

**Оценка справедливой (рыночной)
стоимости нежилого здания,
расположенного по адресу:
г. Курган, ул. Тимофея Невежина,
д. 3, стр. 2**

№ TAS-2018-00253-7

14 ноября 2019 г.

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

Transaction Advisory Services
T +7 (495) 755 9854
F +7 (495) 705 9701
E Olga.Arkhangelskaya@ru.ey.com

Звереву Юрию Александровичу
Президенту НПФ «Профессиональный» (АО)
105062, Российская Федерация, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11

**Оценка справедливой (рыночной) стоимости нежилого здания,
расположенного по адресу: г. Курган, ул. Тимофея Невежина, д. 3., стр. 2**

14 ноября 2019 г.

Уважаемый Юрий Александрович,

В соответствии с договором №TAS-2018-00253 от 19 декабря 2018 года и приложением F от 31 октября 2019 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 ассоциированного с ним земельного участка общей площадью 4 528 кв. м, расположенных по адресу: г. Курган, ул. Тимофея Невежина, д. 3, стр. 2 (далее «Объект оценки», «Объект»).

Цель оценки и ограничения использования Отчета

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

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

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

ООО «Эрнст энд Янг – оценка и консультационные услуги»

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

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

Факс: +7 (495) 755 9700

Ольга Архангельская
Партнер

Transaction Advisory Services

T +7 (495) 755 9854

F +7 (495) 705 9701

E Olga.Arkhangel'skaya@ru.ey.com

Характер и объем услуг

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

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

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

Согласно Международным стандартам 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.

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

Transaction Advisory Services
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 рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на 31 октября 2019 года составила, округленно:

101 000 000 (Сто один миллион) рублей, без НДС.

Данная стоимость получена с учетом следующих допущений:

- ▶ Мы предполагаем, что условия действующего договора аренды, определяющие размер арендных платежей и санкций за отказ арендатора от исполнения договора, не будут изменены в течение всего срока действия договора аренды.
- ▶ Мы предполагаем, что арендодатель и арендатор являются независимыми сторонами.
- ▶ Мы предполагаем, что все преимущества, существующие у текущего собственника в отношении Объекта оценки, в том числе условия заключенного договора аренды, сохранятся бесспорно в случае перехода прав собственности на Объект оценки иному лицу.
- ▶ Мы предполагаем, что арендатор будет исполнять все свои обязательства по уплате арендной платы согласно условиям заключенного договора аренды.

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

Объект	Рыночная стоимость, без НДС, руб.
Нежилое здание. Площадь: общая 5 608,2 кв. м. Этаж: подвал, 1-4. Кадастровый номер: 45:25:070105:413	97 580 681
Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для производственных целей. Площадь: 4 528,0 кв. м. Кадастровый номер: 45:25:070105:159	3 419 319

**Рыночная стоимость земельного участка определена на уровне его кадастровой стоимости.*



Совершенство бизнеса,
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



Transaction Advisory Services
T +7 (495) 755 9854
F +7 (495) 705 9701
E Olga.Arkhangelskaya@ru.ey.com

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	НПФ «Профессиональный» (АО)
Исполнитель, компания ЕУ, ЕУ	ООО «Эрнст энд Янг - оценка и консультационные услуги»
Дата оценки	31 октября 2019 года
Справочник Лейфера	Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Л. А. Лейфер, Т. В. Крайникова. Нижний Новгород, 2018

Аббревиатуры

АО	Акционерное общество
БИК	Банковский идентификационный код
ВВП	Внутренний валовой продукт
г.	Город/год (в зависимости от контекста)
ЕГРН	Единый государственный реестр недвижимости
ИНН	Идентификационный номер налогоплательщика
ИПЦ	Индекс потребительских цен
КПП	Код причины постановки на учёт
НДС	Налог на добавленную стоимость
ОГРН	Основной государственный регистрационный номер
ООО	Общество с ограниченной ответственностью
РОО	Российское общество оценщиков
руб.	Рубли
РФ	Российская Федерация
Справочник Лейфера	Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Л. А. Лейфер, Т. В. Крайникова. Нижний Новгород, 2018
США	Соединенные Штаты Америки
ФЗ	Федеральный закон
ФСО	Федеральный стандарт оценки

Аббревиатуры (продолжение)

бул.	Бульвар	просп.	Проспект
в т. ч.	В том числе	см.	смотри
кв.	Квартал	стр.	Строение
кв. м	Квадратный метр	т.д.	Так далее
км	Километр	т.п.	Тому подобное
корп.	Корпус	тыс.	Тысячи
м	Метр	ул.	Улица
м.	Метро	ш.	Шоссе
мкр-н	Микрорайон	шт.	Штука
млн	Миллион	EIU	Economist intelligence Unit, аналитическое агентство
пер.	Переулок	НПФ	Негосударственный Пенсионный Фонд
пр.	Прочее		

Общая часть

Методология оценки

**Расчет справедливой
(рыночной) стоимости**

Приложения

1

2

3

Стр. 5

Стр. 20

Стр. 27

Стр. 54

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

- Приведенные в данном Отчете утверждения изложены правдиво и точно.
- Содержащиеся в отчете аналитические исследования, выводы и заключения достоверны лишь с учетом указанных в отчете ограничительных условий и допущений и являются его личными, непредвзятыми и профессиональными исследованиями, выводами и заключениями.
- Ни в настоящем времени, ни в перспективе она не имеет личной заинтересованности или какого бы то ни было предвзятого отношения как касательно оцениваемого объекта, так и касательно сторон, имеющих к нему отношение.
- Ее профессиональное вознаграждение не зависит от получения минимальной, максимальной или некоторой определенной величины оцениваемой стоимости; достижения заранее обусловленного результата или наступления определенных последующих событий.
- Ее работа (аналитические исследования, выводы и заключения, и подготовка данного отчета) была выполнена в соответствии с федеральными стандартами оценки.
- Осмотр Объекта оценки не проводился представителями Исполнителя. Фотографии Объекта оценки предоставлены Заказчиком по состоянию на апрель 2019 года.
- Оценщик, подписавшая этот отчет, при его подготовке не прибегала к сколько-нибудь существенной помощи со стороны других экспертов, за исключением Валентина Никитина, Алины Гринченко, Олега Тадтаева, Татьяны Павлюченко, Александры Бербеневой и Амаля Хаитова.

С уважением,

Ольга Архангельская

Партнер, оценщик



Общая часть

Основные факты и выводы

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

Основание для проведения оценки	Договор №TAS-2018-00253 от 19 декабря 2018 года, приложение F от 31 октября 2019 года.
Заказчик	НПФ «Профессиональный» (АО) Юридический адрес: Россия, 105062, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11 Место нахождения: Россия, 105062, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11
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
Надежность Заказчика	В соответствии с Договором Заказчик гарантирует, что он: <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.
Независимость Исполнителя	В соответствии с Договором Исполнитель гарантирует свою независимость применительно к Заказчику и имуществу Заказчика, являющемуся объектом оценки, а также независимость Оценщика, которые будут проводить оценку по Договору, а именно подтверждает, что: <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.
Балансовая стоимость Объекта оценки	▶ По данным Заказчика остаточная балансовая стоимость Объекта оценки на 31.10.2019 составляет 48 711 634 руб.

Общая часть Основные факты и выводы

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

Общая информация, идентифицирующая Отчет:

Номер отчета – №ТАС-2018-00253-7
Дата отчета – 14 ноября 2019 года
Срок проведения оценки – октябрь-ноябрь 2019 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.
- ▶ Имущественные права на Объект – права собственности.

Цель и назначение оценки. Предполагаемое использование результатов оценки:

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

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

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

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

Специальные допущения оценки:

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

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

Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Согласованная стоимость
Не применялся	102 702 000 руб.*	99 253 000 руб.	101 000 000 руб.

*С учетом корректировки на обременение долгосрочным договором аренды в размере 23 398 796 руб.

Объект оценки	Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Курган, ул. Тимофея Невежина, д. 3, стр. 2 с кадастровым номером 45:25:070105:413, и ассоциированный с ним земельный участок. Характеристика оцениваемых помещений представлена в разделе отчета «Описание Объекта оценки».
Имущественные права на Объект оценки	Право собственности
Обладатель оцениваемых прав:	НПФ «Профессиональный» (АО)
Цель и назначение оценки.	Целью оценки является предоставление Заказчику информации о справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки для принятия управленческих решений.
Предполагаемое использование результатов оценки.	
Вид стоимости	Рыночная стоимость Для целей настоящей оценки мы использовали определение рыночной стоимости, содержащееся в Федеральном законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, согласно которому рыночная стоимость это: «...- наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты типичной для аналогичных объектов оценки; - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки с чьей-либо стороны не было; - платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

Вид стоимости (продолжение)	Согласно Международным стандартам 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.
Дата оценки	31 октября 2019 года
Срок проведения оценки	Октябрь-ноябрь 2019 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 стоимости
3 Приложения

Основания для проведения оценки

Договор №TAS-2018-00253 от 19 декабря 2018 года, приложение F от 31 октября 2019 года

Номер Отчета и дата составления:

Номер отчета – №TAS-2018-00253-7
Дата отчета – 14 ноября 2019 года

Заказчик

НПФ «Профессиональный» (АО)
Юридический адрес: Россия, 105062, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11
Место нахождения: Россия, 105062, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11
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 9854

Профессиональное образование:

-Московский государственный университет им. М.В. Ломоносова:

номер диплома – ЭВ № 478515;

дата выдачи – 30 июня 1995 года

-Институт профессиональной оценки:

номер диплома – ПП № 32361;

дата выдачи – 11 июня 2003 года

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 009835-1 от 12 апреля 2018 года (оценка недвижимости)

Опыт работы – 20 лет.

Квалификация – партнер

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

Обязательное страхование гражданской ответственности Оценщика:

Полис № 433-121121/18/0325R/776/00002/18-002517 СПАО «Ингосстрах» и АО «АльфаСтрахование» сроком с 1 января 2019 года по 30 июня 2020 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 – 15 лет.

Квалификация – директор.

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

2. *Гринченко Алина Юрьевна*

Профессиональное образование:

Национальный исследовательский университет Высшая школа
экономики
- номер диплома – 107704 0000719;
- дата выдачи – 03 июля 2013 г.

Опыт работы в оценке – 7 лет.

Квалификация – менеджер.

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

3. *Хаитов Амаль Константинович*

Профессиональное образование:

РАНХиГС при Президенте РФ, 2015 г., диплом №0673326

Опыт работы в оценке – 1 год .

Квалификация – финансовый аналитик.

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

4. *Тадтаев Олег Валерьевич*

Профессиональное образование:

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

Опыт работы в оценке – 2 года.

Квалификация – консультант.

Принимаемое участие – подбор аналогов, проведение расчетов
по оценке, анализ рынка и написание отдельных частей отчета.

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

5. *Паелюченко Татьяна Васильевна*

Профессиональное образование:

Сибирский Федеральный Университет

- номер диплома – 102408 0012606;
- дата выдачи – 03 июля 2018 г.

Опыт работы в оценке – 1 год.

Квалификация – финансовый аналитик.

Принимаемое участие – подбор аналогов, проведение расчетов по оценке, анализ рынка и написание отдельных частей отчета.

6. *Бербенева Александра Сергеевна*

Профессиональное образование:

Национальный исследовательский университет «Высшая школа экономики», 2018 г.,
диплом – №107724 2244819.

Опыт работы в оценке – 1 год.

Квалификация – финансовый аналитик.

Принимаемое участие – подбор аналогов, проведение расчетов по оценке, анализ рынка и 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 ответственности за правовые аспекты, включая какие-либо права требования или обременения, которые могут существовать в отношении Объекта оценки, если в отчете не указано иное.
- ▶ Настоящий отчет предназначен для использования исключительно в указанных в нем целях, и не может быть представлен третьим сторонам. Использование отчета каким-либо иным образом не предусмотрено. Настоящий отчет, целиком или частично, без письменного согласия компании ЕУ, не подлежит копированию, тиражированию по рекламным, информационным каналам, каналам продаж или связей с общественностью, публикации в документах Комиссии по рынку ценных бумаг, а также в любых государственных или любых частных средствах массовой информации.
- ▶ Мы не несем ответственность за информацию, предоставленную нам третьими лицами. Информация, предоставленная нам третьими лицами, считается достоверной.
- ▶ Наш отчет основан на допущении о соблюдении всех применимых законов и нормативных актов РФ, за исключением специально оговоренных случаев.
- ▶ Заявление о стоимости, приведенное в настоящем отчете, действительно только на Дату оценки, указанную в настоящем Отчете. Изменения рыночных условий могут привести к значительным изменениям величины стоимости, установленной Исполнителем на указанную Дату оценки. Мы не несем ответственности за изменения рыночных условий или за неспособность владельцев объекта найти покупателя, готового заплатить цену, равную указанной в отчете стоимости.
- ▶ В процессе оценки мы получали информацию в письменном и устном виде относительно оцениваемого объекта. Указанные данные были получены от руководства и специалистов Заказчика. В процессе оценки мы считали эти данные и информацию достоверной и не проводили независимой проверки их точности или полноты. Исполнитель не несет ответственность за достоверность предоставленной ему исходной информации.
- ▶ Ни компания ЕУ, ни кто-либо из лиц, подписавших этот отчет, не могут привлекаться к даче свидетельских показаний или к участию в судебных разбирательствах в связи с настоящим отчетом, если это не предусмотрено конкретными предварительными договоренностями или решением суда.
- ▶ При формировании мнения относительно указанной стоимости в рамках настоящего проекта не учитывалась возможность наличия на территории объекта оценки каких-либо материалов или веществ, представляющих собой потенциальную угрозу для здоровья, включая наличие токсичных отходов и т.д., ввиду отсутствия у нас необходимой квалификации для определения наличия таких веществ или связанных с ними рисков. Руководству предприятия рекомендовано пригласить специалистов в этой области для изучения и определения наличия и степени распространения таких веществ и существования каких-либо связанных с ними рисков.
- ▶ Все расчеты производились Исполнителем в программном продукте MS Excel. В расчетных таблицах, представленных в Отчете, для удобства восприятия приведены округленные значения показателей.

Дополнительные допущения

- ▶ Исполнителем не проводился осмотр Объекта оценки. Фотографии были предоставлены Заказчиком по состоянию на апрель 2019 года. Мы предполагаем, что состояние Объекта на Дату оценки идентично его состоянию, отраженному в описаниях и на фотографиях, предоставленных Заказчиком.
- ▶ Мы предполагаем, что условия действующего договора аренды, определяющие размер арендных платежей и санкций за отказ арендатора от исполнения договора, не будут изменены в течение всего срока действия договора аренды.
- ▶ Мы предполагаем, что арендодатель и арендаторы являются независимыми сторонами.
- ▶ Мы предполагаем, что все преимущества, существующие у текущего собственника в отношении Объекта оценки, в том числе условия заключенного договора аренды, сохранятся безусловно и в полном объеме в случае перехода прав собственности на Объект оценки иному лицу.
- ▶ Мы предполагаем, что арендатор будет исполнять все свои обязательства по уплате арендной платы согласно условиям заключенного договора аренды.

Применяемые стандарты оценки:

- ▶ Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ;
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 № 297.
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 № 298.
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Требование к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 № 299.
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 25.09.2014 № 611.
- ▶ Стандарты и правила оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ССО РОО 2015).
- ▶ Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS) 13.

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 Общероссийской общественной организации «Российское 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

	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 четырех 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 максимальной продуктивности требует максимизации рыночной стоимости объекта в среднесрочной перспективе;
- ▶ 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 четырех 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.

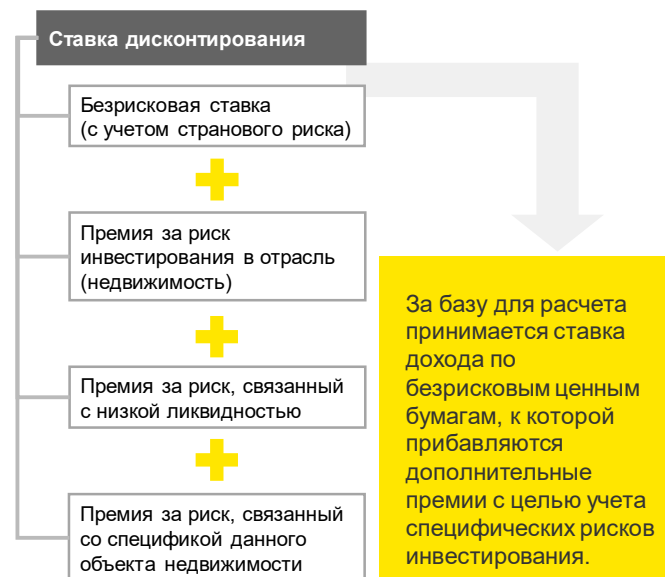
В качестве актива, доступного покупателям и собственникам недвижимости, доходность вложений в который может быть ориентиром уровня доходности вложений с минимально возможным на территории России риском, могут являться Еврооблигации РФ.

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 октября 2019 года, которая составила 4,06%.

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

	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

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Описание Объекта оценки

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

Объект и оцениваемые права

Объект 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).

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

- ▶ Выписка из ЕГРН на объект недвижимости (нежилые помещения) от 22.10.2019;
- ▶ Выписка из ЕГРН на объект недвижимости (земельный участок) от 22.10.2019.

Согласно выписке ЕГРН, обременением имущественных прав на Объект оценки 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 наземной 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



Источник: Фотографии Заказчика

Основные показатели

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

Источник: данные Заказчика, анализ Исполнителя

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

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Описание Объекта оценки

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

Описание местоположения Объекта

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

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

В непосредственной близости от Объекта оценки находятся ГБУ «Курганская больница №1», крупный ТРЦ «РИО», стадион КЗКТ, бассейн «Дельфин», Курганский промышленный техникум, гостиница Family Hotel, а также жилые дома и административные здания.

Доступность

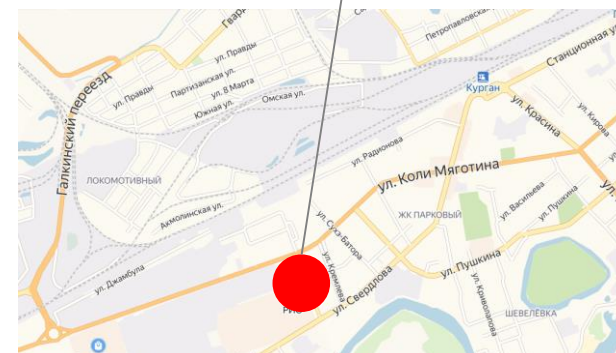
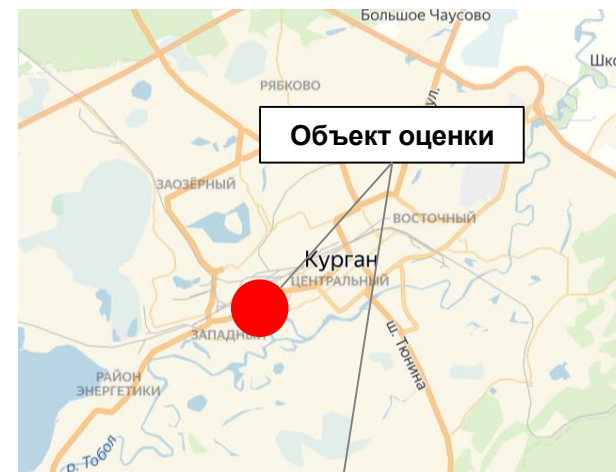
Объект оценки обладает хорошей транспортной и пешеходной доступностью благодаря расположению на первой линии улицы Тимофея Невежина относительно центра города.

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

Видимость

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

Местоположение Объекта оценки



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

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

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Описание Объекта оценки

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

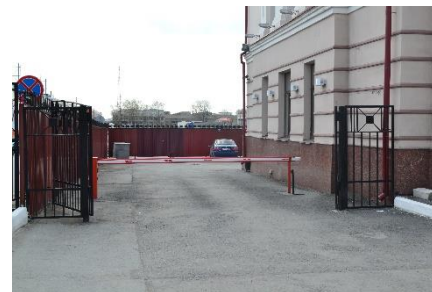
Фотографии Объекта оценки были предоставлены Заказчиком.



