

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

№ TAS-2018-00253-2021/1-K

26 февраля 2021 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.Arkhangelskaya@ru.ey.com

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

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

26 февраля 2021 г.

Уважаемый Юрий Александрович,

В соответствии с договором №TAS-2018-00253 от 19 декабря 2018 года и приложением I от 9 февраля 2021 года (далее – «Договор»), заключенным между НПФ «Профессиональный» (АО) (далее «Заказчик») и ООО «Эрнст энд Янг – оценка и консультационные услуги» (далее «Исполнитель», «компания EY», «EY») компания EY подготовила отчет об оценке (далее «Отчет») справедливой (рыночной) стоимости прав собственности на нежилое здание общей площадью 5 608,2 кв. м и ассоциированный с ним земельный участок общей площадью 4 528 кв. м, расположенных по адресу: г. Курган, ул. Тимофея Невежина, д. 3, стр. 2 (далее «Объект оценки», «Объект»).

Цель оценки и ограничения использования Отчета

Целью оценки является предоставление Заказчику информации о справедливой стоимости Объекта оценки для отражения в финансовой отчетности по ОСБУ в соответствии с МСФО № 13.

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

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

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

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

Оценка была проведена по состоянию на 31 января 2021 года.

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

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

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

Факс: +7 (495) 755 9700

Ольга Архангельская
Партнер

Strategy and Transactions
T +7 (495) 755 9854
F +7 (495) 705 9701
E Olga.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 января 2021 года составила:

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

Данная стоимость получена с учетом следующих допущений:

- ▶ Мы предполагаем, что условия действующего договора аренды, определяющие размер арендных платежей и санкций за отказ арендатора от исполнения договора, не будут изменены в течение всего срока действия договора аренды.
- ▶ Мы предполагаем, что арендодатель и 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	96 421 000
Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для производственных целей. Площадь: 4 528,0 кв. м. Кадастровый номер: 45:25:070105:159	3 579 000
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

Аббревиатуры

АО

БИК

бульвар

в т. ч.

ВВП

ВШЭ

г.

ЕГРН

ИНН

ИПЦ

кв.

кв. м

км

корп.

КПП

м

м.

мкр-н

млн

НПФ «Профессиональный» (АО)

ООО «Эрнст энд Янг - оценка и консультационные услуги»

31 января 2021 года

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

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

акционерное общество

банковский идентификационный код

бульвар

в том числе

внутренний валовой продукт

Национальный исследовательский университет «Высшая школа экономики»

город/год (в зависимости от контекста)

единый государственный реестр недвижимости

идентификационный номер налогоплательщика

индекс потребительских цен

квартал

квадратный метр

километр

корпус

код причины постановки на учёт

метр

метро

микрорайон

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

Общая часть

Стр. 5

Методология оценки

1

Стр. 20

Расчет справедливой (рыночной) стоимости

2

Стр. 27

Приложения

3

Стр. 58

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

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

С уважением,

Ольга Архангельская

Партнер, оценщик



Основание для проведения оценки	Договор №TAS-2018-00253 от 19 декабря 2018 года, приложение I от 9 февраля 2021 года.
Заказчик	НПФ «Профессиональный» (АО) Юридический адрес: Россия, 101000, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11, эт. 5 Место нахождения: Россия, 101000, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11, эт. 5
Исполнитель	ООО «Эрнст энд Янг - оценка и консультационные услуги» Юридический адрес: г. Москва, 115035, Садовническая наб., д. 77, стр. 1 Место нахождения: г. Москва, 115035, Садовническая наб., д. 77, стр. 1
Независимость Оценщика и Исполнителя	<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	<p>По данным Заказчика остаточная балансовая стоимость Объекта оценки на 31.12.2020 составляет:</p> <ul style="list-style-type: none">▶ Нежилое здание – 47 604 551,05 руб. С учетом амортизации остаточная балансовая стоимость по состоянию на Дату оценки 31.01.2021 составляет 47 525 473,72 руб.▶ Земельный участок - 1 406 680 руб.

**Общая информация,
идентифицирующая Отчет:**

Номер отчета – №ТАС-2018-00253-2021/1-К
Дата отчета – 26 февраля 2021 года
Срок проведения оценки – февраль 2021 года

Вид определяемой стоимости:

Справедливая (рыночная) стоимость

**Общая информация,
идентифицирующая Объект оценки:**

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

**Цель и назначение оценки.
Предполагаемое использование
результатов оценки:**

Целью оценки является предоставление Заказчику информации о справедливой стоимости Объекта оценки для отражения в финансовой отчетности по ОСБУ в соответствии с МСФО № 13.

**Ограничения и пределы применения
полученной итоговой стоимости:**

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

Также Заказчик вправе предоставить Отчет Центральному банку Российской Федерации, действующему специализированному депозитарию Заказчика (на момент заключения Договора это общество с ограниченной ответственностью «Специализированная депозитарная компания «Гарант»), действующему аудитору Заказчика (на момент заключения Договора это 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	111 772 000 руб.*	88 949 000 руб.	100 000 000 руб.

*С учетом корректировки на обременение долгосрочным договором аренды в размере 39 116 692 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	96 421 000
Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для производственных целей. Площадь: 4 528,0 кв. м. Кадастровый номер: 45:25:070105:159	3 579 000
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 стоимости Объекта оценки для отражения в финансовой отчетности по ОСБУ в соответствии с МСФО № 13.</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 января 2021 года
Срок проведения оценки	Февраль 2021 года
Допущения и ограничительные условия	Общие и специальные допущения представлены в разделе Отчета «Допущения и ограничительные условия».

Общая часть

Сведения о Заказчике и Исполнителе

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

Основание для проведения оценки

Договор №TAS-2018-00253 от 19 декабря 2018 года, приложение I от 9 февраля 2021 года

Номер Отчета и дата составления:

Номер отчета – №TAS-2018-00253-2021/1-К

Дата отчета – 26 февраля 2021 года

Заказчик

НПФ «Профессиональный» (АО)

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

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

ОГРН: 1147799010325

ИНН: 7701109908

КПП: 770101001

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

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

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

ОГРН – 1047797042171 от 24 декабря 2004 года.

Страховой полис Исполнителя:

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

Оценщик

Архангельская Ольга Юрьевна включена в реестр РОО 1 января 2008 года, регистрационный номер №002517.

Почтовый адрес: 115035, г. Москва, Садовническая наб., д. 77, стр. 1

Место нахождения: 115035, г. Москва, Садовническая наб., д. 77, стр. 1

Адрес электронной почты: Olga.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 – 17 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 – 8 лет.

Должность – менеджер.

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

3. *Кузнецова Евгения Владимировна*

Профессиональное образование:

Московский государственный строительный университет:
- номер диплома – ПП № 775717;
- дата выдачи – 21 мая 2007 г.

Опыт работы в оценке – 7 лет.

Должность – старший консультант.

Принимаемое участие – подбор аналогов, проведение расчетов
по оценке, написание отчета.

4. *Рыбко Дмитрий Дмитриевич*

Профессиональное образование:

Московский государственный университет имени Ломоносова:
- номер диплома – ААМ № 1706070;
- дата выдачи – 30 июня 2020 г.

Опыт работы в оценке – 1 год.

Должность – стажер.

Принимаемое участие – подбор аналогов, анализ рынка,
написание отдельных частей отчета

Базовые допущения и ограничительные условия

Данный Отчет подготовлен с учетом следующих допущений и ограничительных условий.

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

Дополнительные допущения

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

Применяемые стандарты оценки:

- ▶ Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ;
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 № 297.
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 № 298.
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Требование к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 № 299.
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 25.09.2014 № 611.
- ▶ 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, природоохранным законодательством;
- ▶ Критерий физической возможности обуславливает рассмотрение только физически возможных способов застройки земельного участка и/или использования объекта недвижимости;
- ▶ Критерий финансовой оправданности ограничивает круг вариантов использования до приемлемых для владельца недвижимости с точки зрения получения дохода.

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

Основные факторы, определяющие стоимость объекта недвижимости

Местоположение

Физические и функциональные характеристики с позиций указанного использования

Рыночная ситуация на соответствующем сегменте рынка недвижимости

Условия долгосрочного договора аренды

Затратный подход

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

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

Сравнительный подход

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

В практике оценки используются три подхода:

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

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

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

Доходный подход

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

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

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

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

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

Формула применяется для расчета стоимости в терминальном году:

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

где

I – чистый операционный доход;

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

Метод дисконтирования денежных потоков



Расчет ставки дисконтирования

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

- ▶ аналитического;
- ▶ экспертного и других.

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

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

D (RUB) – ставка дисконтирования для рублевых потоков;

D (USD) – ставка дисконтирования для долларовых потоков;

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

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

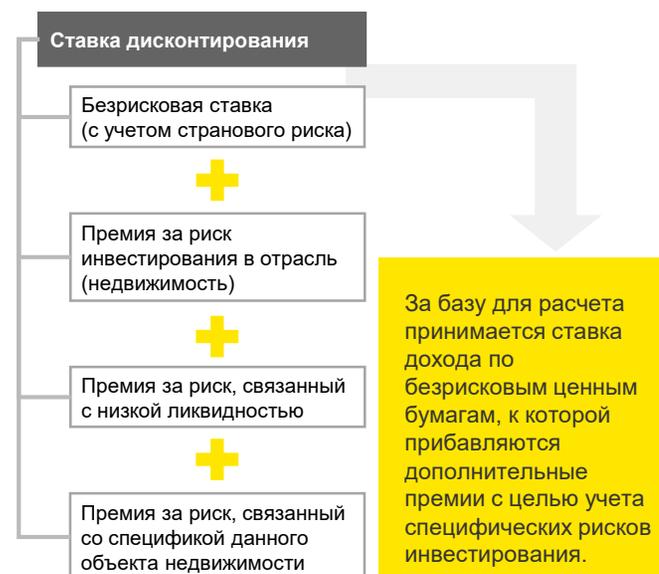
В качестве актива, доступного покупателям и собственникам недвижимости, доходность вложений в который может быть ориентиром уровня доходности вложений с минимально возможным на территории России риском, могут являться Еврооблигации РФ.

Для расчета «безрисковой» ставки мы использовали эффективную доходность по Еврооблигациям РФ, номинированным в долларах США со сроком погашения в 2047 году. Для расчета безрисковой ставки мы использовали значение текущей доходности по указанным бумагам по состоянию на 31 января 2021 года, которая составила 3,31%.

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	47
Согласование результатов и вывод о стоимости	53
Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка	54

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Описание Объекта оценки

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

Объект оценки и оцениваемые права

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

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

- ▶ Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-5572416 на объект недвижимости (здание) от 29.01.2021;
- ▶ Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-5568929 на объект недвижимости (земельный участок) от 29.01.2021.
- ▶ Согласно выписке ЕГРН, обременением прав собственности на нежилое здание является договор аренды объекта недвижимости № 20191015 от 15.10.2019, заключенный между НПФ «Профессиональный» (АО) и ООО «Любимый город» на срок до 14.10.2029 (10 лет).

Фотографии Объекта оценки представлены справа.

Конструктивные особенности

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

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



Основные показатели

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

Источник: данные Заказчика, анализ Исполнителя

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

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Описание Объекта оценки

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

Описание местоположения Объекта

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

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

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

Доступность

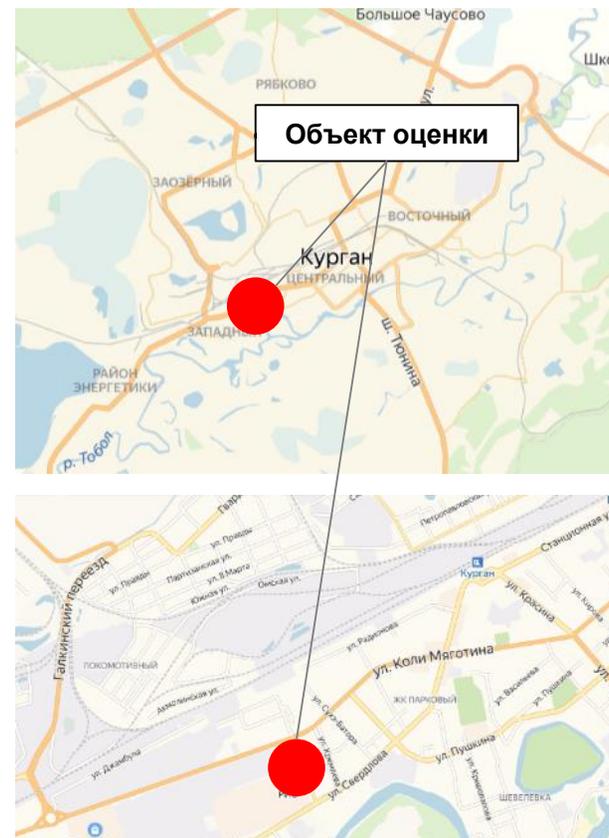
Объект оценки обладает хорошей транспортной и пешеходной доступностью благодаря расположению на первой линии улицы Тимофея Невежина относительно недалеко от центра города.

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

Видимость

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

Местоположение Объекта оценки



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

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

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Описание Объекта оценки

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

Фотографии Объекта оценки были предоставлены Заказчиком.



Фасад здания



Вход в здание



Прилегающая территория



Офисное помещение



Офисное помещение



Офисное помещение



Входная группа



Коридор



Лестница

Источник: фотографии Заказчика

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Анализ наиболее эффективного использования

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

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

Справа представлен анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки.

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

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

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

Анализ наиболее эффективного использования Объекта

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

Источник: анализ Исполнителя

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Описание выбранной методологии

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

Описание выбранной методологии

Ниже приведено краткое описание выбранной методологии оценки.

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

Затратный подход



Обоснование отказа от использования подхода:

Мы сочли возможным не применять затратный подход к оценке справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки, так как 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 февраля 2021 года – 31 декабря 2031 года;
- ▶ Интервал прогноза: первый период – 2 месяца (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 4 250 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 146 млн руб., без НДС). Такое условие досрочного расторжения договора аренды делает невыгодным для арендатора переезд в новое помещение даже при существенном различии текущей ставки аренды по договору и рыночных ставок аренды.

Макроэкономические предположения

Показатель	фев-дек 2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 и далее
ИПЦ России	3,1%*	4,0%	4,0%	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 2021 г., которая составила 0,7%

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 9 месяцев 2020 года, согласно которому его чистая прибыль за данный период составила 11,8 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 6,2 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 9 месяцев 2020 года – 278 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/248647181/	https://kurgan.cian.ru/rent/commercial/245532442/	https://kurgan.cian.ru/rent/commercial/239308618/	https://kurgan.cian.ru/rent/commercial/248445443/
Контакт		+7 (951) 262-9949	+7 (951) 262-9949	+7 (951) 262-9949	+7 (951) 262-9949
Система налогообложения, наличие НДС		ОСН, НДС включен	УСН	УСН	УСН
Ставка аренды, руб./кв. м/год, с НДС		5 400	7 200	6 000	6 000
Эксплуатационные платежи		Включены, кроме уборки 480	Все включено 0	Включены, кроме уборки 480	Включены, кроме уборки 480
Коммунальные платежи		Включены, кроме электричества	Все включено	Все включено	Все включено
Корректировка		0	-1 211	-1 211	-1 211
Скорректированная ставка		5 880	5 989	5 269	5 269
Тип цены (предложение/сделка)		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		-7,1%	-7,1%	-7,1%	-7,1%
Скорректированная ставка		5 463	5 564	4 895	4 895
Время предложения/сделки	31.01.2021	Февраль 2021	Февраль 2021	Февраль 2021	Февраль 2021
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка		5 463	5 564	4 895	4 895

Фотография объекта



Местоположение	ул. Тимофея Нежевина, д. 3	ул. Куйбышева, д. 35	ул. Коли Мяготина, д. 78	ул. Куйбышева, д. 12	ул. Куйбышева, 28
Корректировка		0%	-5%	0%	0%
Площадь блока, кв. м	40	19	43	33	48
Корректировка		-6,1%	0,6%	-1,6%	1%
Совокупная корректировка		-6%	-4%	-2%	1%
Скорректированная цена		5 128	5 317	4 818	4 965
Отделка и состояние помещений	Стандартная отделка (за выездом арендатора)				
Корректировка		0	0	0	0
Скорректированная цена		5 128	5 317	4 818	4 965
Вес		20%	20%	20%	20%
Рыночная ставка аренды, руб./кв. м/год, включая эксплуатационные и коммунальные расходы (кроме электричества)	с НДС, округленно	5 100			
	без НДС	4 250			

*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:

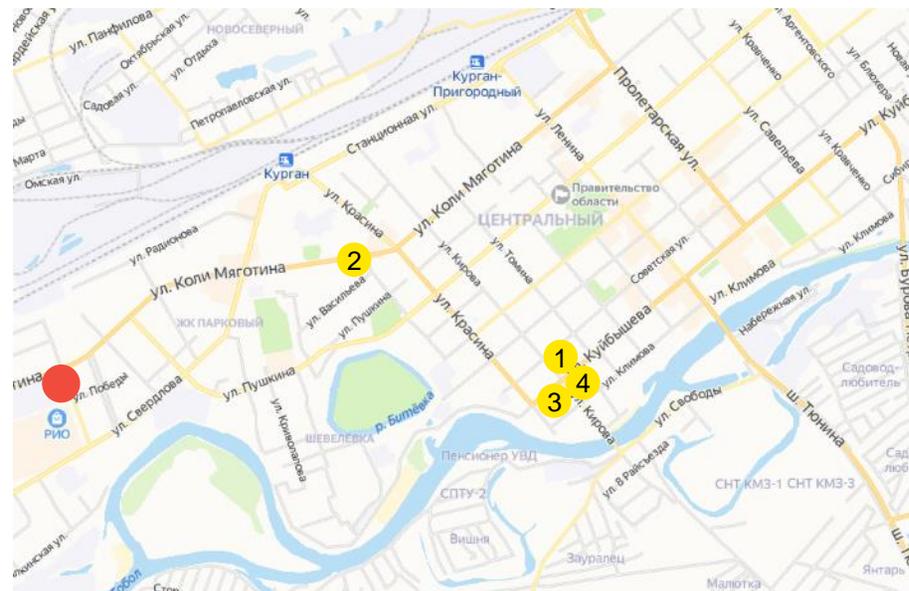
Корректировка на коммунальные расходы и дополнительные платежи. По результатам интервьюирования брокеров и собственников помещений было выявлено, что типичной практикой для рынка офисной недвижимости г. Курган является включение в арендную ставку эксплуатационных расходов и коммунальных платежей (кроме электричества). Ставки аренды аналогов 1, 3-4 не включают расходы на уборку, аналоги 2-4 включают все коммунальные расходы, в том числе электричество, соответственно к ним должна быть применены корректировки. Абсолютная корректировка на электроэнергию определена на основании фактических данных Заказчика по оцениваемому помещению и составила 1 211 руб./кв. м/год, с НДС. Расходы на уборку были определены в соответствии со среднерыночными данными (более подробно см. далее в разделе «Расчет чистого операционного дохода») и составили 480 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 7,1%, что соответствует середине диапазона, приведенного в Справочнике Лейфера для высококлассных офисов (стр. 377): 4,5% - 9,7%.

