

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

№ TAS-2018-00253-10

30 апреля 2020 года

The EY logo consists of the letters 'EY' in a bold, white, sans-serif font. A yellow diagonal line is positioned above the 'Y', extending from the right side 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.Arkhangel'skaya@ru.ey.com

Звереву Юрию Александровичу  
Президенту НПФ «Профессиональный» (АО)  
105062, Российская Федерация, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11, эт. 5

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

**30 апреля 2020 г.**

Уважаемый Юрий Александрович,

В соответствии с договором №TAS-2018-00253 от 19 декабря 2018 года и приложением G от 27 апреля 2020 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](http://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 справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки по состоянию на 31 марта 2020 года составила, округленно:

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

### Данная стоимость получена с учетом следующих допущений:

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



Совершенство бизнес,  
улучшаем мир

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

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

**Факс:** +7 (495) 755 9700

**Ольга Архангельская**  
Партнер

Transaction Advisory Services

**T** +7 (495) 755 9854

**F** +7 (495) 705 9701

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

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

Объект	Справедливая (рыночная стоимость), без НДС, руб.
Нежилое здание. Площадь: общая 5 608,2 кв. м. Этаж: подвал, 1-4. Кадастровый номер: 45:25:070105:413	96 407 000
Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для производственных целей. Площадь: 4 528,0 кв. м. Кадастровый номер: 45:25:070105:159	3 593 000
<b>Итого</b>	<b>100 000 000</b>

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 марта 2020 года
Справочник Лейфера	Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Л. А. Лейфер, Т. В. Крайникова. Нижний Новгород, 2018 Справочник оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки. Часть 1,2. Л. А. Лейфер, Т. В. Крайникова. Нижний Новгород, 2018

### Аббревиатуры

АО	акционерное общество
БИК	банковский идентификационный код
бул.	бульвар
в т. ч.	в том числе
ВВП	внутренний валовой продукт
г.	город/год (в зависимости от контекста)
ЕГРН	единый государственный реестр недвижимости
ИНН	идентификационный номер налогоплательщика
ИПЦ	индекс потребительских цен
кв.	квартал
кв. м	квадратный метр
км	километр
корп.	корпус
КПП	код причины постановки на учёт
м	метр
м.	метро
мкр-н	микрорайон
млн	миллион

### Аббревиатуры (продолжение)

<b>НДС</b>	налог на добавленную стоимость	<b>стр.</b>	строение
<b>НПФ</b>	Негосударственный Пенсионный Фонд	<b>США</b>	Соединенные Штаты Америки
<b>ОГРН</b>	основной государственный регистрационный номер	<b>т.д.</b>	так далее
<b>ООО</b>	общество с ограниченной ответственностью	<b>т.п.</b>	тому подобное
<b>пер.</b>	переулок	<b>тыс.</b>	тысячи
<b>пр.</b>	прочее	<b>ул.</b>	улица
<b>просп.</b>	проспект	<b>ФЗ</b>	федеральный закон
<b>РОО</b>	Российское общество оценщиков	<b>ФСО</b>	Федеральный стандарт оценки
<b>руб.</b>	рубли	<b>ЦБ</b>	Центральный Банк
<b>РФ</b>	Российская Федерация	<b>ш.</b>	шоссе
<b>см.</b>	смотри	<b>шт.</b>	штука
<b>сот.</b>	сотка	<b>EIU</b>	Economist Intelligence Unit, аналитическое агентство

**Общая часть**

**Методология оценки**

**Расчет справедливой  
(рыночной) стоимости**

**Приложения**

**1**

**2**

**3**

Стр. 5

Стр. 20

Стр. 27

Стр. 58



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 и Олега Тадтаева.

С уважением,

Ольга Архангельская

Партнер, оценщик



<b>Основание для проведения оценки</b>	Договор №TAS-2018-00253 от 19 декабря 2018 года, приложение G от 27 апреля 2020 года.
<b>Заказчик</b>	НПФ «Профессиональный» (АО) Юридический адрес: Россия, 105062, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11, эт. 5 Место нахождения: Россия, 105062, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11, эт. 5
<b>Исполнитель</b>	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
<b>Независимость Заказчика</b>	В соответствии с Договором Заказчик гарантирует, что он: <ul style="list-style-type: none"><li>▶ не является кредитором или страховщиком Исполнителя;</li><li>▶ 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.</li></ul>
<b>Независимость Исполнителя</b>	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"><li>▶ Исполнитель не является аффилированным лицом Заказчика;</li><li>▶ Исполнитель и Оценщик не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами или работниками Заказчика;</li><li>▶ Исполнитель и Оценщик не имеют имущественного интереса в Объекте оценки;</li><li>▶ Оценщики не состоят с лицами, названными выше, в близком родстве или свойстве (определяемом согласно законодательству);</li><li>▶ Исполнитель и Оценщик не имеют вещных или обязательственных прав вне договора в отношении объекта оценки;</li><li>▶ Исполнитель и Оценщик не являются кредиторами Заказчика.</li></ul>
<b>Балансовая стоимость Объекта оценки</b>	По данным Заказчика остаточная балансовая стоимость Объекта оценки на 31.03.2020 составляет: <ul style="list-style-type: none"><li>▶ Нежилое здание - 48 316 247 руб.</li><li>▶ Земельный участок - 1 406 680 руб.</li></ul>

## Общая часть

### Основные факты и выводы

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет стоимости  
3 Приложения

#### Общая информация, идентифицирующая Отчет:

Номер отчета – №ТАС-2018-00253-10  
Дата отчета – 30 апреля 2020 года  
Срок проведения оценки – 15 - 30 апреля 2020 года

#### Вид определяемой стоимости:

Справедливая (рыночная) стоимость

#### Общая информация, идентифицирующая Объект оценки:

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

## Общая часть Основные факты и выводы

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет стоимости  
3 Приложения

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

Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Согласованная стоимость
Не применялся	108 453 000 руб.*	91 663 000 руб.	<b>100 000 000 руб.</b>

\*С учетом корректировки на обременение долгосрочным договором аренды в размере 39 467 034 руб.

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

Объект	Справедливая (рыночная стоимость), без НДС, руб.
Нежилое здание. Площадь: общая 5 608,2 кв. м. Этаж: подвал, 1-4. Кадастровый номер: 45:25:070105:413	96 407 000
Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для производственных целей. Площадь: 4 528,0 кв. м. Кадастровый номер: 45:25:070105:159	3 593 000
<b>Итого</b>	<b>100 000 000</b>

<b>Объект оценки</b>	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».
<b>Имущественные права на Объект оценки</b>	Право собственности
<b>Обладатель оцениваемых прав:</b>	НПФ «Профессиональный» (АО)
<b>Цель и назначение оценки.</b>	Целью оценки является предоставление Заказчику информации о справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки для принятия управленческих решений.
<b>Предполагаемое использование результатов оценки.</b>	
<b>Вид стоимости</b>	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».

<b>Вид стоимости (продолжение)</b>	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.
<b>Дата оценки</b>	31 марта 2020 года
<b>Срок проведения оценки</b>	15 - 30 апреля 2020 года
<b>Допущения и ограничительные условия</b>	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 G от 27 апреля 2020 года.

#### Номер Отчета и дата составления:

Номер отчета – №TAS-2018-00253-10

Дата отчета – 30 апреля 2020 года

#### Заказчик

НПФ «Профессиональный» (АО)

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

Место нахождения: Россия, 105062, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11, эт. 5

ОГРН: 1147799010325

ИНН: 7701109908

КПП: 770101001

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

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

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

ОГРН – 1047797042171 от 24 декабря 2004 года.

#### Страховой полис Исполнителя:

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

#### Оценщик

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

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

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

Адрес электронной почты: Olga.Arkhangel'skaya@ru.ey.com

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

*Профессиональное образование:*

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

номер диплома – ЭВ № 478515;

дата выдачи – 30 июня 1995 года

-Институт профессиональной оценки:

номер диплома – ПП № 32361;

дата выдачи – 11 июня 2003 года;

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

Опыт работы – 20 лет.

Квалификация – оценщик.

Должность – партнер.

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

#### Обязательное страхование гражданской ответственности Оценщика:

Полис № 433-121121/18/0325R/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.

Должность – директор.

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

2. *Гринченко Алина Юрьевна*

Профессиональное образование:

Национальный исследовательский университет Высшая школа  
экономики

- номер диплома – 107704 0000719;
- дата выдачи – 03 июля 2013 г.

Опыт работы в оценке – 7 лет.

Должность – менеджер.

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

3. *Тадтаев Олег Валерьевич*

Профессиональное образование:

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

Опыт работы в оценке – 2 года.

Должность – консультант.

Принимаемое участие – подбор аналогов, проведение расчетов  
по оценке, анализ рынка и составление Отчета об оценке.



### Базовые допущения и ограничительные условия

Данный Отчет подготовлен с учетом следующих допущений и ограничительных условий.

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

### Дополнительные допущения

- ▶ Исполнителем не проводился осмотр Объекта оценки. Фотографии были предоставлены Заказчиком по состоянию на апрель 2019 года. Мы предполагаем, что состояние Объекта на Дату оценки идентично его состоянию, отраженному в описаниях и на фотографиях, предоставленных Заказчиком.
- ▶ Мы предполагаем, что условия действующего договора аренды, определяющие размер арендных платежей и санкций за отказ арендатора от исполнения договора, не будут изменены в течение всего срока действия договора аренды.
- ▶ Мы предполагаем, что арендодатель и арендаторы являются независимыми сторонами.
- ▶ Мы предполагаем, что все преимущества, существующие у текущего собственника в отношении Объекта оценки, в том числе условия заключенного договора аренды, сохранятся безусловно и в полном объеме в случае перехода прав собственности на Объект оценки иному лицу.
- ▶ Мы предполагаем, что арендатор будет исполнять все свои обязательства по уплате арендной платы согласно условиям заключенного договора аренды.
- ▶ Мы предполагаем, что независимая гарантия, полученная от ООО «СУСХ» на срок до 29 апреля 2023 года, будет продлена до конца срока договора аренды – 14 октября 2029 года.

**Применяемые стандарты оценки:**

- ▶ Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ;
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 № 297.
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 № 298.
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Требование к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 № 299.
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 25.09.2014 № 611.
- ▶ 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 трех базовых критериях:

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

Для вывода о наиболее эффективном использовании Объекта мы анализировали имеющуюся информацию по проекту с точки зрения этих 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 марта 2020 года, которая составила 3,927%..

### 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
Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка	54
Расчет цены продажи земельного участка	55

## 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) и ассоциированный с ним земельный участок общей площадью 4 528,0 кв. м. (кадастровый номер 45:25:070105:159).

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

- ▶ Выписка из ЕГРН на объект недвижимости (нежилые помещения) от 22.02.2020;
- ▶ Выписка из ЕГРН на объект недвижимости (земельный участок) от 22.02.2020.

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 улучшенная 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
<b>Площадь итого, кв. м</b>	<b>5 608,2</b>	<b>3 312,4</b>
Текущее использование	Офис	
Отделка	Улучшенная	

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

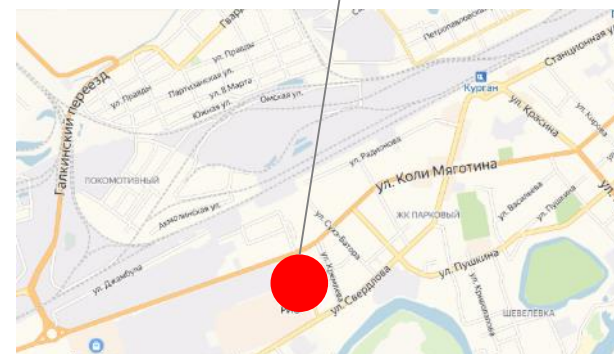
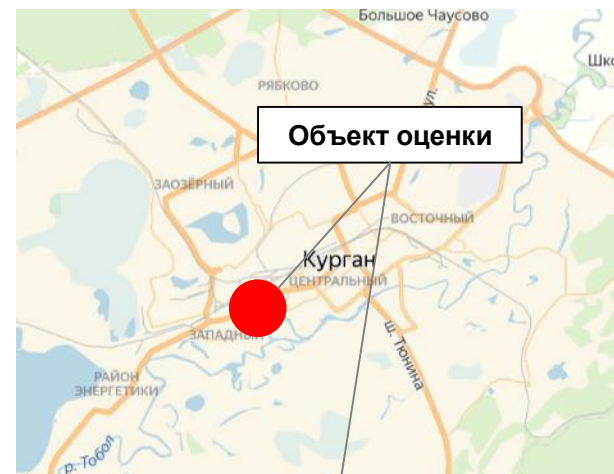
Объект оценки обладает хорошей транспортной и пешеходной доступностью благодаря расположению на первой линии улицы Тимофея Невежина относительно центра города.

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



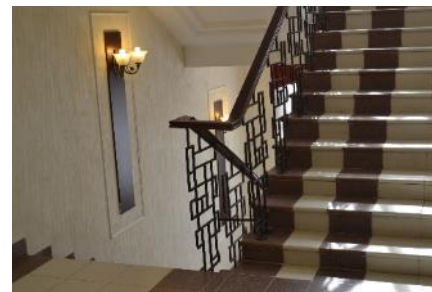
Офисное помещение



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 трех базовых критериях:

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

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
Торговое	✓	✗	Не применимо
Офисное	✓	✓	✓
Производственно-складское	✓	✗	Не применимо
Жилое	✗	✗	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 справедливой (рыночной) стоимости Объекта основана на анализе доходов и расходов, которые может приносить данный Объект при его эксплуатации. Для определения рыночной стоимости Объекта оценки мы применили метод дисконтированных денежных потоков.

#### Основные предположения финансовой модели

Основные макроэкономические предположения представлены в таблице справа.

- ▶ Прогнозный период модели – 1 апреля 2020 года – 31 декабря 2031 года;
- ▶ Интервал прогноза – 1 квартал;
- ▶ Денежные потоки возникают в середине кварталов. Расчеты производились в рублях.

#### Расчет потенциального валового дохода

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

По данным Заказчика, на Дату оценки оцениваемое здание сдано одному арендатору в долгосрочную аренду. Основные условия долгосрочного договора представлены в таблице 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 4 300 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 160 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	апр-дек 2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026 и далее
ИПЦ России	2,3*%	3,8%	3,9%	3,9%	3,9%	3,8%	3,8%

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 первые 3 месяца 2020 года, согласно которому его чистая прибыль за данный период составила 3,5 млн руб., то есть потенциально существует риск неисполнения ООО «Любимый город» обязательств по договору аренды, так как годовая арендная плата по договору составляет 16,8 млн рублей плюс эксплуатационные расходы, которые по условиям договора несет арендатор, в размере 6 млн руб.

В качестве дополнительного подтверждения платежеспособности арендатора Заказчиком было предоставлена независимая гарантия №1 от 29.04.2020 от материнской компании арендатора (ООО «СУСХ»), которая гарантирует исполнение обязательств ООО «Любимый город» перед НПФ «Профессиональный (АО) по оплате арендных и иных платежей за недвижимое имущество, расположенное по адресу г. Курган, ул. Невежина, д. 3 стр. 2 в соответствии с условиями договора аренды №20191015 от 15.10.2019, но не более 189 млн руб. Данная гарантия действует до 29.04.2023 с возможностью продления. Мы предполагаем, что данная гарантия будет продлена до конца договора аренды.