Фасад здания



Вход в здание



Прилегающая территория



Офисное помещение



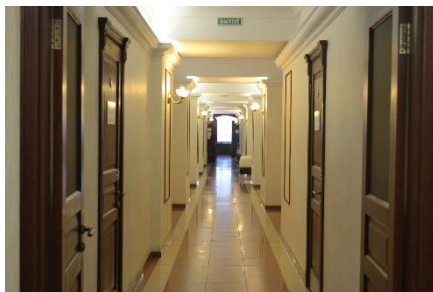
Офисное помещение



Офисное помещение



Входная группа



Коридор



Лестница

Источник: фотографии Исполнителя

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Анализ наиболее эффективного использования

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

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 четырех базовых критериях:

- ▶ Критерий юридической допустимости обуславливает рассмотрение только тех из возможных вариантов использования объекта недвижимости, 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.
- ▶ Критерий максимальной продуктивности требует максимизации рыночной стоимости объекта в среднесрочной перспективе.

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 г. Курган.

Справа представлен анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки.

Анализ наиболее эффективного использования Объекта

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

Источник: анализ Исполнителя

Объект оценки представляет собой административное здание.

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.

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 и размер Объекта оценки, 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 стоимости
3 Приложения

Доходный подход

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

Основные предположения финансовой модели

Основные макроэкономические предположения представлены в таблице справа.

- ▶ Прогнозный период модели – 1 ноября 2019 года – 31 марта 2032 года;
- ▶ Интервал прогноза – 1 квартал;
- ▶ Денежные потоки возникают в середине кварталов. Расчеты производились в рублях.

Расчет потенциального валового дохода

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

По данным Заказчика, на Дату оценки оцениваемое здание сдано одному арендатору в долгосрочную аренду. Основные условия долгосрочного договора представлены в таблице справа. 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 4 800 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 «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 167 млн руб.). Такое условие досрочного расторжения договора аренды делает невыгодным для арендатора переезд в новое помещение даже при существенном различии текущей ставки аренды по договору и рыночных ставок аренды.

Макроэкономические предположения

Показатель	2019	2020	2021	2022	2023 и далее
ИПЦ России	3,84%	3,67%	4,07%	4,04%	4,00%

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

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 стоимости
3 Приложения

Дополнительно мы проанализировали отчет о прибылях и убытках арендатора (ООО «Любимый город») за 2018 год, согласно которому его чистая прибыль за 2018 год составила 12,6 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 5,3 млн руб.

В качестве дополнительного подтверждения платежеспособности арендатора Заказчиком было предоставлено гарантийное письмо №26 от 12.11.2019 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.

Основным видом деятельности ООО «СУСХ» является консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления, а согласно отчету о прибылях и убытках чистая прибыль за 2018 год составила 446 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 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 для расчета ставки аренды 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), без учета НДС, что соответствует рыночной практике сопоставимых офисных помещений.

Как правило, на рынке 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 (то есть дополнительно на сумму НДС не увеличивается). Таким образом, 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. Соответственно, ставки аренды и цены продаж на помещения, предлагающиеся собственниками, находящимися на УСН, или физическими лицами, воспринимаются как конечные условия, и, соответственно, также очищались от НДС.






2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

Расчет 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/219952830/	https://kurgan.cian.ru/rent/commercial/186196795/	https://kurgan.cian.ru/rent/commercial/206423021/	https://kurgan.cian.ru/rent/commercial/206271395/
Телефон		8 (982) 802-25-66	8 (982) 802-25-66	8 (982) 802-25-66	8 (982) 802-25-66
Ставка аренды, руб./кв. м/год, без НДС		6 250	4 000	5 319	4 700
Коммунальные платежи		Включены, кроме электричества	Включены, кроме электричества	Включены, кроме электричества	Включены, кроме электричества
Эксплуатационные платежи		Включены	Включены	Включены	Включены
Абсолютная корректировка		0	0	0	0
Скорректированная ставка		6 250	4 000	5 319	4 700
Тип (предложение/сделка)		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		-5,1%	-5,1%	-5,1%	-5,1%
Скорректированная ставка		5 931	3 796	5 048	4 460
Время предложения/сделки	31.10.2019	Октябрь 2019 г.	Октябрь 2019 г.	Октябрь 2019 г.	Октябрь 2019 г.
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка		5 931	3 796	5 048	4 460
					
Местоположение	ул. Тимофея Нежевина, д. 3, стр. 2	ул. Коли Мяготина, д. 78	ул. Кравченко, д. 55	ул. Коли Мяготина, д. 119	ул. Куйбышева, д. 12
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Общая площадь, кв. м	40	43	29	47	33
Корректировка		1%	-4%	2%	-2%
Совокупная корректировка		1%	-4%	2%	-2%
Скорректированная ставка		5 992	3 642	5 151	4 354
Отделка и состояние помещений	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Абсолютная корректировка		0	0	0	0
Скорректированная ставка		5 992	3 642	5 151	4 354
Вес		25%	25%	25%	25%
Рыночная ставка аренды, руб./кв. м/год, без НДС, включая эксплуатационные и коммунальные расходы (кроме электричества)	4 800				

Источник: расчеты и предположения Исполнителя

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
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).

Арендные ставки объектов-аналогов включают эксплуатационные расходы и коммунальные расходы (кроме электричества). Следовательно, к их ставкам корректировка не применялась.

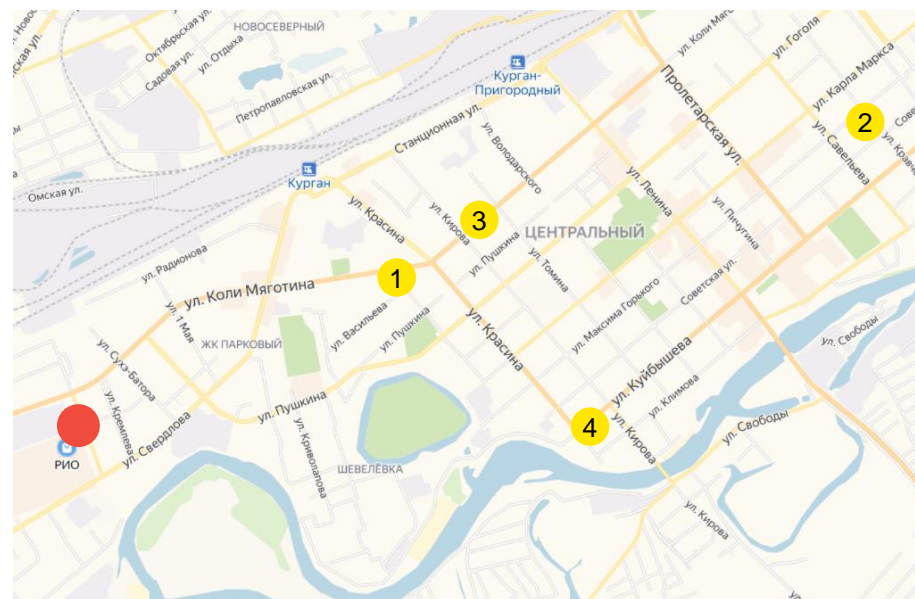
Корректировка на тип цены (сделка/ предложение). Для объектов, предлагаемых в аренду, запрашиваемые ставки, как правило, несколько выше тех, по которым фактически заключаются сделки. Значение применяемой корректировки соответствует нижней границе диапазона, приведенному в Справочнике Лейфера для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов (стр. 280): 5,1-13,2%.

Корректировка на время сделки/ предложения. Используемые для расчета аналоги присутствовали на рынке недвижимости в октябре 2019 года, оценка проводится на дату 31 октября 2019 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.

Все объекты-аналоги имеют сопоставимое местоположение с Объектом оценки, поэтому ставки аренды по данному параметру не корректировались.

Расположение объектов-аналогов



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

- Объект оценки (ул. Тимофея Невежина, д. 3, стр. 2)
- 1 ул. Коли Мяготина, д. 78
- 2 ул. Кравченко, д. 55
- 3 ул. Коли Мяготина, д. 119
- 4 ул. Куйбышева, д. 12

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Корректировка на площадь. Данная корректировка позволяет учесть различия удельных стоимостей Объекта оценки и объектов-аналогов, связанных с различием масштабов сделок (аренда, покупка площадей). 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 до 500 тыс. человек, стр. 203):

$$Y = 1,6101x^{-0,125}, \text{ где:}$$

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

Корректировка на площадь определяется по формуле:

Y – стоимость объекта, руб./кв. м; X – площадь объекта, кв. м.

Корректировка на площадь определяется по формуле:

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

$K_{\text{пл}}$ -корректировка на площадь, %

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

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

Корректировка на отделку и состояние помещений. Все объекты-аналоги предлагаются в аренду в состоянии стандартной отделки, как и Объект оценки, поэтому ставки аренды по данному параметру не корректировались.

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

Прогнозная динамика изменения рыночной ставки аренды была определена на уровне инфляции (таблица «Макроэкономические предположения» на слайдах выше). Изменение ИПЦ за ноябрь-декабрь 2019 года было определено с учетом накопленной инфляции за январь-октябрь 2019 года (2,32%) и консенсус-прогноза инфляции на 2019 год (3,84%). Таким образом, динамика ИПЦ с Даты оценки до конца 2019 года была определена на уровне 1,48%.

Расчет действительного валового дохода от аренды

Действительный валовый 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%

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 расходы 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 с 01.01.2019-30.09.2019. 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. Остальные расходы были пересчитаны в годовом выражении на кв. м арендопригодной площади (см. таблица справа). Расходы на уборку составили 14 051 руб./кв. м, без учета НДС, что значительно выше рыночных значений представленных в таблице ниже.

Фактические эксплуатационные и коммунальные расходы (кроме электричества)

Показатель	Значение, руб./кв. м/год, без НДС
Эксплуатационные расходы	15 049
Текущий ремонт	6
Охрана и безопасность	686
Клининг	14 051
Вывоз мусора	28
Обслуживание инженерных систем	206
ТО ОПС, видеонаблюдения	72
Коммунальные расходы (кроме электричества)	295
Отопление	257
Водоснабжение и водоотведение	38

Источник: данные Заказчика

Расходы на уборку

Источник	Значение, руб./кв. м/год, без НДС	Расчет
Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY	200	7,0% от ОПЕХ
Вольнова В. А. «Анализ состава арендной ставки на примере оценки офисных помещений с использованием доходного подхода»	370	7,8% от арендной ставки
Фактические данные Заказчика по сопоставимому объекту недвижимости в г. Сургут	350	Факт
Фактические данные Заказчика по сопоставимому объекту недвижимости в г. Тюмень	500	Факт
Итого, округлённо	350	

Таким образом, с учетом расходов на уборку на уровне 350 руб./кв. м, без НДС, эксплуатационные и коммунальные расходы (кроме электричества) были определены на уровне 1 600 руб./кв. м, без НДС.

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

- ▶ **Земельные платежи.** По состоянию на Дату оценки земельный участок на котором расположено оцениваемое здание находится в собственности. Расчет земельного платежа представлен в таблице справа.
В соответствии с законодательством государственная кадастровая оценка должна проводиться не чаще, чем один раз в два года, и не реже одного раза в пять лет. В расчет заложено предположение переоценки кадастровой стоимости земельного участка 1 раз в 5 лет, начиная с 2024 года на величину накопленного роста ставок аренды оцениваемых помещений.
- ▶ **Налог на имущество.** Согласно закону «О налоге на имущество организаций на территории Курганской области» № 347 от 26.11.2003, а также распоряжению правительства Курганской области №476-р от 28.08.2019 «Об определении на 2019 год перечня объектов недвижимого имущества, расположенных на территории Курганской области, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость», налог на имущество для Объекта оценки определяется как 2,2% от остаточной балансовой стоимости.
По данным Заказчика, остаточная балансовая стоимость Объекта оценки на 31.10.2019 составляет 48 711 634 руб. Расчета налога на имущество представлен в таблице справа.
- ▶ **Страховые платежи.** Сумма страховых платежей определена на уровне фактических платежей и составили 37 425 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
Земельный налог	1,5%
Земельный платеж, 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 31.10.2019, руб.	48 711 634
Месячная амортизация, руб.	79 077
Ставка налога на имущество	2,2%
Налог на имущество, руб./год	1 071 656

Источник: данные Заказчика

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
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 прогноznым 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 коммерческой 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	7 897
Потенциальный валовый доход	26 158 916
Потери платежей	(2 733 607)
<i>Потери от неполной загрузки</i>	(2 615 892)
<i>Потери от неплатежей</i>	(117 715)
Действительный валовый доход	23 425 309
Операционные расходы	(9 722 950)
<i>Эксплуатационные расходы</i>	(8 804 841)
<i>Земельные платежи</i>	(75 637)
<i>Расходы на страхование</i>	(37 425)
<i>Налог на имущество</i>	(805 047)
Чистый операционный доход	13 702 359
Брокерская комиссия за сдачу в аренду	(392 384)
Фонд капитальных затрат	(261 575)
Денежный поток	13 048 401
Терминальная стоимость	108 736 671
Брокерская комиссия за продажу	(543 683)
Итого, доход от продажи Объекта, руб.	108 192 988

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

Расчет ставки дисконтирования

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

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

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

Расчет стоимости ставки дисконтирования согласно кумулятивному подходу проводится следующим образом:

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

В качестве актива, доступного покупателям и собственникам недвижимости, доходность вложений может быть ориентиром уровня доходности вложений с минимально возможным на территории России риском. Такими активами могут являться Еврооблигации Российской Федерации, номинированные в долларах США. Для расчета «безрисковой» ставки мы использовали эффективную доходность по Еврооблигациям РФ со сроком погашения в 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 3%.

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. Премию 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 стоимости
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	2	1	0	2	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		3	4	3	0	10	0	0	0	0	0
Сумма						20					
Количество факторов						8					
Поправка на риск вложений в объект						2,50					

Источник: анализ Исполнителя

*данные риски заложены в безрисковой ставке

Расчет валютной корректировки

	Среднегеометрическое значение	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	
ИПЦ США**	101,91%	101,80%	101,78%	101,95%	102,06%	101,90%	102,00%	101,90%	101,90%	101,90%	101,90%	101,90%	101,90%	101,90%	101,90%	
ИПЦ России**	104,00%	104,62%	103,66%	103,85%	104,02%	103,99%	104,00%	104,00%	104,00%	104,00%	104,00%	104,00%	104,00%	104,00%	104,00%	
Корректировка	1,021															
		2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
		101,90%	101,90%	101,90%	101,90%	101,90%	101,90%	101,90%	101,90%	101,90%	101,90%	101,90%	101,90%	101,90%	101,90%	101,90%
		104,00%	104,00%	104,00%	104,00%	104,00%	104,00%	104,00%	104,00%	104,00%	104,00%	104,00%	104,00%	104,00%	104,00%	104,00%

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

** среднее значение за год, %

В расчете применяется ставка дисконтирования 14%. В таблице ниже представлен расчет ставки дисконтирования для Объекта оценки.

Показатель	Значение
Безрисковая ставка	4,06%
Премия за риск инвестирования в отрасль	3,00%
<i>Срок экспозиции, мес.</i>	12
Премия за риск, связанный с низкой ликвидностью	4,06%
Премия за риск, связанный со спецификой данного объекта недвижимости	2,50%
Ставка дисконтирования для долларовых потоков	13,62%
Валютная корректировка	1,021
Ставка дисконтирования для рублевых потоков (округленно)	16,0%

Источник: анализ Исполнителя

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

Прогноз денежных потоков

Номер периода	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
Начало периода	1 ноя 19	1 янв 20	1 апр 20	1 июл 20	1 окт 20	1 янв 21	1 апр 21	1 июл 21	1 окт 21	1 янв 22	1 апр 22	1 июл 22	1 окт 22	1 янв 23	1 апр 23	1 июл 23	1 окт 23	1 янв 24	1 апр 24
Конец периода	31 дек 19	31 мар 20	30 июн 20	30 сен 20	31 дек 20	31 мар 21	30 июн 21	30 сен 21	31 дек 21	31 мар 22	30 июн 22	30 сен 22	31 дек 22	31 мар 23	30 июн 23	30 сен 23	31 дек 23	31 мар 24	30 июн 24

ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД

Потенциальный доход от помещений	2 811 782	4 183 166	4 183 166	4 229 134	4 229 134	4 148 532	4 194 626	4 240 721	4 240 721	4 148 532	4 194 626	4 240 721	4 240 721	4 148 532	4 194 626	4 240 721	4 240 721	4 183 166	4 183 166
по действующим договорам	2 811 782	4 183 166	4 183 166	4 229 134	4 229 134	4 148 532	4 194 626	4 240 721	4 240 721	4 148 532	4 194 626	4 240 721	4 240 721	4 148 532	4 194 626	4 240 721	4 240 721	4 183 166	4 183 166
по новым договорам																			
Итого, потенциальный валовой доход	2 811 782	4 183 166	4 183 166	4 229 134	4 229 134	4 148 532	4 194 626	4 240 721	4 240 721	4 148 532	4 194 626	4 240 721	4 240 721	4 148 532	4 194 626	4 240 721	4 240 721	4 183 166	4 183 166

ПОТЕРИ ПЛАТЕЖЕЙ

Потери от неполной загруженности помещений

Потери от неплатежей

Итого, потери платежей

ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД	2 811 782	4 183 166	4 183 166	4 229 134	4 229 134	4 148 532	4 194 626	4 240 721	4 240 721	4 148 532	4 194 626	4 240 721	4 240 721	4 148 532	4 194 626	4 240 721	4 240 721	4 183 166	4 183 166
-------------------------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ

Эксплуатационные и коммунальные расходы

Земельные платежи	(8 572)	(12 752)	(12 752)	(12 893)	(12 893)	(12 647)	(12 787)	(12 928)	(12 928)	(12 647)	(12 787)	(12 928)	(12 928)	(12 647)	(12 787)	(12 928)	(12 928)	(12 752)	(12 752)
Расходы на страхование	(6 255)	(9 305)	(9 305)	(9 407)	(9 407)	(9 228)	(9 331)	(9 433)	(9 433)	(9 228)	(9 331)	(9 433)	(9 433)	(9 228)	(9 331)	(9 433)	(9 433)	(9 305)	(9 305)
Налог на имущество	(267 697)	(266 827)	(265 522)	(264 217)	(262 912)	(261 390)	(260 085)	(258 781)	(257 476)	(256 171)	(254 866)	(253 561)	(252 257)	(250 952)	(249 647)	(248 342)	(247 038)	(245 515)	(244 211)
Итого, операционные расходы	(282 523)	(288 884)	(287 579)	(286 517)	(285 212)	(283 265)	(282 203)	(281 142)	(279 837)	(278 046)	(276 984)	(275 922)	(274 618)	(272 827)	(271 765)	(270 703)	(269 399)	(267 573)	(266 268)

ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД	2 529 260	3 894 281	3 895 586	3 942 617	3 943 922	3 865 267	3 912 423	3 959 580	3 960 884	3 870 486	3 917 642	3 964 799	3 966 103	3 875 705	3 922 861	3 970 018	3 971 323	3 915 593	3 916 898
----------------------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

ПРОЧИЕ РАСХОДЫ

Брокерская комиссия за сдачу в аренду

Фонд капитальных затрат	(26 118)	(40 336)	(40 701)	(41 069)	(41 441)	(41 816)	(42 235)	(42 659)	(43 086)	(43 518)	(43 951)	(44 388)	(44 830)	(45 276)	(45 722)	(46 171)	(46 626)	(47 085)	(47 549)
Итого, прочие расходы	(26 118)	(40 336)	(40 701)	(41 069)	(41 441)	(41 816)	(42 235)	(42 659)	(43 086)	(43 518)	(43 951)	(44 388)	(44 830)	(45 276)	(45 722)	(46 171)	(46 626)	(47 085)	(47 549)

Чистый денежный поток до налогообложения	2 503 141	3 853 945	3 854 885	3 901 548	3 902 481	3 823 450	3 870 188	3 916 921	3 917 798	3 826 967	3 873 691	3 920 410	3 921 273	3 830 429	3 877 140	3 923 846	3 924 697	3 868 508	3 869 349
---	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

Фактор дисконтирования	0,9877	0,9576	0,9229	0,8892	0,8566	0,8255	0,7957	0,7666	0,7385	0,7117	0,6860	0,6610	0,6367	0,6136	0,5914	0,5698	0,5489	0,5289	0,5097
------------------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Дисконтированный денежный поток	2 472 310	3 690 718	3 557 602	3 469 248	3 342 745	3 156 157	3 079 386	3 002 820	2 893 281	2 723 605	2 657 316	2 591 207	2 496 674	2 350 297	2 293 062	2 235 984	2 154 403	2 046 053	1 972 204
--	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

Источник: расчеты Исполнителя

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

Прогноз денежных потоков (продолжение)