Корректировка на время сделки/ предложения. Используемые для расчета аналоги присутствовали на рынке недвижимости в феврале 2021 года, оценка проводится на дату 31 января 2021 года. Таким образом, корректировка на время предложения не применялась.

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

Расположение объектов-аналогов



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

-  **Объект оценки (ул. Тимофея Неvejeина, д. 3, стр. 2)**
-  1 ул. Куйбышева, д. 35
-  2 ул. Коли Мяготина, д. 78
-  3 ул. Куйбышева, д. 12
-  4 ул. Куйбышева, 28

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%

Аналог 2 расположен ближе к центру города, что является более престижным местоположением для офисной недвижимости в Кургане относительно Объекта оценки. Для него 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. 252):

$$Y = 1,4448x^{-0,082}, \text{ где:}$$

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.

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».

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 ниже. Ввиду того, что все объекты-аналоги имеют стандартную отделку за выездом арендатора корректировка не вносилась.

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 и последствия распространения COVID-19, 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 1,1% (половина ИПЦ).

Расчет действительного валового дохода от аренды

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

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

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 2020 год. 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	3 074
Текущий ремонт	139
Охрана и безопасность	636
Клининг	1 942
Вывоз мусора	36
Обслуживание инженерных систем	239
ТО ОПС, видеонаблюдения	82
Коммунальные расходы (кроме электричества)	306
Отопление	263
Водоснабжение и водоотведение	43

Источник: данные Заказчика

Расходы на уборку составили 1 942 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	240	7,0% от ОПЕХ
Вольнова В. А. «Анализ состава арендной ставки на примере оценки офисных помещений с использованием доходного подхода»	323	7,8% от арендной ставки
Фактические данные Заказчика по сопоставимому объекту недвижимости в г. Сургут	421	Факт
Фактические данные Заказчика по сопоставимому объекту недвижимости в г. Тюмень	570	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 1 840 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 2022 году и будет применяться с 01.01.2023 в соответствии с изменениями в Федеральный закон от 3 июля 2016 года №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке». Последняя переоценка была проведена в 2016 году. Для определения изменения кадастровой стоимости с даты последней переоценки (01.01.2016) к 2023 г., мы использовали соотношение между кадастровой стоимостью участка (3 419 319 руб.) и справедливой (рыночной) стоимостью земельного участка (3 583 000 руб.), которую мы определили в разделе «Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка», а также прогнозный рост цен (ставок аренды) на офисном рынке Кургана за 2021 г. Таким образом, рост кадастровой стоимости при следующей переоценке был принят в размере 6%.

После 2023 года в расчет заложено предположение о переоценке кадастровой стоимости земельного участка 1 раз в 4 года на величину накопленного роста цен (ставок аренды) на офисном рынке Кургана.

- ▶ **Налог на имущество.** Согласно закону «О налоге на имущество организаций на территории Курганской области» № 347 от 26.11.2003, распоряжению правительства Курганской области №959-р от 30.12.2020 «Об определении на 2021 год перечня объектов недвижимого имущества, расположенных на территории Курганской области, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость», налог на имущество для оцениваемого нежилого здания определяется как 2,2% от остаточной балансовой стоимости.
По данным Заказчика, остаточная балансовая стоимость оцениваемого нежилого здания на 31.12.2020 составляет 47 604 551,05 руб., ежемесячная амортизация составляет 79 077,33 руб., соответственно остаточная балансовая стоимость по состоянию на Дату оценки составляет 47 525 473,72 руб. Расчет 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 31.01.2021, руб.	47 525 473,72
Месячная амортизация, руб.	79 077
Ставка налога на имущество	2,2%
Налог на имущество в первом прогнозном году, руб./год	1 038 167

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)	6 376	рыночная ставка аренды (4 250 руб./кв. м) * накопленный рост рынка (1,50)
Потенциальный валовой доход	(2)	21 120 402	(1) * арендопригодная площадь Объекта оценки (3 312,4 кв. м)
Потери платежей	(3)	2 207 082	(4) + (5)
<i>Потери от неполной загруженности</i>	(4)	(2 112 040)	(2) * уровень недозагрузки (10%)
<i>Потери от неплатежей</i>	(5)	(95 042)	((3) + (4)) * потери от неплатежей (0,5%)
Действительный валовой доход	(6)	18 913 320	(2) + (3)
Операционные расходы	(7)	10 245 373	(8) + (9) + (10) + (11)
<i>Эксплуатационные расходы</i>	(8)	(9 318 212)	эксплуатационные расходы (1 840 руб./кв. м) * накопленный ИПЦ (1,53)
<i>Земельные платежи</i>	(9)	(73 476)	земельный налог (51 290 руб.) * накопленный рост кадастровой стоимости земельного участка (1,43)
<i>Расходы на страхование</i>	(10)	(48 204)	фактические расходы на страхование
<i>Налог на имущество</i>	(11)	(805 482)	среднегодовая стоимость в терминальном году (36 612 802 руб.) * 2,2%
Чистый операционный доход	(12)	8 667 947	(6) + (7)
Брокерская комиссия за сдачу в аренду	(13)	(316 806)	((2) + (4)) * брокерская комиссия (8,33%) / срок смены арендаторов (5 лет)
Фонд капитальных затрат	(14)	(211 193)	(2) * капитальный резерв (1%)
Денежный поток	(15)	8 139 948	(12) + (13) + (14)
Терминальная стоимость	(16)	67 832 900	(15) / ставка капитализации (12%)
Брокерская комиссия за продажу	(17)	(339 164)	(16) * брокерская комиссия (0,5%)
Итого, доход от продажи Объекта, руб.		67 493 735	(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	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
ИПЦ США*	102,02%	101,8%	101,9%	102,1%	102,0%	102,0%	102,0%	102,0%	102,0%	102,0%	102,0%	102,0%	102,0%	102,0%
ИПЦ России*	103,91%	103,9%	103,95%	103,9%	103,9%	103,9%	104,0%	103,9%	103,8%	103,6%	103,8%	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	3,31%
Премия за риск инвестирования в отрасль	4,50%
<i>Срок экспозиции, мес.</i>	12
Премия за риск, связанный с низкой ликвидностью	3,31%
Премия за риск, связанный со спецификой данного объекта недвижимости	3,00%
Ставка дисконтирования для долларовых потоков	14,11%
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 фев 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	1 окт 24	1 янв 25
Конец периода	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	31 дек 24	31 мар 25
ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД																	
Потенциальный доход от помещений	2 719 593	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	4 148 532
по действующим договорам	2 719 593	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	4 148 532
по новым договорам																	
Итого, потенциальный валовой доход	2 719 593	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	4 148 532
ПОТЕРИ ПЛАТЕЖЕЙ																	
Потери от неполной загруженности помещений																	
Потери от неплатежей																	
Итого, потери платежей																	
ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД	2 719 593	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	4 148 532
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ																	
Эксплуатационные расходы	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Земельные платежи	(8 291)	(12 787)	(12 928)	(12 928)	(12 647)	(12 787)	(12 928)	(12 928)	(13 388)	(13 536)	(13 685)	(13 685)	(13 499)	(13 499)	(13 648)	(13 648)	(13 388)
Расходы на страхование	(7 792)	(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)	(11 886)
Налог на имущество	(261 173)	(260 303)	(258 998)	(257 693)	(256 388)	(255 084)	(253 561)	(252 257)	(250 952)	(249 647)	(248 342)	(247 038)	(245 733)	(244 428)	(243 123)	(241 818)	(240 296)
Итого, операционные расходы	(277 255)	(285 108)	(284 076)	(282 771)	(280 921)	(279 889)	(278 639)	(277 334)	(276 225)	(275 201)	(274 177)	(272 873)	(271 217)	(269 913)	(268 888)	(267 583)	(265 570)
ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД	2 442 338	3 909 518	3 956 645	3 957 950	3 867 610	3 914 737	3 962 082	3 963 387	3 872 306	3 919 425	3 966 544	3 967 848	3 911 948	3 913 253	3 960 247	3 961 551	3 882 962
ПРОЧИЕ РАСХОДЫ																	
Брокерская комиссия за сдачу в аренду																	
Фонд капитальных затрат	(23 072)	(35 266)	(35 375)	(35 484)	(35 594)	(35 948)	(36 306)	(36 667)	(37 032)	(37 395)	(37 762)	(38 132)	(38 506)	(38 874)	(39 246)	(39 621)	(40 000)
Итого, прочие расходы	(23 072)	(35 266)	(35 375)	(35 484)	(35 594)	(35 948)	(36 306)	(36 667)	(37 032)	(37 395)	(37 762)	(38 132)	(38 506)	(38 874)	(39 246)	(39 621)	(40 000)
Терминальная стоимость																	
Брокерская комиссия за продажу																	
Итого, доход от продажи Объекта																	
Денежный поток до налогообложения	2 419 266	3 874 253	3 921 271	3 922 466	3 832 017	3 878 789	3 925 776	3 926 720	3 835 274	3 882 030	3 928 782	3 929 717	3 873 443	3 874 379	3 921 001	3 921 930	3 842 962
Фактор дисконтирования	0,9881	0,9584	0,9234	0,8896	0,8573	0,8263	0,7962	0,7669	0,7391	0,7124	0,6864	0,6612	0,6371	0,6140	0,5916	0,5698	0,5492
Дисконтированный денежный поток	2 390 438	3 713 181	3 621 074	3 489 265	3 285 056	3 205 092	3 125 520	3 011 555	2 834 641	2 765 600	2 696 751	2 598 414	2 467 724	2 378 714	2 319 474	2 234 892	2 110 394
Стоимость Объекта оценки на Дату оценки, руб., без НДС, округленно	88 949 000																

Источник: расчеты Исполнителя

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

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

Прогноз денежных потоков (продолжение)

Номер периода	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34
Начало периода	1 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	1 янв 29	1 апр 29
Конец периода	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	31 мар 29	30 июн 29
ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД																	
Потенциальный доход от помещений	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	4 148 532	4 194 626
по действующим договорам	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	4 148 532	4 194 626
по новым договорам																	
Итого, потенциальный валовой доход	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	4 148 532	4 194 626
ПОТЕРИ ПЛАТЕЖЕЙ																	
Потери от неполной загруженности помещений																	
Потери от неплатежей																	
Итого, потери платежей																	
ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД	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	4 148 532	4 194 626
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ																	
Эксплуатационные расходы	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Земельные платежи	(13 536)	(13 685)	(13 685)	(13 388)	(13 536)	(13 685)	(13 685)	(15 636)	(15 809)	(15 983)	(15 983)	(15 766)	(15 766)	(15 939)	(15 939)	(15 636)	(15 809)
Расходы на страхование	(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)	(11 886)	(12 018)
Налог на имущество	(238 991)	(237 687)	(236 382)	(235 077)	(233 772)	(232 468)	(231 163)	(229 858)	(228 553)	(227 248)	(225 944)	(224 621)	(223 317)	(222 012)	(220 707)	(219 402)	(218 097)
Итого, операционные расходы	(264 546)	(263 522)	(262 217)	(260 351)	(259 327)	(258 303)	(256 998)	(257 379)	(256 380)	(255 381)	(254 077)	(252 173)	(250 868)	(249 868)	(248 563)	(246 724)	(245 725)
ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД	3 930 081	3 977 199	3 978 504	3 888 181	3 935 300	3 982 418	3 983 723	3 891 152	3 938 246	3 985 340	3 986 645	3 930 993	3 932 298	3 979 266	3 980 571	3 901 808	3 948 902
ПРОЧИЕ РАСХОДЫ																	
Брокерская комиссия за сдачу в аренду																	
Фонд капитальных затрат	(40 387)	(40 777)	(41 172)	(41 570)	(41 969)	(42 373)	(42 780)	(43 190)	(43 599)	(44 012)	(44 429)	(44 850)	(45 259)	(45 672)	(46 089)	(46 509)	(46 919)
Итого, прочие расходы	(40 387)	(40 777)	(41 172)	(41 570)	(41 969)	(42 373)	(42 780)	(43 190)	(43 599)	(44 012)	(44 429)	(44 850)	(45 259)	(45 672)	(46 089)	(46 509)	(46 919)
Терминальная стоимость																	
Брокерская комиссия за продажу																	
Итого, доход от продажи Объекта																	
Денежный поток до налогообложения	3 889 694	3 936 422	3 937 332	3 846 611	3 893 330	3 940 046	3 940 944	3 847 962	3 894 646	3 941 327	3 942 215	3 886 143	3 887 039	3 933 594	3 934 483	3 855 299	3 901 983
Фактор дисконтирования	0,5293	0,5100	0,4913	0,4735	0,4564	0,4397	0,4236	0,4082	0,3935	0,3791	0,3652	0,3519	0,3391	0,3267	0,3147	0,3033	0,2923
Дисконтированный денежный поток	2 058 930	2 007 614	1 934 394	1 821 217	1 776 780	1 732 471	1 669 280	1 570 726	1 532 380	1 494 147	1 439 645	1 367 371	1 318 035	1 285 139	1 238 262	1 169 293	1 140 722

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
Начало периода	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	1 окт 32
Конец периода	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	31 дек 32
ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД														
Потенциальный доход от помещений	4 240 721	4 687 316	4 750 879	4 850 265	4 951 131	4 999 160	4 937 923	5 041 222	5 146 060	5 195 979	5 175 179	5 225 381	5 334 049	5 385 793
по действующим договорам	4 240 721	605 817	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
по новым договорам		4 081 499	4 750 879	4 850 265	4 951 131	4 999 160	4 937 923	5 041 222	5 146 060	5 195 979	5 175 179	5 225 381	5 334 049	5 385 793
Итого, потенциальный валовой доход	4 240 721	4 687 316	4 750 879	4 850 265	4 951 131	4 999 160	4 937 923	5 041 222	5 146 060	5 195 979	5 175 179	5 225 381	5 334 049	5 385 793
ПОТЕРИ ПЛАТЕЖЕЙ														
Потери от неполной загруженности помещений		(3 673 349)	(3 800 703)	(3 395 185)	(2 970 679)	(2 499 580)	(1 975 169)	(1 512 366)	(1 029 212)	(519 598)	(517 518)	(522 538)	(533 405)	(538 579)
Потери от неплатежей		(5 070)	(4 751)	(7 275)	(9 902)	(12 498)	(14 814)	(17 644)	(20 584)	(23 382)	(23 288)	(23 514)	(24 003)	(24 236)
Итого, потери платежей		(3 678 419)	(3 805 454)	(3 402 461)	(2 980 581)	(2 512 078)	(1 989 983)	(1 530 011)	(1 049 796)	(542 980)	(540 806)	(546 052)	(557 408)	(562 815)
ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД	4 240 721	1 008 897	945 425	1 447 804	1 970 550	2 487 082	2 947 940	3 511 211	4 096 263	4 652 999	4 634 373	4 679 329	4 776 641	4 822 977
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ														
Эксплуатационные расходы	0	(1 818 906)	(2 096 063)	(2 139 911)	(2 184 413)	(2 205 603)	(2 178 586)	(2 224 161)	(2 270 415)	(2 292 439)	(2 283 262)	(2 305 411)	(2 353 355)	(2 376 184)
Земельные платежи	(15 983)	(15 983)	(15 636)	(15 809)	(15 983)	(15 983)	(18 117)	(18 319)	(18 520)	(18 520)	(18 269)	(18 269)	(18 469)	(18 469)
Расходы на страхование	(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	(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)	(199 413)
Итого, операционные расходы	(244 726)	(2 062 327)	(2 337 568)	(2 380 417)	(2 423 920)	(2 443 588)	(2 417 136)	(2 461 739)	(2 507 022)	(2 527 741)	(2 516 843)	(2 537 688)	(2 584 659)	(2 606 183)
ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД	3 995 995	(1 053 430)	(1 392 143)	(932 613)	(453 370)	43 494	530 804	1 049 472	1 589 242	2 125 258	2 117 529	2 141 641	2 191 982	2 216 794
ПРОЧИЕ РАСХОДЫ														
Брокерская комиссия за сдачу в аренду	(157 772)	(159 161)	(160 562)	(162 120)	(163 692)	(165 280)	(166 884)	(168 502)	(170 137)		(79 202)	(79 202)	(79 202)	(79 202)
Фонд капитальных затрат	(47 332)	(6 821)	(48 169)	(48 636)	(49 108)	(49 584)	(50 065)	(50 551)	(51 041)	(51 536)	(52 036)	(52 541)	(53 051)	(53 565)
Итого, прочие расходы	(205 104)	(165 982)	(208 731)	(210 756)	(212 800)	(214 864)	(216 949)	(219 053)	(221 178)	(51 536)				
Терминальная стоимость														67 832 900
Брокерская комиссия за продажу														(339 164)
Итого, доход от продажи Объекта														67 493 735
Денежный поток до налогообложения	3 790 892	(1 219 412)	(1 600 873)	(1 143 369)	(666 170)	(171 370)	313 856	830 419	1 368 064	2 073 722	67 493 735			
Фактор дисконтирования	0,2817	0,2713	0,2615	0,2520	0,2428	0,2339	0,2254	0,2173	0,2094	0,2017	0,1980			
Дисконтированный денежный поток	1 067 796	(330 873)	(418 609)	(288 182)	(161 777)	(40 090)	70 757	180 453	286 434	418 248	13 360 684			