Основным видом деятельности ООО «СУСХ» является консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления, а согласно отчету о прибылях и убытках чистая прибыль за 2019 год составила 286 млн руб.

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

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

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

Для расчета рыночной ставки аренды офисных помещений на Дату оценки мы использовали метод сравнения продаж. В качестве объектов-аналогов 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 рыночной ставки аренды офисных помещений

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

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации		<a href="https://kurgan.cian.ru/rent/commercial/219278051/">https://kurgan.cian.ru/rent/commercial/219278051/</a>	<a href="https://kurgan.cian.ru/rent/commercial/227634360/">https://kurgan.cian.ru/rent/commercial/227634360/</a>	<a href="https://kurgan.cian.ru/rent/commercial/186196795/">https://kurgan.cian.ru/rent/commercial/186196795/</a>	<a href="https://kurgan.cian.ru/rent/commercial/206271395/">https://kurgan.cian.ru/rent/commercial/206271395/</a>
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		3 500	6 522	4 000	5 000
Коммунальные платежи		Не включены	Включены, кроме электричества	Включены, кроме электричества	Включены, кроме электричества
Эксплуатационные платежи		Включены	Включены	Включены	Включены
Абсолютная корректировка		335	0	0	0
Скорректированная ставка		3 835	6 522	4 000	5 000
Тип (предложение/сделка)		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		-5,1%	-5,1%	-5,1%	-5,1%
Скорректированная ставка		3 639	6 189	3 796	4 750
Время предложения/сделки	31.03.2020	Апрель 2020 г.	Апрель 2020 г.	Апрель 2020 г.	Апрель 2020 г.
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка		3 639	6 189	3 796	4 745
					
Местоположение	ул. Тимофея Невежина, д. 3, стр. 2	ул. Кирова, д. 51	ул. Коли Мяготина, д. 78	ул. Кравченко, д. 55	ул. Куйбышева, д. 12
Корректировка		0%	-5%	0%	0%
Общая площадь, кв. м	40	35	23	29	33
Корректировка		-2%	-7%	-4%	-2%
Совокупная корректировка		-2%	-11%	-4%	-2%
Скорректированная ставка		3 579	5 487	3 642	4 632
Отделка и состояние помещений	Стандартная отделка*	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Абсолютная корректировка		0	0	0	0
Скорректированная ставка		3 579	5 487	3 642	4 632
Вес		25%	25%	25%	25%
<b>Рыночная ставка аренды, руб./кв. м/год, без НДС, включая эксплуатационные и коммунальные расходы (кроме электричества)</b>	<b>4 300</b>				

Источник: расчеты и предположения Исполнителя

\*На Дату оценки оцениваемый объект имеет улучшенную отделку. Однако, на момент, когда предполагается сдача помещений в рынок (2029 год), помещения будут в состоянии за выездом арендатора (или стандартная отделка).

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

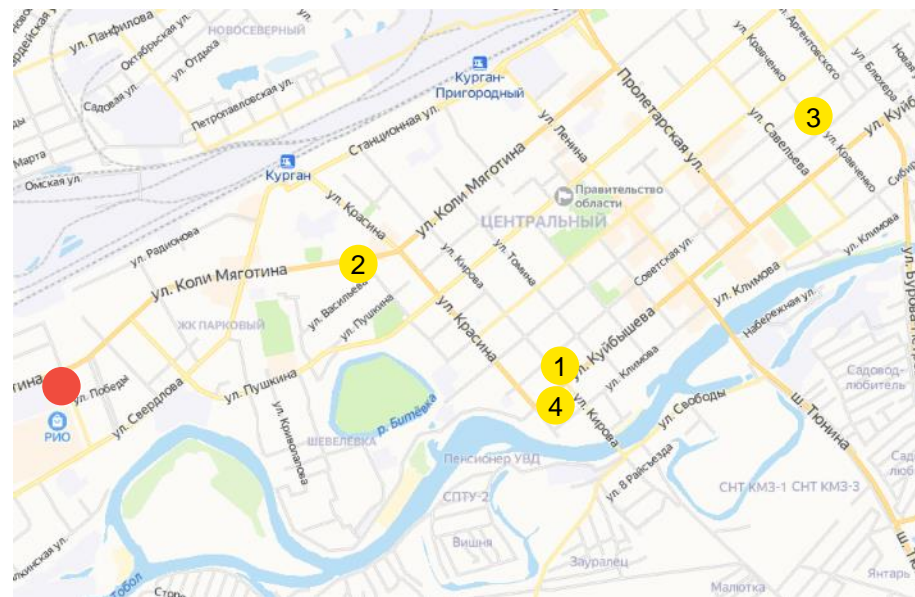
Ставка аренды аналога 1 не включает коммунальные расходы, соответственно к ней должна быть применена корректировка. Абсолютная корректировка для данного объекта определена на основании фактических данных Заказчика по оцениваемому помещению: расходы на коммунальные услуги (водоснабжение, водоотведение, отопление) составляют 335 руб./кв. м/год, без НДС.

**Корректировка на тип цены (сделка/ предложение)** Для объектов, предлагаемых в аренду, запрашиваемые ставки, как правило, несколько выше тех, по которым фактически заключаются сделки. По результатам анализа рынка и интервьюирования брокеров было выявлено, что корректировка на предложение может составлять около 5%. Значение корректировки было определено на уровне 5,1%, что соответствует нижней границе диапазона, приведенного 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 апреле 2020 года, оценка проводится на дату 31 марта 2020 года. Таким образом, корректировка на время предложения не применялась.

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

### Расположение объектов-аналогов



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

- Объект оценки (ул. Тимофея Невежина, д. 3, стр. 2)
- 1 ул. Кирова, д. 51
- 2 ул. Коли Мяготина, д. 78
- 3 ул. Кравченко, д. 55
- 4 ул. Куйбышева, д. 12

## 2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

### Доходный подход

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

Диапазоны корректировок на местоположение представлены в таблице ниже.

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

Аналог 2 расположен ближе к центру города, что является более престижным местоположением для офисной недвижимости в Кургане относительно Объекта оценки. Для данного аналога была применена корректировка -5%.

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

**Корректировка на площадь.** Данная корректировка позволяет учесть различия 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:

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

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

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

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

**Корректировка на отделку и состояние помещений.** На Дату оценки оцениваемый объект имеет улучшенную отделку. Однако, на момент, когда предполагается сдача помещений в рынок (в 2029 году после окончания текущего договора аренды), помещения будут в состоянии за выездом арендатора (или стандартная отделка). Все объекты-аналоги имеют сопоставимый уровень отделки, 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). Учитывая текущую экономическую ситуацию, вызванную, в том числе, распространением коронавирусной инфекции, мы полагаем, что рост рыночных арендных ставок до конца 2020 года составит 0%.

### 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 за 2019 год. В расчетах мы предполагали полное возмещение электроэнергии арендаторами, что соответствует рыночной практике аренды офисной недвижимости в г. Курган. Следовательно, фактические затраты на электроэнергию не учитывались.

### Фактические эксплуатационные и коммунальные расходы (кроме электричества)

Показатель	Значение, руб./кв. м/год, без НДС
<b>Эксплуатационные расходы</b>	<b>4 003</b>
Текущий ремонт	114
Охрана и безопасность	675
Клининг	2 582
Вывоз мусора	42
Обслуживание инженерных систем	183
ТО ОПС, видеонаблюдения	72
<b>Коммунальные расходы (кроме электричества)</b>	<b>335</b>
Отопление	295
Водоснабжение и водоотведение	40

Источник: данные Заказчика

Расходы на уборку составили 2 582 руб./кв. м, без учета НДС, что значительно выше рыночных значений представленных в таблице ниже.

### Расходы на уборку

Источник	Значение, руб./кв. м/год, без НДС	Расчет
Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY	240	7,0% от ОПЕХ
Вольнова В. А. «Анализ состава арендной ставки на примере оценки офисных помещений с использованием доходного подхода»	350	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	550	Факт
<b>Итого, округлённо</b>	<b>400</b>	

Таким образом, с учетом расходов на уборку на уровне 400 руб./кв. м, без НДС, эксплуатационные и коммунальные расходы (кроме электричества) были определены на уровне 1 800 руб./кв. м, без НДС.

## 2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

### Доходный подход

Общая часть  
1 Методология оценки  
**2 Расчет 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 2025 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, 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», а также предварительному перечню на 2020 год, налог на имущество для оцениваемого нежилого здания определяется как 2,2% от остаточной балансовой стоимости.  
По данным Заказчика, остаточная балансовая стоимость оцениваемого нежилого здания на 31.03.2020 составляет 48 316 247 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 31.03.2020, руб.	48 316 247
Месячная амортизация, руб.	79 077
Ставка налога на имущество	2,2%
Налог на имущество в первом прогнозном году, руб./год	1 054 041

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
<b>Ставка аренды в терминальном году, руб./кв. м/год</b>	<b>6 535</b>
<b>Потенциальный валовый доход</b>	<b>21 646 697</b>
<b>Потери платежей</b>	<b>(2 262 080)</b>
<i>Потери от неполной загрузки</i>	(2 164 670)
<i>Потери от неплатежей</i>	(97 410)
<b>Действительный валовый доход</b>	<b>19 384 618</b>
<b>Операционные расходы</b>	<b>(10 273 246)</b>
<i>Эксплуатационные расходы</i>	(9 353 042)
<i>Земельные платежи</i>	(72 053)
<i>Расходы на страхование</i>	(37 425)
<i>Налог на имущество</i>	(810 701)
<b>Чистый операционный доход</b>	<b>9 111 371</b>
Брокерская комиссия за сдачу в аренду	(324 700)
Фонд капитальных затрат	(216 320)
<b>Денежный поток</b>	<b>8 570 351</b>
Терминальная стоимость	71 419 590
Брокерская комиссия за продажу	(357 098)
<b>Итого, доход от продажи Объекта, руб.</b>	<b>71 062 492</b>

## 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 3,5%.

## 2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

### Доходный подход

#### *Премия за риск, связанный со спецификой данного объекта недвижимости*

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

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

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

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

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

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

#### *Премия за риск, связанный с низкой ликвидностью*

Объекты недвижимости обладают более низкой ликвидностью по сравнению с другими, в том числе и безрисковыми финансовыми инструментами. Величина указанной поправки зависит от времени экспозиции объекта на рынке. 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					
<b>Поправка на риск вложений в объект</b>						<b>2,50</b>					

Источник: анализ Исполнителя

\*данные риски заложены в безрисковой ставке

#### Расчет валютной корректировки

	Среднегеометрическое значение	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
ИПЦ США*	102,0%	101,9%	102,0%	102,1%	101,9%	101,9%	102,0%	102,0%	102,0%	102,0%	102,0%	102,0%	102,0%	102,0%	102,0%
ИПЦ России*	103,8%	103,4%	103,8%	103,9%	103,9%	103,9%	103,8%	103,8%	103,8%	103,8%	103,8%	103,8%	103,8%	103,8%	103,8%
<b>Корректировка</b>	<b>1,018</b>														

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

\* среднее значение за год, %

	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
	102,0%	102,0%	102,0%	102,0%	102,0%	102,0%	102,0%	102,0%	102,0%	102,0%	102,0%	102,0%	102,0%	102,0%
	103,8%	103,8%	103,8%	103,8%	103,8%	103,8%	103,8%	103,8%	103,8%	103,8%	103,8%	103,8%	103,8%	103,8%

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

Показатель	Значение
Безрисковая ставка	3,93%
Премия за риск инвестирования в отрасль	3,50%
Срок экспозиции, мес.	12
Премия за риск, связанный с низкой ликвидностью	3,93%
Премия за риск, связанный со спецификой данного объекта недвижимости	2,50%
Ставка дисконтирования для долларовых потоков	13,85%
Валютная корректировка	1,018
<b>Ставка дисконтирования для рублевых потоков (округленно)</b>	<b>16,0%</b>

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
Начало периода	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	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
<b>ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД</b>																	
Потенциальный доход от помещений	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	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																	
<b>Итого, потенциальный валовой доход</b>	<b>4 183 166</b>	<b>4 229 134</b>	<b>4 229 134</b>	<b>4 148 532</b>	<b>4 194 626</b>	<b>4 240 721</b>	<b>4 240 721</b>	<b>4 148 532</b>	<b>4 194 626</b>	<b>4 240 721</b>	<b>4 240 721</b>	<b>4 148 532</b>	<b>4 194 626</b>	<b>4 240 721</b>	<b>4 240 721</b>	<b>4 183 166</b>	<b>4 183 166</b>
<b>ПОТЕРИ ПЛАТЕЖЕЙ</b>																	
Потери от неполной загруженности помещений																	
Потери от неплатежей																	
<b>Итого, потери платежей</b>																	
<b>ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД</b>	<b>4 183 166</b>	<b>4 229 134</b>	<b>4 229 134</b>	<b>4 148 532</b>	<b>4 194 626</b>	<b>4 240 721</b>	<b>4 240 721</b>	<b>4 148 532</b>	<b>4 194 626</b>	<b>4 240 721</b>	<b>4 240 721</b>	<b>4 148 532</b>	<b>4 194 626</b>	<b>4 240 721</b>	<b>4 240 721</b>	<b>4 183 166</b>	<b>4 183 166</b>
<b>ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ</b>																	
Эксплуатационные расходы																	
Земельные платежи	(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	(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	(265 304)	(264 217)	(262 912)	(261 608)	(260 303)	(258 781)	(257 476)	(256 171)	(254 866)	(253 561)	(252 257)	(250 952)	(249 647)	(248 342)	(247 038)	(245 733)	(244 428)
<b>Итого, операционные расходы</b>	<b>(287 362)</b>	<b>(286 517)</b>	<b>(285 212)</b>	<b>(283 482)</b>	<b>(282 421)</b>	<b>(281 142)</b>	<b>(279 837)</b>	<b>(278 046)</b>	<b>(276 984)</b>	<b>(275 922)</b>	<b>(274 618)</b>	<b>(272 827)</b>	<b>(271 765)</b>	<b>(270 703)</b>	<b>(269 399)</b>	<b>(267 790)</b>	<b>(266 486)</b>
<b>ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД</b>	<b>3 895 804</b>	<b>3 942 617</b>	<b>3 943 922</b>	<b>3 865 049</b>	<b>3 912 206</b>	<b>3 959 580</b>	<b>3 960 884</b>	<b>3 870 486</b>	<b>3 917 642</b>	<b>3 964 799</b>	<b>3 966 103</b>	<b>3 875 705</b>	<b>3 922 861</b>	<b>3 970 018</b>	<b>3 971 323</b>	<b>3 915 375</b>	<b>3 916 680</b>
<b>ПРОЧИЕ РАСХОДЫ</b>																	
Брокерская комиссия за сдачу в аренду																	
Фонд капитальных затрат	(35 608)	(35 608)	(35 608)	(35 608)	(35 940)	(36 276)	(36 614)	(36 956)	(37 314)	(37 676)	(38 042)	(38 411)	(38 782)	(39 156)	(39 534)	(39 916)	(40 296)
<b>Итого, прочие расходы</b>	<b>(35 608)</b>	<b>(35 608)</b>	<b>(35 608)</b>	<b>(35 608)</b>	<b>(35 940)</b>	<b>(36 276)</b>	<b>(36 614)</b>	<b>(36 956)</b>	<b>(37 314)</b>	<b>(37 676)</b>	<b>(38 042)</b>	<b>(38 411)</b>	<b>(38 782)</b>	<b>(39 156)</b>	<b>(39 534)</b>	<b>(39 916)</b>	<b>(40 296)</b>
<b>Денежный поток до налогообложения</b>	<b>3 860 195</b>	<b>3 907 009</b>	<b>3 908 314</b>	<b>3 829 441</b>	<b>3 876 265</b>	<b>3 923 304</b>	<b>3 924 270</b>	<b>3 833 530</b>	<b>3 880 328</b>	<b>3 927 122</b>	<b>3 928 062</b>	<b>3 837 294</b>	<b>3 884 080</b>	<b>3 930 862</b>	<b>3 931 789</b>	<b>3 875 460</b>	<b>3 876 384</b>
Фактор дисконтирования	0,9817	0,9459	0,9111	0,8781	0,8464	0,8155	0,7855	0,7570	0,7297	0,7031	0,6773	0,6527	0,6291	0,6062	0,5839	0,5626	0,5422
<b>Дисконтированный денежный поток</b>	<b>3 789 480</b>	<b>3 695 449</b>	<b>3 561 036</b>	<b>3 362 505</b>	<b>3 280 726</b>	<b>3 199 343</b>	<b>3 082 705</b>	<b>2 902 101</b>	<b>2 831 464</b>	<b>2 761 019</b>	<b>2 660 342</b>	<b>2 504 522</b>	<b>2 443 525</b>	<b>2 382 697</b>	<b>2 295 807</b>	<b>2 180 324</b>	<b>2 101 673</b>
<b>Стоимость Объекта оценки на Дату оценки, руб., без НДС, округленно</b>	<b>91 663 000</b>																