Номер периода	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38
Начало периода	1 июл 24	1 окт 24	1 янв 25	1 апр 25	1 июл 25	1 окт 25	1 янв 26	1 апр 26	1 июл 26	1 окт 26	1 янв 27	1 апр 27	1 июл 27	1 окт 27	1 янв 28	1 апр 28	1 июл 28	1 окт 28	1 янв 29
Конец периода	30 сен 24	31 дек 24	31 мар 25	30 июн 25	30 сен 25	31 дек 25	31 мар 26	30 июн 26	30 сен 26	31 дек 26	31 мар 27	30 июн 27	30 сен 27	31 дек 27	31 мар 28	30 июн 28	30 сен 28	31 дек 28	31 мар 29

ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД

Потенциальный доход от помещений	4 229 134	4 229 134	4 148 532	4 194 626	4 240 721	4 240 721	4 148 532	4 194 626	4 240 721	4 240 721	4 148 532	4 194 626	4 240 721	4 240 721	4 183 166	4 183 166	4 229 134	4 229 134	4 148 532
по действующим договорам	4 229 134	4 229 134	4 148 532	4 194 626	4 240 721	4 240 721	4 148 532	4 194 626	4 240 721	4 240 721	4 148 532	4 194 626	4 240 721	4 240 721	4 183 166	4 183 166	4 229 134	4 229 134	4 148 532
по новым договорам																			
Итого, потенциальный валовой доход	4 229 134	4 229 134	4 148 532	4 194 626	4 240 721	4 240 721	4 148 532	4 194 626	4 240 721	4 240 721	4 148 532	4 194 626	4 240 721	4 240 721	4 183 166	4 183 166	4 229 134	4 229 134	4 148 532

ПОТЕРИ ПЛАТЕЖЕЙ

Потери от неполной загруженности помещений

Потери от неплатежей

Итого, потери платежей

ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД	4 229 134	4 229 134	4 148 532	4 194 626	4 240 721	4 240 721	4 148 532	4 194 626	4 240 721	4 240 721	4 148 532	4 194 626	4 240 721	4 240 721	4 183 166	4 183 166	4 229 134	4 229 134	4 148 532
-------------------------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ

Эксплуатационные и коммунальные расходы

Земельные платежи	(12 893)	(12 893)	(15 330)	(15 500)	(15 670)	(15 670)	(15 330)	(15 500)	(15 670)	(15 670)	(15 330)	(15 500)	(15 670)	(15 670)	(15 458)	(15 458)	(15 628)	(15 628)	(15 330)
Расходы на страхование	(9 407)	(9 407)	(9 228)	(9 331)	(9 433)	(9 433)	(9 228)	(9 331)	(9 433)	(9 433)	(9 228)	(9 331)	(9 433)	(9 433)	(9 305)	(9 305)	(9 407)	(9 407)	(9 228)
Налог на имущество	(242 906)	(241 601)	(240 296)	(238 991)	(237 687)	(236 382)	(235 077)	(233 772)	(232 468)	(230 945)	(229 641)	(228 336)	(227 031)	(225 726)	(224 421)	(223 117)	(221 812)	(220 507)	(219 202)
Итого, операционные расходы	(265 206)	(263 901)	(264 854)	(263 822)	(262 790)	(261 485)	(259 635)	(258 603)	(257 571)	(256 049)	(254 198)	(253 166)	(252 135)	(250 830)	(249 184)	(247 879)	(246 847)	(245 542)	(243 760)

ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД	3 963 929	3 965 234	3 883 678	3 930 804	3 977 931	3 979 236	3 888 897	3 936 023	3 983 150	3 984 672	3 894 333	3 941 460	3 988 587	3 989 891	3 933 981	3 935 286	3 982 288	3 983 592	3 904 771
----------------------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

ПРОЧИЕ РАСХОДЫ

Брокерская комиссия за сдачу в аренду

Фонд капитальных затрат	(48 017)	(48 490)	(48 968)	(49 450)	(49 937)	(50 429)	(50 926)	(51 428)	(51 935)	(52 446)	(52 963)	(53 485)	(54 012)	(54 544)	(55 081)	(55 624)	(56 172)	(56 725)	(57 284)
Итого, прочие расходы	(48 017)	(48 490)	(48 968)	(49 450)	(49 937)	(50 429)	(50 926)	(51 428)	(51 935)	(52 446)	(52 963)	(53 485)	(54 012)	(54 544)	(55 081)	(55 624)	(56 172)	(56 725)	(57 284)

Чистый денежный поток до налогообложения	3 915 912	3 916 743	3 834 710	3 881 354	3 927 994	3 928 806	3 837 970	3 884 595	3 931 215	3 932 226	3 841 370	3 887 975	3 934 575	3 935 348	3 878 900	3 879 662	3 926 116	3 926 867	3 847 488
---	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

Фактор дисконтирования	0,4911	0,4731	0,4559	0,4394	0,4234	0,4079	0,3931	0,3789	0,3650	0,3516	0,3389	0,3266	0,3147	0,3032	0,2921	0,2815	0,2712	0,2613	0,2518
------------------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Дисконтированный денежный поток	1 923 089	1 852 916	1 748 251	1 705 624	1 663 119	1 602 423	1 508 547	1 471 743	1 435 045	1 382 742	1 301 756	1 269 977	1 238 291	1 193 087	1 133 052	1 092 134	1 064 872	1 025 994	968 761
--	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	----------------

Источник: расчеты Исполнителя

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

Прогноз денежных потоков (продолжение)

Номер периода	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53
Начало периода	1 апр 29	1 июл 29	1 окт 29	1 янв 30	1 апр 30	1 июл 30	1 окт 30	1 янв 31	1 апр 31	1 июл 31	1 окт 31	1 янв 32	1 апр 32	1 июл 32	1 окт 32
Конец периода	30 июн 29	30 сен 29	31 дек 29	31 мар 30	30 июн 30	30 сен 30	31 дек 30	31 мар 31	30 июн 31	30 сен 31	31 дек 31	31 мар 32	30 июн 32	30 сен 32	31 дек 32
ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД															
Потенциальный доход от помещений	4 194 626	4 240 721	5 648 563	5 875 875	5 999 694	6 125 382	6 185 727	6 110 871	6 239 641	6 370 355	6 433 115	6 408 321	6 471 454	6 607 025	6 672 116
по действующим договорам	4 194 626	4 240 721	605 817									0	0	0	0
по новым договорам			5 042 745	5 875 875	5 999 694	6 125 382	6 185 727	6 110 871	6 239 641	6 370 355	6 433 115	6 408 321	6 471 454	6 607 025	6 672 116
Итого, потенциальный валовой доход	4 194 626	4 240 721	5 648 563	5 875 875	5 999 694	6 125 382	6 185 727	6 110 871	6 239 641	6 370 355	6 433 115	6 408 321	6 471 454	6 607 025	6 672 116
ПОТЕРИ ПЛАТЕЖЕЙ															
Потери от неполной загруженности помещений			(4 538 471)	(4 700 700)	(4 199 786)	(3 675 229)	(3 092 864)	(2 444 348)	(1 871 892)	(1 274 071)	(643 311)	(640 832)	(647 145)	(660 702)	(667 212)
Потери от неплатежей			(5 550)	(5 876)	(9 000)	(12 251)	(15 464)	(18 333)	(21 839)	(25 481)	(28 949)	(28 837)	(29 122)	(29 732)	(30 025)
Итого, потери платежей			(4 544 021)	(4 706 576)	(4 208 785)	(3 687 480)	(3 108 328)	(2 462 681)	(1 893 731)	(1 299 552)	(672 260)	(669 670)	(676 267)	(690 434)	(697 236)
ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД	4 194 626	4 240 721	1 104 541	1 169 299	1 790 909	2 437 902	3 077 399	3 648 190	4 345 910	5 070 803	5 760 854	5 738 651	5 795 187	5 916 591	5 974 880
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ															
Эксплуатационные и коммунальные расходы			(1 715 992)	(1 977 763)	(2 019 440)	(2 061 745)	(2 082 057)	(2 056 861)	(2 100 203)	(2 144 201)	(2 165 325)	(2 156 980)	(2 178 230)	(2 223 861)	(2 245 770)
Земельные платежи	(15 500)	(15 670)	(15 670)	(18 650)	(18 858)	(19 065)	(19 065)	(18 650)	(18 858)	(19 065)	(19 065)	(18 806)	(18 806)	(19 013)	(19 013)
Расходы на страхование	(9 331)	(9 433)	(9 433)	(9 228)	(9 331)	(9 433)	(9 433)	(9 228)	(9 331)	(9 433)	(9 433)	(9 305)	(9 305)	(9 407)	(9 407)
Налог на имущество	(217 898)	(216 593)	(215 071)	(213 766)	(212 461)	(211 156)	(209 851)	(208 547)	(207 242)	(205 937)	(204 632)	(203 328)	(202 023)	(200 501)	(199 196)
Итого, операционные расходы	(242 728)	(241 696)	(1 956 166)	(2 219 408)	(2 260 089)	(2 301 399)	(2 320 406)	(2 293 286)	(2 335 633)	(2 378 636)	(2 398 455)	(2 388 418)	(2 408 364)	(2 452 782)	(2 473 386)
ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД	3 951 898	3 999 025	(851 625)	(1 050 108)	(469 180)	136 503	756 993	1 354 904	2 010 276	2 692 167	3 362 399	3 350 233	3 386 824	3 463 809	3 501 494
ПРОЧИЕ РАСХОДЫ															
Брокерская комиссия за сдачу в аренду		(194 727)	(196 646)	(198 583)	(200 539)	(202 515)	(204 510)	(206 525)	(208 559)	(210 614)	(0)	(98 096)	(98 096)	(98 096)	(98 096)
Фонд капитальных затрат	(57 848)	(58 418)	(8 428)	(59 575)	(60 162)	(60 754)	(61 353)	(61 957)	(62 568)	(63 184)	(63 807)	(64 435)	(65 070)	(65 711)	(66 359)
Итого, прочие расходы	(57 848)	(253 145)	(205 073)	(258 158)	(260 701)	(263 269)	(265 863)	(268 482)	(271 127)	(273 798)	(63 807)				
Терминальная стоимость												108 736 671			
Брокерская комиссия за продажу												(543 683)			
Итого, доход от продажи Объекта												108 192 988			
Чистый денежный поток до налогообложения	3 894 050	3 745 880	(1 056 698)	(1 308 266)	(729 881)	(126 766)	491 130	1 086 422	1 739 149	2 418 369	3 298 592	108 192 988			
Фактор дисконтирования	0,2427	0,2338	0,2253	0,2171	0,2092	0,2016	0,1942	0,1872	0,1804	0,1738	0,1674	0,1643			
Дисконтированный денежный поток	945 082	875 940	(238 032)	(284 002)	(152 724)	(25 557)	95 382	203 334	313 745	420 354	552 313	17 780 263			
Стоимость Объекта оценки на Дату оценки, руб., без НДС, округленно	99 253 000														

Источник: расчеты Исполнителя

Вывод о значении рыночной стоимости Объекта на Дату оценки, полученной в рамках доходного подхода

99 253 000 руб.

Значение рыночной стоимости приведено округленно, не включая НДС

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Сравнительный подход

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

Сравнительный подход

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

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

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

- ▶ **Местоположение.** Объект оценки обладает хорошей транспортной и пешеходной доступностью благодаря расположению на первой линии улицы Тимофея 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.



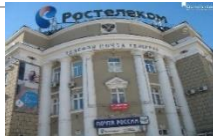

В рамках сравнительного подхода для оценки справедливой (рыночной) стоимости Объекта мы использовали метод сравнения продаж, основанный на сравнительном анализе присутствовавших на рынке г. Курган предложений о продаже офисных зданий или крупных офисных блоков, аналогичных оцениваемому. Применение данного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

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

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости Сравнительный подход

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

Расчет цены продажи офисных помещений

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://kurgan.cian.ru/sale/commercial/151231586/	https://www.domofond.ru/kommercheska-yanedvizhimost-na-prodazhu-kurgan-187988901	https://www.avito.ru/kurgan/kommercheska-aya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_1252_m_1829584353
Телефон		8 (499) 788-17-31	8 (908) 005-10-51	8 (963) 864-92-92
Цена предложения, руб./кв. м, без НДС		16 661	18 923	20 636
Тип (предложение/сделка)		Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		-10,2%	-22,7%	-10,2%
Скорректированная цена		14 961	14 628	18 531
Время предложения/сделки	31.10.2019	Октябрь 2019 г.	Октябрь 2019 г.	Октябрь 2019 г.
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена		14 961	14 628	18 531
Фотография объекта				
Местоположение	ул. Тимофея Нежевина, д. 3, стр. 2	ул. Ленина, д. 40	ул. Гоголя, д. 44	ул. Куйбышева, д. 28
Корректировка		0%	0%	0%
Общая площадь, кв. м	5 608	3 085	1 409	1 252
Корректировка		-7%	-16%	-18%
Доля помещений 1 этажа и выше	86%	81%	100%	100%
Доля помещений в цоколе	14%	19%	0%	0%
Корректировка		1%	-2%	-2%
Совокупная корректировка		-7%	-18%	-19%
Скорректированная цена		13 958	11 996	14 967
Отделка помещений	Стандартная отделка	требует косметический ремонт	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Абсолютная корректировка		1 500	0	0
Скорректированная цена		15 458	11 996	14 967
Вес		33,3%	33,3%	33,3%
Рыночная цена продажи, руб./кв. м, без НДС	14 141			
Справедливая (рыночная) стоимость Объекта*, руб., без НДС	79 303 238			

Источник: расчеты и предположения Исполнителя
*без учета обременения долгосрочным договором

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Сравнительный подход

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
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 10,2 - 22,7% (стр. 304).

В расчете мы приняли значение корректировки на предложение соответствующую верхней границе диапазона, приведенного в Справочнике Лейфера. При этом мы наблюдали используемый в расчете аналоги №1 на рынке недвижимости в июне 2019 года, и запрашиваемая цена на данный объект к Дате оценки снизилась на 11%. Таким образом, корректировка на предложение для данного объектов была принята на более низком уровне и составила 10,2% (нижняя граница диапазона по данным Справочника Лейфера).

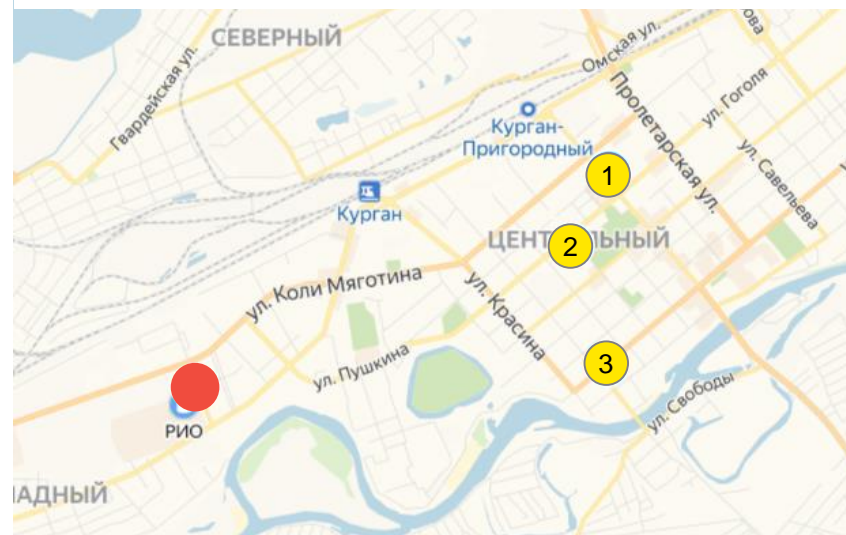
Объект-аналог №3 представлен на торгах на повышение, однако несмотря на это, мы консервативно применили корректировку на предложение по нижней границе, так как в соответствии с рыночной практикой, имущество, выставленное на торги, не всегда продается с первого раза.

Корректировка на время сделки/ предложения. Используемые для расчета аналоги присутствовали на рынке недвижимости в октября 2019 года, оценка проводится на дату 31 октября 2019 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.

Все объекты-аналоги имеют сопоставимое местоположение с Объектом оценки, поэтому корректировка к их ценам предложений не применялась.

Расположение объектов-аналогов



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

- Объект оценки (ул. Тимофея Невежина, д. 3, стр. 2)
- 1 ул. Ленина, д. 40
- 2 ул. Гоголя, д. 44
- 3 ул. Куйбышева, д. 28

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

Размер корректировок также был определен согласно Справочнику Лейфера. Для расчета корректировки мы применяли следующую формулу (зависимость удельной цены от площади объекта офисно-торгового назначения усредненные по всем городам России, стр. 187): :

$$Y = 1,7316x^{-0,129}$$

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Сравнительный подход

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

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:

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

K_3 – корректирующий коэффициент на наличие помещений, расположенных на 1 этаже (и выше) и в подвале;

Do_1, Do_2 – доля помещений Объекта оценки, расположенных на 1 этаже (и выше) и в подвале;

Da_1, Da_2 – доля помещений аналога, расположенных на 1 этаже (и выше) и в подвале;

k_2 – коэффициент, учитывающий разницу в стоимости помещений, расположенных выше 1-го этажа, относительно помещений в подвале (0,86).

Значение коэффициента определено по данным Справочника Лейфера (стр. 217).

Корректировка на отделку и состояние помещений

Объект-аналог №1 требует косметического ремонта, тогда как Объект оценки характеризуется стандартной отделкой.

Стоимость косметического ремонта офисных помещений была определена по итогам консультаций с представителями строительных компаний, специализирующихся на отделочных работах, а также по данным группы по управлению строительными проектами Отдела консультаций по недвижимости компании ЕУ.

Стоимость косметического ремонта офисного помещения в г. Курган

Источник	Ссылка	Стоимость отделки, руб./кв. м, без НДС
Эталон ремонт	https://kurgan.etalon-remont.ru/complex/office/	1 800
РемПро	https://rempro45.ru/remont-kommercheskih-pomescheniy/ofisov/	1 700
Ремонтник.ру	https://www.remontnik.ru/kurgan/remont_ofisa/	1 000
Итого		1 500

Таким образом, затраты на косметический ремонт в рассматриваемом классе помещений составляют около 1 500 руб./кв. м без НДС.

Объекты-аналоги №2 и 3 имеют сопоставимую отделку относительно Объекта оценки, следовательно, к их ценам данная корректировка не применялась.

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости Сравнительный подход

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
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 периоде 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, экономии на эксплуатационных и коммунальных расходах (кроме электричества), и потенциальным доходом исходя из рыночных ставок аренды с учетом ежеквартального рыночного роста.
6. Мы продисконтировали рассчитанную разницу, применив ставку дисконтирования в размере 16% (равную ставке дисконтирования в рамках доходного подхода).

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

Расчет корректировки на обременения в виде долгосрочного договора аренды

Период	31.10.2019- 31.12.2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
<i>Рост рыночных ставок аренды</i>	1,48%	3,67%	4,07%	4,04%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Рыночная ставка аренды, руб./кв. м	789	4 937	5 126	5 334	5 549	5 770	6 001	6 241	6 491	6 750	5 494
Базовая ставка по договору, руб./кв. м	849	5 079	5 079	5 079	5 079	5 079	5 079	5 079	5 079	5 079	3 982
<i>Рост эксплуатационных и коммунальных расходов</i>	1,48%	3,67%	4,07%	4,04%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Экономия на эксплуатационных и коммунальных расходах (кроме электричества), руб./кв. м	271	1 661	1 726	1 796	1 868	1 942	2 020	2 101	2 185	2 272	1 845
Доход по договору с учетом экономии, руб./кв. м	1 120	6 740	6 805	6 875	6 947	7 022	7 099	7 180	7 264	7 352	5 827
Разница	332	1 803	1 679	1 541	1 398	1 251	1 098	939	773	601	333
Дисконтированная разница	328	1 634	1 312	1 038	812	627	474	349	248	166	80
Разница всего, руб./кв. м	7 064										
Арендопригодная площадь, кв. м	3 312										
Корректировка, руб.	23 398 796										

Источник: анализ Исполнителя, данные Заказчика

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости Сравнительный подход

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

Таким образом, справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, составляет:

Расчет справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки

Стоимость, руб., без НДС	Корректировка на долгосрочный договор аренды, руб.	Стоимость Объекта оценки, руб., без НДС, округленно
79 303 238	23 398 796	102 702 000

Источник: анализ Исполнителя

Вывод о значении справедливой (рыночной) стоимости Объекта на Дату оценки, полученной в рамках сравнительного подхода

102 702 000 руб.