Источник: расчеты Исполнителя

Стоимость Объекта на Дату оценки, полученная в рамках доходного подхода

88 949 000 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 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 Нежевина 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/prodam_ofisnoe_pomeschenie_1409_m_2034272047	https://kurgan.etagi.com/commerce/2922117/	https://multilisting.su/g-kurgan/sale-office/5633464-490-0-m-15193100-rub-ul-kravchenko-tsentralnyy
Контакт		+7 (908) 005-10-51, Евгений	+7 (963) 436-54-05, Анастасия	8-912-529-36-55, Эдуард
Цена предложения, руб./кв. м, с НДС		18 998	12 712	31 006
Система налогообложения, наличие НДС		ОСН, с НДС	ОСН, с НДС	УСН
Тип цены (предложение/сделка)		Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		-16,9%	-16,9%	-16,9%
Скорректированная цена		15 787	10 564	25 766
Время предложения/сделки	31.01.2021	Февраль 2021 г.	Февраль 2021 г.	Февраль 2021 г.
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена		15 787	10 564	25 766
Фотография объекта				
Местоположение	ул. Тимофея Невежина, д. 3	ул. Гоголя, д. 44	ул. Промышленная, 9	ул. Кравченко, 55
Корректировка		-5%	10%	0%
Состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Удовлетворительное	Отличное, новое
Корректировка		0%	20%	-24%
Общая площадь, кв. м	5 608	1 409	708	490
Корректировка		-11%	-16%	-18%
Площадь помещений 1-го этажа и выше	86%	100%	100%	100%
Площадь помещений в подвале, кв. м	14%	0%	0%	0%
Корректировка		-4%	-4%	-4%
Совокупная корректировка		-19%	7%	-41%
Скорректированная цена		12 828	11 317	15 311
Состояние отделки	Стандартная отделка	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	Стандартная отделка
Корректировка		3 400	3 400	0
Скорректированная цена		16 228	14 717	15 311
Вес		33,3%	33,3%	33,3%
Рыночная цена продажи, руб./кв. м, с НДС	15 419			
Стоимость Объекта, руб., с НДС, без учета обременения долгосрочным договором, округленно	86 471 000			
В том числе справедливая (рыночная) стоимость земельного участка, НДС не облагается*	3 579 000			
Стоимость Объекта, руб., без НДС, без учета обременения долгосрочным договором	72 655 667			

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

Источник: расчеты и предположения Исполнителя

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости Сравнительный подход

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

При определении цены продажи мы применяли следующую последовательность корректировок:

Корректировка на тип цены (сделка/ предложение). Для объектов, предлагаемых на продажу, запрашиваемые цены, как правило, несколько выше тех цен, по которым фактически заключаются сделки. По результатам анализа рынка и интервьюирования брокеров было выявлено, что сделки по продаже крупных коммерческих объектов в Кургане в настоящее время единичны, корректировка на предложение очень индивидуальна и может сильно варьироваться. По данным Справочника Лейфера корректировка на предложение для офисно-торговых объектов на неактивном рынке находится в диапазоне 8,9 - 16,9% (стр. 354).

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

Корректировка на время сделки/ предложения. Используемые для расчета аналоги присутствовали на рынке недвижимости в феврале 2021 года, оценка проводится на дату 31 января 2021 года. Таким образом, корректировка на время предложения не применялась.

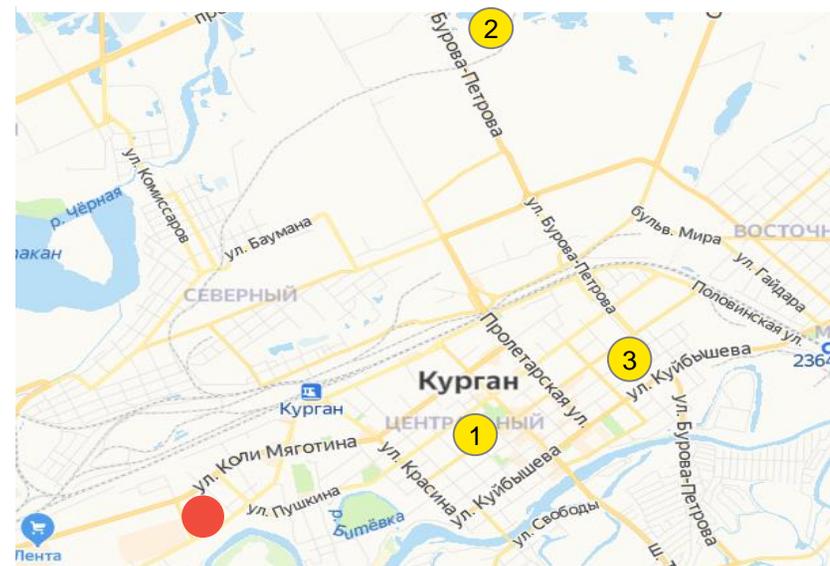
Корректировка на местоположение. Данная корректировка учитывает различие с точки зрения общей привлекательности и престижности местоположения Объекта оценки и аналогов, в том числе с точки зрения транспортной и пешеходной доступности, интенсивности транспортных и пешеходных потоков, а также ближайшего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

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%.

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

Аналог 3 сопоставим по местоположению с Объектом оценки.

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. Кравченко, 55

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости Сравнительный подход

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

Корректировка на состояние объекта. Объект оценки представляет собой качественное офисное здание в хорошем состоянии, как технически, так и внешне. Аналог 2 находится в более плохом, но пригодном к эксплуатации состоянии. Размер корректировки был определен на уровне 20%, что соответствует середине диапазона согласно Статистике рынка по состоянию на 1.1.2021 по данным Статриелт (класс качества внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений). Аналог 3 представляет собой новое здание более высокого качества, размер корректировки составил -24%.

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 (стр. 252). Для расчета корректировки мы применяли следующую формулу:

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

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

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

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

K₃ – корректирующий коэффициент на наличие помещений, расположенных на 1 этаже (и выше) и в подвале;

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

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

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

Значение коэффициента определено по данным Справочника Лейфера (стр. 279).

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

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

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости Сравнительный подход

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

Корректировка на обременения (договоры долгосрочной аренды).

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

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

Расчет корректировки проводился по следующему алгоритму:

1. Прогнозный период для расчета данной корректировки равен оставшемуся сроку текущего долгосрочного договора аренды (до 14.10.2029)
2. Мы спрогнозировали денежный поток по договору аренды, которым обременен Объект оценки (арендные платежи на кв. м).
3. Согласно действующему договору аренды, арендатор самостоятельно несет расходы на эксплуатацию помещений и коммунальные расходы. Так как, рыночные ставки аренды включают данные расходы (кроме электричества), мы учли возникающую экономию (с учетом динамики рынка).
4. Мы спрогнозировали денежный поток на рыночных условиях (арендные платежи на кв. м по рыночной ставке аренды с учетом динамики изменения ставки аренды).
5. Мы посчитали разницу между доходом Объекта оценки от текущего договора аренды с учетом экономии на эксплуатационных и коммунальных расходах (кроме электричества), и потенциальным доходом исходя из рыночных ставок аренды с учетом ежеквартального рыночного роста.
6. Мы продисконтировали рассчитанную разницу, применив ставку дисконтирования в размере 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	01.02.2021 – 31.12.2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	01.01.2029 – 14.10.2029
<i>Рост рыночных ставок аренды</i>	1,14%	4,04%	3,98%	3,88%	3,93%	3,90%	3,84%	3,70%	3,57%
Рыночная ставка аренды, руб./кв. м	3 900	4 363	4 538	4 717	4 901	5 093	5 290	5 491	4 249
Базовая ставка по договору, руб./кв. м	4 648	5 079	5 079	5 079	5 079	5 079	5 079	5 079	3 799
<i>Рост эксплуатационных и коммунальных расходов</i>	2,27%	4,04%	3,98%	3,88%	3,93%	3,90%	3,84%	3,70%	3,57%
Экономия на эксплуатационных и коммунальных расходах (кроме электричества), руб./кв. м	1 706	1 926	2 003	2 081	2 162	2 247	2 334	2 421	1 868
Доход по договору с учетом экономии, руб./кв. м	6 354	7 005	7 082	7 160	7 242	7 326	7 413	7 500	5 667
Разница	2 453	2 642	2 544	2 443	2 341	2 233	2 123	2 010	1 418
Дисконтированная разница	2 293	2 143	1 779	1 473	1 216	1 001	820	669	414
Разница всего, руб./кв. м	11 809								
Арендопригодная площадь, кв. м	3 312								
Корректировка, руб.	39 116 692								

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
72 655 667	39 116 692	111 772 000

Источник: анализ Исполнителя

Стоимость Объекта на Дату оценки, полученная в рамках сравнительного подхода

111 772 000 руб.

Значение стоимости приведено округленно, не включая НДС

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Согласование результатов и вывод о стоимости

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

Согласование результатов и вывод о стоимости

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

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

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

В таблице ниже представлен результат согласования стоимости оцениваемого объекта.

Согласование результатов

Подход	Стоимость, руб., без НДС	Вес подхода	Согласованная справедливая (рыночная) стоимость, руб., без НДС, округленно
Затратный	Не применялся	-	
Сравнительный	111 772 000	50%	100 000 000
Доходный	88 949 000	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 Нежевина, д. 3, стр. 2, составляет по состоянию на Дату оценки – 31 января 2021 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	96 421 000
Земельный участок*	3 579 000

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

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка

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

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://www.avito.ru/kurgan/zemelnye-uchastki/uchastok_11_sot_prom_naznacheniya_1414521137	https://kurgan.cian.ru/sale/commercial/239688837/	https://www.avito.ru/kurgan/zemelnye-uchastki/uchastok_30_sot_prom_naznacheniya_1993718594
Телефон		8 (919) 567-46-86	+7 (912) 575-10-77	+7 (909) 723-89-30
Цена предложения, руб./сот., НДС не облагается		145 455	119 403	71 429
Предложение		Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		-25,0%	-19,3%	-19,3%
Скорректированная цена		109 091	96 358	57 643
Время предложения/сделки	31.01.2021	Февраль 2021 г.	Февраль 2021 г.	Февраль 2021 г.
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена		109 091	96 358	57 643
Вид прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0%	0%	0%
Местоположение	ул. Тимофея Невежина, д. 3	пр-т Машиностроителей, 23	пр-т Машиностроителей, 35А	Промышленная улица, 9с4
Корректировка		3%	3%	3%
Площадь, сот.	45,28	11,00	13	70
Корректировка		-25%	-22%	9%
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	2 гаража под снос	Условно свободный	Гараж под снос
Корректировка		7%	0%	7%
ВРИ	Для размещения промышленных объектов	Для размещения промышленных объектов	Для размещения промышленных объектов	Для объектов общественно-делового значения
Корректировка		0%	0%	0%
Совокупная корректировка		-17%	-19%	20%
Скорректированная цена		90 430	77 640	69 057
Вес		33%	33%	33%
Рыночная цена продажи, руб./сот, НДС не облагается	79 042			
Справедливая (рыночная) стоимость земельного участка, руб., НДС не облагается, округленно	3 579 000			

Источник: расчеты и предположения Исполнителя

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка

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

При определении цены продажи мы применяли следующую последовательность корректировок:

Корректировка на тип цены (сделка/ предложение). Для объектов, предлагаемых на продажу, запрашиваемые цены, как правило, несколько выше тех цен, по которым фактически заключаются сделки. По результатам анализа рынка и интервьюирования брокеров было выявлено, что корректировка на предложение может составлять около 15-20%. Значение корректировки было определено на уровне 19,3% что соответствует середине диапазона корректировки на предложение для земельных участков под индустриальную застройку (13,7%-25,0%), приведенного в Справочнике Лейфера, Земельные участки, часть 2 (стр. 262). При этом мы наблюдали предложение о продаже участка-аналога 1 в течение полугода – его цена выросла на 33%. К цене аналога была применена корректировка, соответствующая верхней границе диапазона.

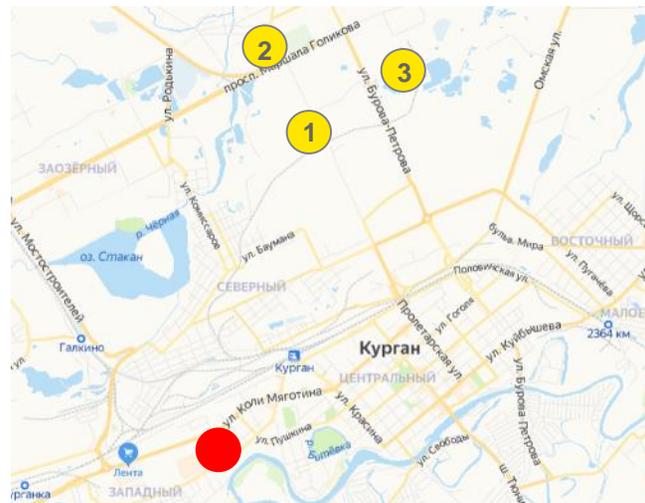
Корректировка на дату сделки/ предложения. Используемые для расчета аналоги присутствовали на рынке недвижимости в феврале 2021 года, оценка проводится на 31 января 2021 года. Таким образом, корректировка на дату предложения не применялась.

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

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

Размер корректировок также был определен согласно Справочнику Лейфера, Земельные участки, часть 2 (стр. 105). Для расчета

Расположение объектов-аналогов



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

- **Объект оценки**
- 1 пр-т. Машиностроителей, д. 23
- 2 пр-т Машиностроителей, д. 35А
- 3 Промышленная улица, д. 9 стр. 4

корректировки мы применяли следующую формулу (зависимость удельной цены от площади земельного участка под индустриальную застройку, усредненные данные по России): $Y=3,989x^{(-0,199)}$.

Корректировка на наличие строений. Объект оценки оценивается как условно свободный. Аналог 2 не имеет капитальных строений. На территории аналогов 1 и 2 расположены гаражи под снос. Мы применили повышающую корректировку к данному аналогу в размере 7%, что соответствует среднему значению, представленному на сайте СтатРиэлт (<http://statielt.ru/>).

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

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

3 579 000 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	96 421 000
Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для производственных целей. Площадь: 4 528,0 кв. м. Кадастровый номер: 45:25:070105:159	3 579 000
Итого	100 000 000

3

Приложения

Содержание	Стр.
Обзор макроэкономической ситуации	59
Обзор рынка офисной недвижимости г. Курган	61
Перечень использованных материалов	63
Сведения об Оценщике	65
Копии интернет-страниц	67
Копии документов Заказчика	78

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 на начало 2021 года в контексте их влияния на российский рынок недвижимости.

Прогноз ИПЦ России по состоянию на январь 2021 года

ИПЦ России, г/г, %	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
EIU	4,1%	4,0%	4,0%	4,1%	4,1%		
Oxford Economics	3,9%	4,2%	3,9%	3,7%	3,9%	4,0%	3,8%
ЦБ-базовый	3,8%	4,0%	4,0%				
МЭР-базовый	3,7%	4,0%	4,0%				
Центр развития НИУ ВШЭ	3,6%	4,0%	4,0%	3,8%	3,8%	3,8%	
Среднее значение	3,8%	4,0%	4,0%	3,9%	3,9%	3,9%	3,8%

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

Экономическая ситуация

По данным Росстата, ВВП России в 2020 году снизился на 3,1%. Основными причинами падения стали ограничительные меры из-за коронавируса и снижение мировых цен на энергоресурсы.

Наибольшее падение было зафиксировано в гостиничном и ресторанном бизнесе (-24,1%), а также в транспортной (-10,3%) и культурно-спортивной (-11,4%) отраслях. Наибольший рост показали сферы финансов и страхования (+7,9%).

Согласно прогнозу ЦБ РФ от 23 октября 2020 года, в 2021 году ожидается рост ВВП на 3-4%, в 2022 – на 2,5-3,5%, что соответствует данным среднесрочного прогноза Минэкономразвития (3,3% и 3,4% соответственно).

Oxford Economics, в свою очередь, ожидает рост реального ВВП по итогам 2021 года на 1,1%.

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 января 2021 года увеличение денежной массы в национальном определении (денежного агрегата M2) к началу года составило 13,5%. На 1 декабря 2020 года данный показатель составил 8,6%.

Инфляция:

По итогам декабря 2020 года инфляция в годовом выражении составила 4,9% г/г (по сравнению с 4,4% г/г в ноябре и 3,0% г/г по итогам 2019 года).

В январе 2021 года рост потребительских цен замедлился в ежемесячном выражении до 0,67% м/м с 0,83% м/м в декабре.

Уровень безработицы:

По данным Минэкономразвития, в 2020 году рынок труда отреагировал на ухудшение экономической ситуации увеличением безработицы. Численность занятых снизилась на 1 331,7 тыс. человек (-1,9% г/г) и составила 70,6 млн человек. Общая численность безработных (по методологии Международной организации труда) увеличилась на 857,5 тыс. человек (+24,7% г/г) и составила 4,3 млн человек, при этом уровень безработицы вырос по сравнению с 2019 годом на 1,2 п.п. и составил в среднем 5,8% от рабочей силы.

Индекс промышленного производства:

По данным Росстата, индекс промышленного производства в четвертом квартале 2020 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,3%. В третьем квартале значение данного показателя находилось на уровне 95,2%.

Цены на нефть:

Средняя цена на нефть марки Urals в январе-декабре 2020 года сложилась в размере \$41,73 за баррель, в январе-декабре 2019 года - \$63,59 за баррель.

Средняя цена на нефть марки Urals в декабре 2020 года сложилась в размере \$49,37 за баррель, что на 23% ниже, чем в декабре 2019 года (\$64,47 за баррель).

Ключевая ставка:

По результатам заседания 23 октября 2020 года Совет директоров Банка России принял решение сохранить ключевую ставку на уровне 4,25%. По данным ЦБ, происходит усиление краткосрочных проинфляционных рисков, связанных с ситуацией на финансовых рынках, и рост геополитических рисков. Целесообразность дальнейшего снижения ключевой ставки будет оцениваться в соответствии с базовым прогнозом Банка России.