Источник: расчеты Исполнителя

## 2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

### Доходный подход

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

#### Прогноз денежных потоков

Номер периода	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34
Начало периода	1 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
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
<b>ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД</b>																	
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
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
по новым договорам																	
<b>Итого, потенциальный валовой доход</b>	<b>4 229 134</b>	<b>4 229 134</b>	<b>4 148 532</b>	<b>4 194 626</b>	<b>4 240 721</b>	<b>4 240 721</b>	<b>4 148 532</b>	<b>4 194 626</b>	<b>4 240 721</b>	<b>4 240 721</b>	<b>4 148 532</b>	<b>4 194 626</b>	<b>4 240 721</b>	<b>4 240 721</b>	<b>4 183 166</b>	<b>4 183 166</b>	<b>4 229 134</b>
<b>ПОТЕРИ ПЛАТЕЖЕЙ</b>																	
Потери от неполной загруженности помещений																	
Потери от неплатежей																	
<b>Итого, потери платежей</b>																	
<b>ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД</b>	<b>4 229 134</b>	<b>4 229 134</b>	<b>4 148 532</b>	<b>4 194 626</b>	<b>4 240 721</b>	<b>4 240 721</b>	<b>4 148 532</b>	<b>4 194 626</b>	<b>4 240 721</b>	<b>4 240 721</b>	<b>4 148 532</b>	<b>4 194 626</b>	<b>4 240 721</b>	<b>4 240 721</b>	<b>4 183 166</b>	<b>4 183 166</b>	<b>4 229 134</b>
<b>ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ</b>																	
Эксплуатационные расходы																	
Земельные платежи	(12 893)	(12 893)	(14 721)	(14 885)	(15 048)	(15 048)	(14 721)	(14 885)	(15 048)	(15 048)	(14 721)	(14 885)	(15 048)	(15 048)	(14 844)	(14 844)	(15 007)
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)
Налог на имущество	(242 906)	(241 601)	(240 296)	(238 991)	(237 687)	(236 382)	(235 077)	(233 772)	(232 468)	(231 163)	(229 858)	(228 553)	(227 031)	(225 726)	(224 421)	(223 117)	(221 812)
<b>Итого, операционные расходы</b>	<b>(265 206)</b>	<b>(263 901)</b>	<b>(264 245)</b>	<b>(263 207)</b>	<b>(262 168)</b>	<b>(260 863)</b>	<b>(259 026)</b>	<b>(257 988)</b>	<b>(256 949)</b>	<b>(255 644)</b>	<b>(253 807)</b>	<b>(252 768)</b>	<b>(251 512)</b>	<b>(250 207)</b>	<b>(248 570)</b>	<b>(247 266)</b>	<b>(246 226)</b>
<b>ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД</b>	<b>3 963 929</b>	<b>3 965 234</b>	<b>3 884 286</b>	<b>3 931 420</b>	<b>3 978 553</b>	<b>3 979 858</b>	<b>3 889 505</b>	<b>3 936 639</b>	<b>3 983 772</b>	<b>3 985 077</b>	<b>3 894 724</b>	<b>3 941 858</b>	<b>3 989 209</b>	<b>3 990 514</b>	<b>3 934 595</b>	<b>3 935 900</b>	<b>3 982 908</b>
<b>ПРОЧИЕ РАСХОДЫ</b>																	
Брокерская комиссия за сдачу в аренду																	
Фонд капитальных затрат	(40 681)	(41 069)	(41 460)	(41 853)	(42 250)	(42 651)	(43 055)	(43 457)	(43 863)	(44 273)	(44 687)	(45 105)	(45 527)	(45 952)	(46 382)	(46 815)	(47 253)
<b>Итого, прочие расходы</b>	<b>(40 681)</b>	<b>(41 069)</b>	<b>(41 460)</b>	<b>(41 853)</b>	<b>(42 250)</b>	<b>(42 651)</b>	<b>(43 055)</b>	<b>(43 457)</b>	<b>(43 863)</b>	<b>(44 273)</b>	<b>(44 687)</b>	<b>(45 105)</b>	<b>(45 527)</b>	<b>(45 952)</b>	<b>(46 382)</b>	<b>(46 815)</b>	<b>(47 253)</b>
<b>Денежный поток до налогообложения</b>	<b>3 923 248</b>	<b>3 924 165</b>	<b>3 842 826</b>	<b>3 889 566</b>	<b>3 936 303</b>	<b>3 937 207</b>	<b>3 846 450</b>	<b>3 893 181</b>	<b>3 939 909</b>	<b>3 940 804</b>	<b>3 850 037</b>	<b>3 896 753</b>	<b>3 943 682</b>	<b>3 944 561</b>	<b>3 888 213</b>	<b>3 889 085</b>	<b>3 935 655</b>
Фактор дисконтирования	0,5224	0,5032	0,4849	0,4674	0,4504	0,4339	0,4181	0,4030	0,3883	0,3740	0,3605	0,3475	0,3348	0,3225	0,3107	0,2994	0,2885
<b>Дисконтированный денежный поток</b>	<b>2 049 446</b>	<b>1 974 705</b>	<b>1 863 573</b>	<b>1 818 133</b>	<b>1 772 823</b>	<b>1 708 163</b>	<b>1 608 207</b>	<b>1 568 972</b>	<b>1 529 851</b>	<b>1 474 049</b>	<b>1 387 819</b>	<b>1 353 941</b>	<b>1 320 235</b>	<b>1 272 073</b>	<b>1 208 136</b>	<b>1 164 538</b>	<b>1 135 471</b>

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	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
Начало периода	1 окт 28	1 янв 29	1 апр 29	1 июл 29	1 окт 29	1 янв 30	1 апр 30	1 июл 30	1 окт 30	1 янв 31	1 апр 31	1 июл 31	1 окт 31	1 янв 32	1 апр 32	1 июл 32
Конец периода	31 дек 28	31 мар 29	30 июн 29	30 сен 29	31 дек 29	31 мар 30	30 июн 30	30 сен 30	31 дек 30	31 мар 31	30 июн 31	30 сен 31	31 дек 31	31 мар 32	30 июн 32	30 сен 32
<b>ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД</b>																
Потенциальный доход от помещений	4 229 134	4 148 532	4 194 626	4 240 721	4 837 286	4 928 099	5 029 429	5 132 223	5 180 193	5 114 946	5 220 118	5 326 810	5 376 598	5 353 198	5 403 233	5 513 668
по действующим договорам	4 229 134	4 148 532	4 194 626	4 240 721	605 817	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
по новым договорам					4 231 469	4 928 099	5 029 429	5 132 223	5 180 193	5 114 946	5 220 118	5 326 810	5 376 598	5 353 198	5 403 233	5 513 668
<b>Итого, потенциальный валовой доход</b>	<b>4 229 134</b>	<b>4 148 532</b>	<b>4 194 626</b>	<b>4 240 721</b>	<b>4 837 286</b>	<b>4 928 099</b>	<b>5 029 429</b>	<b>5 132 223</b>	<b>5 180 193</b>	<b>5 114 946</b>	<b>5 220 118</b>	<b>5 326 810</b>	<b>5 376 598</b>	<b>5 353 198</b>	<b>5 403 233</b>	<b>5 513 668</b>
<b>ПОТЕРИ ПЛАТЕЖЕЙ</b>																
Потери от неполной загрузки помещений					(3 808 322)	(3 942 479)	(3 520 601)	(3 079 334)	(2 590 097)	(2 045 978)	(1 566 035)	(1 065 362)	(537 660)	(535 320)	(540 323)	(551 367)
Потери от неплатежей	0	0	0	0	(5 145)	(4 928)	(7 544)	(10 264)	(12 950)	(15 345)	(18 270)	(21 307)	(24 195)	(24 089)	(24 315)	(24 812)
<b>Итого, потери платежей</b>					<b>(3 813 466)</b>	<b>(3 947 407)</b>	<b>(3 528 145)</b>	<b>(3 089 598)</b>	<b>(2 603 047)</b>	<b>(2 061 323)</b>	<b>(1 584 306)</b>	<b>(1 086 669)</b>	<b>(561 855)</b>	<b>(559 409)</b>	<b>(564 638)</b>	<b>(576 178)</b>
<b>ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД</b>	<b>4 229 134</b>	<b>4 148 532</b>	<b>4 194 626</b>	<b>4 240 721</b>	<b>1 023 819</b>	<b>980 692</b>	<b>1 501 285</b>	<b>2 042 625</b>	<b>2 577 146</b>	<b>3 053 623</b>	<b>3 635 812</b>	<b>4 240 140</b>	<b>4 814 744</b>	<b>4 793 789</b>	<b>4 838 596</b>	<b>4 937 489</b>
<b>ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ</b>																
Эксплуатационные расходы					(1 848 412)	(2 129 319)	(2 173 101)	(2 217 516)	(2 238 243)	(2 210 051)	(2 255 493)	(2 301 592)	(2 323 105)	(2 312 994)	(2 334 613)	(2 382 329)
Земельные платежи	(15 007)	(14 721)	(14 885)	(15 048)	(15 048)	(17 754)	(17 952)	(18 149)	(18 149)	(17 754)	(17 952)	(18 149)	(18 149)	(17 902)	(17 902)	(18 099)
Расходы на страхование	(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)
Налог на имущество	(220 507)	(219 202)	(217 898)	(216 593)	(215 288)	(213 766)	(212 461)	(211 156)	(209 851)	(208 547)	(207 242)	(205 937)	(204 632)	(203 328)	(202 023)	(200 718)
<b>Итого, операционные расходы</b>	<b>(244 922)</b>	<b>(243 151)</b>	<b>(242 113)</b>	<b>(241 074)</b>	<b>(2 088 181)</b>	<b>(2 370 067)</b>	<b>(2 412 844)</b>	<b>(2 456 254)</b>	<b>(2 475 676)</b>	<b>(2 445 580)</b>	<b>(2 490 017)</b>	<b>(2 535 111)</b>	<b>(2 555 319)</b>	<b>(2 543 529)</b>	<b>(2 563 844)</b>	<b>(2 610 554)</b>
<b>ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД</b>	<b>3 984 213</b>	<b>3 905 380</b>	<b>3 952 514</b>	<b>3 999 647</b>	<b>(1 064 362)</b>	<b>(1 389 375)</b>	<b>(911 560)</b>	<b>(413 629)</b>	<b>101 470</b>	<b>608 043</b>	<b>1 145 795</b>	<b>1 705 029</b>	<b>2 259 425</b>	<b>2 250 260</b>	<b>2 274 752</b>	<b>2 326 935</b>
<b>ПРОЧИЕ РАСХОДЫ</b>																
Брокерская комиссия за сдачу в аренду				(163 481)	(165 009)	(166 551)	(168 108)	(169 679)	(171 265)	(172 866)	(174 482)	(176 113)	(81 175)	(81 175)	(81 175)	(81 175)
Фонд капитальных затрат	(47 694)	(48 140)	(48 590)	(49 044)	(7 072)	(49 965)	(50 432)	(50 904)	(51 380)	(51 860)	(52 345)	(52 834)	(53 328)	(53 826)	(54 329)	(54 837)
<b>Итого, прочие расходы</b>	<b>(47 694)</b>	<b>(48 140)</b>	<b>(48 590)</b>	<b>(212 526)</b>	<b>(172 081)</b>	<b>(216 517)</b>	<b>(218 541)</b>	<b>(220 583)</b>	<b>(222 645)</b>	<b>(224 726)</b>	<b>(226 827)</b>	<b>(228 947)</b>				
Терминальная стоимость																71 419 590
Брокерская комиссия за продажу																(357 098)
<b>Итого, доход от продажи Объекта</b>																<b>71 062 492</b>
<b>Денежный поток до налогообложения</b>	<b>3 936 518</b>	<b>3 857 240</b>	<b>3 903 923</b>	<b>3 787 122</b>	<b>(1 236 443)</b>	<b>(1 605 892)</b>	<b>(1 130 100)</b>	<b>(634 213)</b>	<b>(121 175)</b>	<b>383 317</b>	<b>918 968</b>	<b>1 476 082</b>	<b>2 101 753</b>	<b>2 006 435</b>	<b>2 019 927</b>	<b>2 016 492</b>
Фактор дисконтирования	0,2779	0,2678	0,2582	0,2487	0,2396	0,2309	0,2226	0,2145	0,2066	0,1991	0,1919	0,1849	0,1781	0,1714	0,1651	0,1591
<b>Дисконтированный денежный поток</b>	<b>1 094 045</b>	<b>1 033 095</b>	<b>1 007 845</b>	<b>942 007</b>	<b>(296 267)</b>	<b>(370 823)</b>	<b>(251 533)</b>	<b>(136 008)</b>	<b>(25 033)</b>	<b>76 312</b>	<b>176 346</b>	<b>272 915</b>	<b>12 895 546</b>			