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

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Согласование результатов и вывод о стоимости

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

Согласование результатов и вывод о стоимости

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

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

Оценка выполнена в предположении, что условия договора аренды не будут изменены с уменьшением денежного потока арендодателя.

В таблице ниже представлен результат согласования стоимости оцениваемого объекта.

Согласование результатов

Подход	Справедливая (рыночная) стоимость, руб., без НДС	Вес подхода	Согласованная справедливая (рыночная) стоимость, руб., без НДС, округленно
Затратный	Не применялся	-	
Сравнительный	102 700 000	50%	101 000 000
Доходный	99 253 000	50%	

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

101 000 000 (Сто один миллион) рублей.

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

Объект	Рыночная стоимость, без НДС, руб.
Оцениваемое здание	97 580 681
Земельный участок*	3 419 319

*Рыночная стоимость земельного участка определена на уровне его кадастровой стоимости.

3

Приложения

	Стр.
Обзор макроэкономической ситуации	55
Обзор рынка офисной недвижимости г. Курган	57
Перечень использованных материалов	59
Сведения об Оценщике	61
Копии интернет-страниц	63
Копии документов Заказчика	72

3 Приложения

Обзор макроэкономической ситуации

Макроэкономические данные по России

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

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 в третьем квартале 2019 года в контексте их влияния на российский рынок недвижимости.

Ключевые макроэкономические индикаторы

ИПЦ России, %	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
EIU, year end	4,3%	4,0%	4,2%	4,0%	3,8%	3,8%	3,8%
Oxford Economics	4,6%	3,6%	4,1%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
ЦБ-базовый	3,5%	3,8%	4,0%	4,0%	-	-	-
Центр развития ВШЭ	4,3%	4,0%	4,0%	4,2%	4,2%	4,2%	4,2%
МЭР-базовый	3,8%	3,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	-
Среднее значение	4,6%	3,7%	3,9%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%

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

Экономическая ситуация

По оценке Росстата, во втором квартале 2019 года рост ВВП составил 0,9%. Наибольший рост индекса физического объема валовой добавленной стоимости к соответствующему периоду предыдущего года продемонстрировали добыча полезных ископаемых, транспортировка и хранение, а также финансовая и страховая деятельность.

Согласно данным Минэкономразвития России, в октябре 2019 г. рост ВВП ускорился до 1,9% в годовом исчислении по сравнению с динамикой в 0,9% месяцем ранее. Минэкономразвития отмечает, что ускорение роста ВВП является неустойчивым и обусловлено значительным увеличением запасов материальных оборотных средств, которое произошло в результате сохранения высоких показателей в промышленности и высокого урожая в сельском хозяйстве на фоне слабого внутреннего спроса. При этом Министерство экономического развития прогнозирует замедление роста ВВП в 4 квартале 2019 года до 1,4-1,5% к предыдущему году.

По прогнозам ЦБ РФ, темпы прироста ВВП страны в 2019 году составят 0,8-1%, что находится в рамках прогноза Банка России. В октябре ЦБ понизил квартальную оценку роста ВВП, в 3 квартале до 0,2%, в сентябре оценка была 0,2-0,3%. Для 4 квартала оценка также была снижена до 0,2% с 0,3%. При этом ЦБ ожидает ускорение роста ВВП в 1 квартале 2020 года.

Международный валютный фонд (МВФ), в свою очередь, вновь понизил прогноз по росту ВВП России в 2019 году на 0,1 процентного пункта – до 1,1%.

3 Приложения

Обзор макроэкономической ситуации

Макроэкономические данные по России

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

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 октября 2019 года увеличение денежной массы в национальном определении (денежного агрегата M2) с начала года составило 0,8% (за аналогичный период 2018 года данный показатель составил 8,2%).

Инфляция:

По оценкам ЦБ РФ, в сентябре 2019 года инфляция составила 4% г/г. При этом прогнозируется дальнейшее замедление инфляции и ее снижение до 3% г/г в январе 2019 года. В октябре месячная инфляция составила 0,1-0,2%, что соответствует годовой инфляции на уровне 3,7-3,8%.

Уровень безработицы:

По данным Росстата, по состоянию на сентябрь 2019 года, безработица составила 4,5%. В сентябре 2019 года, по итогам выборочного обследования рабочей силы, 3,4 млн человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные.

Индекс промышленного производства:

По данным Росстата, Индекс промышленного производства в сентябре 2019 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103%.

Цены на нефть:

По данным Интерфакс, по состоянию на конец октября 2019 года цены на нефть эталонных марок снижаются на азиатских торгах после недавнего скачка, при этом цена на нефть марки Brent составила 60,86 долл. за баррель, а цена на нефть марки WTI – 55,97 долл. за баррель.

Согласно данным Министерства финансов РФ, средняя цена нефти российской марки Urals в январе-сентябре 2019 года снизилась до 64,15 долл. за баррель, что соответствует снижению на 9% по отношению к аналогичному периоду прошлого года.

По данным бизнес рейтинга «Ведение бизнеса» Всемирного банка, Россия заняла 28 место из 190 в 2019 году, по сравнению с предыдущим годом, где занимала 35 место. В этот раз Россия особенно продвинулась по трем показателям: ускорение подключения бизнеса к электросетям, упрощение налоговых процедур и усиление защиты миноритариев.

3 Приложения

Обзор рынка офисной недвижимости г. Курган

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения

Предложение

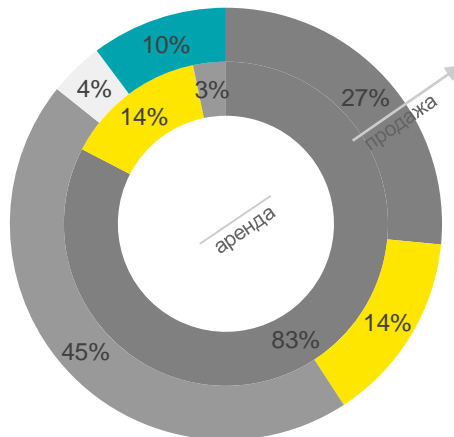
Курган является одним из самых развитых городов Уральского федерального округа. На территории города располагаются крупные научные центры и промышленные предприятия. Административным и географическим центром города является Центральный район. На него приходится порядка 78% от общего числа предложений по продаже и 68% от общего числа предложений по аренде (по данным kurgan.cian.ru), что говорит о районе, как о центре деловой активности города.

По данным ЦИАН, по состоянию на ноябрь 2019 года в Кургане к продаже предлагается порядка 50 объектов общей площадью 14 600 кв. м, преобладают объекты площадью 100-300 кв. м.

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

К аренде предлагается около 92 объектов недвижимости общей площадью 3 450 кв. м. В предложении аренды преимущественно представлены помещения до 50 кв. м. Структура предложения коммерческих помещений под офисы представлена на диаграмме ниже, по состоянию на ноябрь 2019 г..

Распределение предложения объектов офисного назначения в аренду и на продажу в Кургане по площади, %, ноябрь 2019 г.

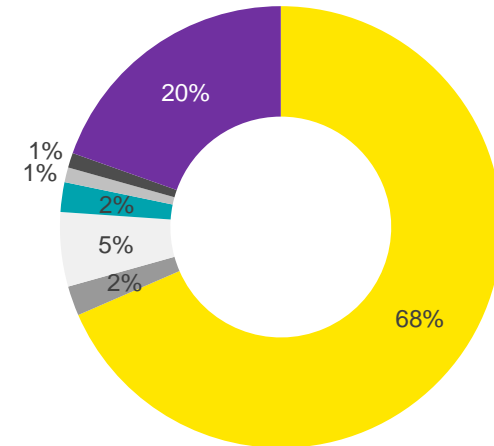


■ менее 50 кв. м ■ 50-100 кв. м ■ 100-300 кв. м ■ 300-1000 кв. м ■ более 1000 кв. м

Источник: kurgan.cian.ru, анализ Исполнителя

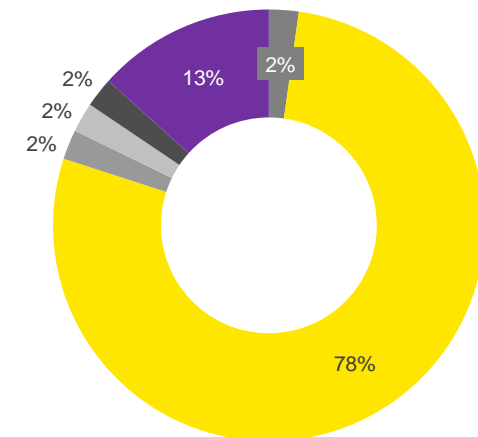
Структура предложения офисной недвижимости в Кургане по районам, ноябрь 2019 г.

Аренда



Источник: kurgan.cian.ru, анализ Исполнителя

Продажа



■ Восточный ■ Центральный ■ Северный ■ Западный
■ Энергетика ■ Заозерный ■ Рябово ■ Промзона

Источник: kurgan.cian.ru, анализ Исполнителя

3 Приложения

Обзор рынка офисной недвижимости г. Курган

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения

Цены продажи

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

Наибольшую стоимость имеют помещения с качественным ремонтом, расположенные в центре города и обладающие хорошей пешей и транспортной доступностью. Наименьшая стоимость характерна, как правило, для помещений, расположенных на окраине города, в спальных или промышленных районах.

По данным сайта и restate.ru, средняя цена предложения офисных помещений в Кургане с начала года снизилась на 26%.

Что касается объектов, сопоставимых с Объектом оценки (расположенные в Центральном районе административные здания с кабинетной планировкой), диапазон цен предложений за кв. м с учетом НДС составляет 18 000 – 25 000 руб./кв. м., что эквивалентно 15 000 – 21 000 руб./кв. м без НДС.

Арендные ставки

Диапазон запрашиваемых ставок аренды в ноябре 2019 года по данным ЦИАН составил 1 800 – 7 500 руб./кв. м./год.

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

Что касается объектов, сопоставимых с Объектом оценки, ставка аренды за офисные помещения площадью 30-50 кв. м колеблется от 3 500 до 6 500 руб./кв. м/год с НДС (2 900 – 5 400 руб./кв. м/год без НДС).

3 Приложения

Перечень использованных материалов

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения

Данные Заказчика	Размер, байт
Договор страхования.pdf	4 003 417
2019.10.22 - Курган (здание).pdf	484 573
2019.10.22 - Курган (земля).pdf	652 546
Расходы адм. здания по адресу г. Курган, ул. Невежина - за 2018-2019 года.xlsx	12 924
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

3 Приложения

Перечень использованных материалов

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения

Нормативно правовые документы

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

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

Налоговый кодекс РФ

Гражданский кодекс РФ

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

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

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

Учебно-методическая литература

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

«Справочник оценщика недвижимости» (Л. А. Лейфер, Нижний Новгород, 2018)

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

www.rway.ru

www.cre.ru

www.etagi.com

www.avito.ru

www.cian.ru

www.domofond.ru

www.kurgan.arrpro.ru

www.kurgan.etalon-remont.ru

www.rempro45.ru

www.remontnik.ru

3 Приложения

Сведения об Оценщике

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения



3 Приложения

Сведения об Оценщике

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения



ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС) № 433-121121/18 / 0325R/776/00002/18 - 002517 от «07» сентября 2018 г. ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщик и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/18 / 0325R/776/00002/18 - 002517 от «07» сентября 2018 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 12.12.2017г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правыла страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Архангельская Ольга Юрьевна**
Паспортные данные: Сер. 4511 №091852 выдан Отделением УФМС России по гор. Москве по району Замоскворечье (код подразделения - 770-005) 18.07.2011
Адрес регистрации: 115035, Москва, г. Москва, Космодамианская наб., д. 40-42, строение 3, кв.№ф. 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-msk@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. Б, Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 785-09-09, 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, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключенному договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащее 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 наступивши в зкономую силу решением арбитражного суда или приказом Страхователя с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиям (бездействиям) 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 «10 января 2019 года по «30» июня 2020 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 Страхователю 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, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:** 8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **300 000 (Триста тысяч) рублей**.
8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
- 9. ФРАНШИЗА:** 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежащим исполнителем свою обязанность по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия блага-корреспондента – за счет получателя.
10.2. При результате страховой премии, настоящий Договор считается исполненным и не имеет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Архангельская Ольга Юрьевна

СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «Ингосстрах»

От Состраховщика 1:
(Начальник отдела страхового дела и индивидуального риска Архангельский С.Ю. на основании доверенности № 3793-03/17 от 20.11.2017г. № 09268/18 от 23.09.2015г. от С.Ю. Архангельского)



3 Приложения

Копии интернет-страниц

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения

Расчет рыночной арендной ставки офисных помещений


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

Аналог 1

<https://kurgan.cian.ru/rent/commercial/219952830/>

Офис, 43 м²
в торгово-офисном комплексе «на ул. Коли Мяготина, 78»
Курганская область, Курган, ул. Коли Мяготина, 78 На карте

В избранное Поделиться Сохранить Добавить в избранное Пожаловаться



3 фото

43 м²
Площадь

4 из 5
Этаж


Свободно
Помещение

Характеристики и преимущества помещения:

- центр
- новое офисное здание
- хороший ремонт
- регулярная уборка мест общего пользования
- парковка
- охрана
- несколько интернет-провайдеров
- так же, в здании находятся офисы страховых, топливных, и финансовых компаний
- доступ в здание без выходов. Будни и суббота с 8 до 20 час. Воскресенье с 8 до 15 часов
- в шаговой доступности кафе и продуктовые магазины
- стоимость объекта 7500 руб/мес, плюс коммунальные услуги
- есть элитная офисная мебель. Возможна аренда с мебелью, цена оговаривается отдельно. Возможна продажа мебели, с большой скидкой

25 800 ₽/мес.
7 200 ₽ за м² в год

PRO
Агентство Регионального Развития
Агентство недвижимости
На рынке с 2016 года
Еще 487 объектов



Показать телефон

3 Приложения

Копии интернет-страниц

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

Расчет рыночной арендной ставки офисных помещений

Аналог 2

<https://kurgan.cian.ru/rent/commercial/186196795/>

Офис (А+), 28,7 м²

в бизнес-центре «Виктория»

Курганская область, Курган, ул. Кравченко, 55 [На карте](#)

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



28,7 м²
Площадь

3 из 5
Этаж

Свободно
Помещение

A+
Класс

Характеристики и преимущества помещения:

- удобное местоположение, в шаговой доступности остановки общественного транспорта
- 3-й этаж
- лифт
- отличное состояние
- телефон, интернет
- новое здание
- пожарная, охранная сигнализации
- пост охраны на этаже
- сан узел на этаже (холодная, горячая вода)

Условия аренды: 400 руб/кв.м в месяц

В стоимость аренды не включена стоимость электроэнергии.

11 480 Р/мес. [↑](#) [↓](#)

4 800 Р за м² в год

PRO

Агентство Регионального Развития
Агентство недвижимости
На рынке с 2016 года
Еще 487 объектов



[Показать телефон](#)

3 Приложения

Копии интернет-страниц

- Общая часть
- 1 Методология оценки
- 2 Расчет стоимости
- 3 Приложения**

Расчет рыночной арендной ставки офисных помещений

Аналог 3

<https://kurgan.cian.ru/rent/commercial/206423021/>

Офис, 47 м²

в офисном здании «на ул. Коли Мяготина, 119»

Курганская область, Курган, ул. Коли Мяготина, 119 [На карте](#)

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Печать](#) [Ссылка](#) [Пожаловаться](#)



7 фото



47 м²

Площадь

3 из 3

Этаж

Свободно

Помещение

Характеристики и преимущества объекта:

- центр города, выгодное месторасположение
- отличный новый ремонт
- теплые светлые помещения
- кондиционеры
- парковка
- первая линия, высокий пешеходный трафик
- в шаговой доступности гостиницы, кафе, магазины

Коммунальные платежи: свет

25 000 ₽/мес. ▼

6 383 ₽ за м² в год

PRO

Агентство Регионального Развития

Агентство недвижимости

На рынке с 2016 года

Ещё 487 объектов



[Показать телефон](#)

3 Приложения

Копии интернет-страниц

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения

Расчет рыночной арендной ставки офисных помещений

Аналог 4

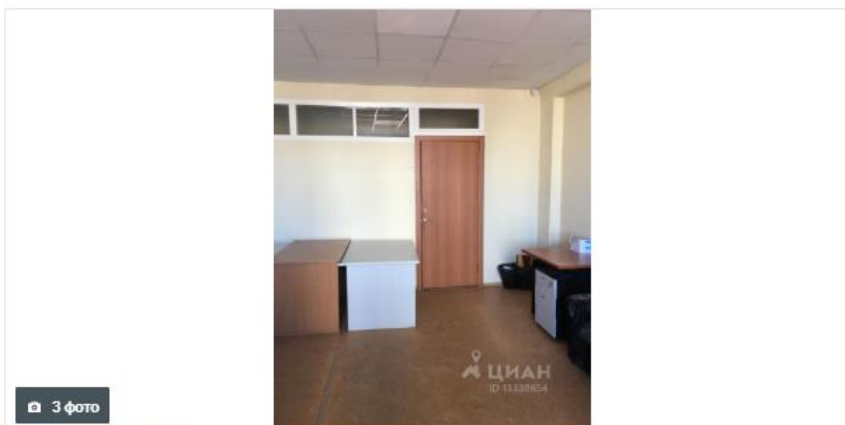
<https://kurgan.cian.ru/rent/commercial/206271395/>

Офис, 33 м²

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

Курганская область, Курган, ул. Куйбышева, 12 [На карте](#)

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



3 фото



33 м²

Площадь

4 из 4

Этаж

Свободно

Помещение

Характеристики и преимущества помещения:

Нежилое (офисное) здание.

1-й этаж здания занят якорным арендатором - Сбербанком

Преимущества помещения:

- первая линия;
 - территория с тремя парковками;
 - все коммуникации в отличном состоянии;
 - выгодное расположение, рядом крупные ТЦ, оживленная транспортная артерия, большой трафик.
- Все к/у, кроме э/э, включены в стоимость аренды.

16 500 ₽/мес. [↓](#)

6 000 ₽ за м² в год

PRO

Агентство Регионального Развития

Агентство недвижимости

На рынке с 2016 года

Ещё 487 объектов



[Показать телефон](#)

3 Приложения

Копии интернет-страниц

- Общая часть
- 1 Методология оценки
- 2 Расчет стоимости
- 3 Приложения**

Расчет рыночной цены продажи офисных помещений

Аналог 1

<https://kurgan.cian.ru/sale/commercial/151231586/>

Здание, 3 085,1 м²

Курганская область, Курган, ул. Ленина, 40 [На карте](#)

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



📷 1 фото

3 085,1 м²

Площадь

4 этажа

Этажность

г. Курган, ул. Ленина, 40. Четырехэтажное административное здание 1966 года постройки с подземным этажом, фундамент железобетонный ленточный, материал стен: кирпич, перекрытия сборные железобетонные, кровля совмещенная. Здание оборудовано системами электроснабжения, центрального холодного и горячего водоснабжения, центрального отопления и центральной канализации, вентиляции. Техническое состояние здания и его отделки оценивается как хорошее. Преимущественная застройка близлежащей территории жилая и административно-деловая. Объекты продаются собственником - юридическим лицом.

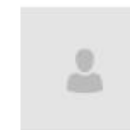
61 680 257 ₽ ↓

19 993 ₽ за м²

ID 12458278

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)



3 Приложения

Копии интернет-страниц

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

Расчет рыночной цены продажи офисных помещений

Аналог 2

<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kurgan-187988901>

32 000 000 ₽

Офис, 1409.2 м²

В ипотеку за 275 881 РУБ./мес.

ул Гоголя, 44, Центральный, Курган, Курганская область

★ В избранное

🔄 Получать похожие объявления

% Выбрать ипотечную программу



ЮЛИЯ

Размещает объявления: 4 года 1 мес.

Открыть другие объекты на продажу: 31

Открыть другие объекты в аренду: 9

Всего за 3 месяца: 40

📞 Показать номер

✉ Написать владельцу объявления



Объявление закрыто Google



Связаться с владельцем

📞 Показать номер

Офис, 1409.2 м²

Офисные помещения на 3 этаже, площадь 1409.2 кв.м., помещения находятся в здании Главпочтамта, есть отопление, водоснабжение, канализация, состояние помещений хорошее. В помещении два входа.

