 767,46	10 262 120,95
Вывоз мусора	140 436,67	168 524,00
Обслуживание инженерных систем	606 440,71	727 728,85
ТО ОПС, видеонаблюдения	240 000,00	288 000,00
Коммунальные расходы		
Электроснабжение	3 283 179,96	3 939 815,95
Отопление	976 013,84	1 171 216,61
Водоснабжение, Водоотведение	133 689,31	160 427,17

Расходы административного здания по адресу г. Курган, ул. Неvejeина, д. 3, стр. 2 за 1пг. 2020 год

Наименование	Сумма	в т.ч. НДС
Эксплуатационные расходы		
Текущий ремонт	0,00	0,00
Охрана и безопасность	1 048 320,00	1 257 984,00
Клининг	3 314 372,25	3 977 246,70
Вывоз мусора	55 334,00	66 400,80
Обслуживание инженерных систем	278 676,68	334 412,02
ТО ОПС, видеонаблюдения	120 000,00	144 000,00
Коммунальные расходы		
Электроснабжение	1 599 255,72	1 919 106,86
Отопление	530 973,44	637 168,13
Водоснабжение, Водоотведение	64 546,02	77 455,22

3 Приложения

Копии документов Заказчика

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

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего листов 2

Здания

(по области кадастрового учета)

Дата 26 июля 2011 г.

Кадастровый номер 37-401-001-01-0092330
Инвентарный номер

1. Описание объекта недвижимого имущества
1.1. Наименование здание заготовительное
1.2. Адрес (местоположение):

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

1.3. Основные характеристики: общая площадь 5606,2 кв.м
этаж (этажи) (этажность)

степень готовности объекта незавершенного строительства

1.4. Назначение: акцизное

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 инвентарные (условные) номера объекта недвижимого имущества

1.9. Примечание: Площадь изменилась в результате переизмерения.

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. Острова
(подпись) (полностью фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

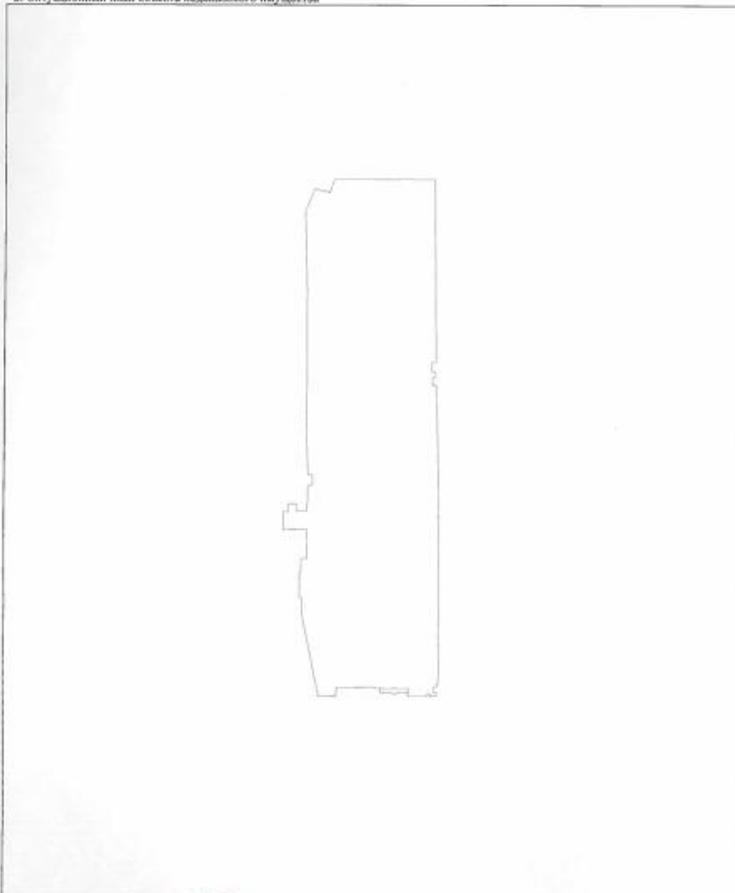
Здания

(по области кадастрового учета)

Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер 37-401-001-01-0092330
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"

 Д.Г. Караваяв
(подпись) (полностью фамилия)



3 Приложения

Копии документов Заказчика

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

3 Приложения

Центральный межрайонный отдел Управления Регистрации Недвижимости по Курганской области (г.Курган)
 (наименование органа кадастрового учета)

В.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
 "д" "Май" 20 09 г. № 4525-07/0105-126

1	Кадастровый номер	45-25-07/0105-126	2	Лист №	1	3	Всего листов	4
Общие сведения								
4	Промышленные номера:	45-25-07/0105-126	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:					
5			6	15.05.2009				
7	Местоположение:	обл. Курганская, г. Курган, ул. Нежевина, 3						
8	Категория земель:							
8.1	Земли населенных пунктов	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
8.2	Разрешенное использование:	Для предоставления земельных участков						
10	Фактическое использование:	Характеристики недвижимости:						
11	Площадь:	4528 кв. м.	12	Кадастровая стоимость	(руб.): 4138501,44	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²):	913,98
11.5	Сведения о правах:	Городская						
16	Общие отметки:							
17	Выданный специалистом - экспертом г.Курган (наименование должности)							
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки							
18.1	Номера образованных участков: см. выписку № 3							
18.2	Номер участка, преобразованного в предмет выписки: 45-25-07/0105-126							
18.3	Номера участков, получивших статус «кадастровый объект недвижимости»							

А.В. Гурьянов
 (подпись)

Управление Федеральной регистрационной службы по Курганской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 02.10.2009 г.

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

Субъект (субъекты) права:
 Негосударственный пенсионный фонд «Сбербанк-Универсальные» ИНН 8602164900. ОГРН 1028600585430. КПП 860201093. Дата регистрации: 21.03.2001 г., наименование органа регистрации: Администрация г.Сургуля, Улус (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа муниципального района «Россия, Ханты-Мансийский автономный округ, г. Сургуль, ул. Ангельская, д.11.

Вид права: собственности

Объект права:
 Здание заводоуправления, назначение: нежилое. Площадь: 5607,9 кв.м. Инвентарный номер: 608. Литер: Д. Этажность: 4. Подземная эстакада.
 Адрес (местоположение): Россия, Курганская область, г.Курган, ул. Нежевина, №3, строения №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 от 02.10.2009 г. сделана запись регистрации № 45-45-16/121/2009-632

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

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

Управление Федеральной регистрационной службы
по Курганской области

**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Дата выдачи: 02.10.2009 г.

Документы-основания:
Договор купли-продажи земельного участка с зданием заводоуправления от 10.09.2009 г.
Передачный 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, 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: / Новослова Е. В. /

03 ОКТ 2009
Серия 45 АБ 442604

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

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

**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

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

Дата выдачи: 16.05.2013 г.