Источник: расчеты Исполнителя

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

# 91 663 000 руб.

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

## 2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

### Сравнительный подход

Общая часть  
1 Методология оценки  
**2 Расчет 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 рыночной цены продажи офисных помещений

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		<a href="https://onrealt.ru/kurgan/kypit-ofis/23600069">https://onrealt.ru/kurgan/kypit-ofis/23600069</a>	<a href="https://kurgan.etagi.com/commerce/2922117/">https://kurgan.etagi.com/commerce/2922117/</a>	<a href="https://kurgan.etagi.com/commerce/4100813/">https://kurgan.etagi.com/commerce/4100813/</a>
Телефон		8 (908) 878-15-18	8 (905) 854-80-29	8 (352) 262-99-77
Цена предложения, руб./кв. м, с НДС		19 160	13 418	13 867
Тип (предложение/сделка)		Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		-16,5%	-22,7%	-22,7%
Скорректированная цена		15 998	10 372	10 719
Время предложения/сделки	31.03.2020	Апрель 2020 г.	Апрель 2020 г.	Апрель 2020 г.
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена		15 998	10 372	10 719
Фотография объекта				
Местоположение	ул. Тимофея Нежевина, д. 3, стр. 2	ул. Гоголя, д. 44	ул. Промышленная, 9	ул. Куйбышева, д.144, стр 21
Корректировка		5%	-5%	-5%
Состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка		0%	14%	14%
Общая площадь, кв. м	5 608	1 409	708	577
Корректировка		-16%	-23%	-25%
Доля помещений 1 этажа и выше	86%	100%	100%	100%
Доля помещений в подвале	14%	0%	0%	0%
Корректировка		-2%	-2%	-2%
Совокупная корректировка		-22%	-10%	-13%
Скорректированная цена		13 405	9 317	9 378
Отделка помещений	Улучшенная отделка	Стандартная отделка	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт
Абсолютная корректировка		2 800	4 500	4 500
Скорректированная цена		16 205	13 817	13 878
Вес		33,3%	33,3%	33,3%
<b>Рыночная цена продажи, руб./кв. м, с НДС</b>	<b>14 633</b>			
<b>Справедливая (рыночная) стоимость Объекта, руб., с НДС, без учета обременения долгосрочным договором</b>	<b>82 065 000</b>			
<b>В том числе справедливая (рыночная) стоимость земельного участка, НДС не облагается*</b>	<b>3 593 000</b>			
<b>Справедливая (рыночная) стоимость Объекта, руб., без НДС, без учета обременения долгосрочным договором</b>	<b>68 986 333</b>			

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

## 2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости Сравнительный подход

Общая часть  
1 Методология оценки  
**2 Расчет 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, что соответствует информации полученной от участников рынка. При этом мы наблюдали используемый в расчете аналог 1 на рынке недвижимости в октябре 2019 года, и запрашиваемая цена на данный объект к Дате оценки снизилась на 16%. Таким образом, корректировка на предложение для данного объектов была принята на более низком уровне и составила 16,5% (средне значение диапазона по данным Справочника Лейфера).

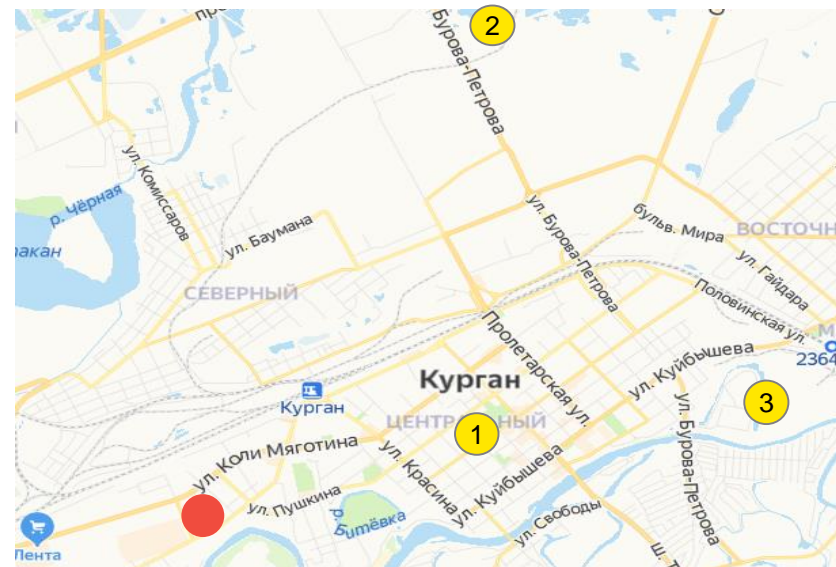
**Корректировка на время сделки/ предложения.** Используемые для расчета аналоги присутствовали на рынке недвижимости в апреле 2020 года, оценка проводится на дату 31 марта 2020 года. Таким образом, корректировка на время предложения не применялась.

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

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

Аналоги 2 и 3 расположены дальше от центра города, что является менее престижным местоположением относительно Объекта оценки. Для данных аналогов была применена корректировка +5%.

### Расположение объектов-аналогов



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

- Объект оценки (ул. Тимофея Невежина, д. 3, стр. 2)
- 1 ул. Гоголя, д. 44
- 2 ул. Промышленная, 9
- 3 ул. Куйбышева, д. 144, стр. 21

## 2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости Сравнительный подход

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

**Корректировка на состояние объекта.** Объект оценки представляет собой качественное офисное здание в хорошем состоянии, как технически, так и внешне. Аналоги 2 и 3 находятся в более плохом, но пригодном к эксплуатации состоянии (удовлетворительном). Размер корректировки был определен на уровне 15%, что соответствует нижней границе диапазона согласно Справочнику Лейфера (отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии усредненное по городам России, стр. 234).

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

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

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

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

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

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

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

$K_3$  – 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.** Объект оценки характеризуется улучшенной отделкой, тогда как аналог 1 имеет стандартную ремонта, а аналоги 2 и 3 требуют косметического ремонта.

Стоимость косметического и улучшенного 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 офисного помещения в г. Курган

Источник	Ссылка	Стоимость	Стоимость
		косметического ремонта	улучшенной отделки
		руб./кв. м, без НДС	
Эталон ремонт	<a href="https://kurgan.etalon-reмонт.ru/complex/office/">https://kurgan.etalon-reмонт.ru/complex/office/</a>	1 800	4 500
РемПро	<a href="https://rempro45.ru/remont-kommercheskih-pomescheniy/ofisov/">https://rempro45.ru/remont-kommercheskih-pomescheniy/ofisov/</a>	2 200	5 500
Ремонтник.ру	<a href="https://www.remontnik.ru/kurgan/remont_ofisa/">https://www.remontnik.ru/kurgan/remont_ofisa/</a>	1 000	3 500
<b>Итого</b>		<b>1 700</b>	<b>4 500</b>

Таким образом, затраты на косметический ремонт в рассматриваемом классе помещений составляют около 1 700 руб./кв. м без НДС, а затраты на улучшенную отделку – 4 500 руб./кв. м без НДС. Следовательно, стоимость стандартной отделки составила 2 800 руб./кв. м без НДС, что также соответствует данным представителей строительных компаний и группы по управлению строительными проектами Отдела консультаций по недвижимости компании ЕУ.

## 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	31.03.2020- 31.12.2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
<i>Рост рыночных ставок аренды</i>	0,00%	3,78%	3,94%	3,92%	3,87%	3,85%	3,79%	3,79%	3,79%	3,79%
<b>Рыночная ставка аренды, руб./кв. м</b>	<b>3 225</b>	<b>4 361</b>	<b>4 528</b>	<b>4 706</b>	<b>4 890</b>	<b>5 078</b>	<b>5 273</b>	<b>5 472</b>	<b>5 680</b>	<b>4 401</b>
Базовая ставка по договору, руб./кв. м	3 816	5 079	5 079	5 079	5 079	5 079	5 079	5 079	5 079	3 799
<i>Рост эксплуатационных и коммунальных расходов</i>	0,00%	3,78%	3,94%	3,92%	3,87%	3,85%	3,79%	3,79%	3,79%	3,79%
Экономия на эксплуатационных и коммунальных расходах (кроме электричества), руб./кв. м	1 373	1 884	1 957	2 034	2 113	2 195	2 278	2 365	2 454	1 896
<b>Доход по договору с учетом экономии, руб./кв. м</b>	<b>5 189</b>	<b>6 964</b>	<b>7 037</b>	<b>7 113</b>	<b>7 192</b>	<b>7 274</b>	<b>7 358</b>	<b>7 444</b>	<b>7 534</b>	<b>5 695</b>
Разница	1 964	2 603	2 509	2 407	2 303	2 196	2 085	1 972	1 854	1 295
<b>Дисконтированная разница</b>	<b>1 858</b>	<b>2 163</b>	<b>1 797</b>	<b>1 487</b>	<b>1 226</b>	<b>1 008</b>	<b>825</b>	<b>672</b>	<b>545</b>	<b>334</b>
Разница всего, руб./кв. м	11 915									
Арендопригодная площадь, кв. м	3 312									
<b>Корректировка, руб.</b>	<b>39 467 034</b>									

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
<b>68 986 333</b>	<b>39 467 034</b>	<b>108 453 000</b>

Источник: анализ Исполнителя

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

# 108 453 000 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	108 453 000	50%	<b>100 000 000</b>
Доходный	91 663 000	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:

**100 000 000 (Сто миллионов) рублей.**

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

Объект	Справедливая (рыночная стоимость), без НДС, руб.
Оцениваемое здание	96 407 000
Земельный участок*	3 593 000

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

## 2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

### Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

### Расчет цены продажи земельного участка

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

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		<a href="https://kurgan.cian.ru/sale/commercial/185710047/">https://kurgan.cian.ru/sale/commercial/185710047/</a>	<a href="https://www.avito.ru/kurgan/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_promnaznacheniy_a_1414521137">https://www.avito.ru/kurgan/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_promnaznacheniy_a_1414521137</a>	<a href="https://www.avito.ru/kurgan/zemelnye_uchastki/uchastok_13.4_sot_promnaznacheniya_1368638803">https://www.avito.ru/kurgan/zemelnye_uchastki/uchastok_13.4_sot_promnaznacheniya_1368638803</a>
Телефон		8 (908) 831-10-86	8 (919) 567-46-86	8 (912) 529-86-10
Цена предложения, руб./сот., НДС не облагается	75 515	75 000	109 091	126 866
Предложение		Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		-18%	-18%	-18%
Скорректированная цена		61 500	89 455	104 030
Вид прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0%	0%	0%
Местоположение	ул. Тимофея Невежина, д. 3	ул. Промышленная, д. 9	пр-т. Машиностроителей, д. 23	пр-т Машиностроителей, д. 35А
Корректировка		3%	3%	3%
Площадь, сот.	45,28	40,0	11,00	13
Корректировка		-1%	-16%	-14%
Коммуникации	Возможность подключения всех коммуникаций	Возможность подключения всех коммуникаций	Возможность подключения всех коммуникаций	Возможность подключения всех коммуникаций
Корректировка		0%	0%	0%
Наличие строений	Условно свободный	Условно свободный	2 гаража под снос	Условно свободный
Корректировка		0%	8%	0%
ВРИ	Для размещения промышленных объектов	Для размещения промышленных объектов	Для размещения промышленных объектов	Для размещения промышленных объектов
Корректировка		0%	0%	0%
Совокупная корректировка		1%	-7%	-11%
Скорректированная цена		62 222	83 609	92 205
Вес		1	1	1
Вес		33%	33%	33%
<b>Рыночная цена продажи, руб./сот, НДС не облагается</b>	<b>79 345</b>			
<b>Справедливая (рыночная) стоимость земельного участка, руб., НДС не облагается, округленно</b>	<b>3 593 000</b>			

Источник: расчеты и предположения Исполнителя



## 2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

### Расчет цены продажи земельного участка

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 корректировка на предложение может составлять около 15-20%. Значение корректировки было определено на уровне 18% что соответствует середине диапазона корректировки на предложение для земельных участков под индустриальную застройку (11,4%-24,7%), приведенного в Справочнике Лейфера (стр. 280).

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

**Корректировка на местоположение.** Данная корректировка учитывает различие с точки зрения общей привлекательности и престижности местоположения Объекта оценки и аналогов, в том числе с точки зрения транспортной и пешеходной доступности, интенсивности транспортных и пешеходных потоков, а также ближайшего окружения. Схема расположения используемых в расчете объектов-аналогов представлена справа. Все аналоги находятся в менее престижном районе города, в промышленной зоне на окраине города, тогда как Объект оценки находится в зоне спальных районов среднеэтажной застройки. Таким образом к аналогам была применена повышающая корректировка в размере 3%, согласно диапазону коэффициентов отношения цен земельных участков под индустриальную застройку, представленного в справочник Лейфера (стр. 191).

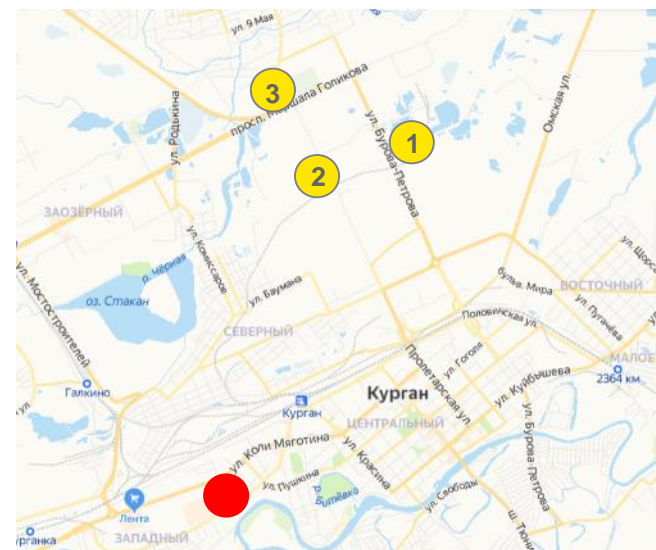
**Корректировка на площадь.** Логика применения данной корректировки была описана в части описания корректировок к расчету арендной ставки торговых помещений.

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

**Корректировка на наличие строений.** Объект оценки оценивается как условно свободный. Аналоги 1 и 3 не имеют на своих участках капитальных строений. На территории аналога 2 расположено 2 гаража под снос. Мы применили повышающую корректировку к данному аналогу в размере 8%, что соответствует среднему значению представленному на сайте СтатРиэлт (<http://statrielt.ru/>).

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

### Расположение объектов-аналогов



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

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

## 2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

### Расчет цены продажи земельного участка

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

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

# 3 593 000 руб.

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

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

Объект	Справедливая (рыночная) стоимость, без НДС, руб.
Нежилое здание. Площадь: общая 5 608,2 кв. м. Этаж: подвал, 1-4. Кадастровый номер: 45:25:070105:413	96 407 000
Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для производственных целей. Площадь: 4 528,0 кв. м. Кадастровый номер: 45:25:070105:159	3 593 000
<b>Итого</b>	<b>100 000 000</b>

# 3

## Приложения

	Стр.
Обзор макроэкономической ситуации	59
Обзор рынка офисной недвижимости г. Курган	61
Перечень использованных материалов	63
Сведения об Оценщике	65
Копии интернет-страниц	67
Копии документов Заказчика	79
	123

## 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 первом квартале 2020 года в контексте их влияния на российский рынок недвижимости.