3 Приложения

Обзор рынка офисной недвижимости г. Курган

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

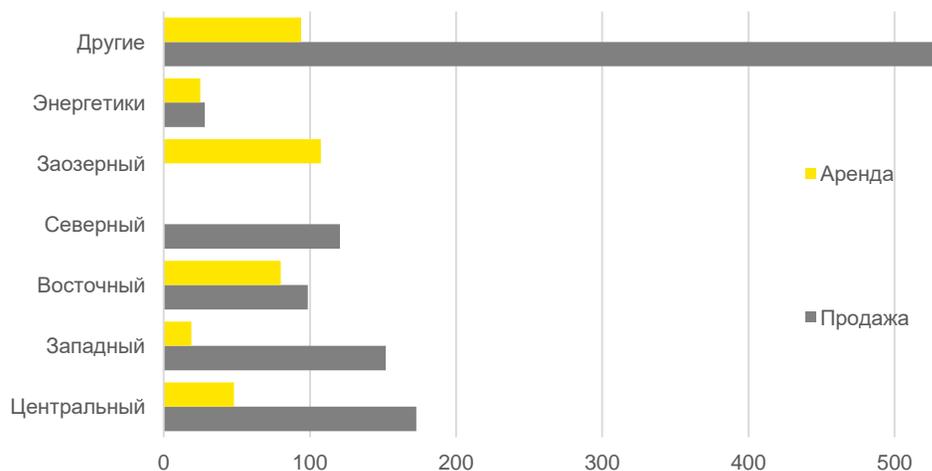
Предложение

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 62% от общего числа предложений по продаже и 61% от общего числа предложений по аренде объектов офисного назначения (по данным kurgan.cian.ru), что говорит о районе, как о центре деловой активности города. Распределение объема предложения по продаже и аренде офисной недвижимости по районам Кургана представлено на диаграмме справа.

По данным ЦИАН, по состоянию на февраль 2021 года в Кургане к продаже предлагается порядка 52 объектов офисного назначения общей площадью 14 082 кв. м, преобладают объекты площадью до 100 кв. м. К аренде предлагается 54 объекта офисной недвижимости общей площадью 3 213 кв. м. Предложения по аренде преимущественно представлены помещениями до 50 кв. м. Структура предложения коммерческих помещений офисного назначения по площади представлена на диаграмме справа.

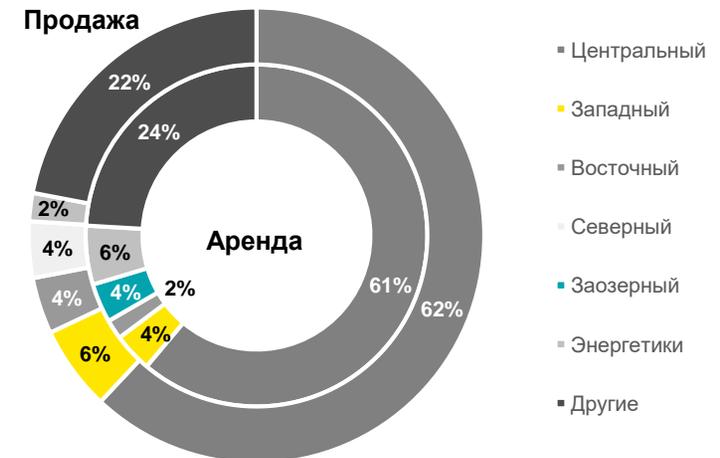
Распределение предложений по средней площади объектов офисного назначения по районам города представлена на графике ниже.

Средняя площадь объектов офисного назначения по районам, кв. м, февраль 2021 г.



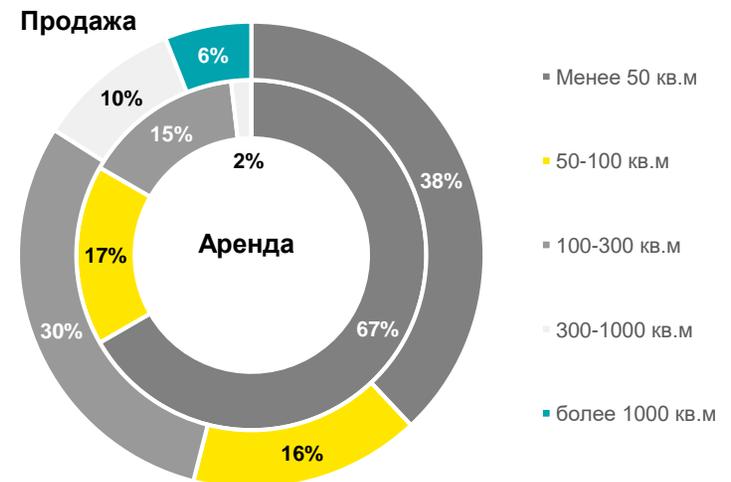
Источник: kurgan.cian.ru, анализ Исполнителя

Структура предложения объектов офисного назначения по районам, %, февраль 2021 г.



Источник: kurgan.cian.ru, анализ Исполнителя

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



Источник: kurgan.cian.ru, анализ Исполнителя

3 Приложения

Обзор рынка офисной недвижимости г. Курган

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

Цены продажи

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

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

Диапазон цен предложения для объектов, сопоставимых с Объектом оценки (по расположению и площади), составляет 10 700 – 28 000 руб./кв. м без учета НДС.

Арендные ставки

Диапазон запрашиваемых ставок аренды в феврале 2021 года по данным ЦИАН составил 1 200 – 7 960 руб./кв. м./год, без учета НДС

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

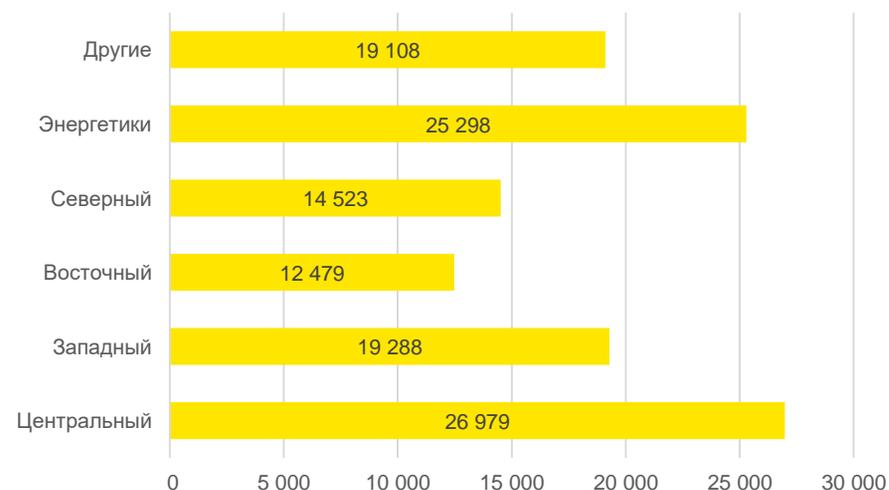
Диапазон ставок аренды для объектов, сопоставимых с Объектом оценки (по расположению и площади блока (30-50 кв. м), составляет 1 500 – 5 500 руб./кв. м/год, без учета НДС.

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



Источник: kurgan.cian.ru, анализ Исполнителя

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



Источник: kurgan.cian.ru, анализ Исполнителя

3 Приложения

Перечень использованных материалов

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

Данные Заказчика	Размер, байт
ЛГ_БО_1 пг.pdf	2 176 326
Отчетность СУСХ 1 п-г 2020.pdf	1 623 406
ЛГ_БО_9 мес.pdf	2 187 264
БО СУСХ 9 мес 2020.pdf	1 859 584
Курган, Невежина 3, здание.pdf	401 408
Курган, Невежина 3, земля.pdf	327 680
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-ЕРЦ.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
1Остаточная.xlsx	16 384
2020.12.24 - ДС № 1 к Договору аренды (НПФП-ЛГ).pdf	90 112
Расходы г. Курган ул. Невежина_2020.xlsx	33 767 424
Доверенность на Огородникова И.Л. СУСХ.pdf	2 768 896

3 Приложения

Перечень использованных материалов

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

Нормативно правовые документы

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

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

Налоговый кодекс РФ

Гражданский кодекс РФ

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

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

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

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

Учебно-методическая литература

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

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

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

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

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

www.avito.ru

www.cian.ru

www.dizo.kurganobl.ru

www.domofond.ru

www.etagi.com

www.kurgan.etalon-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



3 Приложения

Сведения об Оценщике

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

ИНГОСТРАХ
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 Состраховщики 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 №076944 выдан ГУ МВД России по г. Москве (код подразделения - 770-004) 25.03.2019
Адрес регистрации: 115035, Москва, г. Москва, Космодамианская наб., д. 40-42, строение 3, кв./оф. 243

2. СОСТРАХОВЩИКИ: 2.1. СПАО «Ингосстрах» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, 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, заключенному договору на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
3.2. Объектом страхования также являются не приоритетные 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 является 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 снимает надлежащее исполнение лицом в согласованной сумме и в установленный срок. Страхователь снимает надлежащее исполнение лицом 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: *С. Ю.*
От Состраховщиков:
(Начальник отдела страхования финансовых и профессиональных рисков
Арсенгальская С. Ю. на основании Доверенностей № 6933761-4/19 от 08.07.2019 от
СПАО «Ингосстрах» и №5878/20/ от 04.06.2020 г. от АО «АльфаСтрахование»)

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/248647181/>

Офис (В), 18,5 м²
Курганская область, Курган, ул. Куйбышева, 35



8 325 Р/мес.
Включены НДС; без комиссии

Регион Бизнес
Недвижимость
Агентство
недвижимости
На рынке с 2015 года



Офис (В), 18,5 м²
Курганская область, Курган, ул. Куйбышева, 35

18,5 м² **2 из 2** **Свободно** **В**
Площадь Этаж Помещение Класс

+7 352 262-99-77

Предлагается в аренду офисное помещение площадью 18,5 кв.м. расположенное по адресу: г. Курган ул. Куйбышева 36, 2-й этаж
ОТ СОБСТВЕННИКА. ДЛЯ АРЕНДАТОРОВ БЕЗ КОМИССИИ.- центр города
- удобное местоположение, в шаговой доступности остановка общественного транспорта
- 2-й этаж
- отличное состояние, хороший ремонт
- просторные, светлые, теплые кабинеты
- высокие потолки
- возможность сдачи под охрану
- пост охраны на 1 этаже
В стоимость аренды не включена стоимость э/э
Окружение: ЧОП, агентство недвижимости, дизайн-студия, учебный класс По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному менеджеру:
Бирюкова Алена - Консультант по коммерческой недвижимости.
От собственника. Без комиссии.

ООО "РЕГИОН БИЗНЕС НЕДВИЖИМОСТЬ 96".
Арт. 33191301

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/245532442/>

Офис (В), 43 м²

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

Курганская область, Курган, ул. Коли Мяготина, 78 [На карте](#)

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [↓](#) [🖨](#) [🔗](#) [⚠️ Пожаловаться](#)



3 фото



43 м²
Площадь

4 из 5
Этаж

Свободно
Помещение

В
Класс

25 800 ₺/мес. [▼](#)

7 200 ₺ за м² в год

PRO

Регион Бизнес Недвижимость

Агентство недвижимости

На рынке с 2015 года

Ещё 1205 объектов



[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

Сдается в аренду офисное помещение общей площадью 43кв.м, по адресу: г.Курган, ул.К.Мяготина, д.78, 4 этаж

Характеристики и преимущества помещения:

- цент города
- хороший автомобильный и пешеходный трафик
- хороший ремонт
- новое здание
- охрана
- несколько интернет-провайдеров
- кондиционер
- в шаговой доступности кафе и продуктовые магазины

В стоимость аренды включены все КУ

По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному менеджеру:

Бирюкова Алена

От собственника. Без комиссии.

Регион Бизнес Недвижимость

Арт. 43931685

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

+7 352 262-99-77

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Расчет рыночной арендной ставки офисных помещений

Аналог 3

<https://kurgan.cian.ru/rent/commercial/239308618/>



16 500 Р/мес.

Включены коммунальные платежи, НДС;
без комиссии

**Регион Бизнес
Недвижимость**
Агентство
недвижимости
На рынке с 2015 года



**+7 352 262-
99-77**

Офис (В), 33 м²

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

Курганская область, Курган, ул. Куйбышева, 12

33 м²
Площадь

4 из 5
Этаж

Свободно
Помещение

В
Класс

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.

По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному менеджеру:

Бирюкова Алена - Консультант по коммерческой недвижимости

От собственника. Без комиссии.

Регион Бизнес Недвижимость

Арт. 33189094

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/248445443/>

В результате общения с брокером было уточнено, что в данном здании возможна аренда помещения общей площадью 48 кв. м.

Офис, 28 м²

в офисном здании «на ул. Куйбышева, 28»

Курганская область, Курган, ул. Куйбышева, 28 [На карте](#)

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Избранное](#) [Пожаловаться](#)



5 фото



28 м²
Площадь

5 из 6
Этаж

Свободно
Помещение

11 200 **₽**/мес. [▼](#)

4 800 **₽** за м² в год

ID 53208863

+7 912 835-16-12

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

[Написать сообщение](#)

Сдается кабинет в офисном центре, 5-этажное современное здание с лифтом, на первой линии. Круглосуточная охрана, есть доступ в вечернее время и в выходные дни. Возможно предоставление мебели. Состояние офиса отличное, интернет проведен.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

+7 912 835-16-12

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

3 Приложения

Копии интернет-страниц

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

Расчет рыночной арендной ставки офисных помещений

Аналог 5

<https://kurgan.cian.ru/rent/commercial/245204926/>

Офис, от 12 до 70 м²

в торгово-офисном комплексе «Дом бытовых услуг»

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

В избранное Пожаловаться



5 фото



От 12 до 70 м² 5 из 10 Свободно
Площадь Этаж Помещение

от 6 000
до 35 000 ₽/мес.

от 6 000 ₽ за м² в год
 Следить за изменением цены
Включены коммунальные платежи,
эксплуатационные расходы, УСН; без комиссии

ID 39738410

+7 965 835-96-92

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

[Написать сообщение](#)

Доступные площади

12 м ²	6 000 ₽ за м ² /год	6 000 ₽/мес
17.6 м ²	6 000 ₽ за м ² /год	8 800 ₽/мес
23 м ²	6 000 ₽ за м ² /год	11 500 ₽/мес
34 м ²	6 000 ₽ за м ² /год	17 000 ₽/мес
38 м ²	6 000 ₽ за м ² /год	19 000 ₽/мес
70 м ²	6 000 ₽ за м ² /год	35 000 ₽/мес

Сдаются в аренду помещения по офис на 5 и 6 этаже ТЦ Дом быта, площадью от 12 до 70 кв.м. Помещение может быть использовано под коворкинг, офис компании, оказание услуг, учебные классы, фитнес залы, танцевальные школы, игровые зоны, и другие виды деятельности. Здание расположено в центре города, на перекрестке улиц, по которым проходит более десятка маршрутов общественного транспорта в разные направления города, поблизости находится автобусный и железнодорожный вокзалы, ЗАГС, школы, детские сады, комфортный пешеходный трафик. В здании имеется:

- 2 пассажирских, 1 грузопассажирский и 1 грузовой лифт;
- зона погрузки-разгрузки грузового транспорта (грузовой двор);
- система вентиляции, оповещения, пожаротушения, кондиционирования.
- Имеется парковка вокруг здания.
- Режим работы ТЦ с 8-00 до 21-00 ежедневно.

- С 0 по 4 этажи - торговые площади, с 5 по 9 этажи офисные площади.

Так же можем предложить офисные помещения на других этажах: 17,6 кв.м, 19 кв.м, 24 кв.м, 37 кв.м.

Торговые площади под промтовары - на 0 этаже: 14,8 кв.м, 13 кв.м,

4 этаже: 37 кв.м., торговые площади под продукты- на 1 этаже: 9,9 кв.м, 7,6 кв.м.

По ценам на торговые площади необходимо уточнять по телефону или эл.сообщению.

3 Приложения

Копии интернет-страниц

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

Расчет рыночной цены продажи офисных помещений

Аналог 1

https://www.avito.ru/kurgan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_1409_m_2034272047

Продам Офисное помещение, 1409 м²

26 771 310 ₽

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

[Скрыть карту ^](#)

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 3 февраля в 16:05



8 908 005-10-51

[Написать сообщение](#)

Недвижимость Ростелеком
Компания
На Авито с декабря 2015

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Евгений



Площадь 1409 м²

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

[Скрыть карту ^](#)

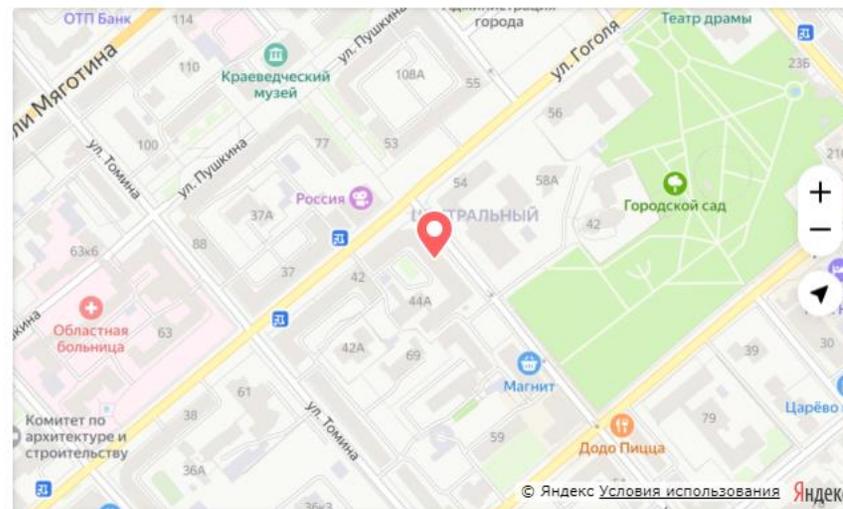
№ 2034272047. 1888 (+10)

Недвижимость Ростелеком

Непрофильные активы ПАО "Ростелеком".