Документы-основания:
Договор купли-продажи земельного участка со зданием заводоуправления от 10.09.2009 г.
Передачный 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. Неvejина, №3, строение №2

Существующие ограничения (обременения) права: Аренда

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

Государственный регистратор:  / Дубровских Н. Ю.

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

45-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. Неvejина, 3

Существующие ограничения (обременения) права: Аренда

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

Государственный регистратор:  / 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 технической инвентаризации объектов капитального строительства)
Курганский филиал
(наименование областного подразделения ФГУ)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

№ _____ здание
(вид 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 произведенной постановке на технический учет в ОТИ

Инвентарный номер	37:401:001:010092530
Кадастровый номер	

Штамп органа государственного технического учета внесены 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 по инвентаризации _____ (подпись) (Карпова Л.Г.) (Филиал Ф.О.)

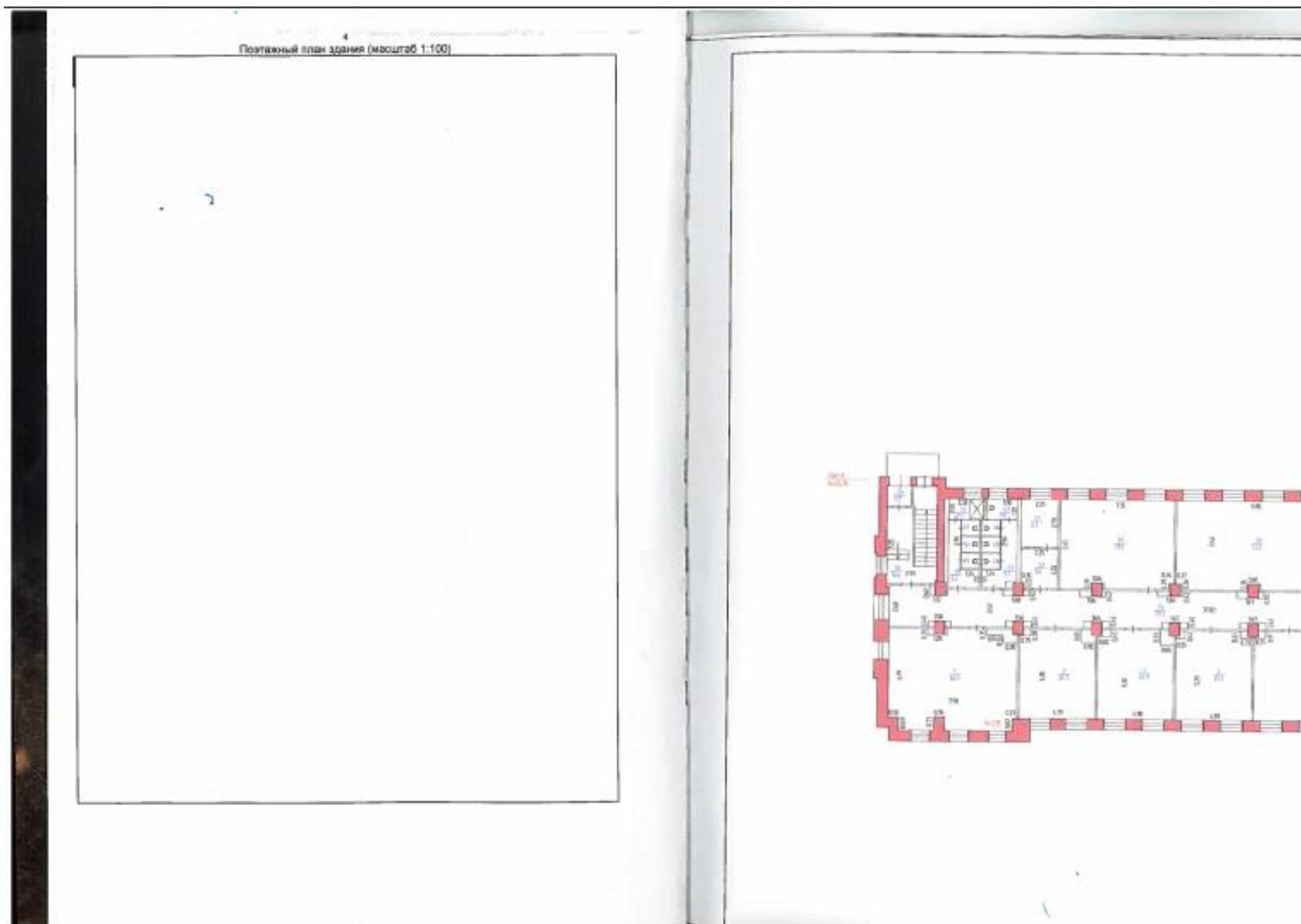




3 Приложения

Копии документов Заказчика

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



3 Приложения

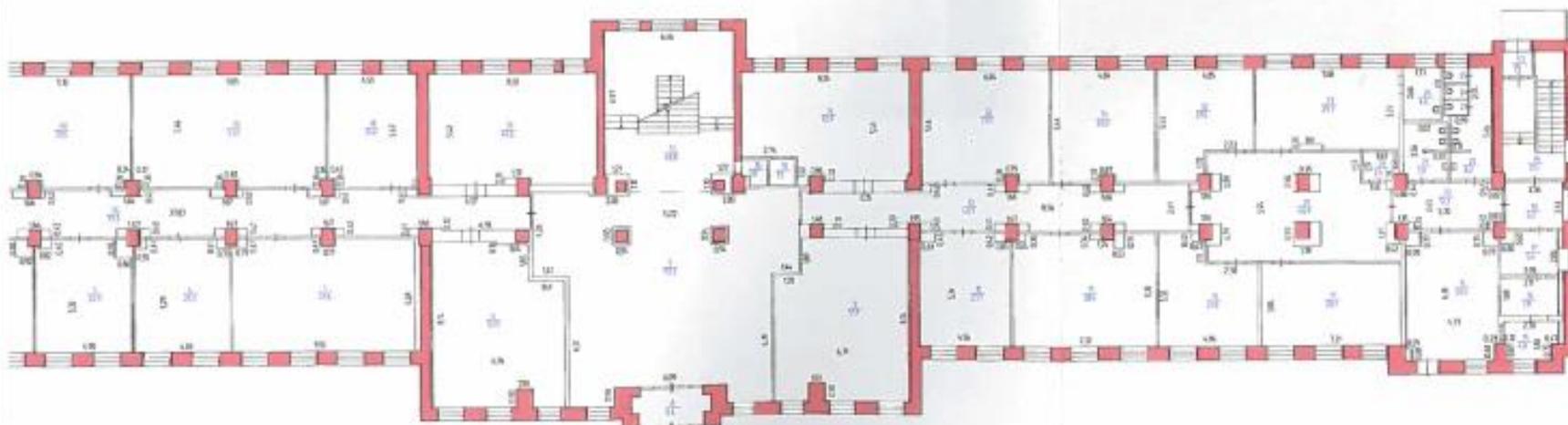
Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