#### Ключевые макроэкономические индикаторы

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

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

#### Экономическая ситуация

По оценке Росстата, по итогам 2019 года рост ВВП составил 1,3%. Наибольшее влияние на рост физического объема ВВП в течение 2019 года оказывало увеличение добавленной стоимости добывающих производств, финансовой и страховой, профессиональной, научной и технической деятельности.

Согласно данным Минэкономразвития России, в феврале 2020 года рост ВВП составил 1,7-1,9% г/г (с учетом високосного фактора), что соответствует росту в 1,7% месяцем ранее. Наибольший вклад в рост ВВП в феврале внесли торговля и промышленное производство. В то же время в электроэнергетике и водоснабжении в феврале наблюдалась слабая динамика, обусловленная, в первую очередь, более теплой, чем в прошлом году, погодой. После околонулевых показателей 2019 г. строительный сектор в последние два месяца демонстрирует улучшение динамики. Темп роста объема работ по виду деятельности «Строительство» увеличился до 2,3 % г/г в феврале после 1,0 % г/г в январе и 0,4 % г/г в декабре 2019 года.

По данным на февраль 2020 года, ЦБ РФ сохранил прогноз по росту российской экономики в 2020 году в пределах 1,5-2,0%, на 2021 год - в интервале 1,5-2,5%, на 2022 год - в интервале 2-3%.

С учетом последствий распространения коронавируса, в марте аналитики скорректировали прогнозы относительно динамики ВВП России. Согласно анализу EIU, в 2020 году в российской экономике ожидается спад на уровне 2%. Рейтинговое агентство Fitch Ratings прогнозирует рецессию на 1,4%. Во втором квартале аналитики ожидают падения ВВП на 3,8% г/г, в третьем квартале темпы будут околонулевыми (-0,1%). В четвертом квартале Fitch прогнозирует рост ВВП на 0,7%.

## 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 марта 2020 года увеличение денежной массы в национальном определении (денежного агрегата M2) с начала года составило 11% (за аналогичный период 2018 года данный показатель составил 9,3%).

*Инфляция:* По данным Минэкономразвития, в марте 2020 г. инфляция ускорилась до 2,54 % г/г после 2,31 % г/г в феврале. Рост цен по отношению к предыдущему месяцу составил 0,6 % м/м в марте после 0,3 % м/м в феврале. Ключевыми проинфляционными факторами в марте стали ослабление рубля (по оценке, на 15,9 % по отношению к февралю в номинальном эффективном выражении после стабильной динамики в начале года), а также повышенный спрос в отдельных сегментах потребительского рынка. Вместе с тем дополнительный вклад указанных факторов в годовые темпы роста потребительских цен (по оценке, 0,2–0,3 п.п. в марте) оказался меньше, чем в предыдущие периоды волатильности на валютном рынке. При условии дальнейшей стабилизации курсовой динамики ожидается исчерпание эффекта переноса валютного курса и нормализация темпов роста потребительских цен. В апреле инфляция прогнозируется на уровне 0,4–0,5 % м/м, что соответствует диапазону 2,6–2,7 % г/г.

##### *Уровень безработицы:*

По данным Росстата, по состоянию на февраль 2020 года, безработица составила 4,6%. 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 феврале 2020 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,3%.

##### *Цены на нефть:*

По данным Министерства финансов РФ, средняя цена российской нефти Urals в марте 2020 года сложилась в размере \$29,17 за баррель, что в 2,3 раза меньше, чем в марте прошлого года (\$66 за баррель). За первый квартал 2020 года средняя цена Urals составила \$48,2 за баррель.

По состоянию на конец марта 2020 года мировые цены на нефть демонстрировали падение: цена нефти марки Brent составила \$33 за баррель, WTI - \$20, Urals - \$18 долларов за баррель, что на 53%, 34% и 73% ниже показателя прошлого года.

### 3 Приложения

## Обзор рынка офисной недвижимости г. Курган

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет стоимости

**3 Приложения**

### Предложение

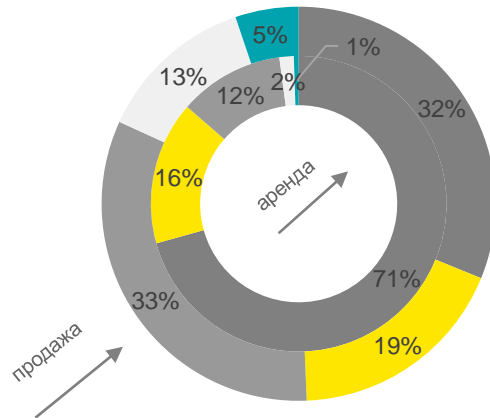
Курган является одним из самых развитых городов Уральского федерального округа. На территории города располагаются крупные научные центры и промышленные предприятия. Административным и географическим центром города является Центральный район. На него приходится порядка 81% от общего числа предложений по продаже и 79% 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 апрель 2020 года в Кургане к продаже предлагается порядка 70 объектов общей площадью 22 000 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 180 объектов недвижимости общей площадью 10 000 кв. м. В предложении аренды преимущественно представлены помещения до 50 кв. м. Структура предложения коммерческих помещений под офисы представлена на диаграмме ниже, по состоянию на апрель 2020 г..

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

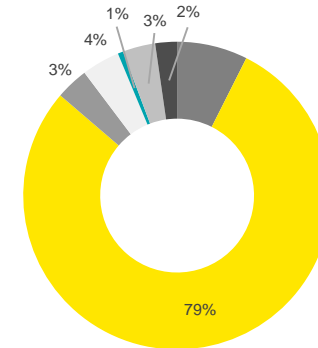


■ менее 50 кв. м ■ 50-100 кв. м ■ 100-300 кв. м ■ 300-1000 кв. м ■ более 1000 кв. м

Источник: kurgan.cian.ru, анализ Исполнителя

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

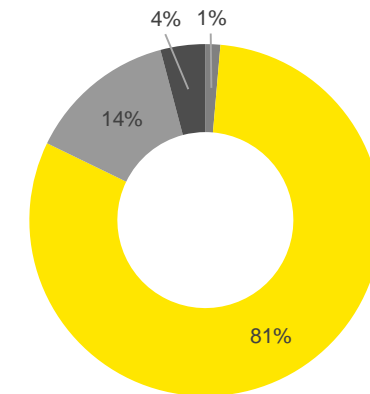
#### Аренда



■ Восточный ■ Центральный ■ Северный  
■ Западный ■ Энергетики ■ Заозерный  
■ Рябово

Источник: kurgan.cian.ru, анализ Исполнителя

#### Продажа



■ Восточный ■ Центральный ■ Северный ■ Западный

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.

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

#### Арендные ставки

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

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

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

### 3 Приложения

## Перечень использованных материалов

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет стоимости

**3 Приложения**

Данные Заказчика	Размер, байт
3.АльфастрахованиеКурган.pdf	1 142 381
Курган.pdf	308 910
КурганЗемля.pdf	413 509
Расходы административного здания по адресу г. Курган ул. Невежина д. 3 стр. 2 за 2018_2020 год.xlsx	13 977
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
Бухотчетность СУСХ 2019.pdf	4 268 229
Бухгалтерский баланс ЛГ_1 кв.2020.pdf	2 171 913



## 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](http://www.rway.ru)

[www.cre.ru](http://www.cre.ru)

[www.etagi.com](http://www.etagi.com)

[www.avito.ru](http://www.avito.ru)

[www.cian.ru](http://www.cian.ru)

[www.domofond.ru](http://www.domofond.ru)

[www.kurgan.arrpro.ru](http://www.kurgan.arrpro.ru)

[www.kurgan.etalon-remont.ru](http://www.kurgan.etalon-remont.ru)

[www.rempro45.ru](http://www.rempro45.ru)

[www.remontnik.ru](http://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 оценщика от 12.12.2017г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правилька 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.6/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 страховой оценки и профессионального риска Архангельской С.Ю. на основании доверенности № 33 от 20.11.2017г. № 09268/18 от 23.09.2015г. от С.Ю. Ингосстрах)



### 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/219278051/>

**Офис, 35 м<sup>2</sup>**  
в офисном здании «на ул. Кирова, 51»  
Курганская область, Курган, ул. Кирова, 51



12 250 Р/мес.  
УСН; без комиссии

Агентство  
Регионального  
Развития  
Агентство  
недвижимости  
На рынке с 2016 года



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

35 м<sup>2</sup>    1 из 5    Свободно  
Площадь    Этаж    Помещение

Характеристики и преимущества помещения:  
- удобное местоположение, в шаговой доступности остановки общественного транспорта  
- телефон, интернет  
- пожарная, охранная сигнализация  
- пост охраны на 1 этаже  
- сан узел на этаже (холодная, горячая вода)  
В стоимость аренды не включены коммунальные платежи  
Окружение: медицинский центр, Метрополис.

### 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/227634360/>

**Офис, 23 м<sup>2</sup>**  
в торгово-офисном комплексе «на ул. Коли Мяготина, 78»  
Курганская область, Курган, ул. Коли Мяготина, 78 [На карте](#)

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [↑](#) [📄](#) [📧](#) [🔔](#) [Пожаловаться](#)



3 фото

**23 м<sup>2</sup>**  
Площадь

**2 из 5**  
Этаж

**Свободно**  
Помещение

ИД: 13338654

**15 000 Р/мес.** [↓](#)  
7 827 Р за м<sup>2</sup> в год

PRO  
**Агентство Регионального Развития**  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2016 года  
Еще 457 объектов

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

[Написать сообщение](#)

Характеристики и преимущества помещения:

- центр
- новое офисное здание
- отличный ремонт
- теплое светлое помещение
- два окна
- кондиционер
- парковка
- охрана
- несколько интернет-провайдеров
- в здании располагаются офисы страховых, топливных, и финансовых компаний
- первая линия, выгодное расположение, оживленная транспортная артерия, высокий пешеходный трафик
- в шаговой доступности гостиницы, кафе, магазины

Доступ в здание: понедельник: суббота с 8 до 21 час, воскресенье с 8 до 15 часов.  
В стоимость аренды не включена стоимость коммунальных услуг.  
По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному менеджеру:  
Алена Бирюкова - Консультант по офисным помещениям.  
От собственника. Для АРЕНДАТОРОВ без комиссии

### 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/186196795/>

#### Офис (А+), 28,7 м<sup>2</sup>

в бизнес-центре «Виктория»

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

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



28,7 м<sup>2</sup>  
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 м<sup>2</sup> 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 4

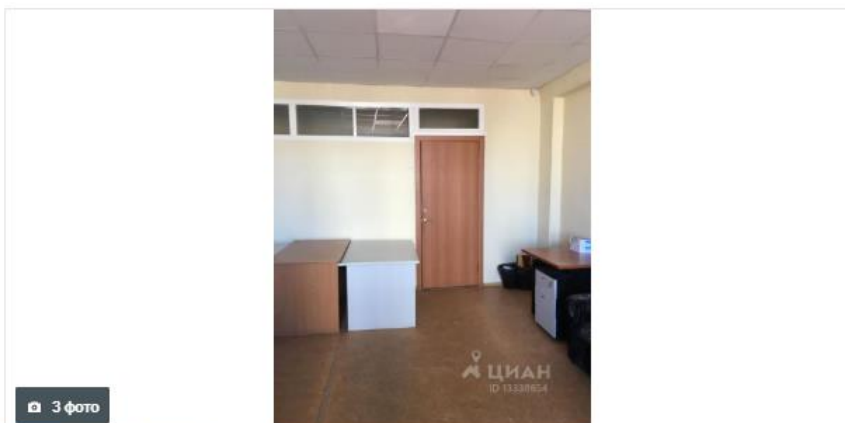
<https://kurgan.cian.ru/rent/commercial/206271395/>

#### Офис, 33 м<sup>2</sup>

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

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

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



3 фото



33 м<sup>2</sup>

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 м<sup>2</sup> 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

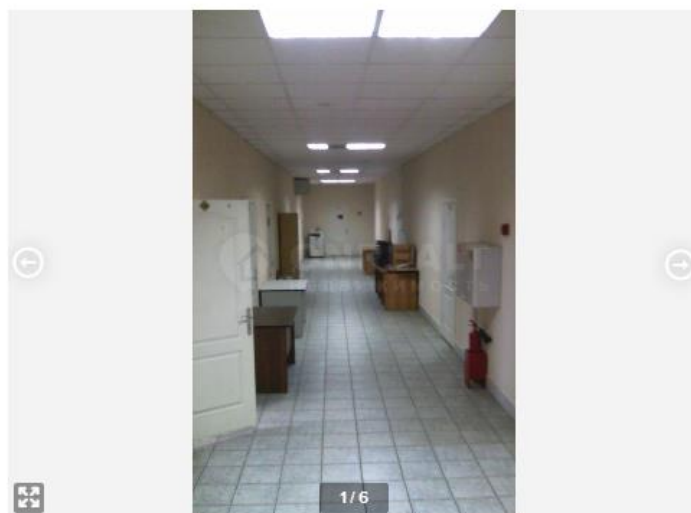
<https://onrealt.ru/kurgan/kypit-ofis/23600069>

**ОФИС, 1409 М2, НА ПРОДАЖУ В КУРГАНЕ, УЛИЦА ГОГОЛЯ, 44**

Курганская область, Курган, Центральный район, улица Гоголя, 44

🕒 добавлено 12 апреля в 9:56

📄 ОПИСАНИЕ    📍 НА КАРТЕ    🏠 ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ    🗑 СКРЫТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ    🗨 ПОЖАЛОВАТЬСЯ    📌 В ИЗБРАННОЕ



ЦЕНА  
**27 000 000 ₹**

[Рассчитать ипотеку](#)

← Реклама от Google  
[Не показывать это объявление](#)  
[Почему это объявление? 🗨](#)

**Продавец**  
[👁 ПОКАЗАТЬ ТЕЛЕФОН](#)    [📧 НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ](#)



#### ОПИСАНИЕ

Продаются: - нежилые помещения площадью 1409.2 кв.м. – расположенные на 3 этаже; - 57/100 доли в праве общей собственности на нежилые помещения площадью 153.8 кв.м. (основная лестница), - 64/100 доли в праве общей собственности на нежилые помещения площадью 67,6 кв.м. (запасная лестница), в здании, расположенные по адресу: Курганская область, г.Курган, ул.Гоголя, д.44

#### ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Общая площадь

1409 м<sup>2</sup>



### 3 Приложения

Копии интернет-страниц

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

## Расчет рыночной цены продажи офисных помещений

### Аналог 2

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

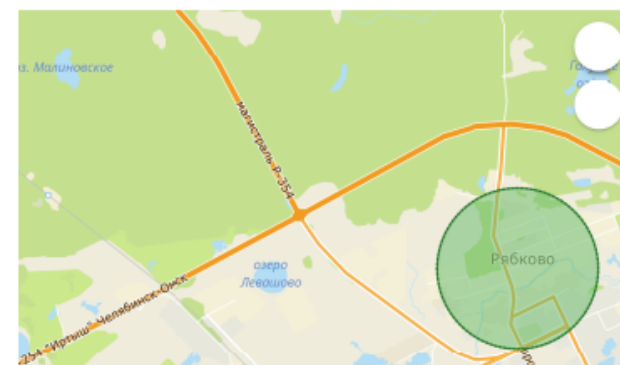


Посмотреть 30 фотографий

### Характеристики

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

### Расположение



### Описание

21 просмотр. [Показать дату изменения](#)

Продаю офисное здание на улице Промышленной. Огороженная территория, собственная котельная, скважина. Есть гаражный бокс. Материал стен кирпич - помещение очень теплое. Планировка помещения кабинетная. Возможно изменение планировки - стены между кабинетами - гипсокартон. На полу плитка. На стенах обои.