🔖 Создать заметку

🖨 Распечатать

🔄 Получать похожие

🗨 Пожаловаться

Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость

Номер в каталоге: 187988901

Класс здания:

Площадь: 1409.2 м²

Цена: 32 000 000 ₽

Цена за м²: 22 708 ₽

Тип объекта: Офис

Дата публикации объявления: 24/8/2017

Дата обновления объявления: 15/10/2019

Расположение

ул Гоголя, 44, Центральный, Курган, Курганская область

3 Приложения

Копии интернет-страниц

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения

Расчет рыночной цены продажи офисных помещений

Аналог 3

https://www.avito.ru/kurgan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_1252_m_1829584353

Офисное помещение, 1252 м²

31 003 000 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку

1 ноября в 09:41



Без звонков

Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение

Приуральский ф-л АО "РТИ-ФБТИ"



Частное лицо

На Авито с 01 ноября 2019

8 объявлений пользователя

№ 1829584353, 595 (+22)

Настоящей публикацией объявляем прием заявок до 29.11.19 17:00:00 (28 дн.) на аукцион по продаже принадлежащего АО "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ" недвижимого имущества по адресу: Курганская область, г. Курган, ул. Куйбышева, д.28 (нежилые помещения общей площадью 1252 кв.м. на 2 и 3 этаже здания (номера на поэтажном плане: этаж 2 № 1-23, этаж 3 № 1-23), кадастровый номер 45:25:070311:1672).

Организатор: ООО "Инвестиционная компания Внешэкономбанка (ВЭБ Капитал)"

Способ проведения: Аукцион на повышение

Единая электронная торговая площадка: Коммерческие закупки и закупки по 223-ФЗ, ЕЭТП - roseltorg

Процедура: COM25101900092

Подробности и документация по запросу в сообщения.



Площадь: 1252 м²; Класс здания: а

3 Приложения

Копии интернет-страниц

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения



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

Отчет о финансовых результатах, RUB, x 1

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

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

3 Приложения

Копии интернет-страниц

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения



ООО "СВСХ" (ИНН 4501106453 · ОГРН 1034500031125)

Отчет о финансовых результатах, RUB, х 1

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

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

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

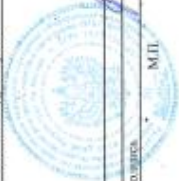
3 Приложения

Область федеральной собственности, балансовая принадлежность «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Москве
Итого: наименование документа (подлинник)

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

На основании запроса от 22.10.2019г. поступившего на рассмотрение 22.10.2019г. сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Земле		Земельный участок	
Лист №1	Лист №2	Всего листов выписки: 1	Всего листов выписки: 2
22 октября 2019г. № КУВН/4-001/2019-25828961	4525-070105-413	4525-070105-413	
Кадастровый номер:	4525-070105-413	4525-070105-413	
Номер кадастрового участка:	4525-070105	4525-070105	
Дата проведения кадастрового учета:	26.06.2012	26.06.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 37-401/001/0100925310; Инвентарный номер 608; Условный номер 45-01.01-02.2002-0053	Инвентарный номер 37-401/001/0100925310; Инвентарный номер 608; Условный номер 45-01.01-02.2002-0053	
Адрес (местоположение):	Курганская область, г. Курган, ул. Тимофея Нежевина, д. 3, строение 2	Курганская область, г. Курган, ул. Тимофея Нежевина, д. 3, строение 2	
Площадь, кв.:	5668,2	5668,2	
Назначение:	Нежилое	Нежилое	
Назначение:	Земельный участок	Земельный участок	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	5, в том числе подземных 1	5, в том числе подземных 1	
Подъезд в эксплуатацию по завершении строительства:	1961	1961	
Для инвестирования строительства:	9537273,35	9537273,35	
Кадастровая стоимость, руб.:	4525-070105-549, 4525-070105-552, 4525-070105-603, 4525-070105-674	4525-070105-549, 4525-070105-552, 4525-070105-603, 4525-070105-674	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости:			
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании для обслуживания:	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
Статус земли об объекте недвижимости:	Свободна об объекте недвижимости	Свободна об объекте недвижимости	
Сособе отчетчик:	Иванова Александра Игоревна	Иванова Александра Игоревна	
Получатель выписки:			



Курганская О.И.
Иванова А.И.

Итого: 2 документа

полное наименование документа	по адресу	М.П.	инициала, фамилия

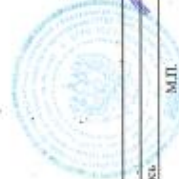
Лист 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земле		Земельный участок	
Лист №1	Лист №2	Всего листов выписки: 2	Всего листов выписки: 3
22 октября 2019г. № КУВН/4-001/2019-25828961	4525-070105-413	4525-070105-413	
Кадастровый номер:	4525-070105-413	4525-070105-413	

1	Привладелец (правообладатель):	1.1	Итого: государственная акционерная компания «Профессиональный» (Открытое акционерное общество), ИНН: 7901095908
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 45-45/016-45/01/0010/2015-294/3 22.04.2015 17:27:31
4	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	4.1	Арест 27.04.2015 17:27:31 дата государственной регистрации: применяется государственное 45-45-16/014/2010-250/2 сроки, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 16.04.2010 по 01.10.2019 лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: 4501131812 Общество с ограниченной ответственностью «Сибирско-Уральский энергетический сервис», ИНН: 4501131812 основание государственной регистрации: Договор аренды нежилого имущества, Выдан 21.12.2009 Документальное соглашение в договоре аренды нежилого имущества №5/от 21.12.2009 г., № 1, Выдан 09.07.2013 Протоколное соглашение в договоре аренды нежилого имущества от 21.12.2009г., № 2, Выдан 09.01.2019 Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого имущества от 21.12.2009г., № 1, Выдан 04.09.2019



Курганская О.И.
Иванова А.И.

Итого: 2 документа

полное наименование документа	по адресу	М.П.	инициала, фамилия

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения

Лист 3	
Заказчик Имя, фамилия, отчество	
Лист №2, Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего листов выписки: 3	
22 октября 2019г. № КУИИ/001/2019-24828961	
Квартальный номер: 45:25:070105-413	
5	Сведения о наличии решения об отчуждении объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд.
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа.
Данные отсутствуют	
Данные отсутствуют	
М.П.	
Курганов А.В. Иванов П.А.	
Инициалы, фамилия	
М.П.	
Подпись	
Инициалы, фамилия	

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Москве
в лице заместителя начальника отдела регистрации

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

На основании запроса от 22.10.2019, поступившего на рассмотрение 22.10.2019, сообщаем, что сформирован Единый государственный реестр недвижимости:

Лист №1, Раздел 1		Земельный участок или объект недвижимости	
Лист №1, Раздел 1	Всего листов: Раздел 1: 1	• Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
22 октября 2019г. № КУВН/001/2019/2-383/0978 Кадастровый номер:	45-25-070105-159		
Номер кадастрового выписки:	45-25-070105		
Дата публикации кадастрового выписки:	15.05.2009		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	лишние отсутствуют		
Адрес (поселково-пригородный населенный пункт):	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Курганская обл., г.Курган, ул.Невежина, 3.		
Площадь, кв.м:	4528 кв.м		
Кадастровая стоимость, руб.:	3419119,2		
Кадастровый номер расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	45-25-000000-26754		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Вид разрешенного использования:	Для размещения объектов		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "исключительные"		
Особые отметки:	лишние отсутствуют		
Получатель выписки:	Иванов Александр Иванович		



полное наименование, должность	подпись	инициалы, фамилия
		И.П.

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Лист №1, Раздел 2		Земельный участок или объект недвижимости	
Лист №1, Раздел 2	Всего листов: Раздел 2: 2	• Всего разделов: 3	• Всего листов выписки: 4
22 октября 2019г. № КУВН/001/2019/2-383/0978 Кадастровый номер:	45-25-070105-159		

1	Присоединение (присоединение):	1.1	Находящийся на основании выписки "Профессиональный" (Открытое акционерное общество), ИНН: 770109008
2	Вид, номер и дата государственной регистрации прав:	2.1	Собственность на земельный участок №45-07/001/45-07/008/2015-388/3 от 22.04.2015, 17:26:07
4	Отражение прав и обязанностей объекта недвижимости:	4.1	Арендатор
	дата государственной регистрации:	22.04.2015 17:26:07	
	номер государственной регистрации:	45-45-16/014/2010-25/01	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 16.04.2010 по 01.10.2019	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Сибирско-Уральский энергетический сервис", ИНН: 4501131812	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды недвижимого имущества, Выдан 21.12.2009	
		Выдан 09.07.2013	
		Лицензионные соглашения в отношении аренды недвижимого имущества от 21.12.2009 г., № 1, от 09.07.2019	
		Лицензионные соглашения в отношении аренды недвижимого имущества от 21.12.2009г., № 1, Выдан 01.09.2018	



полное наименование, должность	подпись	инициалы, фамилия
		И.П.

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости		Всего листов выписки: 4	
Лист №2, Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего листов: 3	
22 октября 2019г. № КУВН-001/2019-25830978			
Кадатровый номер: 45:25:070105:159			
5	Сведения о платежах республ. об изъятия объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, супруга:	данные отсутствуют	



полное наименование должности	подпись	М.П.
-------------------------------	---------	------

Раздел 3 - Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости		Всего листов выписки: 4	
Лист №1, Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего листов: 3	
22 октября 2019г. № КУВН-001/2019-25830978			
Кадатровый номер: 45:25:070105:159			
План (чертеж, схема) земельного участка			
Лист №1, 2000	Буквенное обозначение:		М.П.
полное наименование должности	подпись		

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения



Договор страхования имущества № 43912/919/02526/9

г. Екатеринбург

от «27» августа 2019 г.

АО «АльфаСтрахование», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Руководителя направления по работе с банками Отдела по работе с финансовыми институтами ЕФ АО «АльфаСтрахование» Сахацкой Ирины Дмитриевны, действующего на основании доверенности № 1789/17 от 10.02.2017г., 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 № 3 от 15.03.2017, 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 определенного 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 (водосодержание, электрические и т.п.) должны быть технически исправны, меры пожарной безопасности, защиты от противоправных действий, условия хранения товаров должны соответствовать нормам, установленным для подобного рода объектов.

3. Страховые случаи

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

3.1.1. Пожара, удара молнии, взрыва газа, употребляемого для бытовых нужд (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);

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);

Договор №43912/919/02526/9

Страховщик

Страхователь

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

8 800 333 0 999 WWW.alfastrah.ru

1



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, конструкции, включая отделку и инженерное оборудование. Кадастровый номер: 45:25:070105:413 Общая площадь 5 608,2 кв. м.	74 850 000,00	37 425,00
Итого:			74 850 000,00	37 425,00

Общая страховая сумма по Договору: 74 850 000,00 (Семьдесят четыре миллиона восемьсот пятьдесят тысяч) рублей.

Общая страховая премия по Договору: 37 425,00 (Тридцать семь тысяч четыреста двадцать пять) рублей.

4.2. Порядок оплаты страховой премии: единовременно не позднее «31» августа 2019 г.
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. Момент 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 2019г. по «31» августа 2020г., 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:

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

Договор №43912/919/02526/9

Страховщик

Страхователь

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

8 800 333 0 999 WWW.alfastrah.ru

2

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения



- перечень поврежденного, уничтоженного имущества (дефектные ведомости);
 - документы бухгалтерского учета Страхователя или иные документы, подтверждающие факт наличия имущества, его стоимость и имущественный интерес Страхователя;
 - документы, подтверждающие размер причиненного ущерба (договоры подряда, сметы работ, акты сдачи-приемки выполненных работ, счета, счета - фактуры и т.п.);
 - документы компетентных органов, подтверждающие факт и обстоятельства страхового случая;
 - при пожаре и взрыве - документы из органов МЧС, а также органов полиции или прокуратуры, если материалы по данному случаю переданы в указанные органы;
 - при ущербе от удара молнии, стихийных бедствиях - документы из гидрометеорологической службы с описанием природных событий (на дату наступления события в районе происшествия);
 - при повреждении или уничтожении имущества в результате противоправных действий третьих лиц - документы из органов внутренних дел, федеральной службы безопасности, а также копия заявления Страхователя в эти органы с входящим регистрационным номером;
 - при повреждении имущества в результате аварий гидравлических систем - документы из коммунальных служб (ЖЭК, РЭУ, ДЕЗ и т.п.);
 - при наступлении других страховых случаев - документы компетентных органов по принадлежности. В случае отсутствия органов, в компетенцию которых входит установление факта и причины произошедшего события, Страховщик вправе потребовать от Страхователя проведения независимой экспертизы для установления причины возникновения события.
 - другие документы, необходимые Страховщику для принятия решения о выплате.
- 6.2. Страховщик вправе оказывать содействие Страхователю в получении вышеуказанных документов, направляя запросы в соответствующие компетентные органы.
- 6.3. После получения Страховщиком полного комплекта документов, подтверждающих факт, причины и размер убытка, имущественный интерес Страхователя (Выгодоприобретателя), Страховщик принимает решение о выплате, оформляемое Страховщиком в виде Страхового Акта, либо принимает решение об отказе в выплате страхового возмещения, о чем в письменном виде сообщает об этом Страхователю в следующие сроки:
- в течение 15 рабочих дней, в случае если заявленная сумма выплаты не превышает 12.500.000 (Двадцать миллионов пятьсот тысяч) рублей;
 - в течение 30 рабочих дней, в случае если заявленная сумма выплаты превышает 12.500.000 (Двадцать миллионов пятьсот тысяч) рублей.

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

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

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

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

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

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

6.7. Взаимодействие по Договору страхования осуществляется при участии следующих представителей Страховщика:

Сахацкая Ирина Дмитриевна, тел. 8 (343) 287-0-287 (748615), эл. почта SahatskayaI@alfastrah.ru;
ИП Россохина Наталья Александровна (АД №4477/ТАИП/2017), тел. 8-9122456255, эл. почта rossokhina@list.ru;
Ежов Виталий Владимирович, тел. 8 (343) 287-0-287 (748681), эл. почта EghovVV@alfastrah.ru.

7. Прочие условия

- 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.

Страховщик _____ Договор №43912/919/02526/9
1151652, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 5
Страхователь _____
8 800 333 0 999 WWW.alfastrah.ru



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 и/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.

Чес. 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 13.08.2019г.

8. Адреса, реквизиты и подписи сторон

СТРАХОВЩИК	СТРАХОВАТЕЛЬ
АО «АльфаСтрахование»	Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество)
а. Екатеринбург, ул. Малышева, 42	г. Екатеринбург, в. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11
ИНН 7713056834	ИНН 7701109908
Банк получателя Филиал «Екатеринбургский» АО «АЛЬФА-БАНК»	Банк получателя Банк ГТБ (АО)
БИК 046877864	БИК 044525823
Расчетный счет 40701810400060000004	Расчетный счет 4070181089500001960
Корреспондентский счет 30101810100000000964	Корреспондентский счет 30101810200000000823 в ГУ Банка России по ЦФО
Код по ОКОНХ	Код по ОКОНХ
Телефон (343) 287-0-287	Телефон +7 (495) 775-07-12
Резидент	Резидент
(И.Д. Сахацкая)	(Ю.А.Зверев)
«27» августа 2019г.	«27» августа 2019г.
Договор страхования №43912/919/01966/8	

Страховщик _____ Договор №43912/919/02526/9
1151652, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 5
Страхователь _____
8 800 333 0 999 WWW.alfastrah.ru

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

Расходы административного здания по адресу г. Курган, ул. Неvejeина, д. 3, стр. 2 за 2018 год

Наименование	Сумма	в т.ч. НДС
Эксплуатационные расходы		
Текущий ремонт	461 493,06	544 561,81
Охрана и безопасность	2 032 320,00	2 398 137,60
Клининг	38 318 802,58	45 216 187,04
Вывоз мусора	102 586,32	121 051,86
Обслуживание инженерных систем	387 211,34	456 909,38
ТО ОПС, видеонаблюдения	240 000,00	283 200,00
Коммунальные расходы		
Электроснабжение	3 145 338,49	3 711 499,42
Отопление	1 077 908,03	1 271 931,48
Водоснабжение, Водоотведение	151 828,23	179 157,31

Расходы административного здания по адресу г. Курган, ул. Неvejeина, д. 3, стр. 2 за 1-3 квартал 2019 год

Наименование	Сумма	в т.ч. НДС
Эксплуатационные расходы		
Текущий ремонт	13 833,33	16 600,00
Охрана и безопасность	1 704 768,00	2 045 721,60
Клининг	34 906 415,30	41 887 698,36
Вывоз мусора	69 630,00	83 556,00
Обслуживание инженерных систем	512 496,70	614 996,04
ТО ОПС, видеонаблюдения	180 000,00	216 000,00
Коммунальные расходы		
Электроснабжение	2 430 871,54	2 917 045,85
Отопление	637 367,78	764 841,34
Водоснабжение, Водоотведение	95 434,39	114 521,27

3 Приложения

Копии документов Заказчика

- Общая часть
- 1 Методология оценки
- 2 Расчет стоимости
- 3 Приложения**

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего листов 2

Здания
(по области кадастрового учета)

Дата 26 июля 2011 г.

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

1. Описание объекта недвижимого имущества
1.1. Наименование здании застройщика
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	Невежина
Номер дома	3	
Номер корпуса	3	
Номер строения	2	
Этаж	Д	
Иное описание местоположения		

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

степень готовности объекта незавершенного строительства

1.4. Назначение: акциное

1.5. Этажность: 4, количество подземных этажей 1

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1961

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

1.8. Промышленные инвентарные (условные) номера объекта недвижимого имущества

1.9. Примечание: Площадь изменилась в результате перепланировки.

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

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

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

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



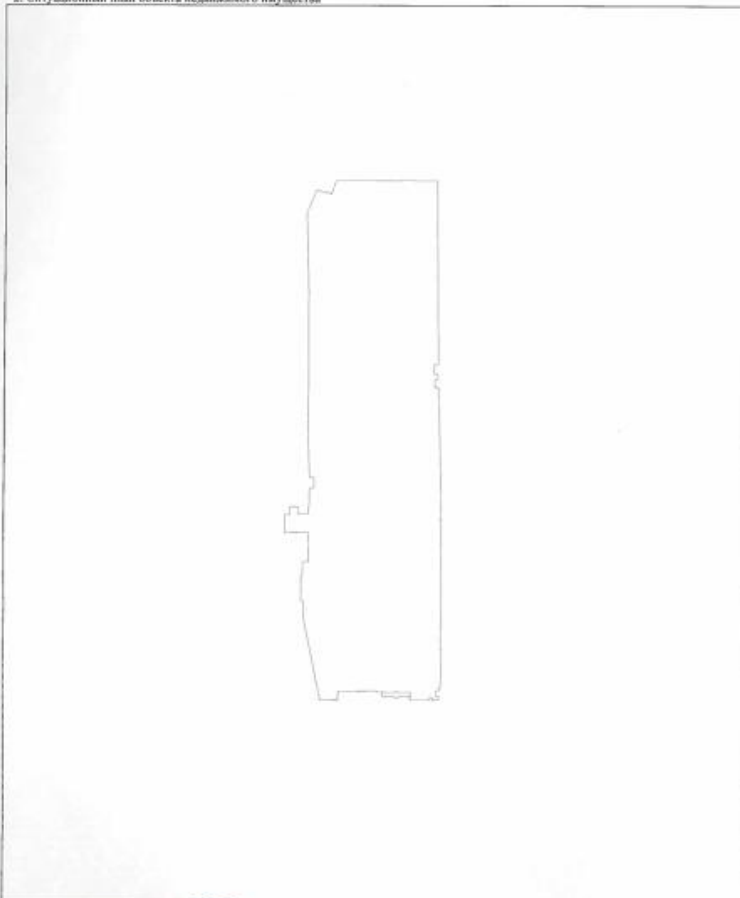
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания
(по области кадастрового учета)

Лист № 2, всего листов 2


Кадастровый номер 37-401-001-01-0092330
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)


2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:10000

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

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



3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

Центральный межрайонный отдел Управления Росреестрости по Курганской области (г.Курган)
В.1
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
№ " *МММ* " 20 09 г. № *4525/070105/99-01-252*

1	Кадастровый номер	45.25/070105/159	2	Лист №	1	3	Всего листов	4
4	Общие сведения	Промышленные объекты						
5	Промышленные объекты	45.25/070105/126						
7	Местоположение:	обл. Курганская, г. Курган, ул. Нежевина, 3						
8	Категория земель:	15.05.2009						
8.1	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности; земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли населенных пунктов	Категория не установлена	
8.2	Разрешенное использование:	Для промышленных целей						
10	Фактическое использование:	Хранение материалов						
11	Площадь:	4528 кв. м.	12	Кадастровая стоимость (руб.):	4138501.44	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²):	913.98
15	Сведения о правах:	Городская						
16	Особые отметки:							
17	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	18.1 Номера образованных участков: <i>СМ/Р/0105/2019/001-001</i> 18.2 Номер участка, преобразованного в ИЖО/ИЖС/ИОС: <i>45.25/070105/126</i> 18.3 Номер участка, подпадающего под действие ст. 170 ГК РФ: <i>45.25/070105/126</i>						

Выданный специалистом - экспертом г.Курган (подпись) *А.В. Герасимов*



ООО «Сибирско-Уральский Сервисный Холдинг»
625002 г.Тюмень, ул. Северная д. 32а
тэл.: (3452) 38 68 15, факс: (3452) 38 68 12
e-mail: tsuh-info@mail.ru
ОГРН 1034500031125,
ИНН/КПП 4501106453/720301001

№ _____
на № 26 от 12.11.2019

Президенту
НПФ «Профессиональный» (АО)
Звереву Ю.А.