30 м²
250 000 ₽

Сдам Офисное помещение, 52 м²
20 800 ₽



Нежилые помещения на 3 этаже

3 Приложения

Копии интернет-страниц

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

Расчет рыночной цены продажи офисных помещений

Аналог 2

<https://kurqan.etaqi.com/commerce/2922117/>



Посмотреть 30 фотографий

Офис, 708 м²

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

9 000 000 ₽

9-500-000-0
12 712 ₽ за м²

Стоимость услуг
для покупателя 109 000 ₽



Афанасьев Александр
Анатольевич

+7 905 854-80-29

или оставьте ваш номер, и я вам
перезвоню

+7 XXX XXX-XX-XX

ЖДУ ЗВОНКА

Отправляя заявку, вы соглашаетесь на
обработку персональных данных

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

Описание

Дата изменения: 25.01.2021 46 просмотров

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://multilisting.su/g-kurgan/sale-office/5633464-490-0-m-15193100-rub-ul-kravchenko>

Продам офис 490.0 м² город Курган улица Кравченко 55

№ 5633464 | Обновлено 19 янв в 06:47 | Просмотров всего 1562, сегодня 11

цена: 15 193 100 ₽

✓ собственник [Показать телефон](#)

🔍 Проверить этот офис перед тем, как купить его
площадь: 490.0 м.кв.

адрес: г Курган, ул Кравченко, 55



Описание

Детали: автостоянка, парковка. Сделка без комиссии. Помещение находится в офисном здании. Многофункциональное административное здание с возможностью размещения офиса крупной компании. Здание соответствует всем параметрам офисного комплекса, созданы все условия для максимально-комфортного нахождения работающих в нем сотрудников. Перспективное место расположения. В здании установлено современное оборудование (телефонизация, интернет, панорамные лифты и т.д.), перед зданием сделана просторная парковка для автомобилей. Здание может быть разделено на блоки с отдельными входами, соединенными между собой общим коридором. Плюсом является удобное место нахождения здания, обеспеченное хорошей транспортной доступностью с улиц Советская и М. Горького. Остановки общественного транспорта «Стадион Центральный», «ул. Кравченко» находятся в непосредственной близости от объекта, развита инфраструктура. В шаговой доступности находится, школа, центр занятости, центральный стадион, ледовая арена «Юность», молодежный спортивный комплекс, бассейн «Олимп». В здании на данный момент расположены: Фонд социального страхования РФ, Курганское региональное отделение и еще 25 фирм различной направленности. Проходимость бизнес центра на данный момент около 1500 человек в день и постоянно увеличивается.

3 Приложения

Копии интернет-страниц

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

Расчет рыночной цены продажи земельного участка

Аналог 1

https://www.avito.ru/kurgan/zemelnye_uchastki/uchastok_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 2

<https://kurgan.cian.ru/sale/commercial/239688837/>

Коммерческая земля, 13,4 сот.

Курганская область, Курган, просп. Машиностроителей, 35А [На карте](#)

В избранное



Пожаловаться



3 фото



13.4 сот.

Площадь

Земли промышленности

Категория

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

1 600 000 ₽

119 403 ₽ за сот.

Следить за изменением цены

УСН

PRO

Алмаз

Агентство недвижимости

На рынке с 2009 года

[Ещё 73 объекта](#)



+7 912 575-10-77

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

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_30_sot._promnaznacheniya_1993718594

Участок 30 сот. (промназначения)

2 500 000 ₽

Площадь: 30 сот.; Расстояние до города: в черте города

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 26 января в 07:44



8 906 828-41-48

[Написать сообщение](#)
Отвечает около 30 минут

Евгений
Частное лицо
На Авито с апреля 2018
Завершено 53 объявления

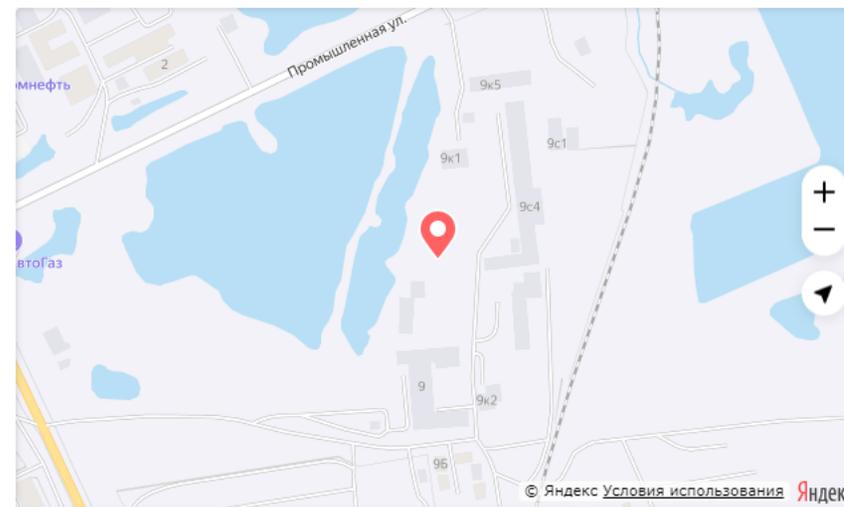
9 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

№ 1993718594, 1486 (+8)

Курганская область, Курган

[Скрыть карту](#)



Площадь 30 сот.; Расстояние до города в черте города

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

3 Приложения

Копии документов Заказчика

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

Отчет о финансовых результатах за Январь - Сентябрь 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	по ОКВЭД 2	81.22
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общество с ограниченной ответственностью	по ОКОПФ / ОКФС	12300 / 16
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2020 г.	За Январь - Сентябрь 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	11 759	5 457
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2500	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2510	-	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2020 г.	За Январь - Сентябрь 2019 г.
	Выручка	2110	84 327	90 242
	Себестоимость продаж	2120	(67 218)	(63 420)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	27 111	26 822
	Коммерческие расходы	2210	(5 194)	(5 328)
	Управленческие расходы	2220	(5 673)	(7 467)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	16 244	14 027
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	2	6
	Прочие расходы	2350	(1 485)	(5 863)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	14 761	8 172
	Налог на прибыль	2410	(2 999)	(2 715)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(1 751)	(881)
	отложенный налог на прибыль	2412	(1 248)	(1 834)
	Прочее	2460	(3)	-
	в том числе:			
	Чистая прибыль (убыток)	2400	11 759	5 457



 (подпись) **Петрова Елена Викторовна**
 (расшифровка подписи)

28 октября 2020 г.

3 Приложения

Копии документов Заказчика

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

Отчет о финансовых результатах за Январь - Сентябрь 2020 г.

Форма по ОКУД		Коды	
Дата (число, месяц, год)		30	09 2020
Общество с ограниченной ответственностью "Сибирско-Уральский Сервисный Холдинг"	по ОКПО	70566482	
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	4501106463	
Вид экономической деятельности	по ОКВЭД 2	70.22	
Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления	по ОКПО / ОКФС	12300	16
Организационно-правовая форма / форма собственности	по ОКЕИ	384	
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность			
Единица измерения: в тыс. рублей			

Пояснения	Наименования показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2020 г.	За Январь - Сентябрь 2019 г.
	Выручка	2110	337	34 071
	Себестоимость продаж	2120	-	(19 971)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	337	14 100
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(2 033)	(6 189)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(1 696)	7 931
	Доходы от участия в других организациях	2310	279 550	252 520
	Проценты к получению	2320	8 145	11 667
	Проценты к уплате	2330	(5 123)	(11 310)
	Прочие доходы	2340	23 959	164 101
	Прочие расходы	2350	(26 025)	(173 872)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	278 820	251 037
	Налог на прибыль	2410	(432)	(20 507)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(288)	(3 427)
	отложенный налог на прибыль	2412	(144)	(17 080)
	Прочее	2460	-	-
	в том числе:			
	Чистая прибыль (убыток)	2400	278 388	230 530

Форма 07/10002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2020 г.	За Январь - Сентябрь 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	278 388	230 530
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2800	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель  **Огородников Игорь Леонидович**
(развертка подписи)

20 октября 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 28.01.2021, поступившего на рассмотрение 28.01.2021, 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	
29 января 2021г. № КУВИ-002/2021-5572416			
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:	91989339.99		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	45:25:070105:549, 45:25:070105:552, 45:25:070105:603, 45:25:070105:674		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	нежилое		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Барцева Надежда Сергеевна		



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	инициалы, фамилия
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
Сертификат: 673169747045108897601188718879677818855	
Владелец: Росреестр	
Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021	

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
Всего листов выписки: 3			
29 января 2021г. № КУВИ-002/2021-5572416			
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	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
	инициалы, фамилия
	Сертификат: 67316974704510603601188718879677818855 Владелец: Росреестр Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021

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
29 января 2021г. № КУВИ-002/2021-5572416		Всего листов выписки: 3	
Кадастровый номер:		45:25:070105:413	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участк(ах)			
Масштаб 1:7000	Условные обозначения:		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
	М.П.	
	Сертификат: 673169747045108857601188718879677818855	
	Владелец: Росреестр	
	Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021	

Филиал ГБУ МОИ города Москвы МОИ территориального управления Южного административного округа города Москвы
117519, город Москва, ул. Каширская, д. 11А
11.02.2021 15:36
ФИО/подпись
М.П.

Выдано
Договор на оказание услуг по оценке недвижимости
Организация МОИ

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 28.01.2021, поступившего на рассмотрение 28.01.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего листов выписки: 3
29 января 2021г. № КУВИ-002/2021-5568929			
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		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
	Сертификат: 67316974704518887601188718879677818855 Владелец: Росреестр Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021	

Филиал ГБУ МФЦ города Москвы, МФЦ окружного значения Южного административного округа города Москвы
117314, город Москва, ул. Урицкого/Варшавская, 1/А
11.02.2021 12:26
МП
ФИО/подпись

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
		Всего листов выписки: 3	
29 января 2021г. № КУВИ-002/2021-5568929			
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
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
МП	
Сертификат: 6731697470-45108997801188718879677818855 Владелец: Росреестр Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021	



3 Приложения

Копии документов Заказчика

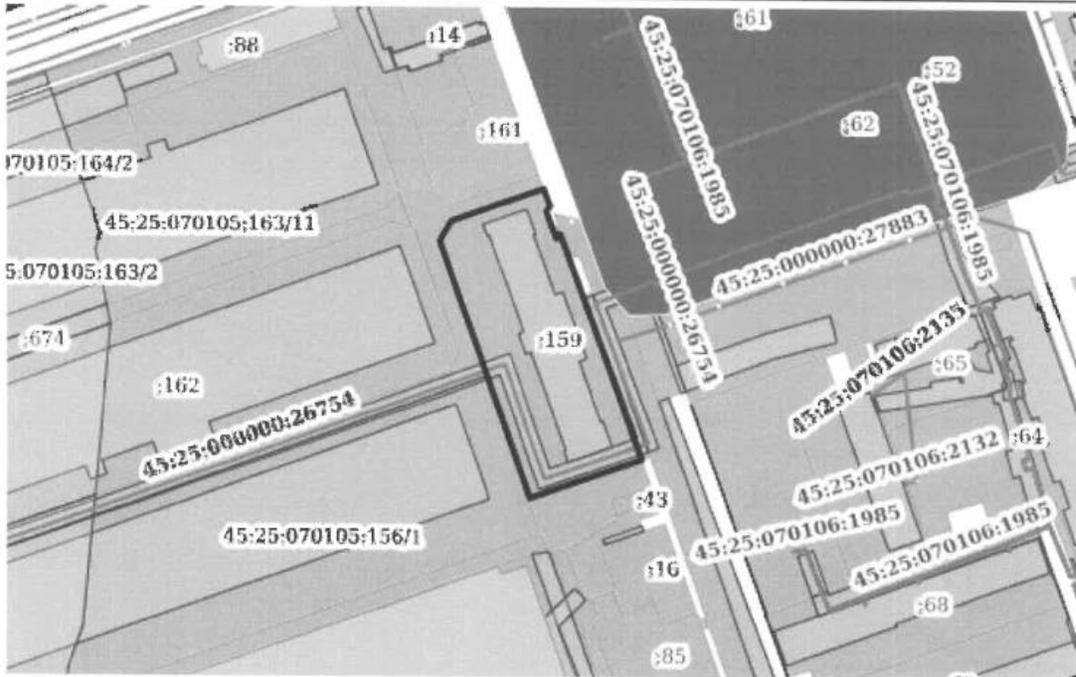
Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

Раздел 3 Лист 3

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
29 января 2021г. № КУВИ-002/2021-5568929			
Кадастровый номер:		45:25:070105:159	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:2000	Условные обозначения:		
полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП		
	М.П. Сертификат: 673169747045106697601188718879677818855 Владелец: Росреестр Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021		
	инициалы, фамилия		

Филиал ГБУ МФЦ города Москвы МФЦ территориального управления Южного административного округа города Москвы
117131, город Москва, ул. Ярославская, д. 13А
11.02.2021 12:36
М.П.

Выдано
Делегированные полномочия
Уполномоченный сотрудник МФЦ

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) Юдиной 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, именуемого 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, пользованием 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 (водосодержащие, 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:

- диверсии, несмотря на любые другие обстоятельства или события, действующие одновременно;
- действий по контролю, предупреждению, подавлению или любым 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 неоплаты 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 Страхователь обязан оплатить часть страховой премии на основании выставленного Страховщиком счета 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 оценкой стоимости; 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, РЗУ, 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 принимая 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.

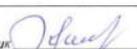
6.6. Выплата страхового возмещения производится в следующие сроки после подписания Страхового Акта:

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:
Секретарь Ирина Дмитриевна, тел. 8 (343) 287-0-287 (748615), эл. почта SahatskayaI@alfastrah.ru;
Представитель страховщика Россохина Наталья Александровна (АД №4477/ТАИ/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 (748681), 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 информацию об уплате и размере страховой премии (страховых взносов), размере страховой суммы, о возникновении и урегулировании претензий, наступлении/вероятности наступления страховых случаев, выплате страхового возмещения и другую имеющую отношение к заключенному Договору 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.

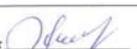
7.4. По настоящему договору не рассчитываются и не уплачиваются проценты на величину суммы долга за период пользования денежными средствами, предусмотренные статьей 317.1 Гражданского кодекса Российской Федерации.

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. Чаллыгина, 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: 4070181089500001960
Корреспондентский счет: 301018102000000000593	Корреспондентский счет: 30101810200000000823 в ГУ Банка России по ЦФО
Код по ОКОНХ: 343) 287-0-287	Код по ОКОНХ: 77-07-12
Телефон: (343) 287-0-287	Телефон: +7 (495) 775-07-12
Резидент: (А.А. Юднихов) «26» августа 2020г.	Резидент: м.п. (Ю.А. Зееев) «26» августа 2020г.
Регистратор: ир@alfastrah.ru 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 Чапыгина, 11, эт. 5		
Фактический адрес	105062, город Москва, улица Чапыгина, 11, эт. 5		
Руководитель (ФИО, должность)	Зверев 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, chapaev@nprpf.ru		
Банковские реквизиты	р/сч 40701810895000001960 в Банк ПТБ (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"/> Некоммерческая <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 справочнику видов деятельности):	201.02. Отдельные офисные помещения		
Если в отрасли выбрано значение «иное», просим пояснить вид деятельности:			
Имела ли место утрата/гибель/повреждение заявляемого на страхование или иного аналогичного принадлежащего Страхователю имущества за последние 5 лет вследствие причин, от которых планируется осуществить страхование?	<input type="checkbox"/> да <input checked="" type="checkbox"/> нет		
Если «да», укажите их общую сумму руб., опишите убытки:			
Дата происшествия	Что произошло	Причина	Размер ущерба

2. РИСКИ, застрахованное на страховании, 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.»
2.9. Франшиза (% от страховой суммы, в валюте договора)	Продолжительность 12 мес. 30 000 руб.
2.10. Заключаемый договор страхования	<input type="checkbox"/> - первичный <input checked="" type="checkbox"/> - пролонгация Договора № 43912.919.02526.9
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 Нежевина, 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 складов 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 полным 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, 957 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"/> остаточной	
	<input type="checkbox"/> восстановительной	<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 - конструкция без отделки			
<input checked="" type="checkbox"/> 5.5. Здание / помещение - конструкция с отделкой, включая:			
<input checked="" type="checkbox"/> внешнюю отделку			
<input checked="" type="checkbox"/> внутреннюю отделку			96 407 000,00
<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)			
<input type="checkbox"/> 5.9.1. Мебель, хозяйственный, расходные материалы <input type="checkbox"/>			
<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 объектное недостоверности более одного, либо предметы страхового накопления 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 сельскохозяйственных культур, грузы в пути, ценности в хранилище, магистральные трубопроводы, буровые установки и работы, то необходимо запросить у страхователя страховой компании специальную форму анкеты-заявления.