Пожарный план здания (масштаб 1:200)

1 этаж

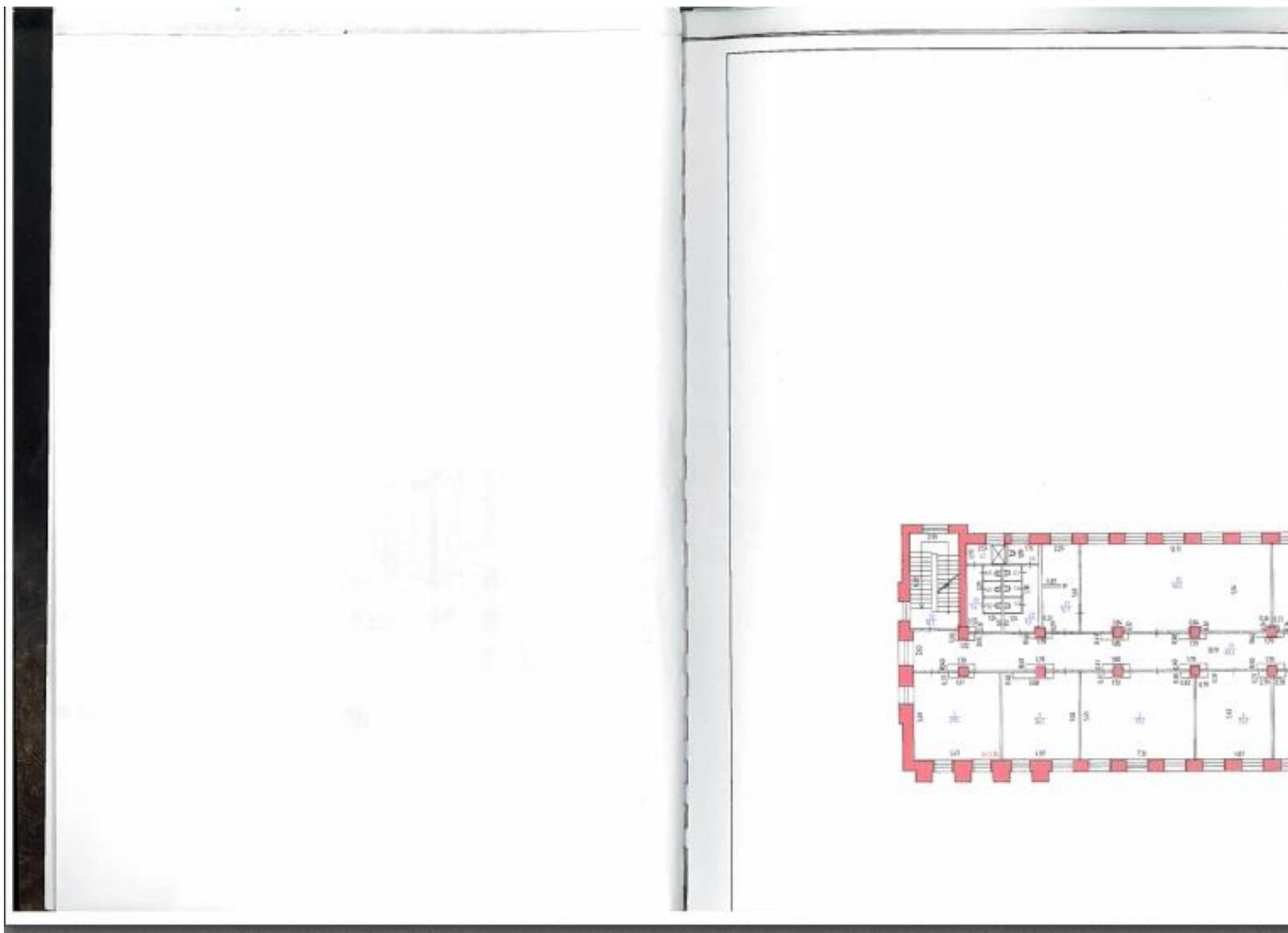


3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

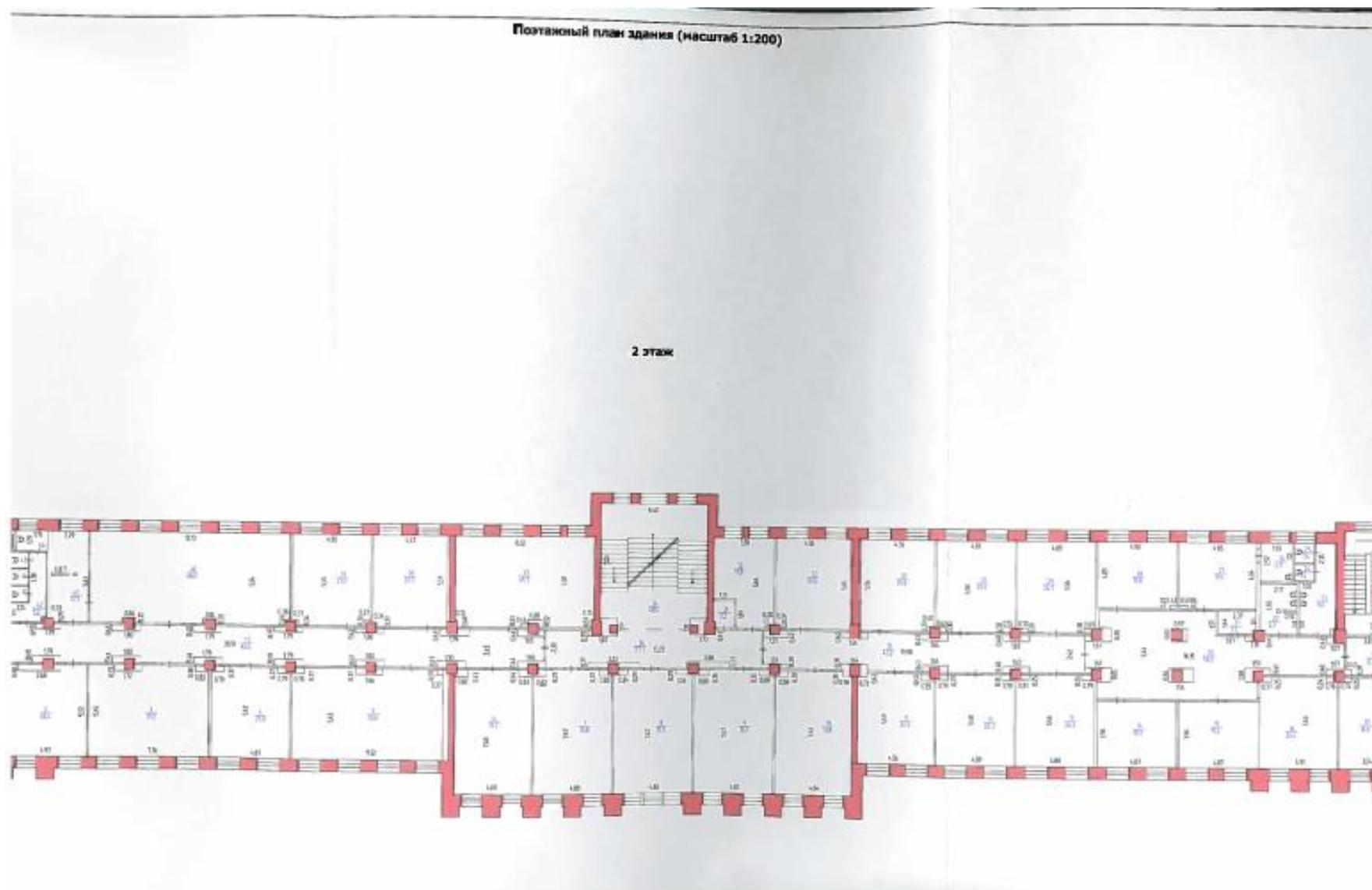


3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

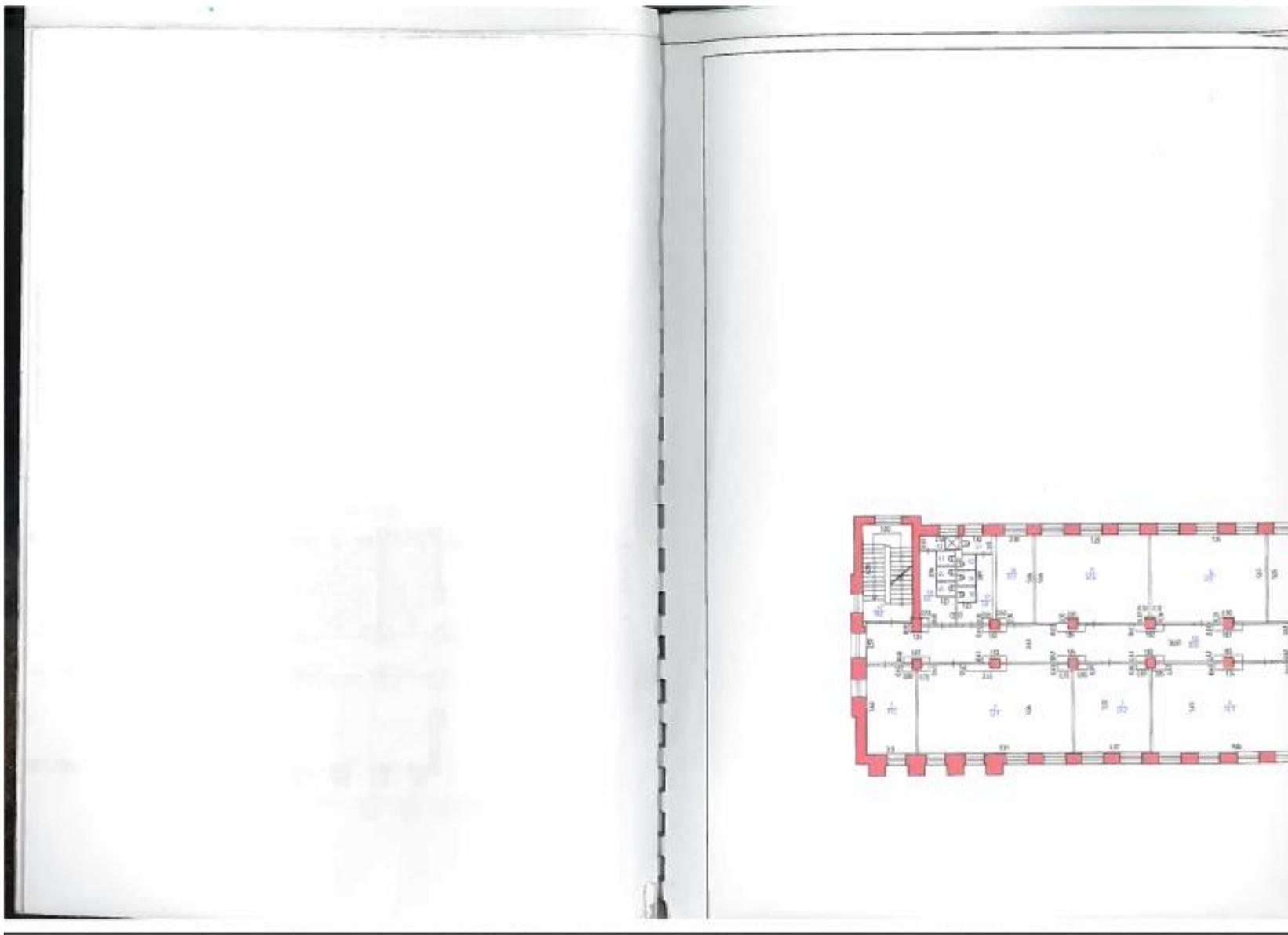


3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

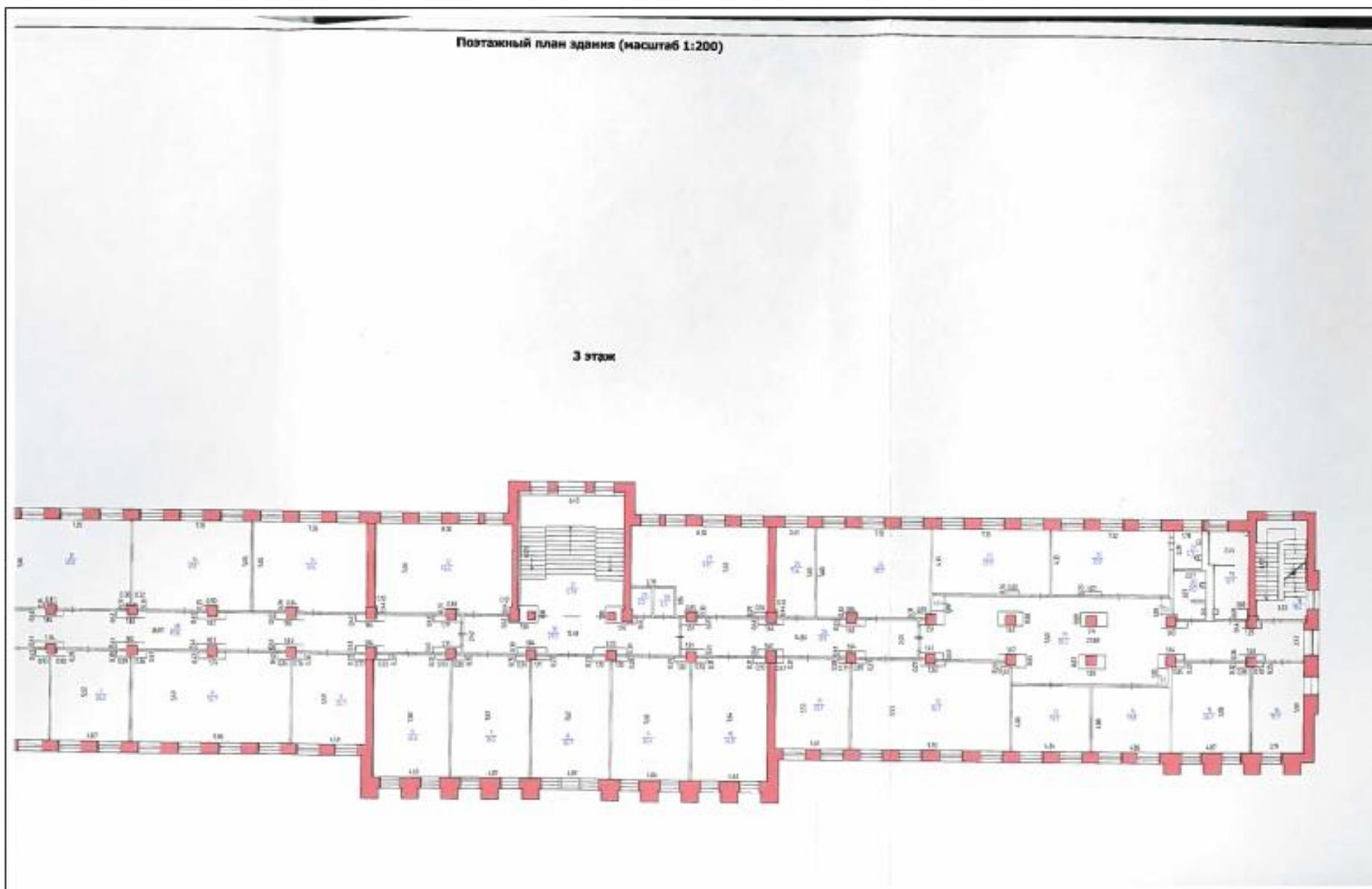


3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

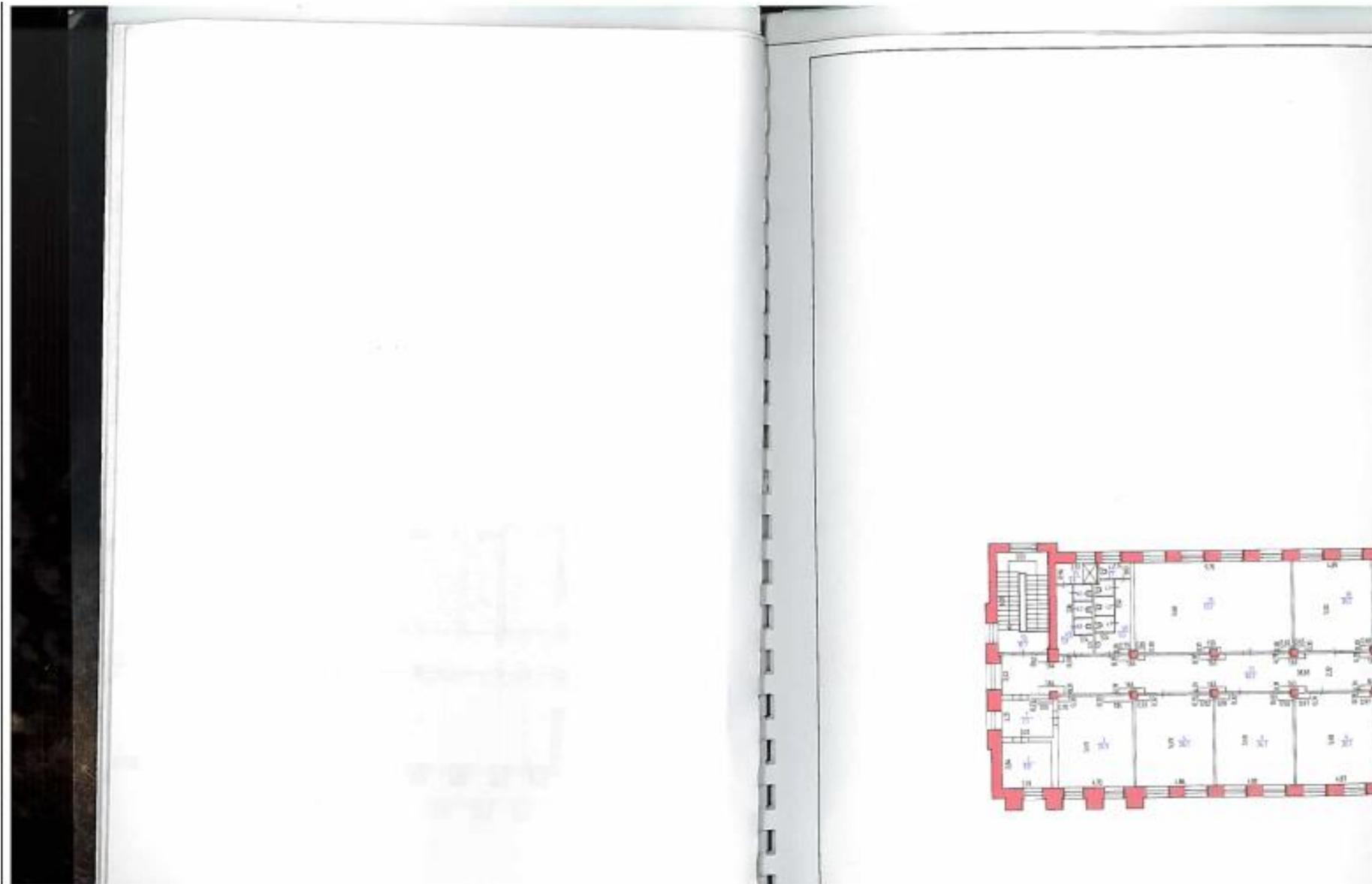


3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

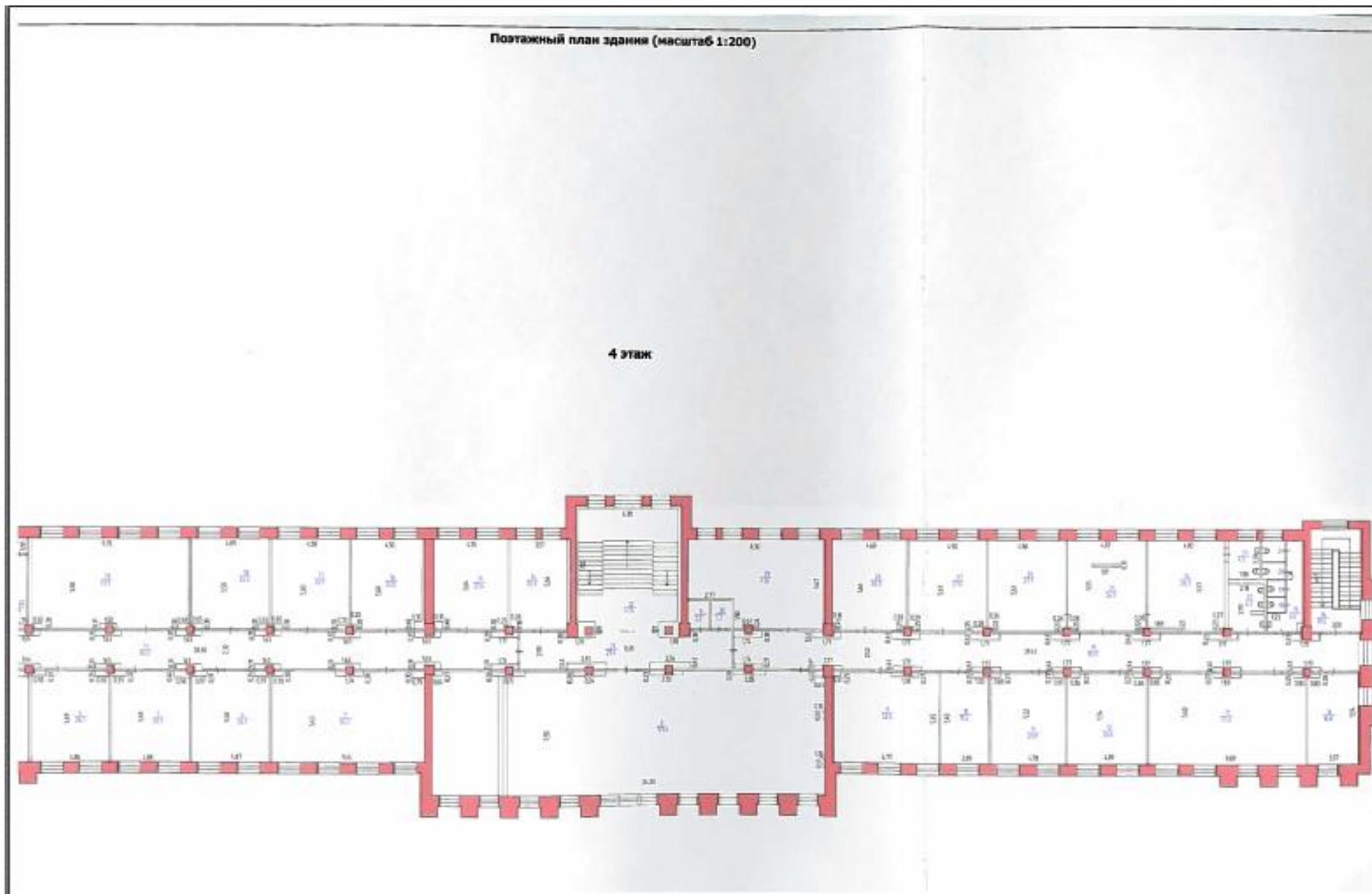


3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