Уважаемый Юрий Александрович!

Настоящим ООО «СУСХ», являющееся 100% участником ООО «Любимый город», 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. Нежевина, д. 3, стр. 2, в соответствии с условиями Договора аренды № 20191015 от 15.10.2019 года.

Генеральный директор



К.И. Войтенко

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

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 объектом 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 "Инвест-Специальный", ИНН 8602164900. ОГРН 1028600585430. КПП 860201091. 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. Ангельская, д. 11.

Вид права: собственности

Объект права:
Здание заводоуправления, назначение: нежилое. Площадь: 5607,9 кв.м. Инвентарный номер: 608. Литер: Д. Этажность: 4. Подъездная этажность: 3.
Адрес (местоположение):
Россия, Курганская область, Курган, ул. Ангельская, №5, стр.2/литер. №2

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

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

Государственный регистратор: _____ /Новоселова Е. В./



03 ОКТ 2009
Серия 45 АБ 442605


Управление Федеральной регистрационной службы
по Курганской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 02.10.2009 г.

Документы-основания:
Договор купли-продажи земельного участка с объектом 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 "Инвест-Специальный", ИНН 8602164900. ОГРН 1028600585430. КПП 860201091. 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. Ангельская, д. 11.

Вид права: собственности

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

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

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

Государственный регистратор: _____ /Новоселова Е. В./



03 ОКТ 2009
Серия 45 АБ 442604

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО
Ф 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 10.09.2009г. от 10.09.2009 г.

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

Вид права: собственность

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

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

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

Государственный регистратор:  / Кильдошова О. Л. /

21 МАЙ 2013

45 АА 586162

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

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 стоимости

3 Приложения



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

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	Невежина
Номер дома	3	
Номер корпуса		
Номер строения	2	
Литера	Д	
Иное описание местоположения		

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ


Инвентарный номер	37:401:001:010092530
Кадастровый номер	


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

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

Паспорт выдан по состоянию на "20" июня 2011 года

Руководитель филиала по инвентаризации _____ (подпись) **(Карпова Л.Г.)**
(Филиал Ф.О.)





3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
 1 Методология оценки
 2 Расчет стоимости
3 Приложения

2
Кладовые владельцы здания

1. Юридическим лицам (предпринимателям) и гражданам необходимо сообщить в письменной форме техническую информацию для хранения этих объектов в государственной документации.

2. Стоимость работ по оценке и регистрации предоставляется в здании в земельной единице измерения в соответствии с таблицей, утвержденной Министерством жилищно-коммунального хозяйства РСФСР.

3. Состояние на дату проведения работ, указывается в документе по форме (Утвержденная форма РСФСР от 11 марта 1978 г. № 1. Регистрация права собственности)

Инвентарный № _____ Вид _____

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием срока в записи каждого года	Длина участка при общей длине участка	Подпись лица, подтверждающего государственную запись
27.03.11	Негосударственный фонд "Профессионалы"	Договор купли-продажи земельного участка со зданиями заводоуправления от 16.09.2008; Передача акта и документов-присоединения по зданиям заводоуправления от 18.08.2008; от 12.08.2008.	5037,8 кв.м. собств.	

В. Вспомогательство здания - кв. м. в общей площади

Категория земель	Земельный участок	Составление					Матрица	Бюджет					Государственные		Другие		
		1	2	3	4	5		6	7	8	9	10	11	12	13	14	
5808,2	5808,2					5808,2									5808,2		

3
План земельного участка (масштаб 1:500)

III. ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

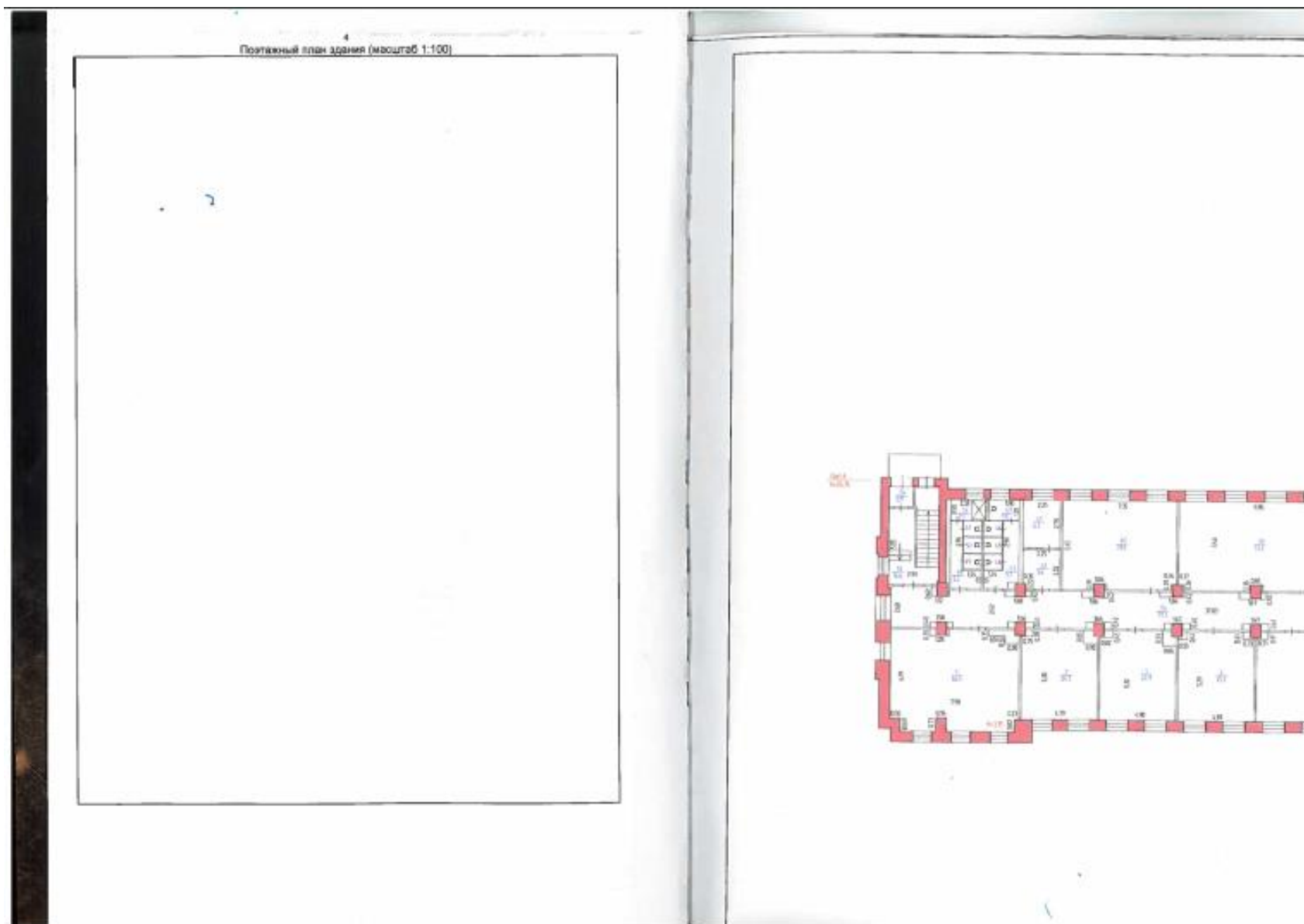
по документам	площадь участка			неэксплуатированная площадь	
	фактическая	застрахованная	замеренная	озелененная	прочая
	1542,1				

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения



3 Приложения

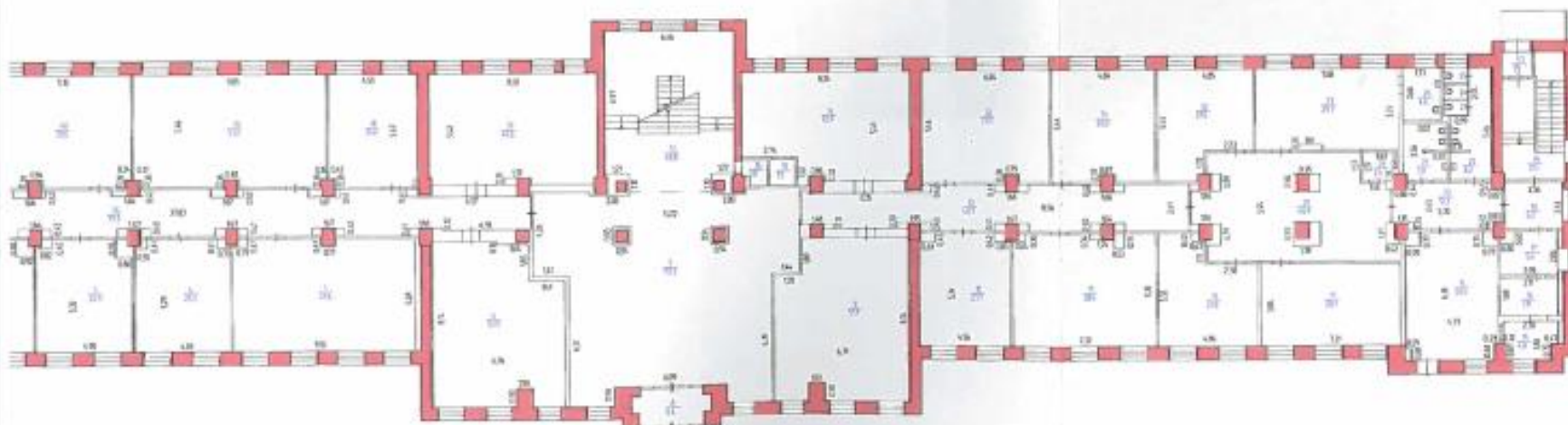
Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения

Пожарный план здания (масштаб 1:200)