6. ХАРАКТЕРИСТИКА ЗДАНИЯ / ПОМЕЩЕНИЯ, заявляемого на страхование и/или в котором хранятся застрахованные на страховании 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 страховым имуществом 5 608,2 кв.м.
6.4. Материалы конструктива здания:	
Несущие стены и/или силовой каркас	<input checked="" type="checkbox"/> ж/бетон <input type="checkbox"/> кирпич <input type="checkbox"/> металл <input type="checkbox"/> дерево
	<input type="checkbox"/> Сэндвич-панели, негорючий утеплитель (стекловолоно, минеральная вата и т.п.)
	<input type="checkbox"/> Сэндвич-панели, горючий утеплитель (пенополистирол, пенополиуретан и т.п.)
Перекрытия	<input checked="" type="checkbox"/> ж/бетон <input type="checkbox"/> металл <input type="checkbox"/> дерево
	<input type="checkbox"/> иное (укажите):
	<input checked="" type="checkbox"/> ж/бетон <input checked="" type="checkbox"/> кирпич <input type="checkbox"/> металл <input checked="" type="checkbox"/> гипсокартон <input type="checkbox"/> дерево
Ненесущие: перегородки навесные панели, кладка в проемах каркаса и т.д.	<input type="checkbox"/> Сэндвич-панели, негорючий утеплитель (стекловолоно, 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):
	<input type="checkbox"/> ж/бетон <input type="checkbox"/> кирпич <input checked="" type="checkbox"/> металл <input type="checkbox"/> керамика, сланец
Кровля	<input type="checkbox"/> Сэндвич-панели, негорючий утеплитель (стекловолоно, 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, полиуретан и т.п.)
	<input checked="" type="checkbox"/> ж/бетон, кирпич, камень <input type="checkbox"/> металл <input type="checkbox"/> дерево
	<input 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 <input type="checkbox"/> ПВХ полистирол, полиуретан, пластмасса и т.п.	<input type="checkbox"/> Аллюмокомпозитные панели <input type="checkbox"/> фибробетон, алюмин, сталеко и пр.
6.5. Наличие обеспечивающих систем; Срок их эксплуатации без замены;	<input type="checkbox"/> водопровод <input checked="" type="checkbox"/> канализация <input checked="" type="checkbox"/> отопление <input checked="" type="checkbox"/> электричество <input type="checkbox"/> газ	<input type="checkbox"/> ж/бетон, кирпич, камень <input type="checkbox"/> металл <input type="checkbox"/> дерево
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)	
7.2. Автоматическая система пожаротушения:	Укажите зону покрытия автоматической пожарной сигнализацией (АПС) в % от общей площади: 100% <input type="checkbox"/> Все помещения кроме санузлов и вентиляционных камер <input checked="" type="checkbox"/> Административные и другие общественные помещения % <input type="checkbox"/> Производственные помещения % <input type="checkbox"/> Складские помещения %	
7.3. Огнетушители (исправные с ближайшим сроком перезарядки в соответствии с ППБ):	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)	
7.4. Исправный внутренний пожарный водопровод (пожарные краны)	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 % <input type="checkbox"/> Складские помещения %	
7.5. Исправный внешний пожарный водопровод (гидранты в рабочем состоянии) не далее 100 м	7.3. Огнетушители (исправные с ближайшим 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 _____	
7.6. Расстояние до ближайшей муниципальной пожарной части или собственной механизированной пожарной команды	7.4. Исправный внешний пожарный водопровод (гидранты в рабочем состоянии) не далее 100 м <input checked="" type="checkbox"/> да <input type="checkbox"/> нет	
7.7. Контроль курения	7.5. Исправный внешний пожарный водопровод (гидранты в рабочем состоянии) не далее 100 м <input checked="" type="checkbox"/> да <input type="checkbox"/> нет	
7.8. Заявляемое имущество расположено в разных помещениях (или само является таковым помещениями), разделенных противопожарными перегородками (стенами)	7.6. Расстояние до ближайшей муниципальной пожарной части или собственной механизированной пожарной команды 1,5 км <input checked="" type="checkbox"/> да <input type="checkbox"/> нет	
7.9. Соседство с местом страхования объектов повышенной пожарной опасности (склады ГСМ, взрывчатые, сурьют, свалки и т.д. - ближе 10 метров)	7.7. Контроль курения <input type="checkbox"/> отсутствует <input type="checkbox"/> курение строго в отведенных местах <input checked="" type="checkbox"/> полный запрет	

Если на вопросы пп. 7.1; 7.2; 7.3; 7.4; 7.5. Пункте 7 Страхователь дал положительные ответы, то, подписывая настоящую Анкету-заявление, Страхователь подтверждает, что указанные системы и технические средства смонтированы с учетом требований, предъявляемых к подобной работе системам, все они должным образом укомплектованы и исправно функционируют, в течение периода страхования их оптоичность или беспомощность не планируется, количество и тип перечисленных средств пожаротушения соответствует требованиям Государственного стандарта. О любых изменениях 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. Службе 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 checked="" 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. Пункте 8 Страхователь дал положительные ответы, то, подписывая настоящую Анкету-заявление, Страхователь подтверждает, что указанные системы и технические средства смонтированы с учетом требований, предъявляемых к подобной работе системам, должным образом укомплектованы и исправно функционируют, в течение периода страхования их оптоичность или беспомощность не планируется. О любых изменениях в указанных обстоятельствах Страхователь обязан незамедлительно сообщить Страховщику.

9. ПРОЧИЕ ФАКТОРЫ РИСКА В МЕСТЕ СТРАХОВАНИЯ	Страхователь	
Дата заполнения:	Подпись:	М.П.
Расшифровка подписи, должность:		

9.1. Наличие любых нефтехимических процессов	<input type="checkbox"/> да <input checked="" type="checkbox"/> нет
9.2. Находится движимое легковоспламеняющееся/огнеопасное/взрывоопасное имущество	<input type="checkbox"/> да <input checked="" type="checkbox"/> нет
9.3. Находится 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. Энергонадзора	<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/КОММЕНТАРИИ

Если Вы считаете, что какие-либо существенные сведения не были отражены в Анкете-заявлении

12. СТРАХОВАНИЕ ГРАЖДАНСКОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

заполняется при необходимости подробного покрытия

Хотите ли Вы застраховать гражданскую ответственность? да нет

Если «да», укажите лимит ответственности (страховую сумму)

13. СТРАХОВАНИЕ ПЕРЕРЫВА В ПРОИЗВОДСТВЕ/ПОТЕРИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

заполняется при необходимости подробного покрытия

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

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

13.2.1. Годовая сумма получаемых арендных платежей (при страховании логистических 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. Формула, которую Вы готовы нести по каждому страховому случаю в день, максимум 7 календарных дней

Настоящим Страхователь подтверждает, что все сведения, указанные в настоящей Анкете-заявлении, полные и достоверные и Страхователь не знает и не имеет никаких оснований, имеющих существенное значение для оценки страхового риска (либо он заявляет о них отдельно). Настоящая Анкета-заявление будет являться неотъемлемой частью договора страхования.

От имени Страхователя:

/ Зверев Ю.А. /

(Должность: Президент)

ОСМОТР ОБЪЕКТА СТРАХОВАНИЯ (заполняется представителем Страховщика)	<input type="checkbox"/> Осмотр не производился <input checked="" type="checkbox"/> Предоставлены фотографии
Осмотр произведен (дата)	(квм: ФИО, подпись)

Страхователь
Дата заполнения: 26.09.2017

Расшифровка подписи, должность:



3 Приложения

Копии документов Заказчика

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

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

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

Наименование	Сумма	Сумма с НДС
Эксплуатационные расходы		
Текущий ремонт	0,00	0,00
Охрана и безопасность	524 160,00	628 992,00
Клининг	1 725 610,78	2 070 732,94
Вывоз мусора	26 100,00	31 320,00
Обслуживание инженерных систем	94 641,01	113 569,21
ТО ОПС, видеонаблюдения	60 000,00	72 000,00
Коммунальные расходы		
Электроснабжение	865 229,29	1 038 275,15
Отопление	470 677,91	564 813,49
Водоснабжение, Водоотведение	41 354,16	49 624,99

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

Наименование	Сумма	Сумма с НДС
Эксплуатационные расходы		
Текущий ремонт	459 092,23	550 910,68
Охрана и безопасность	2 108 160,00	2 529 792,00
Клининг	6 433 014,10	7 719 616,92
Вывоз мусора	119 600,96	143 521,15
Обслуживание инженерных систем	790 905,36	949 086,43
ТО ОПС, видеонаблюдения	270 559,99	324 671,99
Коммунальные расходы		
Электроснабжение	3 343 079,23	4 011 695,08
Отопление	871 737,99	1 046 085,59
Водоснабжение, Водоотведение	142 858,59	171 430,31

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

Лист № _____
(для объектов недвижимого имущества)

Дата 26 июля 2011 г.

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер 37-401-001-01-0092530

1. Описание объекта недвижимого имущества
1.1. Наименование здании заготовительного
1.2. Адрес (местоположение):

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

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

степень готовности объекта незавершенного строительства _____

1.4. Назначение: жилищное

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

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1961

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

1.8. Промышленные инвентарные (условные) номера объекта недвижимого имущества _____

1.9. Примечание: Площадь изменилась в результате перепланировки.

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

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

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

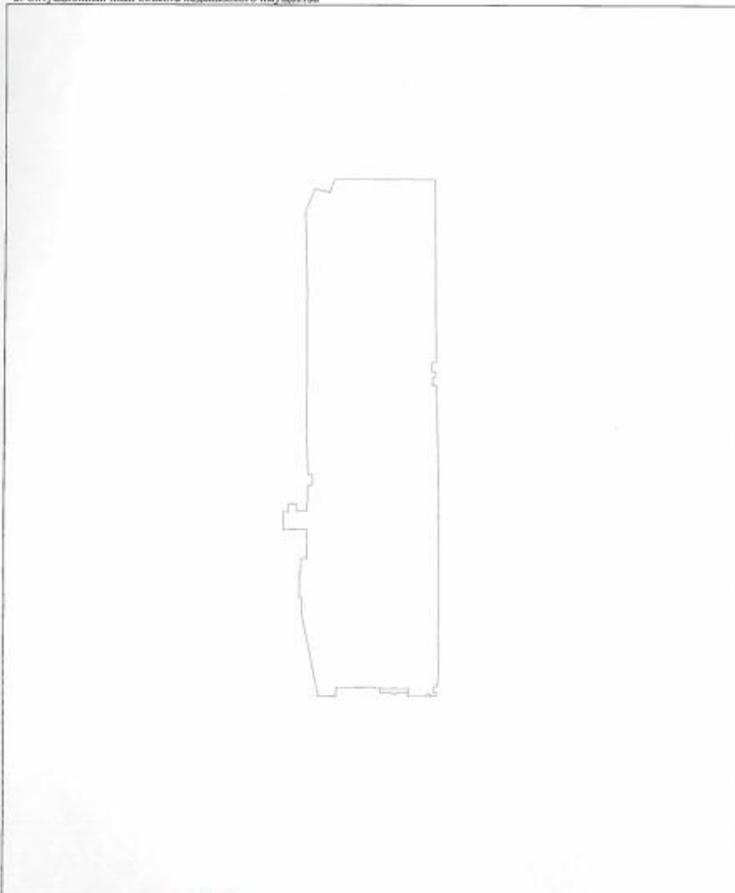
 Н.В. Острова
(подпись) (полностью, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 37-401-001-01-0092530
2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:10000

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

 Д.Г. Караваяв
(подпись, 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)
№ " *ММ* " *20* " *09* " г. № *45:05/07/0105/126*

1	Кадастровый номер	45:05/07/0105/126	2	Лист №	1	3	Всего листов	4
Общие сведения								
4	Промышленные номера:	45:05/07/0105/126	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 фонда	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
8.2	Разрешенное использование:	Для предоставления земельных участков						
10	Фактическое использование:	Характеристики деятельности:						
11	Площадь:	4528 кв. м.	12	Кадастровая стоимость (руб.):	4138501,44	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м ²):	913,98
11.5	Сведения о правах:	Городская						
16	Общие отметки:							
17	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	18.1 Номера образованных участков: <i>см. выписку № 3</i> 18.2 Номер участка, предоставленного в аренду: <i>45:05/07/0105/126</i> 18.3 Номера участков, получивших статус «кадастровый земельный участок»:						

Выданный специалист - эксперт г.Курган (наименование должности)

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 № 45:05/07/0105/126 от 10.09.2009 г.
Передаточный акт к договору купли-продажи земельного участка со здаанием заводоуправления от 10.09.2009 г.

Субъект (субъекты) права:
Негосударственный пенсионный фонд «Сбербанк-Уюль» ИНН 8602164900. ОГРН 1028600585430. КПП 860201009. Дата регистрации: 21.03.2001 г., наименование органа регистрации: Администрация г.Сургуля, филиал (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица, Россия, Ханты-Мансийский автономный округ, г. Сургуль, ул. 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 часть: 4.
Адрес (местоположение): Россия, Курганская область, 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 02.10.2009 г. сделана запись регистрации № 45-45-16/121/2009-632

Государственный регистратор: /Новоселова Е. В./

Серия 45 АБ 442605
03 ОНТ 2609

3 Приложения

Копии документов Заказчика

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


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

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

Вид права: собственность

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


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

**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

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

Дата выдачи: 16.05.2013 г.

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

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

Вид права: собственность

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

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

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

Государственный регистратор: / Кильдошева О. Л. /




21 МАЙ 2013
45 АА 586162

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 22.04.2015 г.

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

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

Вид права: собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: Аренда

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

Государственный регистратор:  / Дубровских Н. Ю.

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

45-АА 927516

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-АА 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 ФТИ - федеральный технический учет и технический инвентаризации объектов капитального строительства)
Курганский филиал
(наименование областного подразделения ФТИ)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

№ _____ здание
(линия 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	Невжина
Номер дома	3	
Номер корпуса		
Номер строения	2	
Литера	Д	
Иное описание местоположения		

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ФТИ

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 _____ (Карпова Л.Г.)
(подпись) (Филиал Ф.О.)