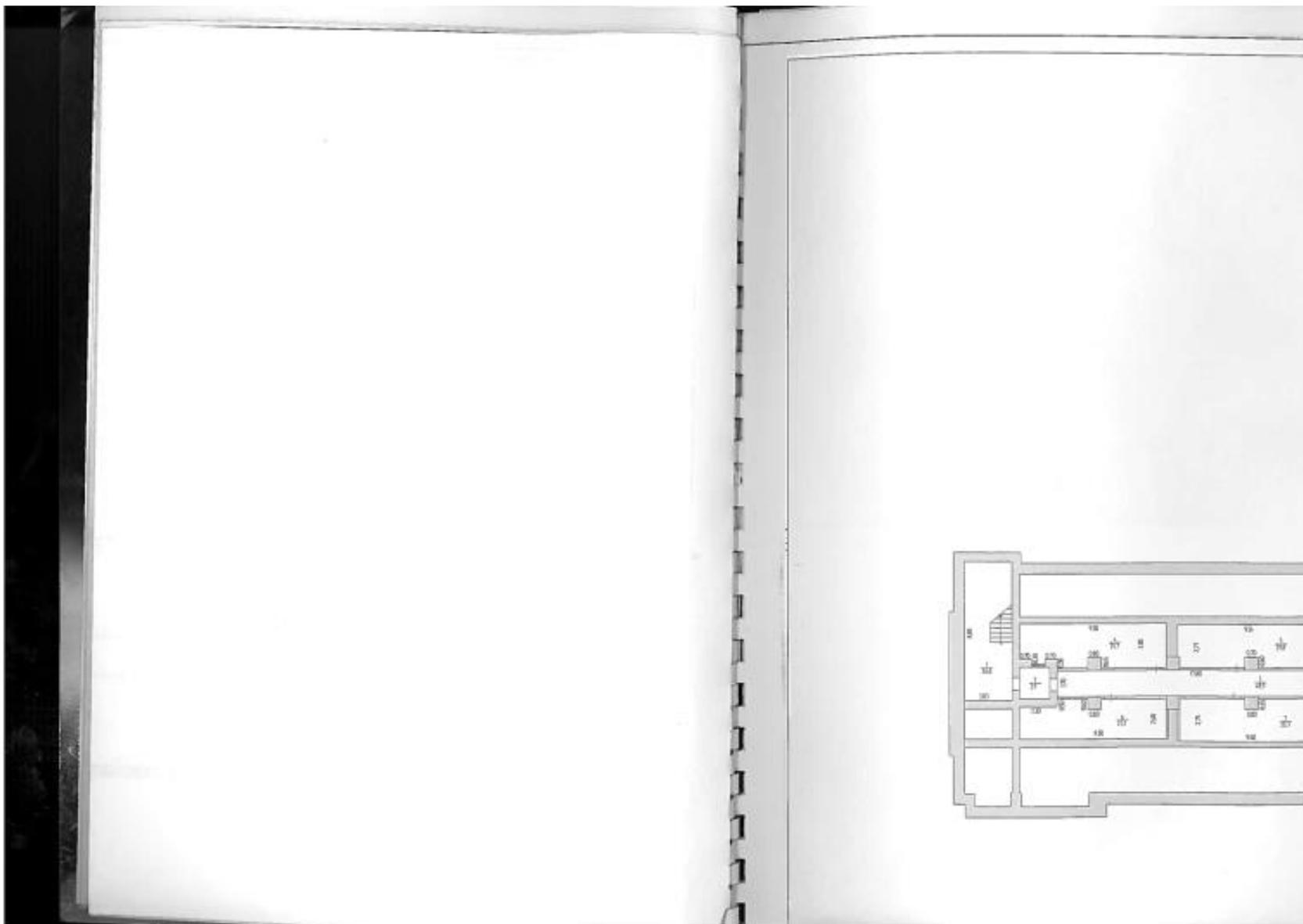


3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

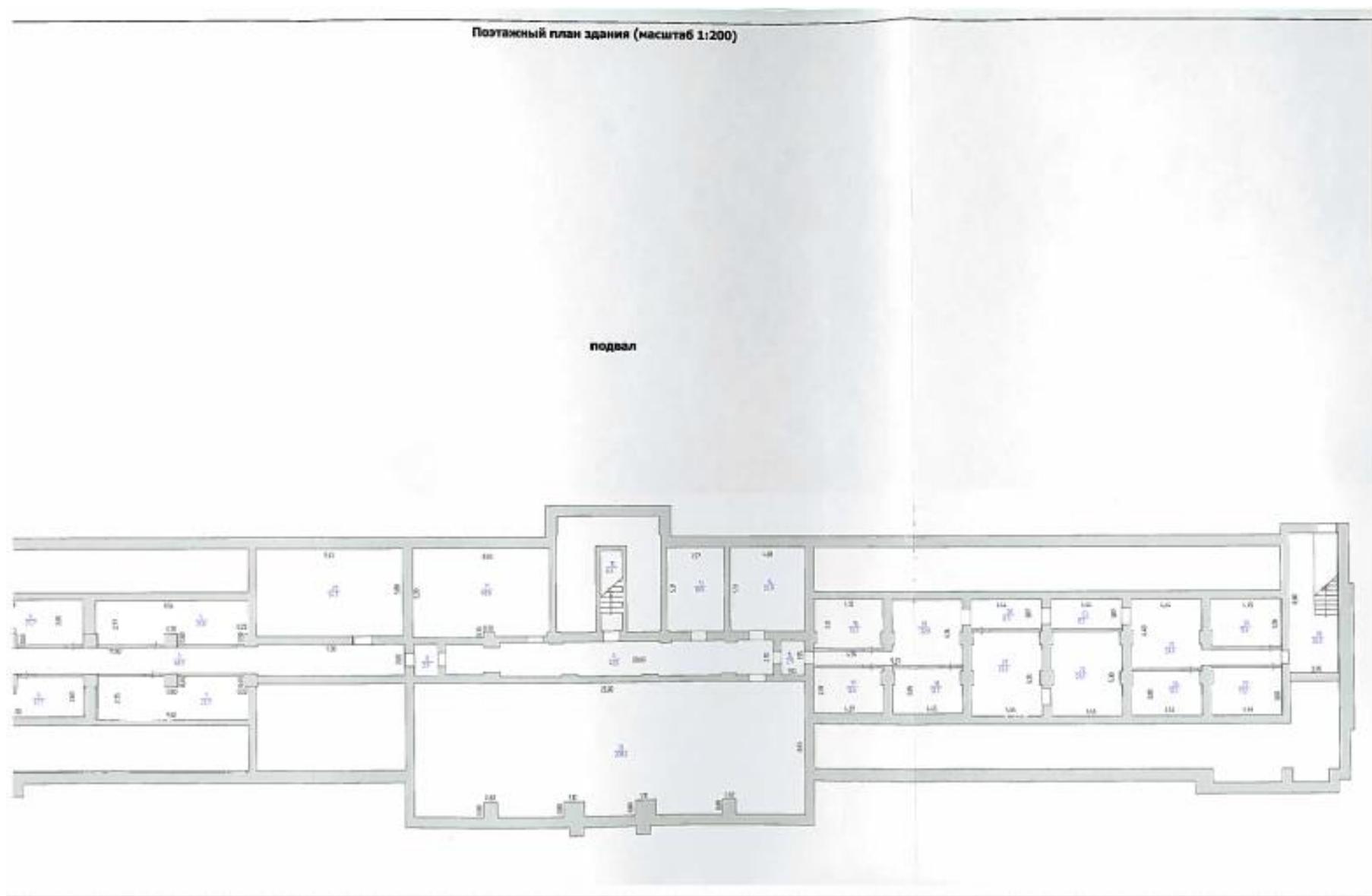


3 Приложения

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 Нежежина № 3 Страница № 2

Площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах, в т.ч. распределенная под назначение

Этаж	Код	Наименование помещений	Площадь по внутреннему обмеру	Назначение помещений														Итого по этажу, этаж, суммарно	Итого по объекту по внутреннему обмеру									