1 этаж

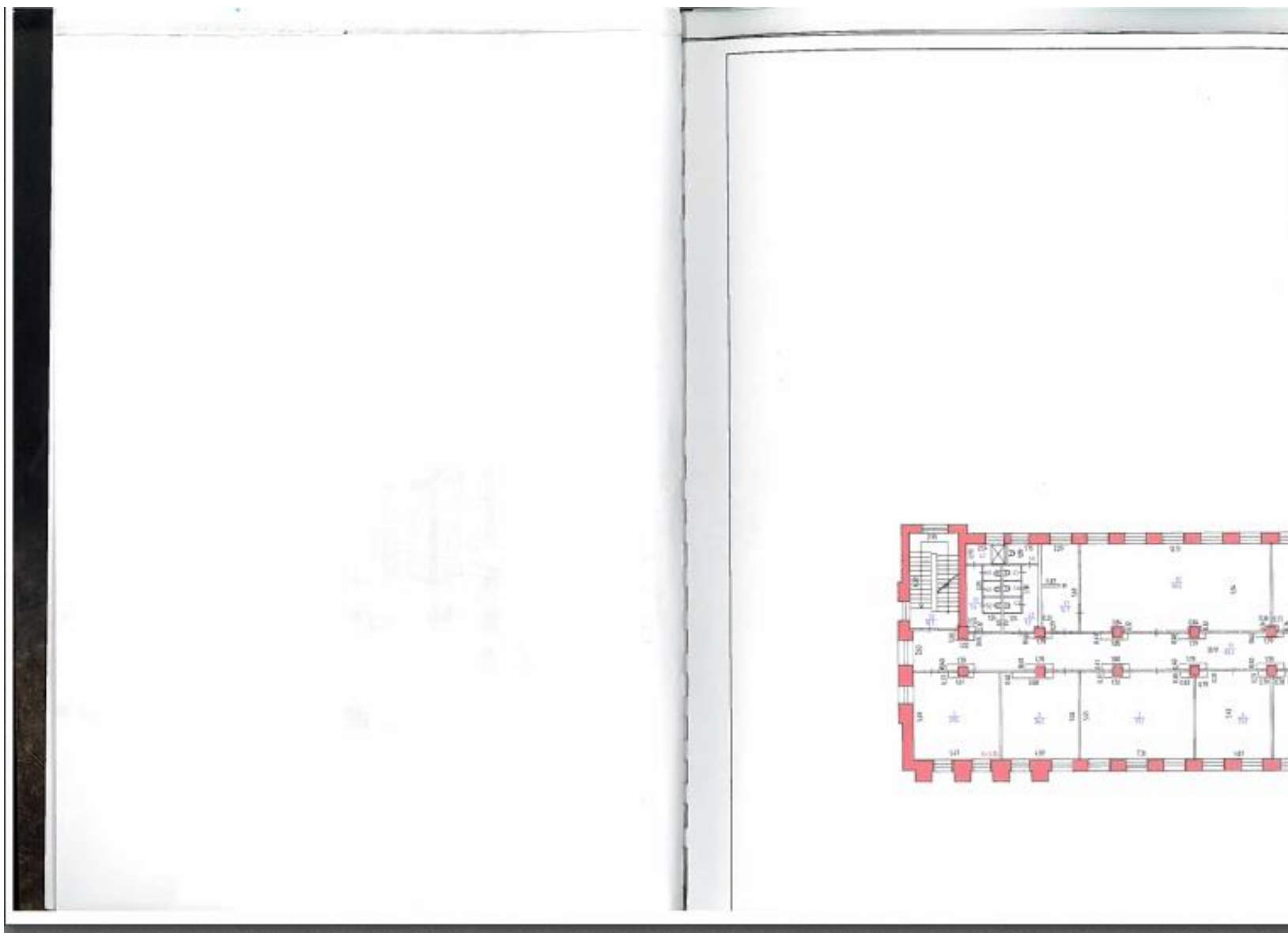


3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения

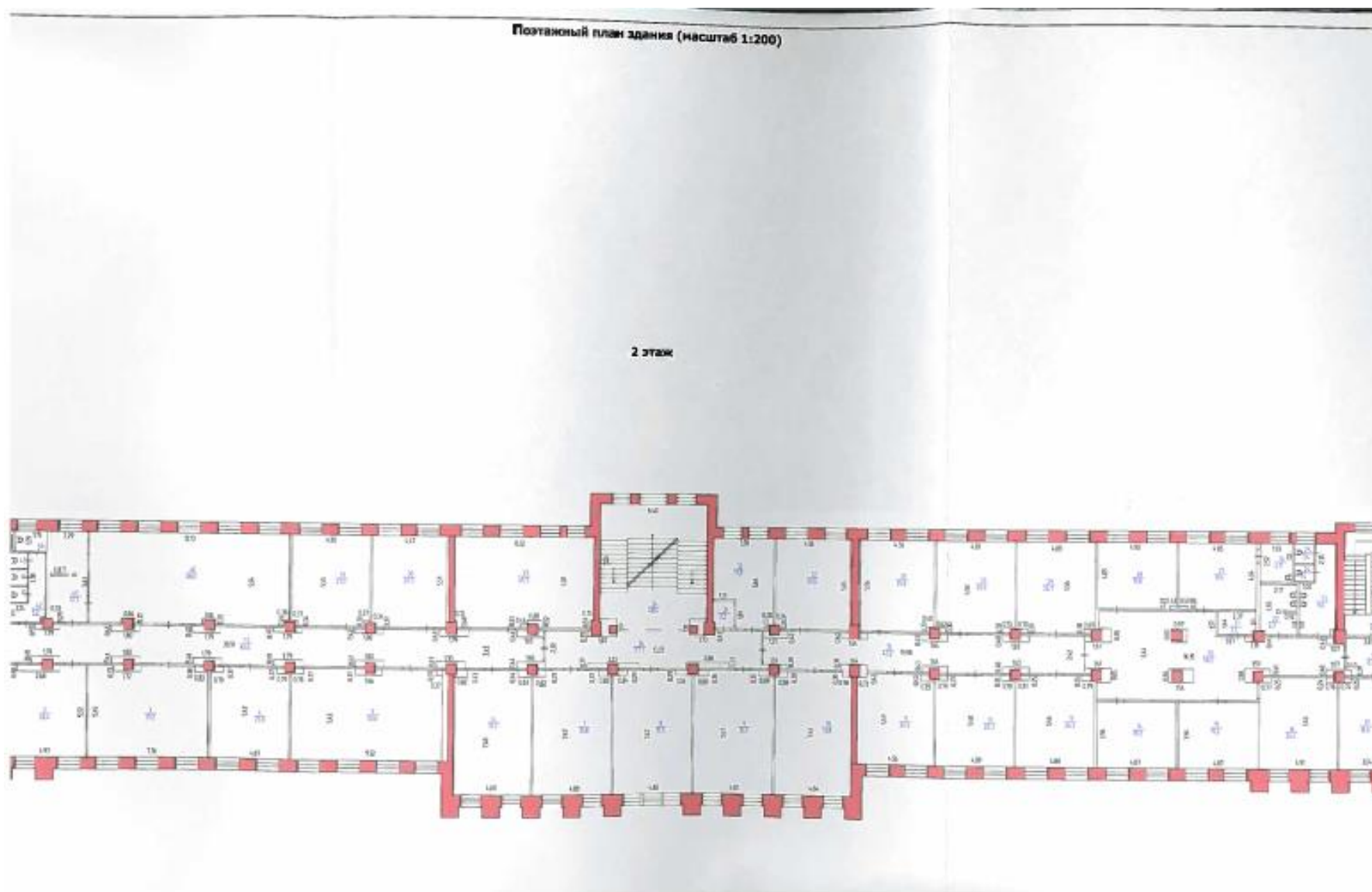


3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения

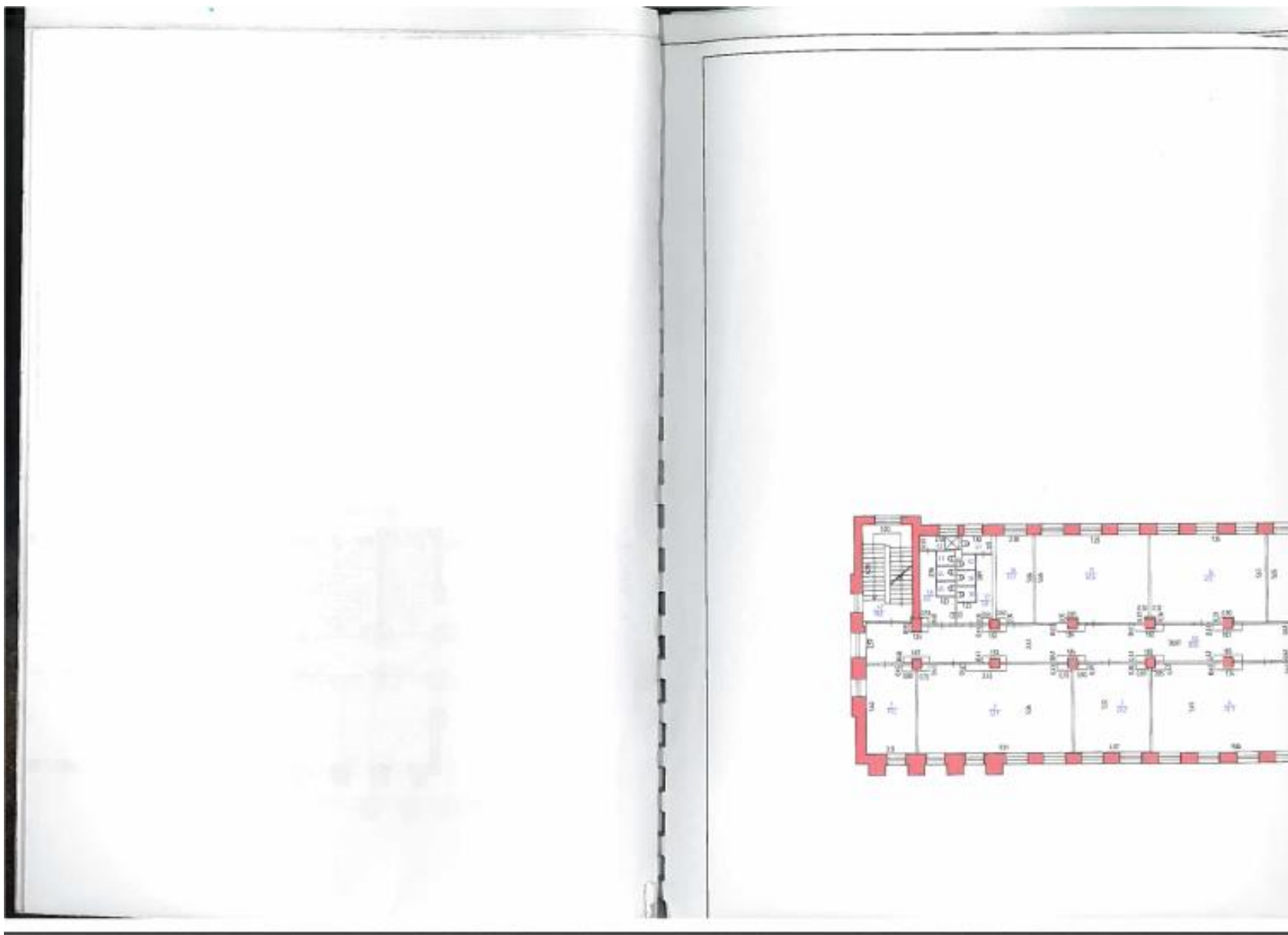


3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения



3 Приложения

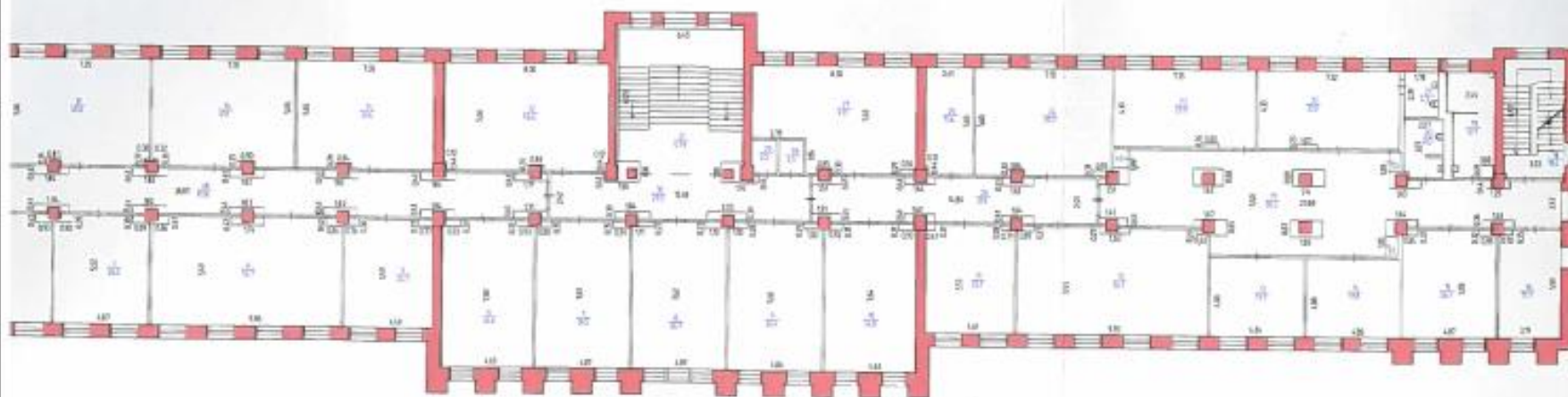
Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения

Полтажный план здания (масштаб 1:200)

3 этаж

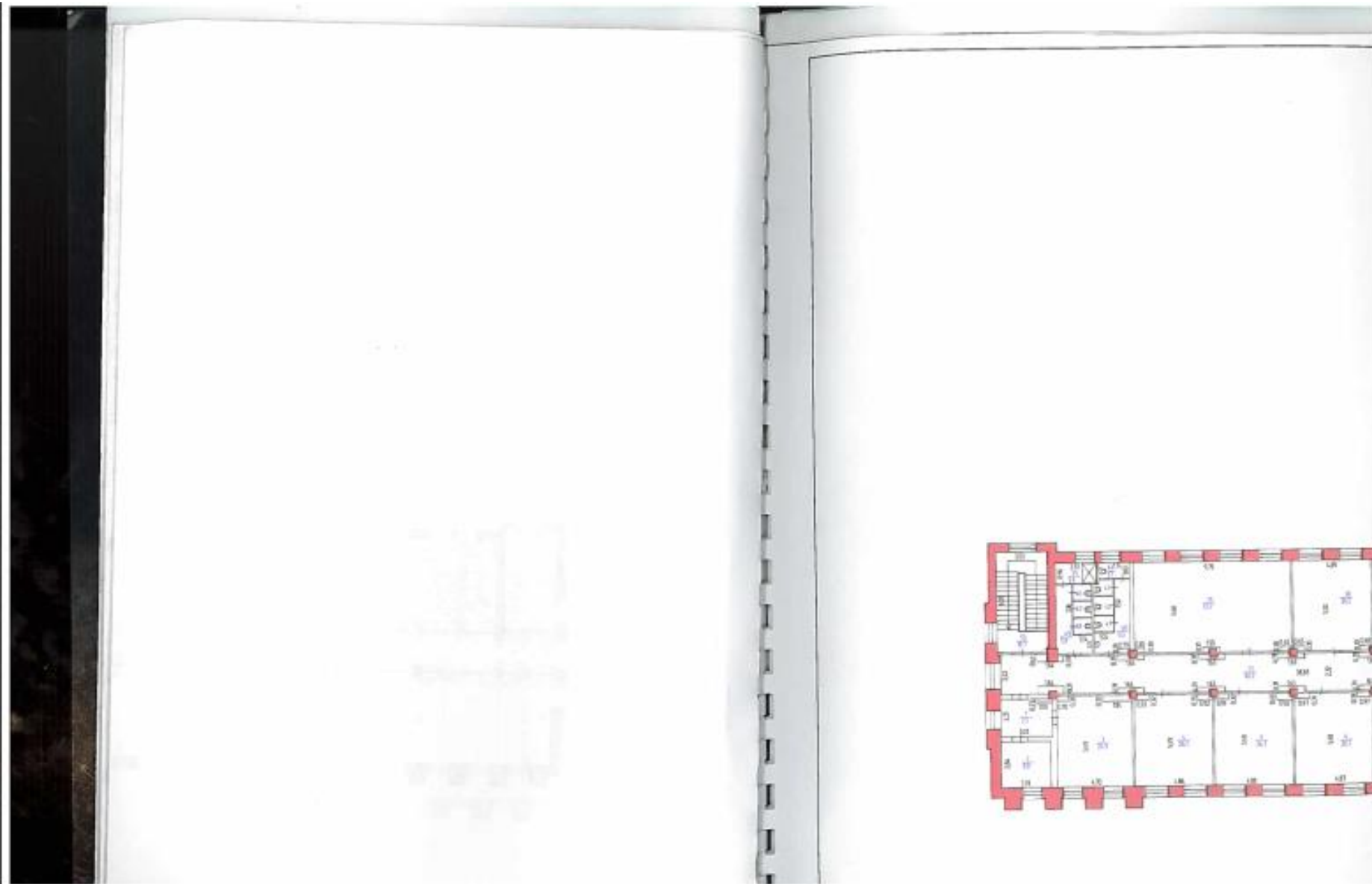


3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения

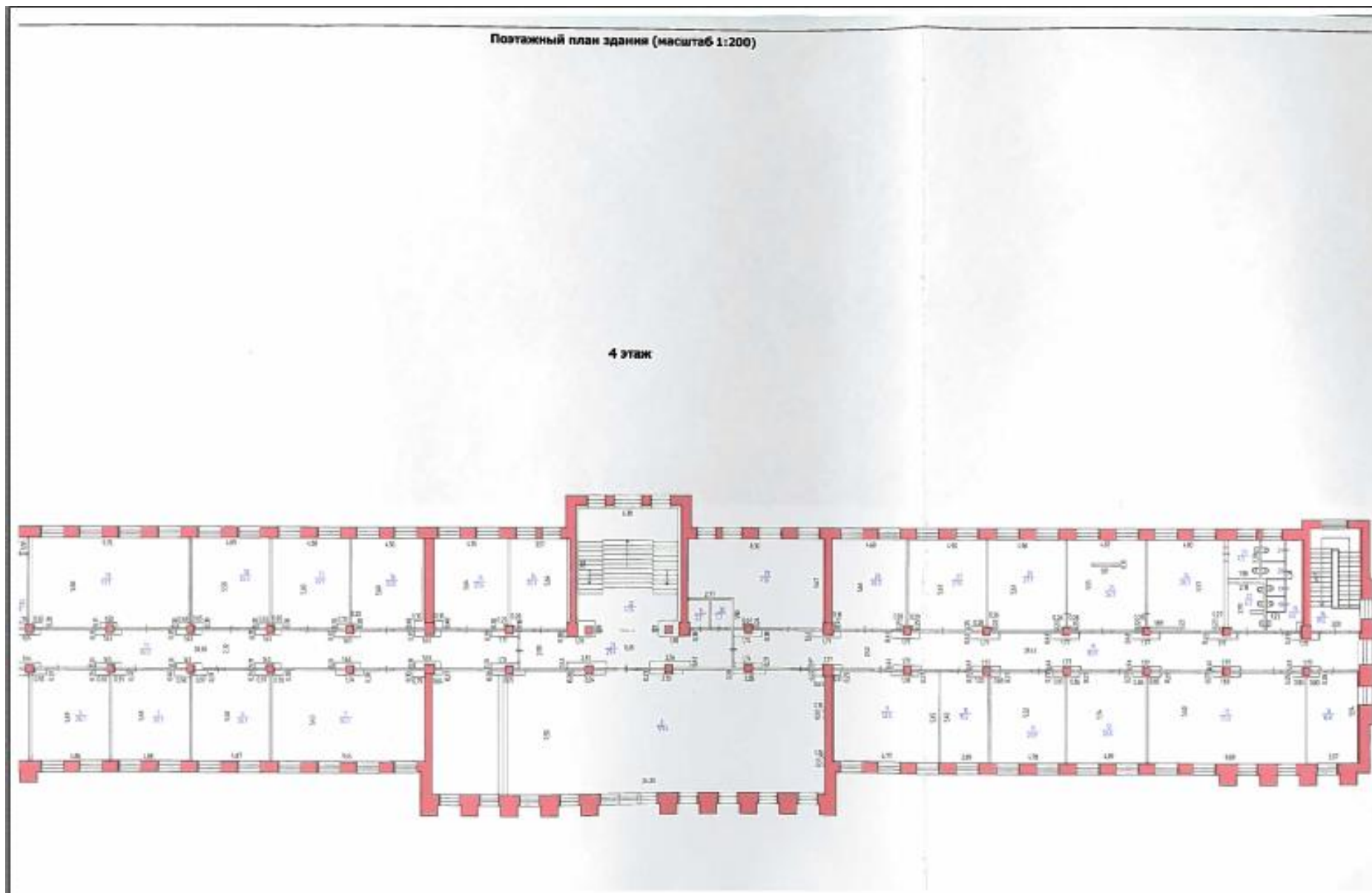


3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения

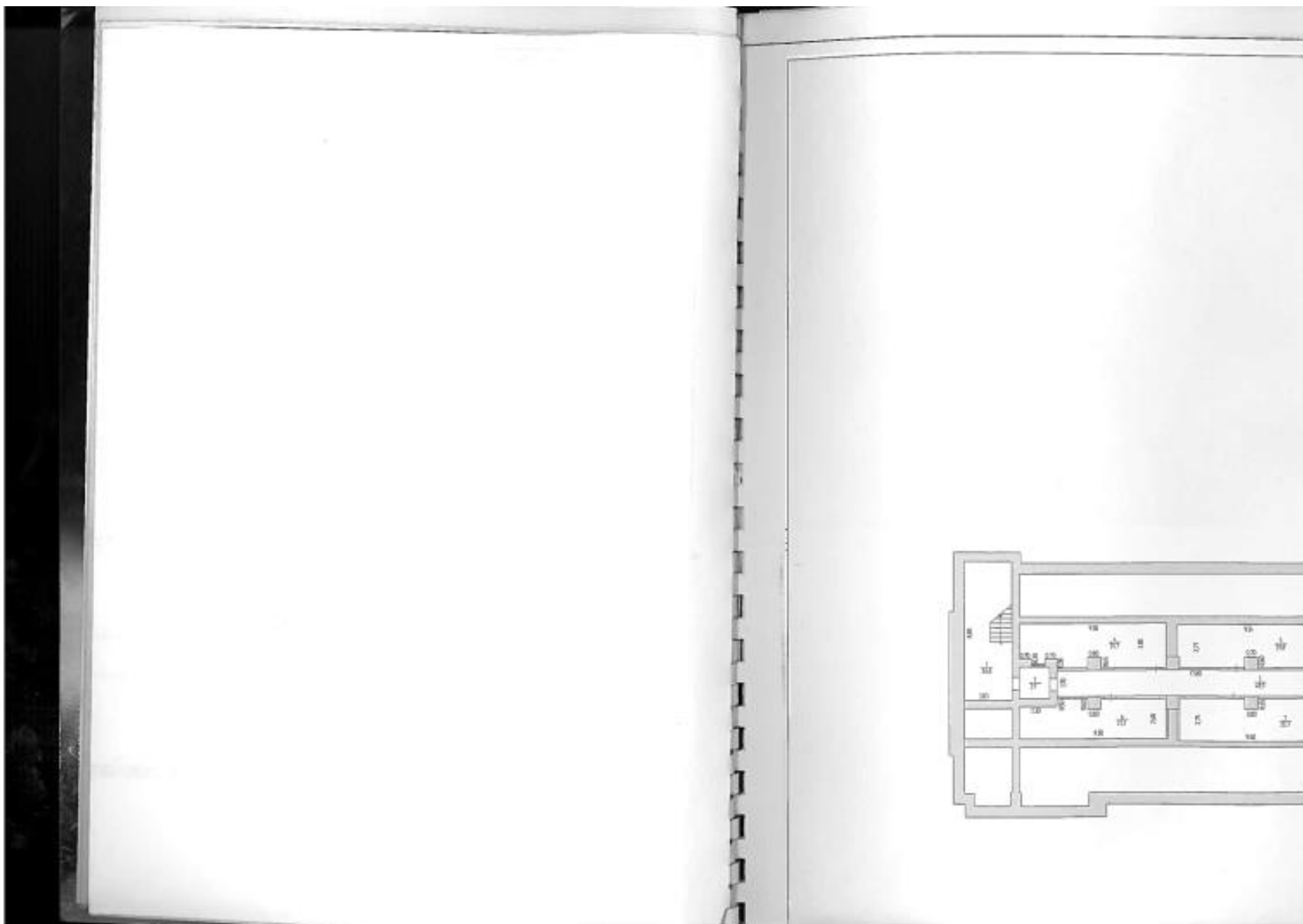


3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения

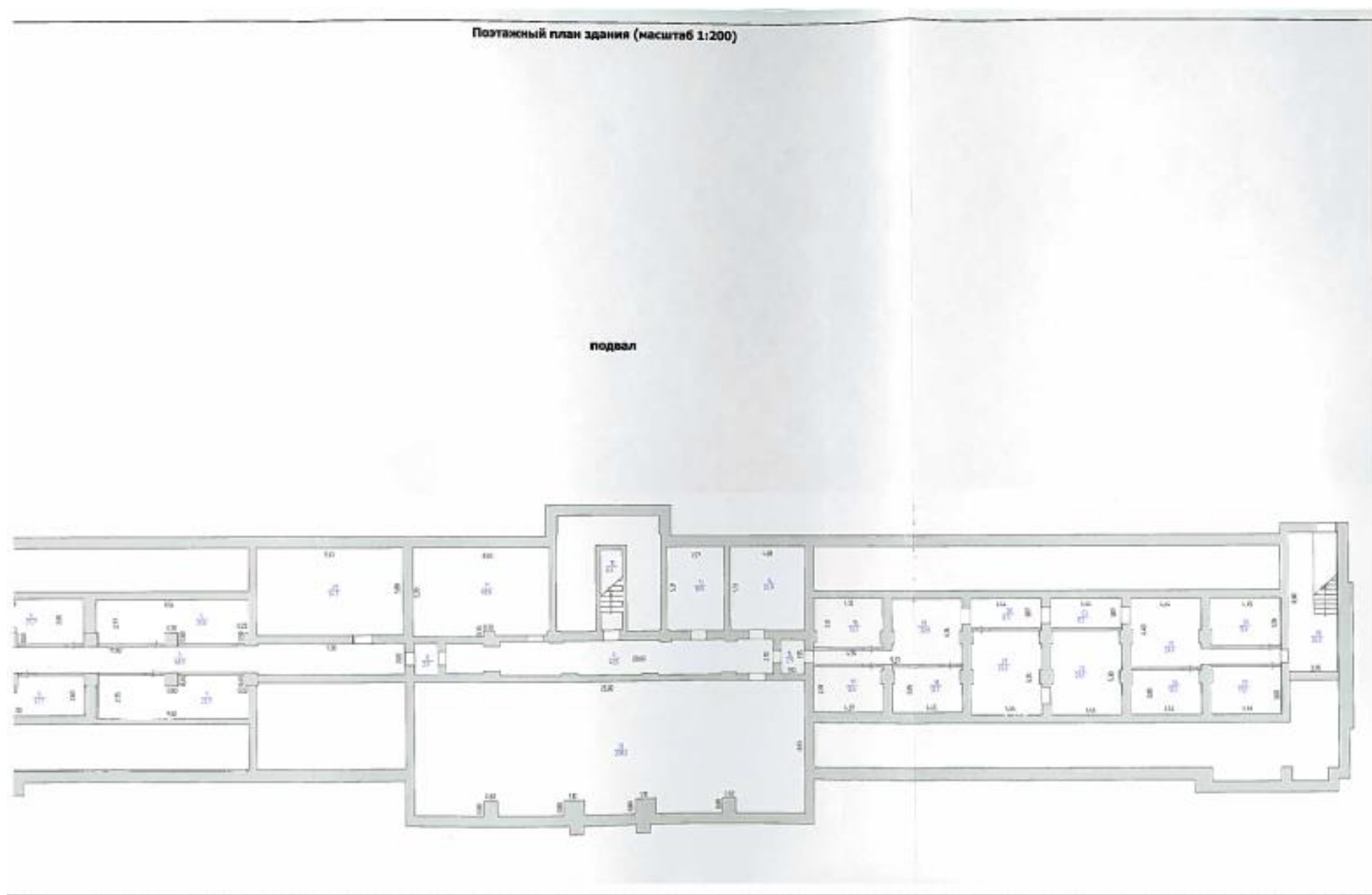


3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения



3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

ЭКСПЛИКАЦИЯ

К поэтажному плану строения, расположенного в городе Кургане по улице Невежина № 3 Страница № 2

Площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах, в т.ч. распределенной по назначениям

Дата оценки в метрах по плану	Этаж (этажи) (1-й и 2-й этажи)	Номер помещения (номер по поэтажному плану)	Назначение помещения (наименование)	Классификация назначения по классификации (Классификация)	Состояние	Жилые		Производственные (промышленные)		Складские		Предпринимательские (торговые)		Гаражные		Магистральные		Учебно-научно-исследовательские		Культурно-просветительские и рекреационные		Творческие и административные		Технические (технические)		Прочие		Итого по этажу, строению	Была выделена по внутреннему обмеру	Примечание
						Основная	Дополнительная	Основная	Дополнительная	Основная	Дополнительная	Основная	Дополнительная	Основная	Дополнительная	Основная	Дополнительная	Основная	Дополнительная	Основная	Дополнительная	Основная	Дополнительная	Основная	Дополнительная	Основная	Дополнительная			
27.07.2011	1	1	кабинет																								48,5			
		2	кабинет																								24,3			
		3	кабинет																								24,9			
		4	кабинет																								25,3			
		5	кабинет																								49,8			
		6	кабинет																								50,9			
		7	ком																								113,2			
		8	тамбур																								9,4			
		9	кабинет																								51,1			
		10	кабинет																								22,7			
		11	кабинет																								36,4			
		12	кабинет																								21,8			
		13	кабинет																								28,1			
		14	кабинет																								28,8			
		15	ком																								4,8			
		16	ком																								5,8			
		17	ком																								5,8			
		18	кабинет																								6,2			
		19	кабинет																								17,1			
		20	кабинет																								12,3			
		21	кабинет																								5,8			
		22	кабинет																								8,2			
		23	кабинет																								1,8			
		24	кабинет																								1,8			
		25	кабинет																								1,8			
		26	кабинет																								4,6			
		27	кабинет																								28,7			
		28	кабинет																								2,4			
		29	кабинет																								48,9			
		30	кабинет																								21,5			
		31	кабинет																								28,0			
		32	кабинет																								27,0			