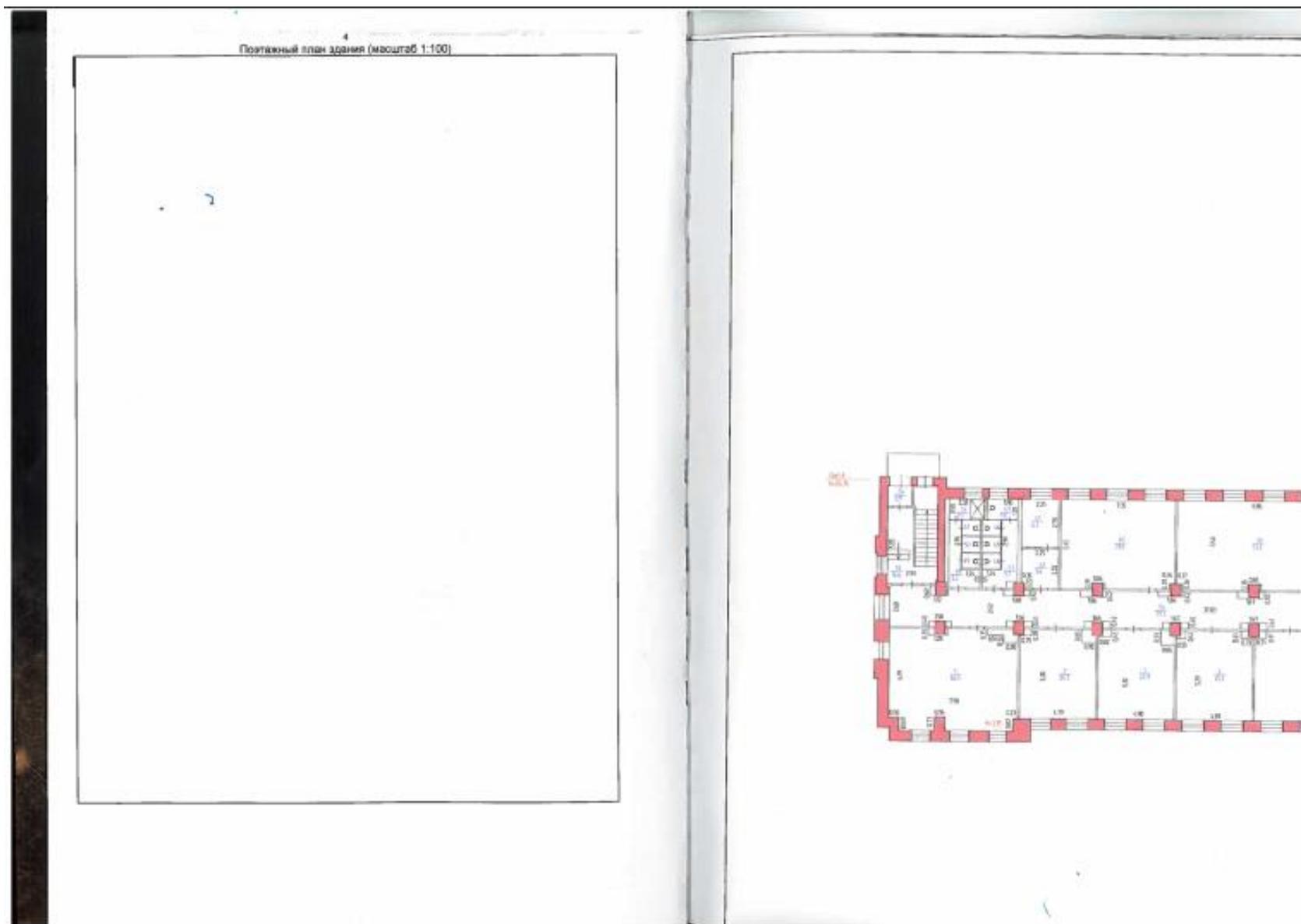


3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

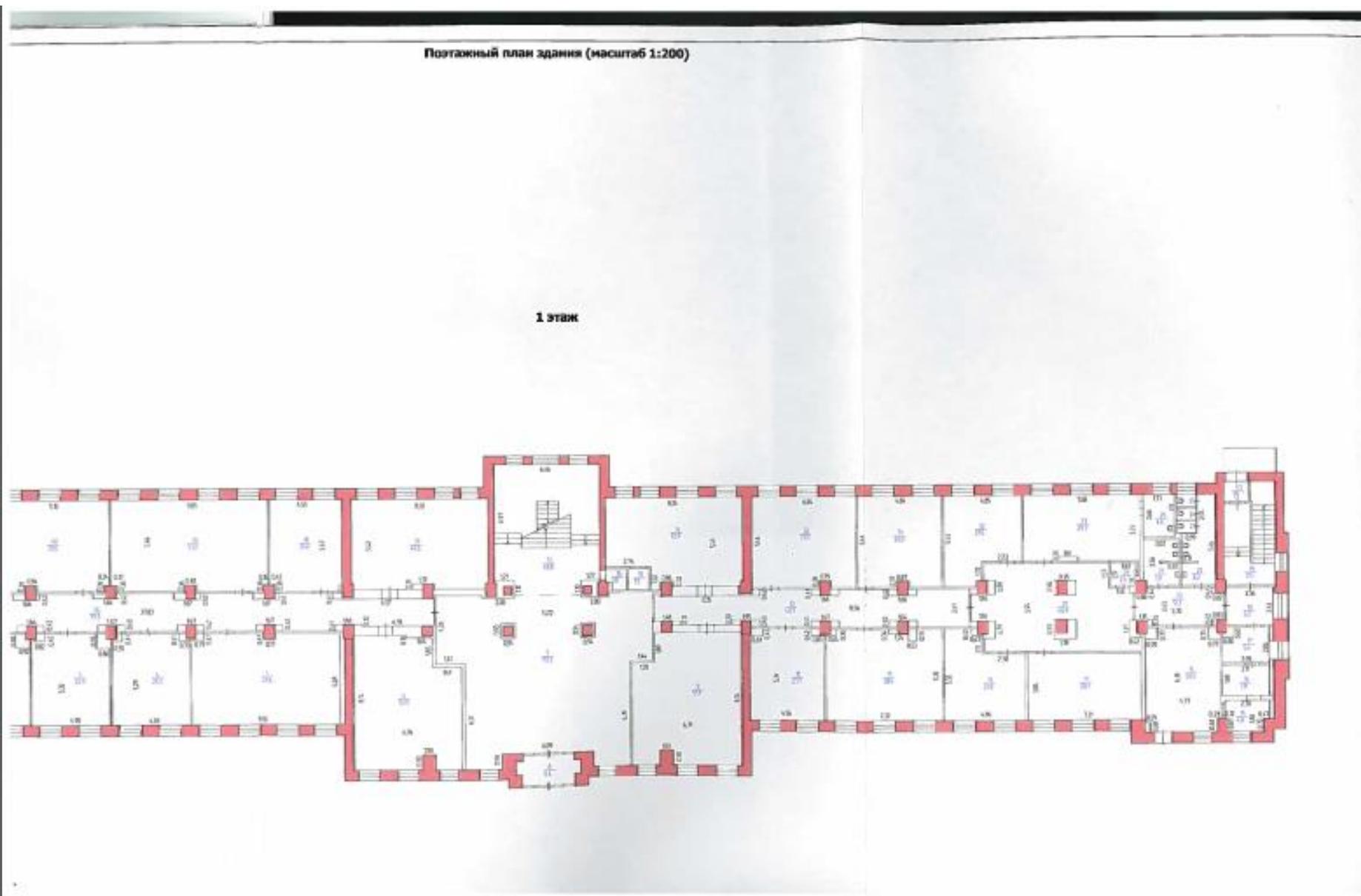


3 Приложения

Копии документов Заказчика

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

3 Приложения

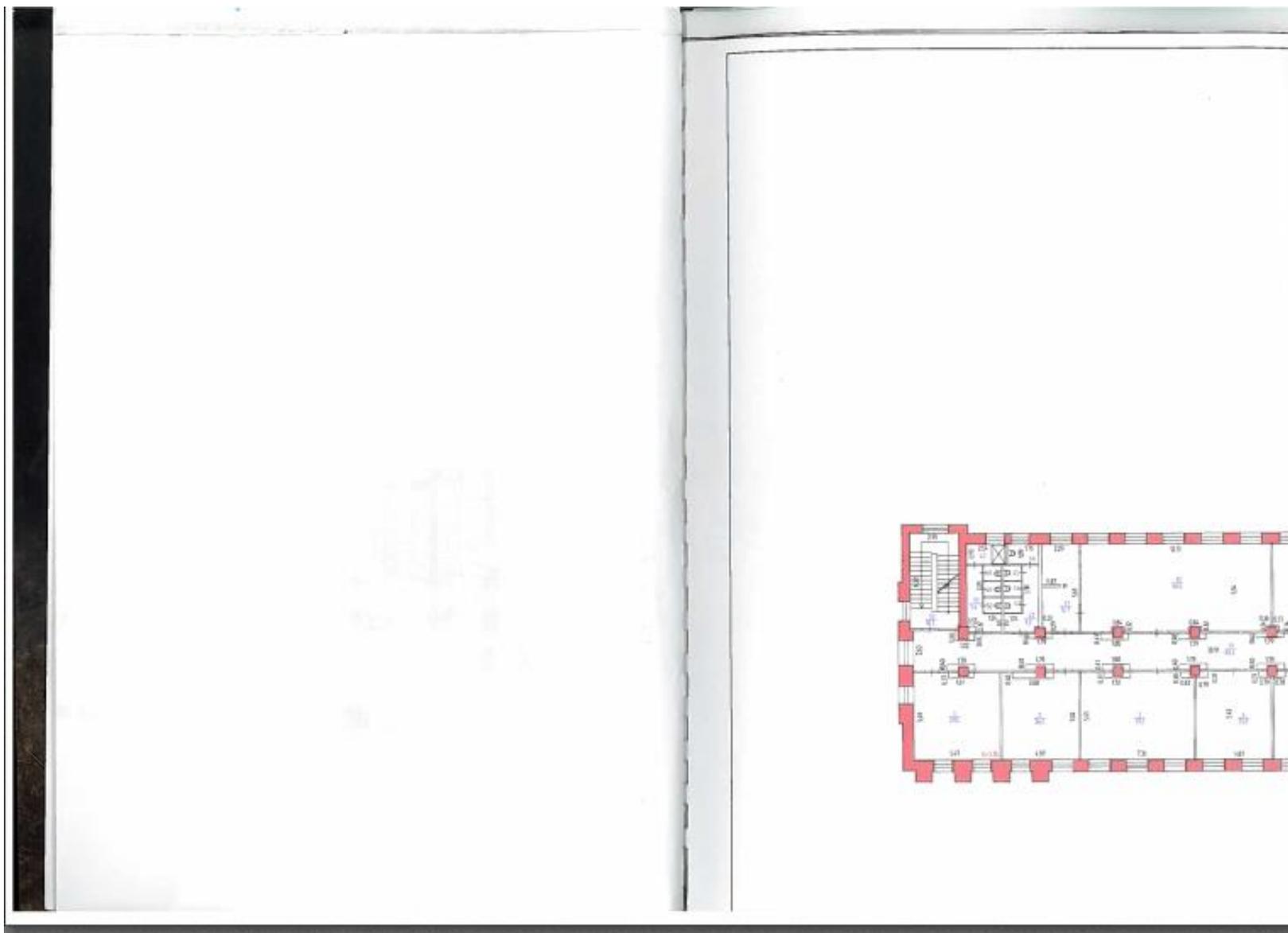


3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

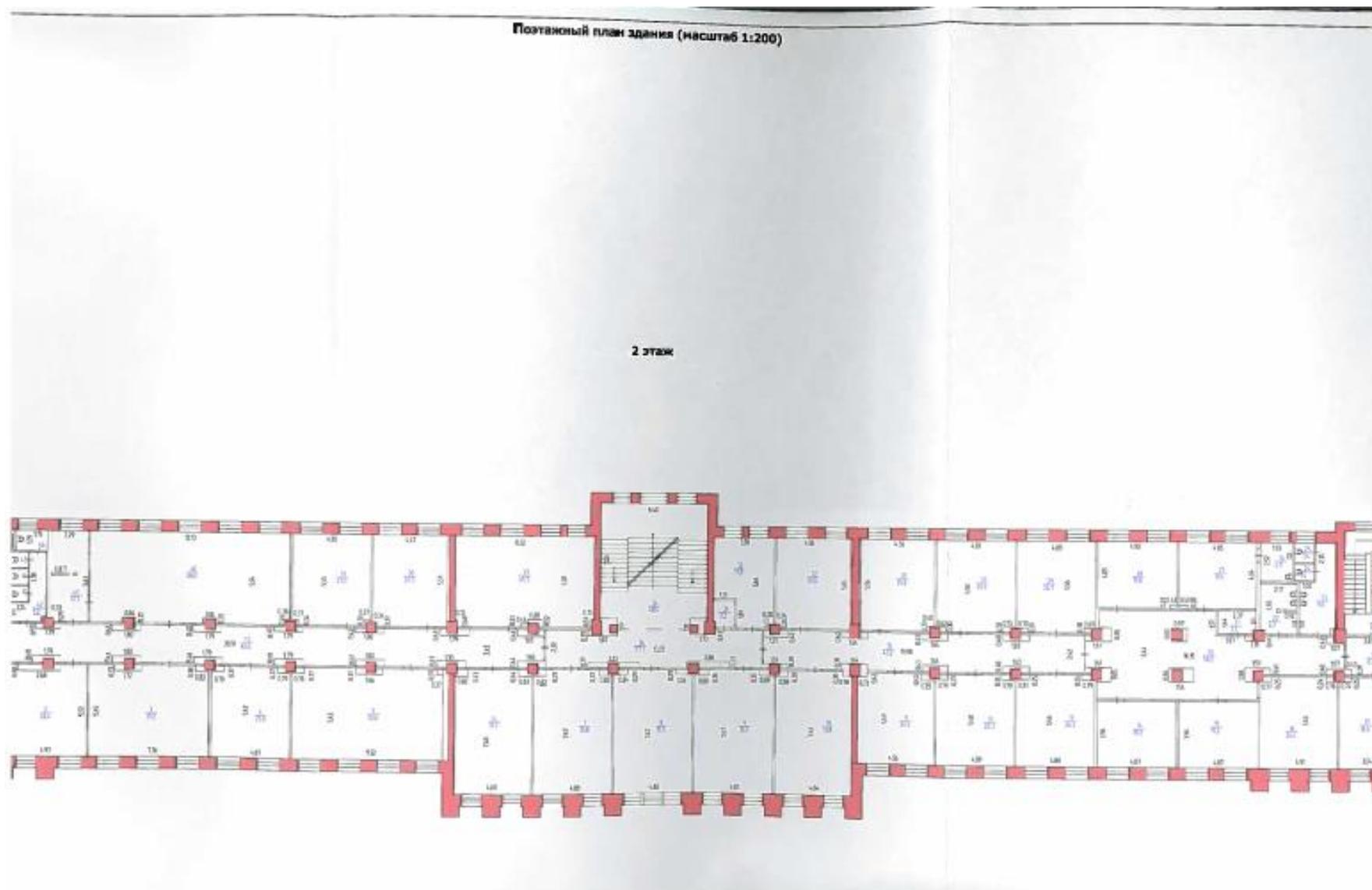


3 Приложения

Копии документов Заказчика

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

3 Приложения

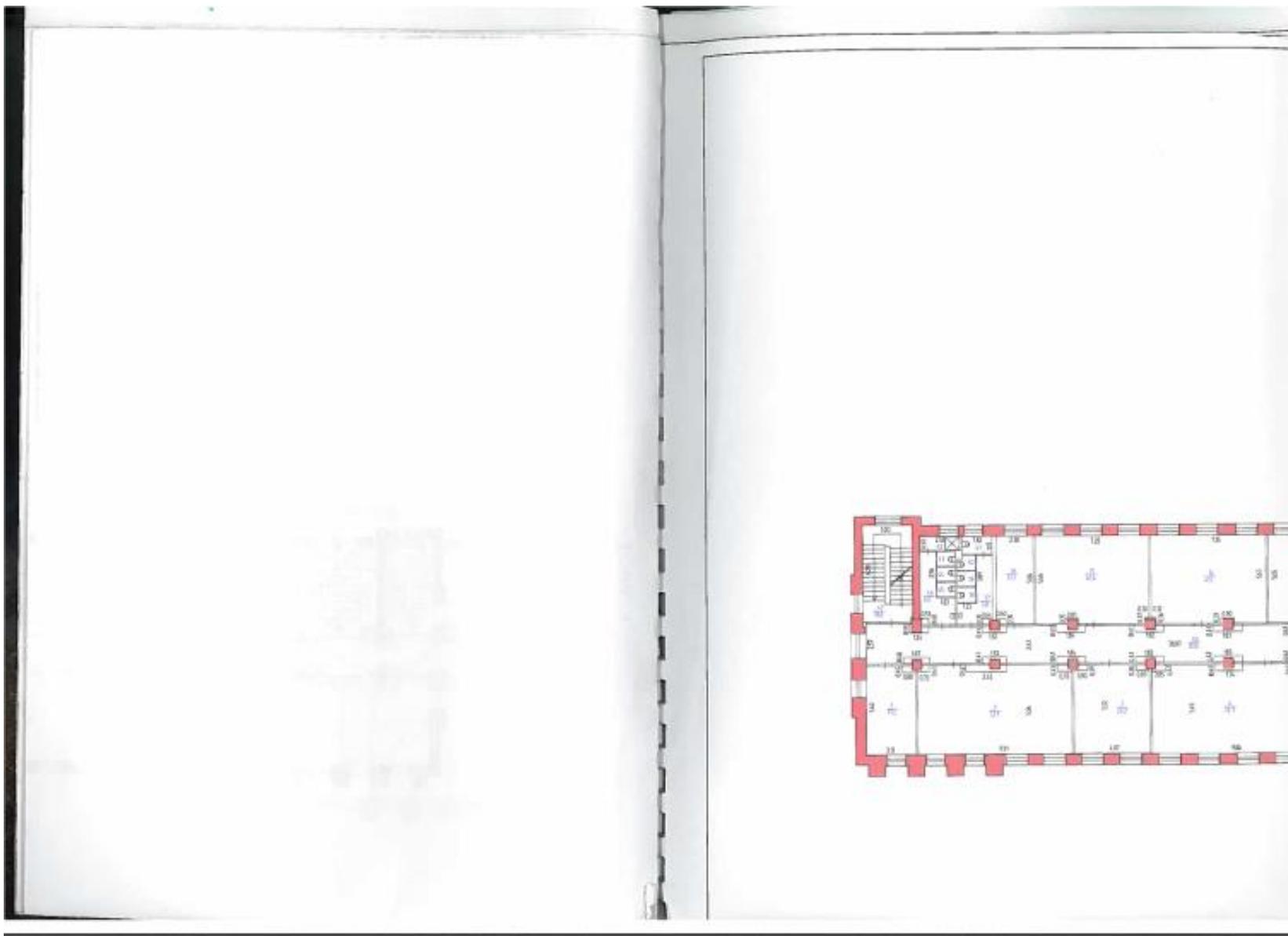


3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

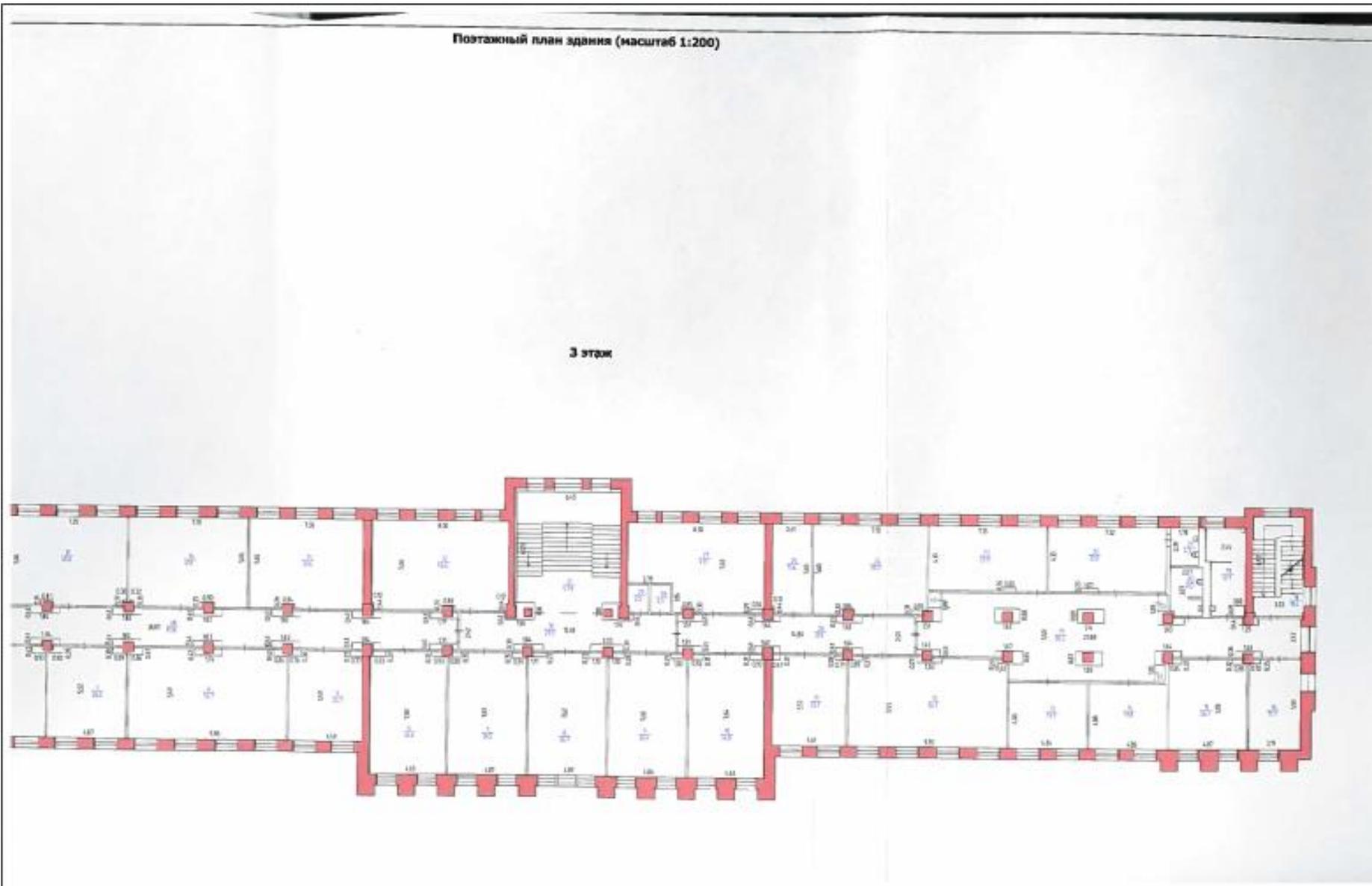


3 Приложения

Копии документов Заказчика

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

3 Приложения

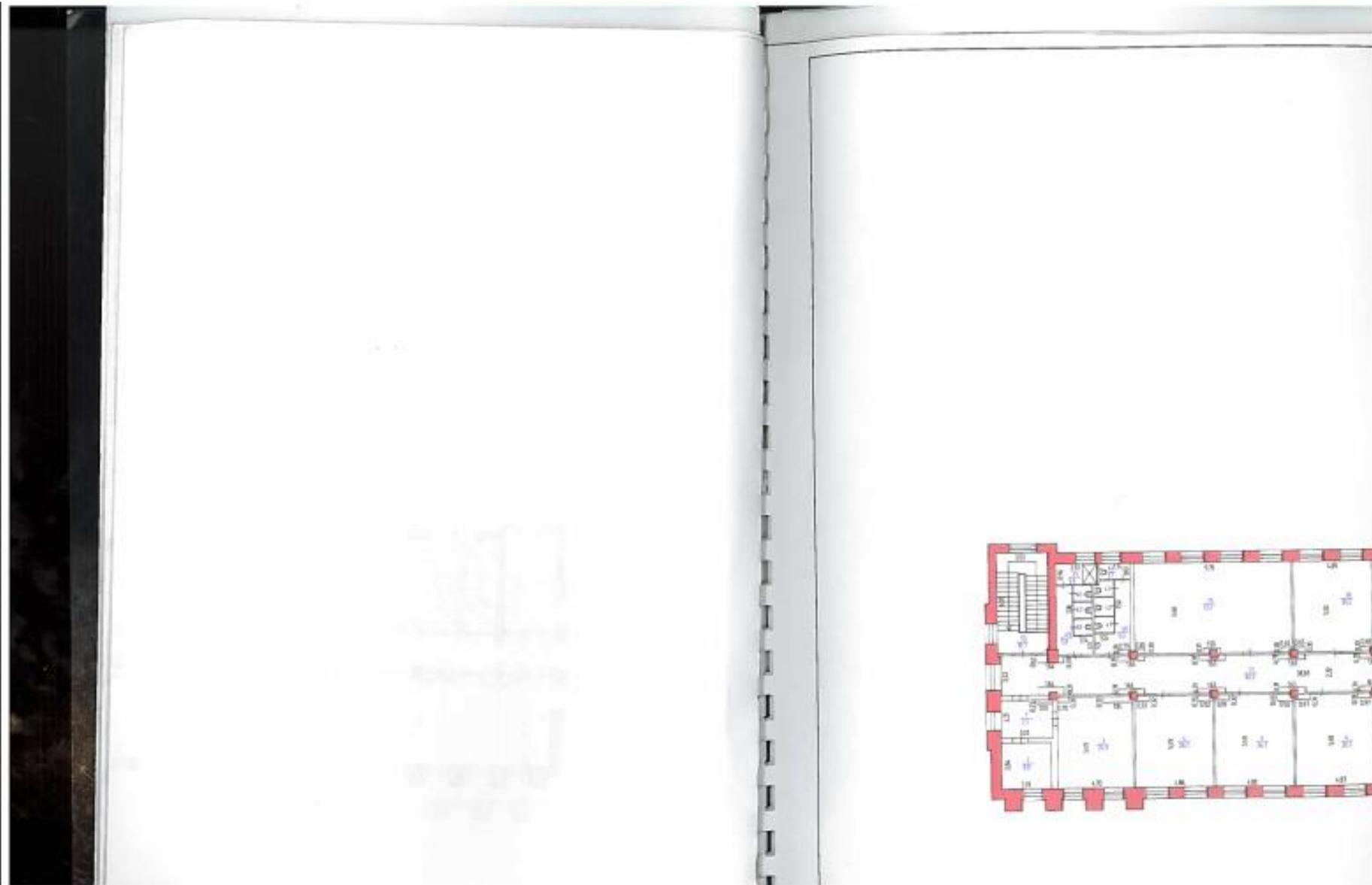


3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

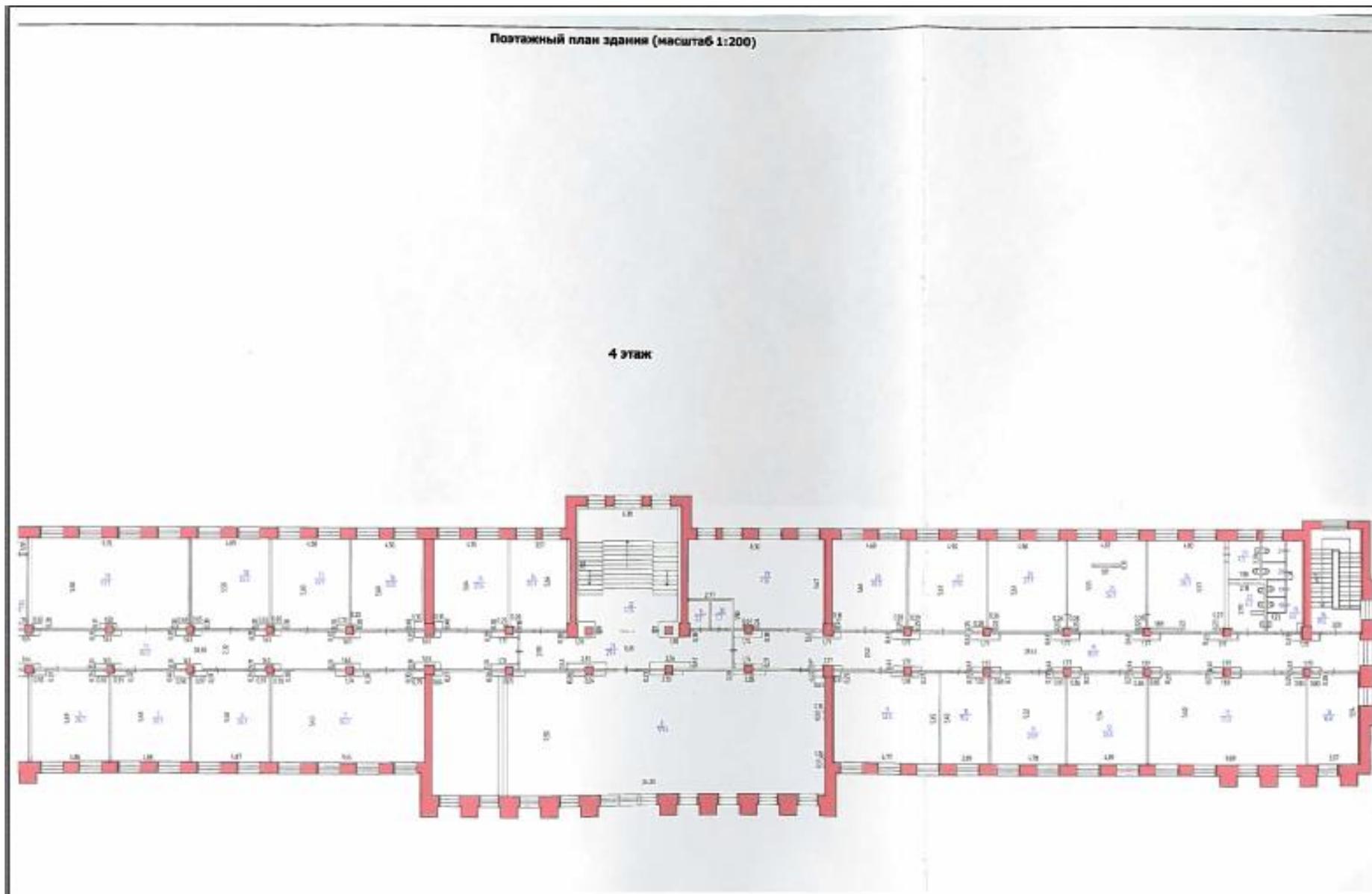


3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

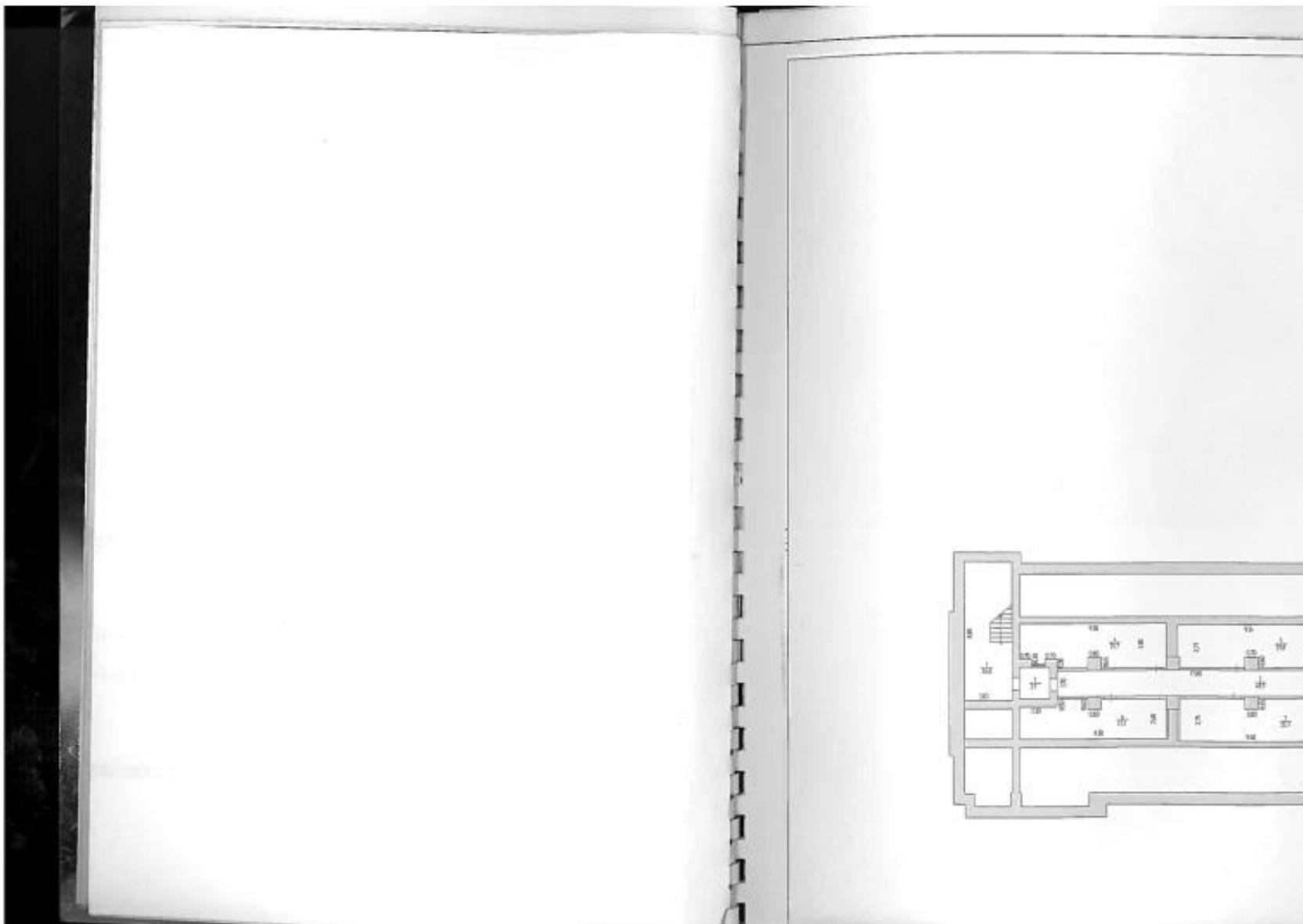


3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

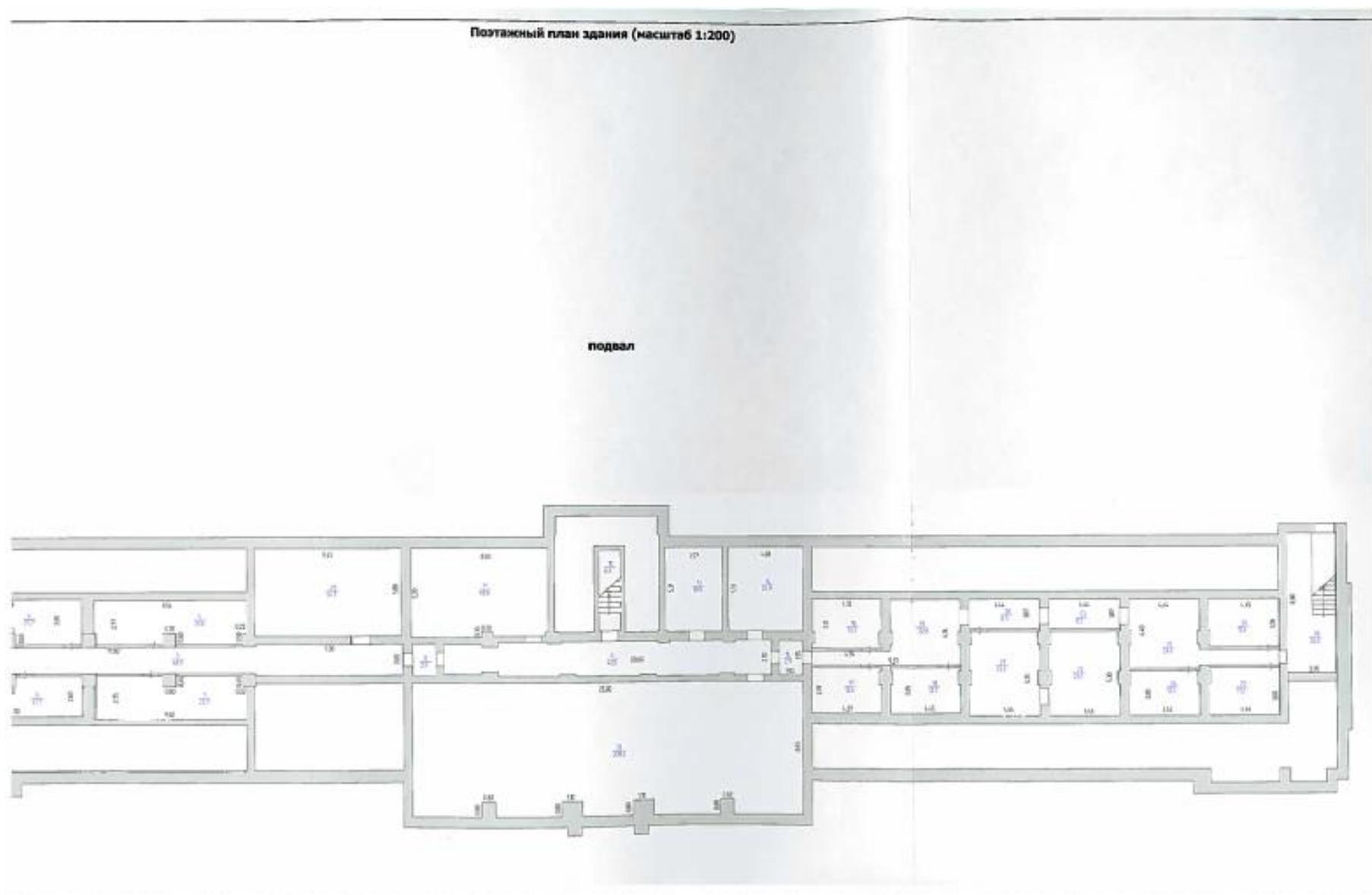
3 Приложения



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

Дата оценки и адрес по месту		Этаж (архитект. или в соответствии с кадастром)	Номер помещения (кадастровый, инвентарный (И.И.))	Помещение (назначение)	Назначение (сфера использования) помещения (в соответствии с 4.1.3.)	История владения (по документам)	Площадь по внутреннему обмеру и кадастровый метраж, в т.ч. распределенная над помещениями																	Итого по адресу, плану строения	Высота помещений по внутреннему обмеру	Примечание							
							Жилые	Торговые	Производственно-складские	офисные	предпринимательские услуги, развлечения	предпринимательские услуги	инженерские	гаражи	сельскохозяйственные	учебно-научные учреждения	Лечебно-санитарные учреждения	Культурно-просветительские учреждения	Историко-культурные памятники	Технические строения коммунального назначения	Прочие												
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		
07.07.2011	187.07.01	3	1	кабинет																											17,2		
			2	кабинет																												33,1	
			3	кабинет																												28,2	
			4	кабинет																												52,7	
			5	кабинет																												24,1	
			6	кабинет																												34,8	
			7	кабинет																												38,8	
			8	кабинет																												36,7	
			9	кабинет																												36,4	
			10	кабинет																												34,8	
			11	кабинет																												25,1	
			12	кабинет																												34,1	
			13	кабинет																												19,7	
			14	кабинет																												19,8	
			15	кабинет																												26,7	
			16	кабинет																												17,7	
			17	комната																												60,3	
			18	лестничная клетка																												19,4	
			19	комната																												12,1	
			20	туалет																												6,3	
			21	туалет																												4,3	
			22	кабинет																												30,9	
			23	кабинет																												25,9	
			24	кабинет																												28,7	
			25	кабинет																												13,6	
			26	кабинет																												31,9	
			27	кабинет																												41,1	