				Жилые		Торговые		Производственно-складские (в т.ч. склады)		Складские		Предпринимательские (в т.ч. рестораны, кафе)		Предприятия бытового обслуживания населения		Предприятия сферы бытового обслуживания				Автомобильные		Сараи		Сараи		Сараи		Прочие
				Особняки	Апартаменты (квартиры)	Особняки	Апартаменты (квартиры)	Особняки	Апартаменты (квартиры)	Особняки	Апартаменты (квартиры)	Особняки	Апартаменты (квартиры)	Особняки	Апартаменты (квартиры)	Особняки	Апартаменты (квартиры)			Особняки	Апартаменты (квартиры)	Особняки	Апартаменты (квартиры)	Особняки	Апартаменты (квартиры)			
3	34	коридор																							2,2	2,2		
	35	коридор																								43,2	43,2	
	36	квартира																								21,1	21,1	
	37	кабинет																								49,7	49,7	
	38	кабинет																								24,8	24,8	
	39	кабинет																								27,0	27,0	
	40	столовая																								98,6	98,6	
	41	кухня																								12,7	12,7	
	42	умывальня																								5,3	5,3	
	43	туалет																								1,2	1,2	
	44	туалет																								1,2	1,2	
	45	туалет																								1,2	1,2	
	46	туалет																								1,8	1,8	
	47	душ																								2,4	2,4	
	48	туалет																								1,2	1,2	
	49	туалет																								1,2	1,2	
	50	туалет																								1,2	1,2	
	51	умывальня																								5,4	5,4	
	52	вспомогательная																								19,3	19,3	
	53	коридор																								83,4	83,4	
	54	вспомогательная																								48,4	48,4	
		Итого по 2 этажу:																								2,8	1198,6	

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

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

3 Приложения

Копии документов Заказчика

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

6

IV. Общие сведения

Назначение: заводуправление
Использование: заводуправление
Количество мест (мощность): _____