3 Приложения

Копии документов Заказчика

- Общая часть
- 1 Методология оценки
- 2 Расчет стоимости
- 3 Приложения**

ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

Площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах, в т.ч. предельно-наим под выносом

Дата замера и метража по плану	Этаж (этажи) с 1-го по последний (этажи)	Номер помещения (кабинет, квартира, складской и т.д.)	Наименование строения	Назначение помещений (кабинет, квартира, складской и т.д.)	Площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах	Площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах, в т.ч. предельно-наим под выносом																Итого по этажу, строению	Высота помещений по внутреннему обмеру	Примечание									
						Жилые	Торговые	Производственно-складские (произв.)	Складские	Предпринимательство	Административные	Канцелярские	Служебные	Коллективные	Учебно-научные	Лечебно-санитарные	Культурно-просветительские и рекреативные	Навигационные и др. инженерные сооружения	Технические сооружения	Прочие													
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29					
	20	кабинет																											40,7		40,7		
	26	кабинет																											40,1		40,1		
	35	офис																													1,5	1,5	
	36	трансформаторная																													1,8	1,8	
	37	кабинет																											44,8		44,8		
	38	кабинет																											24,8		24,8		
	39	кабинет																											50,2		50,2		
	40	кабинет																											26,8		26,8		
	41	квота																											6,2		6,2		
	42	кабинет																											5,8		5,8		
	43	универсальный																											5,7		5,7		
	44	туалет																											1,1		1,1		
	45	туалет																											1,1		1,1		
	46	туалет																											1,1		1,1		
	47	туалет																											1,8		1,8		
	48	универсальный																											3,2		3,2		
	49	туалет																											1,1		1,1		
	50	туалет																											1,1		1,1		
	51	туалет																											1,1		1,1		
	52	двери																											2,1		2,1		
	53	распашная дверь																											18,8		18,8		
	54	дверь																											3,8		3,8		
	55	распашная дверь																											48,8		48,8		
	56	дверь																											79,3		79,3		
	57	дверь																											1,8		1,8		
																													911,3	238,6		1149,9	
																													3,2		3,2		

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

Дата оценки и номер по плану		Этние (этажность, тип и материал стен)	Номер кадастрового участка, площадь участка (кв. м)	Этаж по плану	Назначение частей помещений, иные сведения, влияющие на оценку	История владения объектом по документам	Площадь по внутреннему обмеру и квадратным метрам, в т.ч. распределение под назначениями																		Итого по плану, этаж, строение	Высота помещений по внутреннему обмеру	Примечания
							Жилые	Территория	Промышленные производственные цехи	склады	предприятие, бытовое и служебное, общественное	предприятие общ. пользования	инженерские	гаражи	санитарные	учебно-научные учреждения	Лечебно-санитарные учреждения	Культурно-просветительские учреждения	научно-исследовательские учреждения	Творческие мастерские художников и артистов	прочие						
		Основная	вспомогательная (каркас)	Основная	вспомогательная (каркас)	Основная	вспомогательная (каркас)	Основная	вспомогательная (каркас)	Основная	вспомогательная (каркас)	Основная	вспомогательная (каркас)	Основная	вспомогательная (каркас)	Основная	вспомогательная (каркас)	Основная	вспомогательная (каркас)	Основная	вспомогательная (каркас)	Основная	вспомогательная (каркас)	Итого	Итого		
01.01.2021	3			1	кабинет																			17,2			
				2	кабинет																				33,1		
				3	кабинет																				29,2		
				4	кабинет																				62,7		
				5	кабинет																				24,1		
				6	кабинет																				24,8		
				7	кабинет																				28,3		
				8	кабинет																				29,7		
				9	кабинет																				28,4		
				10	кабинет																				24,8		
				11	кабинет																				25,1		
				12	кабинет																				24,1		
				13	кабинет																				19,7		
				14	кабинет																				19,8		
				15	кабинет																				29,7		
				16	кабинет																				17,7		
				17	коридор																				83,3		
				18	вспомогательная																				19,4		
				19	вспомогательная																				12,1		
				20	туалет																				6,3		
				21	туалет																				4,3		
				22	кабинет																				30,9		
				23	кабинет																				25,9		
				24	кабинет																				29,7		
				25	кабинет																				13,8		
				26	коридор																				31,9		
				27	кабинет																				41,1		
				28	коридор																		2,3		2,3		
				29	коридор																			2,2		2,2	
				30	коридор																				25,5		
				31	вспомогательная																				41,9		
				32	кабинет																				46,6		
				33	кабинет																				26,6		

3 Приложения

Копии документов Заказчика

- Общая часть
- 1 Методология оценки
- 2 Расчет стоимости
- 3 Приложения**

ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

Площадь по конструктиву объекта в квадратных метрах, в т.ч. предельнодопустимая под застройку

Дата замера и метра по плану	Этаж (этажи) в (мул.этажах)	Идентификационный номер помещения (кадастровый номер)	Идентификационный номер помещения (кадастровый номер)	Идентификационный номер помещения (кадастровый номер)	Идентификационный номер помещения (кадастровый номер)	Жилые		Торговые		Производственных (складских)		Складские		Производственно-складские		Предпринимательские		Деловые		Прочие		Итого по этажу, строению	Итого по объекту по конструктиву	Примечание				
						Основная		Дополнительная		Основная		Дополнительная		Основная		Дополнительная		Основная		Дополнительная					Основная		Дополнительная	
						Основная	Дополнительная	Основная	Дополнительная	Основная	Дополнительная	Основная	Дополнительная	Основная	Дополнительная	Основная	Дополнительная	Основная	Дополнительная	Основная	Дополнительная				Основная	Дополнительная	Основная	Дополнительная
3	34	кабинет																				41,1	41,1					
	35	кабинет																				40,6	40,6					
	36	кабинет																				13,3	13,3					
	37	универсальное																				8,8	8,8					
	38	туалет																				1,2	1,2					
	39	туалет																				1,2	1,2					
	40	туалет																				1,0	1,0					
	41	туалет																				2,1	2,1					
	42	жизл.																				2,3	2,3					
	43	туалет																				1,1	1,1					
	44	туалет																				1,1	1,1					
	45	туалет																				1,1	1,1					
	46	универсальное																				8,0	8,0					
	47	вспомогательное																				18,8	18,8					
	48	КФЭДОР																				83,6	83,6					
	49	шкаф																				8,7	8,7					
	50	шкаф																				8,7	8,7					
	51	шкаф																				8,0	8,0					
		Итого по 3 этажу																				834,2	278,6	4,5	1213,1			

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

Дата оценки и оценка на дату		Этапы (Формы) С.1-3 в соответствии с постановлением	4	5	6	Площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах, в т.ч. предельно-допустимая под конкретный вид помещений																										32	33	34												
31.03.2011	Лист Д					4	Жилье			Торговые			Промышленные (производственный цех/магазин)		складские			производств. здания и объекты населенных мест			градирный объект, Плита		казначейское		гаражи		школьные		учебно - научные учреждения		Лечебно - санктарных учреждений				Культурно - просветительские учреждения		театров и др. зрелищных предприятий			Защитные инженерные сооружения в строительстве		Прочие		Итого по материалу, оцененные		
							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				35	36	37	38	39							
31.03.2011	Лист Д	4	1	коридор																															7,3	7,3										
			2	кабинет																	8,8														8,8	8,8										
			3	кабинет																	24,8														24,8	24,8										
			4	кабинет																	26,1														26,1	26,1										
			5	кабинет																	26,1														26,1	26,1										
			6	кабинет																	30,3														30,3	30,3										
			7	кабинет																	170,4														170,4	170,4										
			8	автомоб. зал																	36,3														36,3	36,3										
			9	кабинет																	15,5														15,5	15,5										
			10	кабинет																	25,9														25,9	25,9										
			11	кабинет																	26,8														26,8	26,8										
			12	кабинет																	33,3														33,3	33,3										
			13	кабинет																	16,8														16,8	16,8										
			14	кабинет																	83,8														83,8	83,8										
			15	коридор																	19,4														19,4	19,4										
			16	лестничная клетка																	6,5														6,5	6,5										
			17	развешив																	1,2														1,2	1,2										
			18	туалет																	1,2														1,2	1,2										
			19	туалет																	1,5														1,5	1,5										
			20	туалет																	1,5														1,5	1,5										
			21	туалет																	0,3														0,3	0,3										
			22	туалет																	4,8														4,8	4,8										
			23	туалет																	26,3														26,3	26,3										
			24	кабинет																	26,7														26,7	26,7										
			25	проектир																	27,1														27,1	27,1										
			26	кабинет																	27,4														27,4	27,4										
			27	кабинет																	28,3														28,3	28,3										
			28	кабинет																	41,6														41,6	41,6										
			29	кабинет																																										
			30	коридор																											2,3				2,3	2,3										
			31	шлюзовая																													2,2		2,2	2,2										
			32	лестничная клетка																															47,4	47,4										

3 Приложения

Копии документов Заказчика

- Общая часть
- 1 Методология оценки
- 2 Расчет стоимости
- 3 Приложения**

ЭКСПЛИКАЦИЯ

К поэтажному плану строения, расположенного в городе **Курган** по улице _____ № _____ Строение № _____

Площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах, в 1% приближенности над площадью

№	Данные об объекте	Жилищный фонд	Торговая	Промышленные (ремесленные и др. предпр.)	Складские	Издательские, полиграфические, типографские	Предпринимательские (офисы, магазины)	Кабинеты	Граней	Школы	Учебно-научные учреждения	Лечебно-санитарные учреждения	Культурно-досуговые учреждения	Театры и др. зрелищные предприятия	Творческие мастерские и мастерские	Прочие	Итого по объекту, строению	Высота помещений по внутреннему обмеру	Примечание
35	коридор																29,4		
36	кабинет																30,1		
38	кабинет																29,8		
39	кабинет																25,0		
37	кабинет																29,9		
36	кабинет																26,5		
38	кабинет																22,7		
40	решетка																0,8		
41	гравит																1,2		
42	гравит																1,2		
43	гравит																1,2		
44	гравит																1,7		
45	дуга																2,4		
46	гравит																1,2		
47	гравит																1,2		
48	гравит																1,2		
49	решетка																0,8		
50	распашная дверь																19,7		
51	коридор																82,2		
Итого по 4 этажу:								866,1	335,1							4,3	1206,7		

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения

5

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану строения, расположенного в г. Кургане

Дата записи в журнал по плану	Этажи (начиная с 1-го и заканчивая последним)	Номер помещения (квартиры, гаража, склада и т.д.)	Номер по плану строения	Назначение частей помещений (жилая комната, больничная палата и т.д.)	Формула подсчета площади	Площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах, в т.ч. предназначенная под помещения										Итого по квартире, этажу, строению	Высота помещений по внутреннему обмеру		
						канцелярские		теплые и другие здания для предприятий		складские		предприятия общественного питания		творческие мастерские художников и скульп.				Гараж	
						Основная	вспомогательная	Основная	вспомогательная	Основная	вспомогательная	Основная	вспомогательная	Основная	вспомогательная			Основная	вспомогательная

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения

6

IV. Общие сведения

Назначение: заводское здание

Использование: заводское здание

Количество мест (мощность): _____

а) _____

б) _____

в) _____

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

Литера по плану	Наименование зданий и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (м.кв.)		Высота (м)	Объем (м.куб.)
			4	5		
Д	основное строение 1 этаж	$(82,84*15,28)+(4,28*0,71)+(7,84*1,98)+(4,31*0,71)+(9,73*0,38)+(8,84*0,86)+(2,90+3,03)/2*25,84+(0,86*0,70)^2+(0,86*0,65)+(9,55*0,37)$	1542,1	3,58	5521	
	с 2 этажа по 4 этаж	$(82,84*15,28)+(4,28*0,71)+(7,84*1,98)+(4,31*0,71)+(9,73*0,38)+(0,60*0,70)^2+(2,24+2,37)/2*25,84+(0,86*0,70)^2+(0,86*0,70)^2+9,55*0,37$	1515,3	9,96	15077	
	подвал	$(82,84*15,28)+(4,28*0,71)+(7,84*1,98)+(4,31*0,71)+(9,73*0,38)+(8,84*0,86)+(2,90+3,03)/2*25,84+(5,02*0,60)+(8,93*0,65)+(9,55*0,37)$	1542,1	2,95	4549	

7

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

Год постройки: 1961 Число этажей: 4 Литера: Д

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка)	Техническое состояние (осадка, трещины, пыль и т.д.)	Вид внутренней отделки					Текущие изменения		
				Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструктивных элементов	Износ в %	% износа в среднем по стр. 9/100	износ в %	износ в %	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты	ж/б ленточный	трещины, сколы, осадка	4	1	4	50	2,0			
2	а) стены и их наружная отделка б) перегородки	кирпичные	хорошее	26	1	26	50	13,0			
3	перегородки	настенная	ж/б плиты	трещины в местах сопряжений	11	1	11	50	5,5		
		находчатая	ж/б плиты								
		надподвальное	ж/б плиты								
4	Крыша	металлич.	хорошее	8	1	8	0	0,0			
5	Полы	плитка, ламинат, паркет	хорошее	11	1	11	0	0,0			
6	Проемы	оконные	стеклопакеты	хорошее	9	1	9	0	0,0		
		дверные	проборы простые								
7	Внутренняя отделка	оштук., ГКЛ, обоев, покраска	хорошее	6	1	6	0	0,0			
8	Наружная отделка	оштук., окрашено	хорошее			0		0,0			
9	Сан. Электронное устройство	отопление	+	хорошее	23	1	23	0	0,0		
		водопровод	+								
		Септик	+								
		гор. водоснабжение									
		лифты									
		электропроводка	+								
		радио									
		телефон	+								
		вентиляция	+								
		лифты									
Газ											
10	прочие работы	прочие	трещины	2	1	2	40	0,8			
				Итого	100	х	100	х	21,3	х	0

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

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения

6
VI. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

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

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

9
VI. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

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

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

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения

10
IX. Техническое описание пристройки и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Фундамент			Стены и перегородки			Перекрытие			Крыша			Полы			Проемы			Отделочные работы			Электрооснащение			Прочие работы			
	Литера	Полезный объём помещения	По высоте	Литера	Полезный объём помещения	По высоте	Литера	Полезный объём помещения	По высоте	Литера	Полезный объём помещения	По высоте	Литера	Полезный объём помещения	По высоте	Литера	Полезный объём помещения	По высоте	Литера	Полезный объём помещения	По высоте	Литера	Полезный объём помещения	По высоте	Литера	Полезный объём помещения	По высоте	
Фундамент			0			0																						
Стены и перегородки			0			0																						
Перекрытие			0			0																						
Крыша			0			0																						
Полы			0			0																						
Проемы			0			0																						
Отделочные работы			0			0																						
Электрооснащение			0			0																						
Прочие работы			0			0																						
Итого:		0	0	0		0	0		0	0	0		0	0		0	0		0	0		0	0		0	0		0

X. Исчисление восстановительной и действенной стоимости зданий и его частей

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ табл.	Площадь	Стоимость без учета НДС	Поправки к стоимости (коэффициенты, по)								Стоимость с учетом НДС	Формулы и ссылки на приложения
					Сложившаяся фактическая стоимость	Величина отклонения фактической от восстановительной стоимости	Стоимость без учета НДС	Стоимость с учетом НДС	Поправки по формулам	Поправки по ссылкам на приложения	Поправки по формулам	Поправки по ссылкам на приложения		

11
XI. Техническое описание служебных построек

Наименование конструктивных элементов	Литера			Литера			Литера		
	Литера	Полезный объём помещения	По высоте	Литера	Полезный объём помещения	По высоте	Литера	Полезный объём помещения	По высоте
Фундамент		0	0		0	0		0	0
Стены и перегородки		0	0		0	0		0	0
Перекрытие		0	0		0	0		0	0
Крыша		0	0		0	0		0	0
Полы		0	0		0	0		0	0
Проемы		0	0		0	0		0	0
Отделочные работы		0	0		0	0		0	0
Электрооснащение		0	0		0	0		0	0
Прочие работы		0	0		0	0		0	0
Итого:		0	0		0	0		0	0

Формулы для подсчета площади и объема

Наименование конструктивных элементов	Литера			Литера			Литера		
	Литера	Полезный объём помещения	По высоте	Литера	Полезный объём помещения	По высоте	Литера	Полезный объём помещения	По высоте
Фундамент		0	0		0	0		0	0
Стены и перегородки		0	0		0	0		0	0
Перекрытие		0	0		0	0		0	0
Крыша		0	0		0	0		0	0
Полы		0	0		0	0		0	0
Проемы		0	0		0	0		0	0
Отделочные работы		0	0		0	0		0	0
Электрооснащение		0	0		0	0		0	0
Прочие работы		0	0		0	0		0	0
Итого:		0	0		0	0		0	0

Формулы для подсчета площади и объема

XII. Исчисление стоимости служебных построек

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ табл.	Площадь	Стоимость без учета НДС	Поправки к стоимости (коэффициенты, по)								Стоимость с учетом НДС	Формулы и ссылки на приложения
					Сложившаяся фактическая стоимость	Величина отклонения фактической от восстановительной стоимости	Стоимость без учета НДС	Стоимость с учетом НДС	Поправки по формулам	Поправки по ссылкам на приложения	Поправки по формулам	Поправки по ссылкам на приложения		

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения

12
XIII. Ограждения и сооружения (замокания) на участке

№ п/п	Наименование ограждений и сооружений	Материал и конструкция	размеры		высота, м.ш.	№ объекта	№ таблицы	Назначение	Состояние, комплектность по таблице	определение стоимости, руб.	% износа	действительная стоимость, руб.
			длина, м	ширина, м								

13
XIV. Общая стоимость (в руб.)

В ценах какого года	Оценочные строения		Случайные постройки		Сооружения		Итого	
	восстановительная	дополнительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная

XV. Опись технического паспорта

№ п/п	Наименование	Дата составления	Количество страниц	Примечание
1	технический паспорт	27.07.2011	13	

27 июля	2011г.	Исполнял	Сорокин С.М.	<i>(Подпись)</i>
	2011г.	Проверил	Курцов Л.Г.	<i>(Подпись)</i>
	2011г.	Директор	Черединычев А.Н.	<i>(Подпись)</i>

Работа выполнена			
Начислен			
Проверен			

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения



3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения

Отчет о финансовых результатах за Январь - Сентябрь 2019 г.

		Коды	
Дата (число, месяц, год)		30	09 2019
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Любимый город"	Форма по ОКУД	0710002
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКПО	78735607
Вид экономической деятельности	Деятельность по чистке и уборке жилых зданий и нежилых помещений прочая	ИНН	4501120433
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	ОКВЭД 2	81.22
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКФС / ОКФС	12300 16
		по ОКЕИ	384

Форма 0710002 г.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2019 г.	За Январь - Сентябрь 2018 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	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	5 457	10 733
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2019 г.	За Январь - Сентябрь 2018 г.
	Выручка	2110	90 242	76 422
	Себестоимость продаж	2120	(63 420)	(62 524)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	26 822	23 898
	Коммерческие расходы	2210	(5 328)	(3 906)
	Управленческие расходы	2220	(7 467)	(5 996)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	14 027	13 996
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	8	5
	Прочие расходы	2350	(5 863)	-527179,19
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	8 172	13 474
	Текущий налог на прибыль	2410	(881)	-1269160,2
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(1 080)	-45590,6
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	(1 150)	(878)
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	(684)	(594)
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	5 457	10 733



 Руководитель: 

 Петрова Елена Викторовна

 (индивидуальный предприниматель)

 08 сентября 2019 г.

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.

© 2019 «Эрнст энд Янг»
Все права защищены