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

4/21/2020

Купить офис на улице Промышленная в Кургане, 2922117

Отдельных вход на 2-4 этаж. Отдельный вход на первый этаж. Есть все необходимое для работы: проведен интернет, пожарная сигнализация, видеонаблюдение. Подходит под офис, базу, гостиницу. В стоимость входит земля под зданием площадью 1100 м2.

## 3 Приложения

### Копии интернет-страниц

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет стоимости

**3 Приложения**


## Расчет рыночной цены продажи офисных помещений

### Аналог 3

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




Об этом объекте все знает:



**Кузьмина Оксана**  
+7 905 850-64-89

или оставьте ваш номер, и я вам перезвоню

 Ваш телефон

**ЖДУ ЗВОНКА**

Отправляя заявку, вы соглашаетесь на обработку персональных данных

**Офис, 576.9 м<sup>2</sup>**


**8 000 000 ₽**

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

13 867 ₽ за м<sup>2</sup>

#### Описание

Стоимость услуг  
для покупателя 99 000 ₽

 1 просмотр, [Показать дату изменения](#)

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

Характеристики и преимущества помещения:

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

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

Возможна перепланировка.

На данный момент помещение сдается в аренду.

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

Хороши подъездные пути.

Юридическое сопровождение и гарантия безопасности сделки.

## Расчет рыночной цены продажи земельного участка

### Аналог 1

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

#### Коммерческая земля, 40 сот.

Курганская область, Курган, Промышленная ул., 9



40 сот.      Земли промышленности  
Площадь      Категория

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

3 000 000 Р

УСН

Олег продавец

+7 908 831-  
10-86



### 3 Приложения

#### Копии интернет-страниц

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет стоимости

#### 3 Приложения

### Расчет рыночной цены продажи земельного участка

#### Аналог 2

[https://www.avito.ru/kurgan/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_11\\_sot\\_promnaznacheniya\\_1414521137](https://www.avito.ru/kurgan/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_promnaznacheniya_1414521137)

#### Участок 11 сот. (промназначения)

1 600 000 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку

10 апреля в 13:11



Показать телефон

в 919 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Яна

Частное лицо

На Авито с июня 2016

Завершено 4 объявления

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1414521137, 4035 (+6)

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

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

Скрыть карту

### 3 Приложения

## Копии интернет-страниц

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

### Расчет рыночной цены продажи земельного участка

#### Аналог 3

[https://www.avito.ru/kurgan/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_13.4\\_sot.\\_promnaznacheniya\\_1368638803](https://www.avito.ru/kurgan/zemelnye_uchastki/uchastok_13.4_sot._promnaznacheniya_1368638803)

Участок 13.4 сот. (промназначения)

1 700 000 ₽

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



Показать телефон  
в 812.000-00-000

Написать сообщение  
Очистить

АН "Алмаз"  
Агентство

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо  
Лариса

№ 1368638803, 3628 (+3)



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

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

[Скрыть карту](#)



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

### 3 Приложения

## Копии интернет-страниц

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет стоимости

**3 Приложения**



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

## Отчет о финансовых результатах, RUB, х 1

Наименование	Код строки	2014	2015	2016	2017	2018
<b>Доходы и расходы по обычным видам деятельности</b>						
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
<b>Прибыль (убыток) от продажи</b>	<b>2200</b>	<b>25 243 000</b>	<b>19 972 000</b>	<b>17 843 000</b>	<b>17 705 000</b>	<b>16 754 000</b>
<b>Операционные доходы и расходы</b>						
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
<b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>	<b>2300</b>	<b>28 516 000</b>	<b>16 518 000</b>	<b>17 310 000</b>	<b>15 858 000</b>	<b>15 912 000</b>
Текущий налог на прибыль	2410	4 497 000	3 760 000	3 543 000	3 506 000	3 353 000
<b>Чистая прибыль (убыток)</b>	<b>2400</b>	<b>22 105 000</b>	<b>12 790 000</b>	<b>13 777 000</b>	<b>12 359 000</b>	<b>12 647 000</b>

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 "СВХ" (ИНН 4501106453 · ОГРН 1034500031125)

## Отчет о финансовых результатах, RUB, х 1

Наименование	Код строки	2014	2015	2016	2017	2018
<b>Доходы и расходы по обычным видам деятельности</b>						
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
<b>Прибыль (убыток) от продаж</b>	<b>2200</b>	<b>-363 000</b>	<b>-339 000</b>	<b>-200 000</b>	<b>7 462 000</b>	<b>6 096 000</b>
<b>Операционные доходы и расходы</b>						
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
<b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>	<b>2300</b>	<b>406 603 000</b>	<b>47 079 000</b>	<b>50 060 000</b>	<b>219 033 000</b>	<b>446 165 000</b>
Текущий налог на прибыль	2410	1 567 000	1 367 000	437 000	124 000	317 000
<b>Чистая прибыль (убыток)</b>	<b>2400</b>	<b>420 661 000</b>	<b>47 887 000</b>	<b>49 621 000</b>	<b>218 909 000</b>	<b>445 848 000</b>

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

#### Отчет о финансовых результатах за Январь - Март 2020 г.

Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Любимый город"	Дата (число, месяц, год)	31 03 2020	Форма по ОКУД	0710002
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКПО	78735607	Коды	
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	по ОКВЭД 2	81.22		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКФС	12300	16	
		по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Март 2020 г.	За Январь - Март 2019 г.
	Выручка	2110	32 935	28 573
	Себестоимость продаж	2120	(23 726)	-20160723,2
	Валовая прибыль (убыток)	2100	9 207	8 412
	Коммерческие расходы	2210	(1 820)	(1 597)
	Управленческие расходы	2220	(2 055)	(2 345)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	5 332	4 470
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	1	-
	Прочие расходы	2350	(994)	(173)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	4 339	4 297
	Налог на прибыль	2410	(873)	(868)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(817)	(407)
	отложенный налог на прибыль	2412	(56)	(461)
	Прочее	2460	-	-
	в том числе:			
	Чистая прибыль (убыток)	2400	3 466	3 429

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Март 2020 г.	За Январь - Март 2019 г.
	<b>СПРАВОЧНО</b>			
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	3 466	3 429
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Петрова Елена Викторовна  
(электронная подпись)

28 апреля 2020 г.



### 3 Приложения

## Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет стоимости

### 3 Приложения

#### Отчет о финансовых результатах за Январь - Декабрь 2019 г.

Дата (число, месяц, год)	Коды		
	31	12	2019
Форма по ОКУД	0710002		
по ОКПО	70566482		
ИНН	4501106453		
по ОКВЭД	70.22		
по ОКФС / ОКФС	12300	16	
по ОКЕИ	384		

Общество с ограниченной ответственностью "Сибирско-Уральский Сервисный Холдинг"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления**

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общество с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	286 334	445 848
	Справочно	2900	-	-
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
П	Выручка	2110	35 596	23 961
П	Себестоимость продаж	2120	(30 518)	(17 094)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	5 078	6 867
	Коммерческие расходы	2210	-	-
П	Управленческие расходы	2220	(1 596)	(771)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	3 482	6 096
П	Доходы от участия в других организациях	2310	386 520	444 593
П	Проценты к получению	2320	15 931	7 930
П	Проценты к уплате	2330	(14 365)	(12 314)
	Прочие доходы	2340	304 231	-
П	Прочие расходы	2350	(412 356)	(140)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	283 443	448 165
П	Текущий налог на прибыль	2410	(3 414)	(317)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(59 580)	(88 916)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	6 305	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	286 334	445 848

Руководитель  (подпись)

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

31.03.2020

«Сибирско-Уральский Сервисный Холдинг»

ИНН 4501106453, ОГРН 1034560021175

### 3 Приложения

### Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет стоимости

### 3 Приложения

Регистрационный номер: 77/100/337/2020-754  
УИН: 32187707100131920534

Лист № 1    Всего листов: 2

1. Запрос о предоставлении сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости  в МФЦ Района Зюзино, ЮЗАО <small>(полное наименование органа регистрации прав или многофункционального центра)</small>	2. 2.1. регистрационный № 77/100/337/2020-754 2.2. количество листов запроса 2 2.3. количество прилагаемых документов 0 / листов в них 0 2.4. Ф.И.О., подпись Александрова П. С. 2.5. дата «22» февраля 2020 г.
1.1. Прошу предоставить сведения:	
<input checked="" type="checkbox"/> объект недвижимости:	
вид:	
<input checked="" type="checkbox"/> нежилое здание	
кадастровый номер 45:25:070105:413 адрес: обл. Курганская, г. Курган, ул. Неvejeина, д. 3, стр. 2 площадь: 5608,2 кв.м дополнительная информация: назначение: нежилое здание	
в виде:	
<input checked="" type="checkbox"/> выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	
1.2. Форма предоставления сведений:	
<input checked="" type="checkbox"/> в виде бумажного документа <input type="checkbox"/> в виде электронного документа	
1.3. Способ получения сведений из Единого государственного реестра недвижимости	
<input checked="" type="checkbox"/> В многофункциональном центре предоставления государственных и муниципальных услуг в виде бумажного документа, составленного многофункциональным центром и подтверждающего содержание электронных документов, направленных в многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг по результатам предоставления государственной услуги органом регистрации прав: МФЦ Района Зюзино, ЮЗАО	
3. Сведения о заявителе (физическом лице, арбитражном управляющем, нотариусе, судебном приставе-исполнителе)	
фамилия, имя, отчество: Шевчук Вити Анатольевна, код подразделения: 772-053 документ, удостоверяющий личность: Паспорт гражданина Российской Федерации, серия 45 05 № 062128, дата выдачи «14» марта 2003 г., кем выдан документ, удостоверяющий личность: ОВД "Зюзино" г.р. Москвы Адрес места жительства или места пребывания: г. Москва, пр-кт Балаклавский, д. 36, к. 2, кв. 175 почтовый адрес: г. Москва, пр-кт Балаклавский, д. 36, к. 2, кв. 175 Телефон: +7(926)8879697	
7. Даю свое согласие на участие в опросе по оценке качества предоставленной мне государственной услуги по телефону: +7(926)8879697	
8. Подтверждаю свое согласие, а также согласие представляемого мною лица, на обработку персональных данных (сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, а также иных действий, необходимых для обработки персональных данных в рамках предоставления органами регистрации прав, в соответствии с законодательством Российской Федерации государственных услуг), в том числе в автоматизированном режиме, включая принятие решений на их основе органом регистрации прав, в целях предоставления государственной услуги.	

Код платежа: 5245-0710-0002-9690-538

### 3 Приложения

## Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет стоимости

**3 Приложения**

**Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата  
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве**

полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 22.02.2020, поступившего на рассмотрение 22.02.2020, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2
		Всего листов выписки: 2	
22 февраля 2020г. № КУВИ-001/2020-3784246			
Кадастровый номер:		45:25:070105:413	
Номер кадастрового квартала:		45:25:070105	
Дата присвоения кадастрового номера:		26.06.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер 37:401:001:010092530; Инвентарный номер 608; Условный номер 45-01.01-02.2002-0053	
Адрес (местоположение):		Курганская область, г. Курган, ул. Тимофея Невежина, д. 3, стр.сн. 2	
Площадь, м2:		5608.2	
Назначение:		Нежилое	
Наименование:		Здание заводоуправления	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		5, в том числе подземных 1	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют	
Год завершения строительства:		1961	
Кадастровая стоимость, руб:		25377273.25	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		45:25:070105:549, 45:25:070105:552, 45:25:070105:603, 45:25:070105:674	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения для заполнения раздела: 4 - Описание местоположения объекта недвижимости, отсутствуют.	
Получатель выписки:		Шевчук Вита Анатольевна	

полное наименование должности	подпись	Кушманова Л.Н. Инженер 2 категории	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	---------------------------------------	-------------------

### 3 Приложения

### Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет стоимости

**3 Приложения**

Раздел 2 Лист 2

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 2
		Всего листов выписки: 2	
22 февраля 2020г. № КУВИ-001/2020-3784246			
Кадастровый номер:		45:25:070105:413	

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



Кушманова Л.Н.  
ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ


полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

### 3 Приложения


## Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет стоимости

### 3 Приложения

  
 Регистрационный номер: 77/100/337/2020-753  
 УИИ: 32187707100131060535  
 Лист № 1    Всего листов: 2

1. Запрос о предоставлении сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости  в МФЦ Района Зюзино, ЮЗАО <small>(полное наименование органа регистрации прав для многофункционального центра)</small>	2. 2.1. регистрационный № 77/100/337/2020-753 2.2. количество листов запроса 2 2.3. количество прилагаемых документов 0 / листов в них 0 2.4. Ф.И.О., подпись: <u>Александрова П. С.</u> 2.5. дата «22» февраля 2020 г.
1.1 Прошу предоставить сведения: <input checked="" type="checkbox"/> объект недвижимости: вид: <input checked="" type="checkbox"/> земельный участок: кадастровый номер 45:25:070105:159 адрес: обл. Курганская, г. Курган, ул. Небезина, д. 3 площадь: 4528 кв.м в виде: <input checked="" type="checkbox"/> выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	
1.2 Форма предоставления сведений: <input checked="" type="checkbox"/> в виде бумажного документа <input type="checkbox"/> в виде электронного документа	
1.3 Способ получения сведений из Единого государственного реестра недвижимости <input checked="" type="checkbox"/> В многофункциональном центре предоставления государственных и муниципальных услуг в виде бумажного документа, составленного многофункциональным центром и подтверждающего содержание электронных документов, направленных в многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг по результатам предоставления государственной услуги органом регистрации прав: <b>МФЦ Района Зюзино, ЮЗАО</b>	
3 Сведения о заявителе (физическом лице, арбитражном управляющем, нотариусе, судебном приставе-исполнителе) фамилия, имя, отчество: <b>Шевчук Вита Анатольевна</b> , код подразделения: 772-053 документ, удостоверяющий личность: <b>Паспорт гражданина Российской Федерации, серия 45 05 № 062128, дата выдачи «14» марта 2003 г., кем выдан документ, удостоверяющий личность: ОВД "Зюзино" гор. Москвы</b> Адрес места жительства или места пребывания: <b>г. Москва, пр-кт Балаклавский, д. 36, к. 2, кв. 175</b> почтовый адрес: <b>г. Москва, пр-кт Балаклавский, д. 36, к. 2, кв. 175</b> Телефон: <b>+7(926)8879697</b>	
7 Даю свое согласие на участие в опросе по оценке качества предоставленной мне государственной услуги по телефону: +7(926)8879697	
8 Подтверждаю свое согласие, а также согласие представляемого мною лица, на обработку персональных данных (сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, а также иных действий, необходимых для обработки персональных данных в рамках предоставления органами регистрации прав, в соответствии с законодательством Российской Федерации государственных услуг), в том числе в автоматизированном режиме, включая принятие решений на их основе органом регистрации прав, в целях предоставления государственной услуги.	