а) _____
б) _____
в) _____

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

Литера по плану	Наименование зданий и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (м.кв.)		
			4	5	6
Д	основное строение 1 этаж	$(82,84 \times 15,28) + (4,28 \times 0,71) + (7,84 \times 1,98) + (4,31 \times 0,71) + (9,73 \times 0,38) + (8,84 \times 0,86) + (2,90 \times 3,03) \times 2 + 25,84 + (0,86 \times 0,70) \times 10 + (0,86 \times 0,70) \times 4 + 9,55 \times 0,37$	1542,1	3,58	5521
	с 2 этажа по 4 этаж	$(82,84 \times 15,28) + (4,28 \times 0,71) + (7,84 \times 1,98) + (4,31 \times 0,71) + (9,73 \times 0,38) + (8,84 \times 0,86) + (2,90 \times 3,03) \times 2 + 25,84 + (0,86 \times 0,70) \times 10 + (0,86 \times 0,70) \times 4 + 9,55 \times 0,37$	1515,3	9,96	15077
	подвал	$(82,84 \times 15,28) + (4,28 \times 0,71) + (7,84 \times 1,98) + (4,31 \times 0,71) + (9,73 \times 0,38) + (8,84 \times 0,86) + (2,90 \times 3,03) \times 2 + 25,84 + (0,86 \times 0,70) \times 10 + (0,86 \times 0,70) \times 4 + 9,55 \times 0,37$	1542,1	2,95	4549

7

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

Год постройки: 1961 Число этажей: 4 Литера: Д

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка)	Техническое состояние (осадка, трещины, пыль и т.п.)	Вид внутренней отделки: простая						Текущие изменения	
				Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструктивных элементов	Износ в %	% износа в среднем по стр. 9/100	износ в %	износ в %	
1	Фундаменты	ж/б ленточный	трещины, сколы, осадка	4	1	4	50	2,0			
2	а) стены и их наружная отделка	кирпичные	хорошее	26	1	26	50	13,0			
	б) перегородки	кирпичные, ГКЛ									
3	перегородки	настенные	ж/б плиты	трещины в местах сопряжения	11	1	11	50	5,5		
		накладчатые	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	оштук., ГКЛ, обоев, покраска	хорошее	8	1	8	0	0,0			
8	Наружная отделка	оштук., окрашено	хорошее			0		0,0			
9	Сан. Электрические устройства	отопление	+	хорошее	23	1	23	0	0,0		
		водопровод	+								
		Септик	+								
		гор. водоснабжение									
		лифты									
		электроосвещение	+								
		радио									
		телефон	+								
		вентиляция	+								
		лифты									
	Газ										
10	прочие работы	прочие	трещины	2	1	2	40	0,8			
				Итого	100	x	100	x	21,3	x	0

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

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

6
VI. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

Год постройки		Число этажей		Литера		Группа капитальности		Вид внутренней отделки		простая	
№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка)	Техническое состояние (осадка, трещины, плесень и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес констр. Элем. поправки	Износ в %	% износа к строению по Форм. 9/100	Техническое состояние элемента	износ в % к строению	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты						0	0,0			
2	а) стены и их наружная отделка б) перегородки						0	0,0			
							0	0,0			
3	перегородки	черданное					0	0,0			
		междупланное					0	0,0			
		надплоскостное									
4	Крыша					0	0,0				
5	Полы					0	0,0				
6	Проемы	оконные					0	0,0			
		дверные									
7	Внутренняя отделка					0	0,0				
8	Наружная отделка					0	0,0				
9	Сист. Электроинженерные устройства	отопление									
		водопровод									
		Сантех.									
		гор. водоснабжение									
		вентиляция									
		электроснабжение									
		радио							0,0		
		телефон									
		вентиляция									
		лифты									
Газ											
10	прочие работы										
ИТОГО				0	x	0	x	0,0	x	0	

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

9
VI. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

Год постройки		Число этажей		Литера		Группа капитальности		Вид внутренней отделки		простая	
№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка)	Техническое состояние (осадка, трещины, плесень и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес констр. Элем. поправки	Износ в %	% износа к строению по Форм. 9/100	Техническое состояние элемента	износ в % к строению	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты						0	0,0			
2	а) стены и их наружная отделка б) перегородки						0	0,0			
							0	0,0			
3	перегородки	черданное					0	0,0			
		междупланное					0	0,0			
		надплоскостное									
4	Крыша					0	0,0				
5	Полы					0	0,0				
6	Проемы	оконные					0	0,0			
		дверные									
7	Внутренняя отделка					0	0,0				
8	Наружная отделка					0	0,0				
9	Сист. Электроинженерные устройства	отопление									
		водопровод									
		Сантех.									
		гор. водоснабжение									
		вентиляция									
		электроснабжение									
		радио							0,0		
		телефон									
		вентиляция									
		лифты									
Газ											
10	прочие работы										
ИТОГО				0	x	0	x	0,0	x	0	

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

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 обстоятельство непреодолимой силы (пункт 3 статьи 401 Гражданского Кодекса Российской Федерации), а также как основание требовать

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

4. Настоящая Гарантия вступает в силу со дня выдачи и действует до 29 апреля 2023 года (включительно) (далее – «**Срок Гарантии**»).
5. Независимая гарантия может быть изменена в части увеличения Срока гарантии по договоренности в письменной форме между Гарантом, Принципалом и Бенефициаром.
6. Гарант согласен с тем, что изменения и дополнения, которые могут быть внесены в Договор Аренды, не освобождают его от обязательств по настоящей Гарантии.
7. Требование Бенефициара должно содержать:
 - a. расчет суммы требования Бенефициара (в пределах Суммы Гарантии);
 - b. указание на положение Договора Аренды, которое Бенефициар считает нарушенным Принципалом (или в соответствии с которым производится расчет суммы требования Бенефициара);
 - c. описание фактических обстоятельств, которые, по мнению Бенефициара, свидетельствуют о неисполнении обязательств Принципалом;
 - d. указание на то, что Бенефициар не получил соответствующий платеж в течение 5 (пяти) рабочих дней после установленной Договором Аренды даты платежа, либо в течение иного срока, если таковой прямо предусмотрен условиями Договора Аренды;
 - e. информацию о банковских реквизитах Бенефициара, в соответствии с которыми Гарант должен осуществить платеж по настоящей Гарантии в пользу Бенефициара.
8. Требование Бенефициара должно сопровождаться:
 - a. документами, подтверждающими задолженность Принципала, в том числе:
 - копией Договора Аренды со всеми изменениями и приложениями;
 - документами, подтверждающими частичное исполнение обязательств Принципалом в том случае, если такое частичное исполнение имело место (во избежание сомнений, если частичное исполнение не имело место, указанные документы не подлежат предоставлению);
 - b. документами, подтверждающими полномочия лица на подписание такого Требования от имени Бенефициара.
9. В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты, следующей за датой получения Требования со всеми 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 I (одном) оригинальном экземпляре, который передается Бенефициару.

Подписано: Войтенио Константин Иванович
Генеральный директор Гаранта



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.

© 2020 «Эрнст энд Янг»
Все права защищены