			28	кабинет																												2,3	2,3
			29	кабинет																												2,2	2,2
			30	кабинет																												28,8	
			31	лестничная клетка																												47,8	
			32	кабинет																												46,6	
			33	кабинет																												26,6	

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		Удельный вес констр. Элем. поэлементно	Износ в %	% износа в строение по Форм. 9/100	Текущие изменения		
				Плоскостный	Удельный вес в %				элементы	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	чердачное				0	0,0				
		междуполочное				0	0,0				
		надпольное									
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. Электро-технические устройства	отопление									
		водопровод									
		Сантех.									
		гор. водоснабжение									
		вентиляция									
		электроснабжение									
		радио							0,0		
		телефон									
		вентиляция									
		лифты									
Газ											
10	прочие работы										
ИТОГО				0	х	0	х	0	х	0	

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

9
VI. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

Год постройки: _____ Число этажей: _____ Литера: _____

Группа капитальности: _____ Вид внутренней отделки: _____ простая

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка)	Техническое состояние (осадка, трещины, плесень и т.п.)	Удельный вес по таблице		Удельный вес констр. Элем. поэлементно	Износ в %	% износа в строение по Форм. 9/100	Текущие изменения		
				Плоскостный	Удельный вес в %				элементы	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	чердачное				0	0,0				
		междуполочное				0	0,0				
		надпольное									
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. Электро-технические устройства	отопление									
		водопровод									
		Сантех.									
		гор. водоснабжение									
		вентиляция									
		электроснабжение									
		радио								0,0	
		телефон									
		вентиляция									
		лифты									
Газ											
10	прочие работы										
ИТОГО				0	х	0	х	0	х	0	

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

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. улатой 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 области по истечении 30 (тридцати) дней с даты направления Требования Гаранту при условии, что такое Требование не удовлетворено последним в течение указанного срока.
19. Настоящая Гарантия составлена в 1 (одном) оригинальном экземпляре, который передается Бенефициару.

Подписано: Воитенко Константин Иванович
Генеральный директор Гаранта



3

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

город Курган

«17» декабря 2020 года

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

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

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

2. Соглашение является неотъемлемой частью Договора.

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

Подписи Сторон:

От Арендодателя:



Зверев Ю.А.

М.П.

От Арендатора:



Петрова Е.В.

Краткая информация о компании

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

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

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

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

© 2021 «Эрнст энд Янг»
Все права защищены