  
 Код платежа: 5245-0710-0002-8610-539

### 3 Приложения

## Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет стоимости

**3 Приложения**

**Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата  
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве**  
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 22.02.2020, поступившего на рассмотрение 22.02.2020, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 3			
22 февраля 2020г. № КУВИ-001/2020-3784227			
Кадастровый номер:		45:25:070105:159	
Номер кадастрового квартала:		45:25:070105	
Дата присвоения кадастрового номера:		15.05.2009	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес (местоположение):		Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Курганская обл, г Курган, ул Небезина, 3.	
Площадь, м2:		4528 +/- 24	
Кадастровая стоимость, руб:		3419319.2	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		45:25:000000:26754	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		Для производственных целей	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Шевчук Вита Анатольевна	

полное наименование должности	подпись		Кушманов Р. П. ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ
			инициалы, фамилия



### 3 Приложения

## Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет стоимости

**3 Приложения**

Раздел 2 Лист 2

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3
22 февраля 2020г. № КУВИ-001/2020-3784227		Всего листов выписки: 3	
Кадастровый номер:		45:25:070105:159	

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

полное наименование должности	подпись	Кремлюк Д.И. инженер 2 категории
		инициалы, фамилия



### 3 Приложения


## Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет стоимости

**3 Приложения**

Раздел 3 Лист 3

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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
22 февраля 2020г. № КУВИ-001/2020-3784227			
Кадастровый номер:		45:25:070105:159	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:2000	Условные обозначения:		
полное наименование должности	подпись	Инициалы и фамилия	



# 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» Сахачой 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 определенных Договором страховых сумм убытки, вызванные утратой, повреждением или гибелью застрахованного имущества в результате наступления предусмотренного Договором события (страхового случая).

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

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

1.4. Выгодоприобретателем по Договору назначается **Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество)**. Выгодоприобретатель имеет право на получение страхового возмещения только за то поврежденное (погибшее, утраченное) имущество, по которому он имел основанный на законе, ином правовом акте или Договоре интерес в сохранении этого имущества

#### 2. Объект страхования

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

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

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

#### 3. Страховые случаи

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

3.1.1. **Пожара, удара молнии, взрыва газа, употребляемого для бытовых нужд** (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 ступень и инженерное оборудование. Кабастровый 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. Моментом оплаты страховой премии является момент поступления денежных средств на расчетный счет Страховщика. По закону страховые премии не подлежат обложению НДС.

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

#### 5. Срок действия страхования.

5.1. Срок страхования с «01» сентября 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 (Выгодприобретателя), 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 (Выгодприобретателю) 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 отдачу, застрахованную в составе объекта недвижимости, не установлена отдельная страховая сумма, предельный размер выплаты на каждый и все страховых случаи по внутренней отдаче 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 SahatskayaID@alfastrah.ru;  
ИП Россохина Наталья Александровна (АД №4477ТАИП/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. Б  
8 800 333 0 999 WWW.alfastrah.ru

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. Выгодприобретателю (-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	пенсионный фонд
АО «АльфаСтрахование»	Негосударственный «Профессиональный» (Акционерное общество)	
Адрес местонахождения 42 Екатеринбург, ул. Малышева, 7713056834	Адрес местонахождения 105062, в. Москва, ул. Чапыгина, д. 11 7701109908	
ИНН 7713056834	ИНН 7701109908	
Банк получателя Филиал «Екатеринбургский» АО «АЛЬФА-БАНК» 046577964	Банк получателя Банк ГТБ (АО) 044825823	
БИК 046577964	БИК 044825823	
Расчетный счет 4070181040000000004	Расчетный счет 40701810895000001960	
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	
	х - да, <input type="checkbox"/> - нет	
		(Ю.А.Зверев)
		«27» августа 2019г.

Договор подписан (И.Д. Сахацкая) «27» августа 2019г.  
43912/919/02526/9

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

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 2019 год

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

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

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

### 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 заготовительного  
1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Курганская область	
Район		
Муниципальное образование	тип наименования	городской округ
	наименование	Курган
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Курган
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	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)



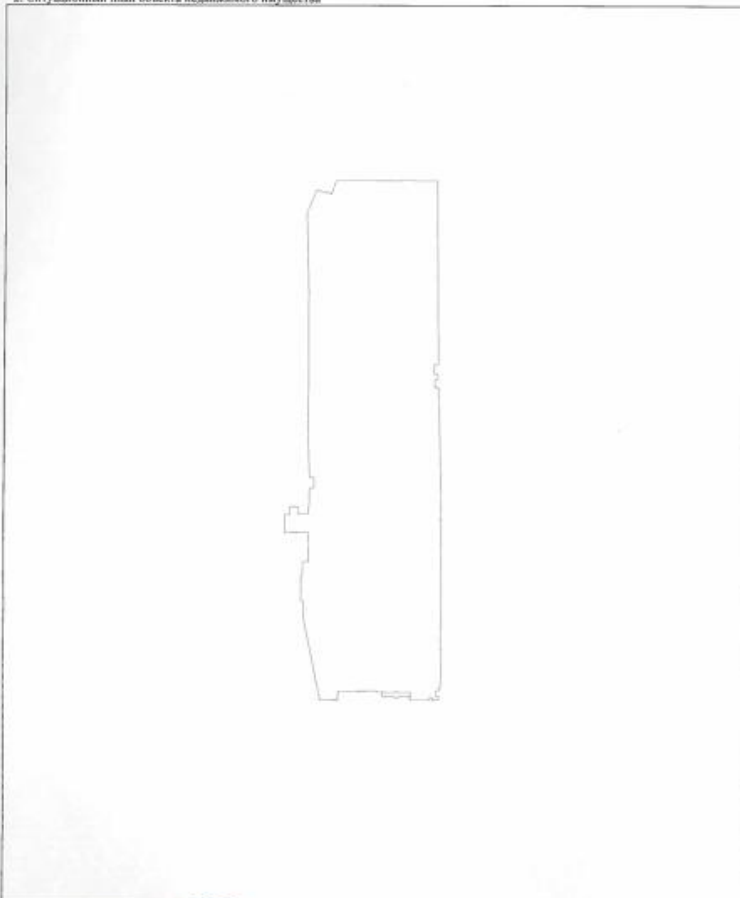
**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

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. Каравеев  
(подпись, фамилия)



### 3 Приложения

## Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет стоимости

**3 Приложения**

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

В.1  
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)  
№ " *ММ* " *ММ* " 20 *09* г. № *45-45-16/121-09-005-126*

1	Кадастровый номер	45-25-070105-126	2	Лист №	1	3	Всего листов	4
Общие сведения								
4	Промышленные номера:	45-25-070105-126	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:					
5			6	15.05.2009				
7	Местоположение:	обл. Курганская, г. Курган, ул. Нежевина, 3						
8	Категория земель:							
8.1	Земли населенных пунктов	Земли 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	Земли государственного фонда	Категория не установлена
8.2	Разрешенное использование:	Для предоставления земель						
10	Фактическое использование:	Для предоставления земель						
11	Площадь:	4528 кв. м.	12	Кадастровая стоимость	(руб.): 4138501,44	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м <sup>2</sup> ):	913,98
11.5	Сведения о правах:	Городская						
16	Особые отметки:							
17	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	18.1 Номера образованных участков: <i>см. выписку № 3</i> 18.2 Номер участка, преобразованного в <i>проект</i> <i>выдаче</i> 18.3 Номера участков, получивших статус <i>кадастровый номер</i> <i>45-25-070105-126</i>						

Высший специалист - эксперт г.Курган (наименование должности) *А.В. Гурьянов*  
(подпись)

Управление Федеральной регистрационной службы по Курганской области

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 02.10.2009 г.

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

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

Вид права: собственности

Объект права:  
Здание заводоуправления, назначение: нежилое. Площадь: 5607,9 кв.м. Инвентарный номер: 608. Литер: Д. Этажность: 4. Подземная часть: нет.  
Адрес (местоположение): Россия, Курганская область, г.Курган, ул. Нежевина, №3, строения №2

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

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 02.10.2009 г. сделана запись регистрации № 45-45-16/121/2009-632

Государственный регистратор: *[подпись]* /Новоселова Е. В. /

Серия 45 АБ 442605  
03 ОНТ 2009

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

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

**Вид права:** собственность

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

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

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

Государственный регистратор: / Новослова Е. В. /



03 ОКТ 2009  
Серия 45 АБ 442604

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

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
**О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

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

Дата выдачи: 16.05.2013 г.

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

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

**Вид права:** собственность

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

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

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

Государственный регистратор: / Кильдошева О. Л. /



21 МАЙ 2013  
45 АА 586162

### 3 Приложения

## Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет 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 ФТИ - федеральный технический учет и технической инвентаризации объектов капитального строительства)  
Курганский филиал  
(наименование областного подразделения ФТИ)

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ**

№ \_\_\_\_\_ здание  
(вид объекта учета)

нежилое здание заводоуправления  
(наименование объекта учета)

**Адрес (местоположение) объекта учета:**

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

*Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ФТИ*


Инвентарный номер	37:401:001:010092530
Кадастровый номер	


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

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

Паспорт выдан по состоянию на "20" июня 2011 года

Руководитель группы по инвентаризации \_\_\_\_\_ (подпись) (Карпова Л.Г.) (Филиал Ф.О.)







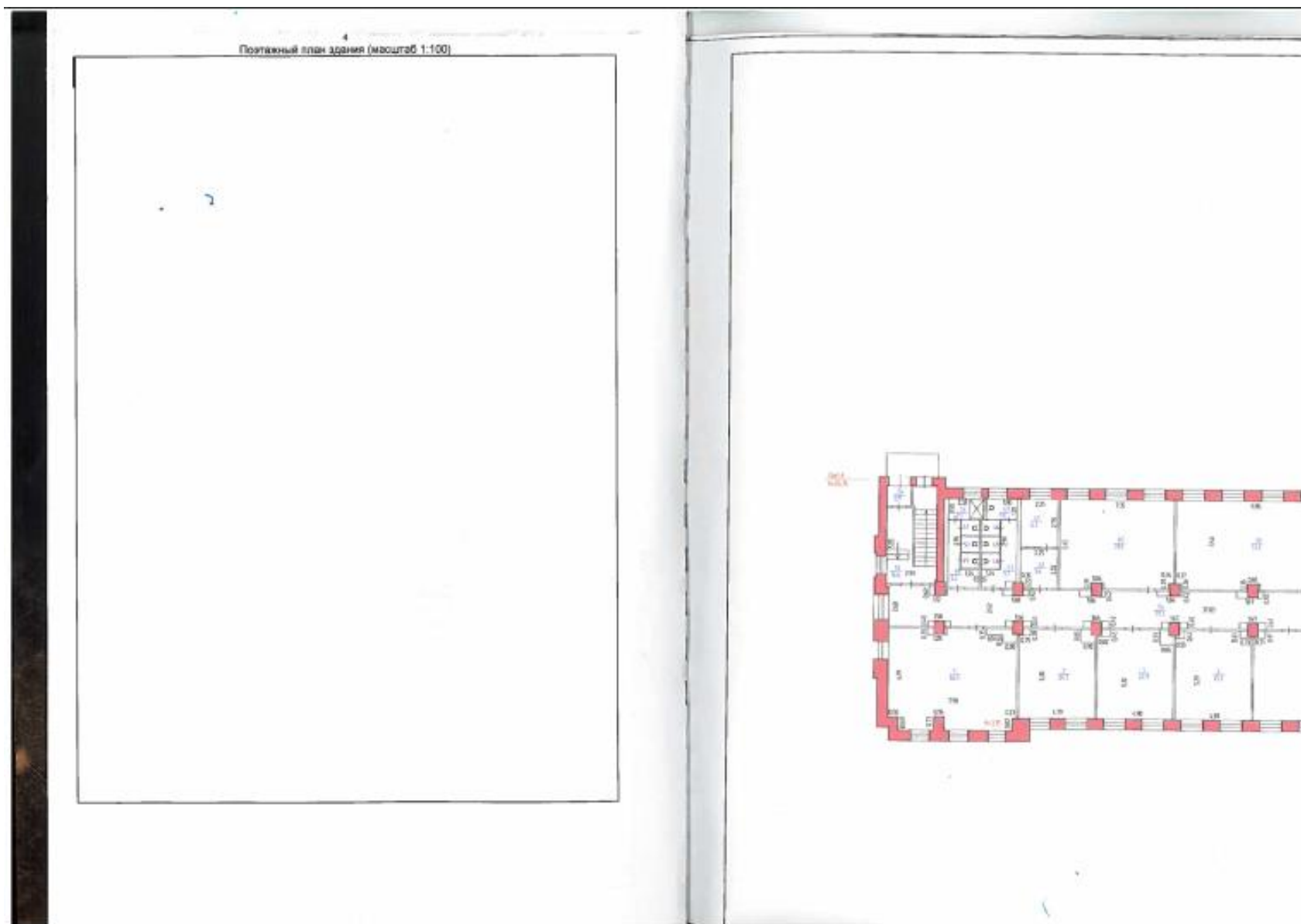


### 3 Приложения

## Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет стоимости

**3 Приложения**



### 3 Приложения

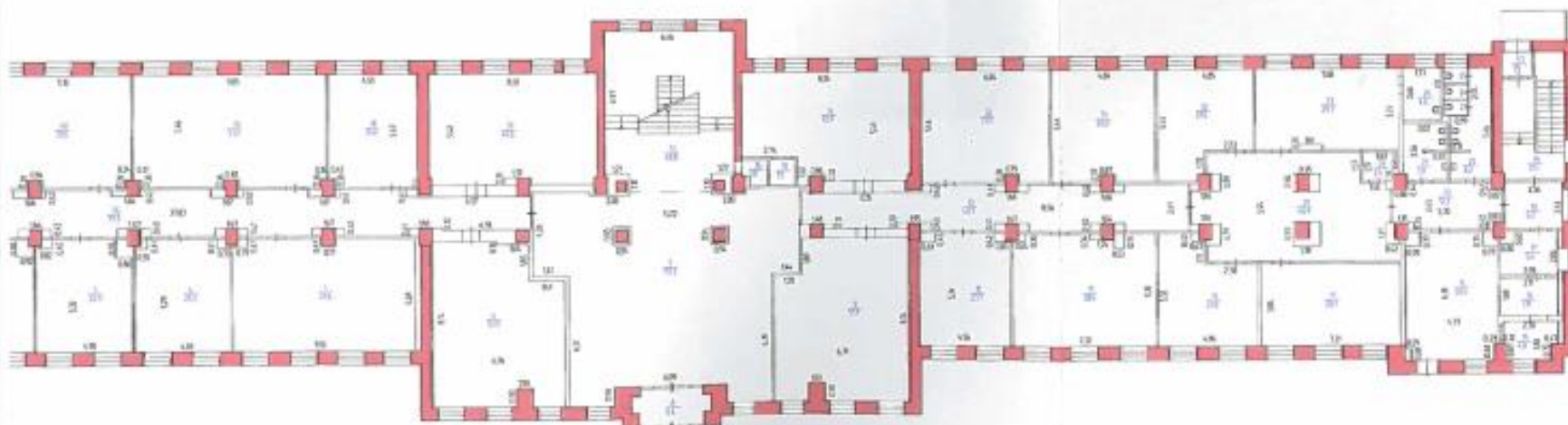
## Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет стоимости

**3 Приложения**

Пожарный план здания (масштаб 1:200)

1 этаж

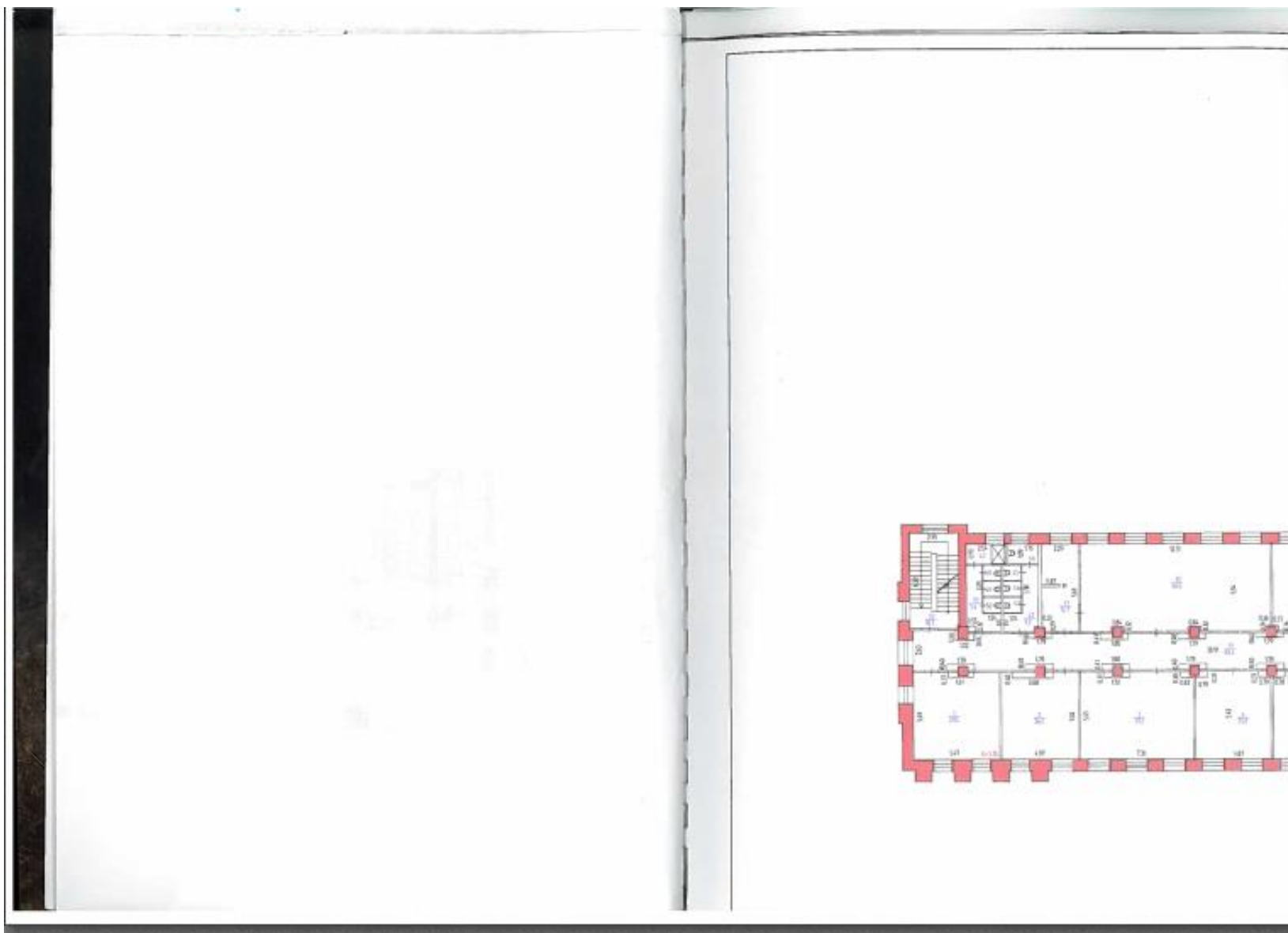


### 3 Приложения

## Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет стоимости

**3 Приложения**

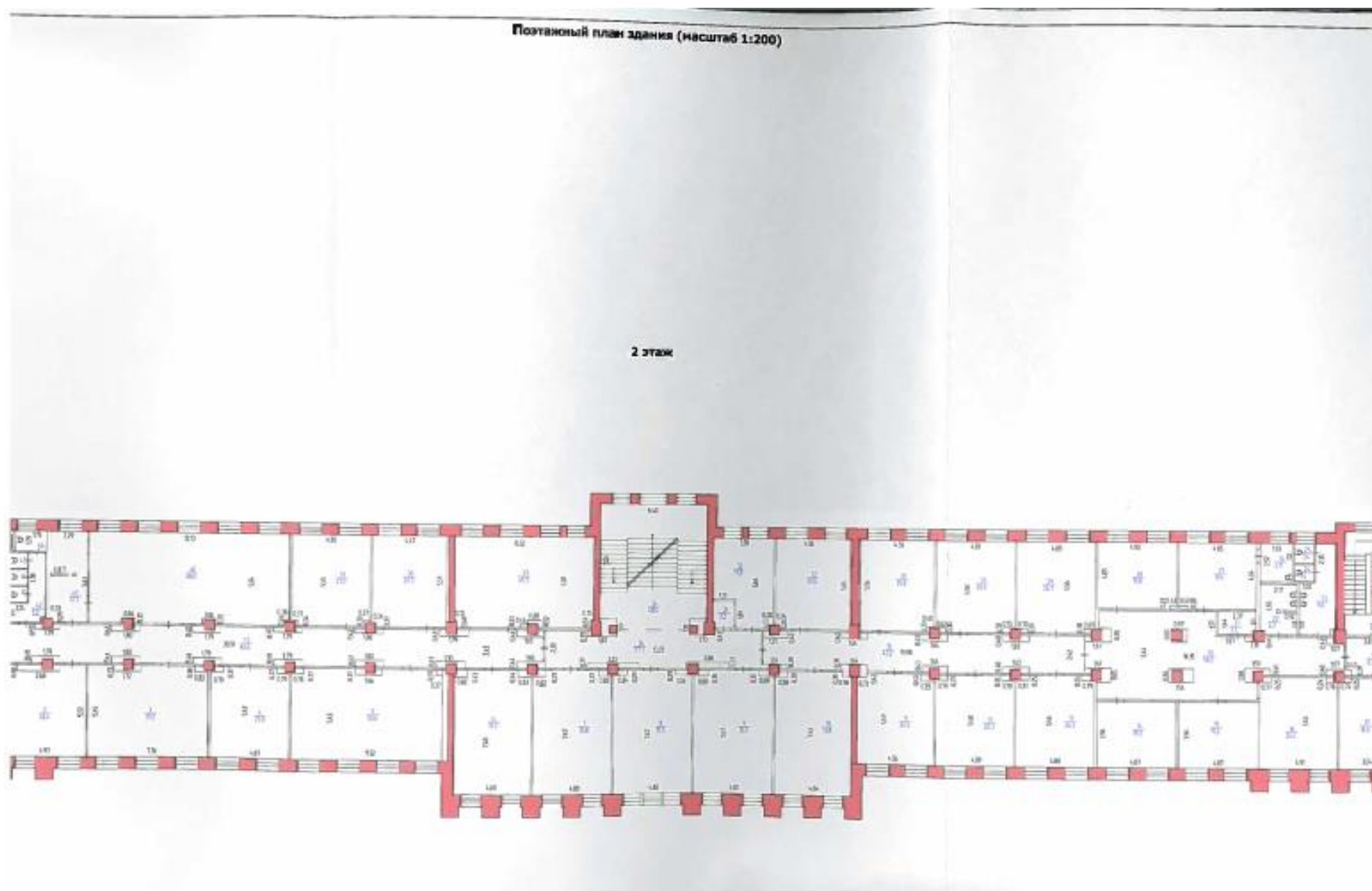


### 3 Приложения

## Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет стоимости

**3 Приложения**

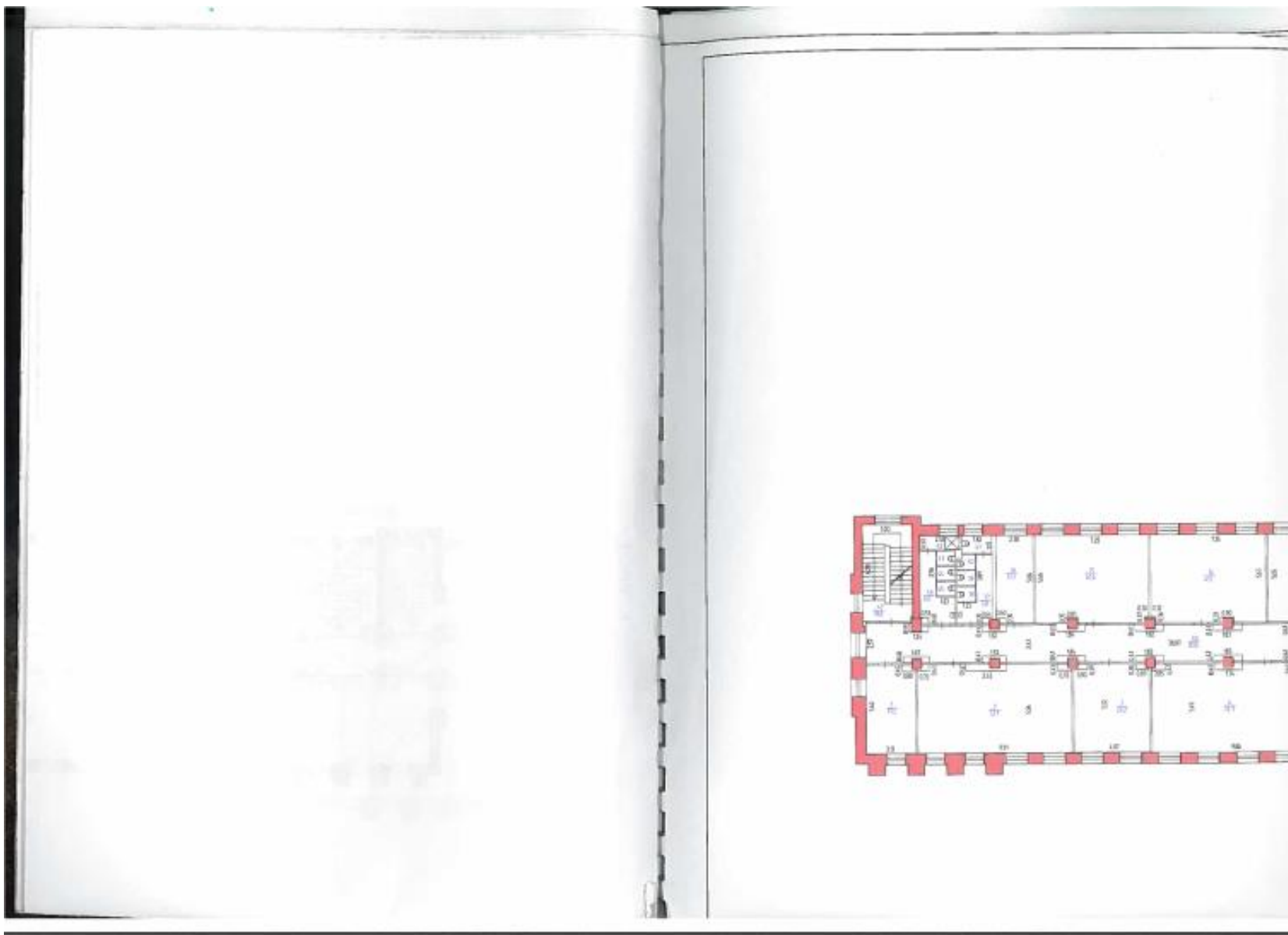


### 3 Приложения

## Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет стоимости

**3 Приложения**



### 3 Приложения

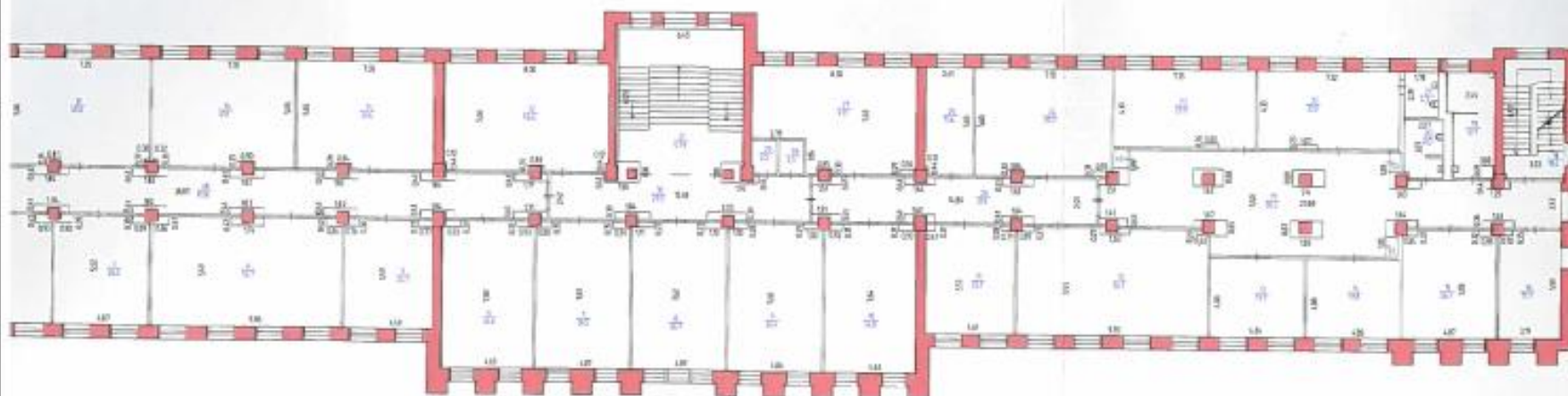
#### Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет стоимости

**3 Приложения**

Полтажный план здания (масштаб 1:200)

3 этаж

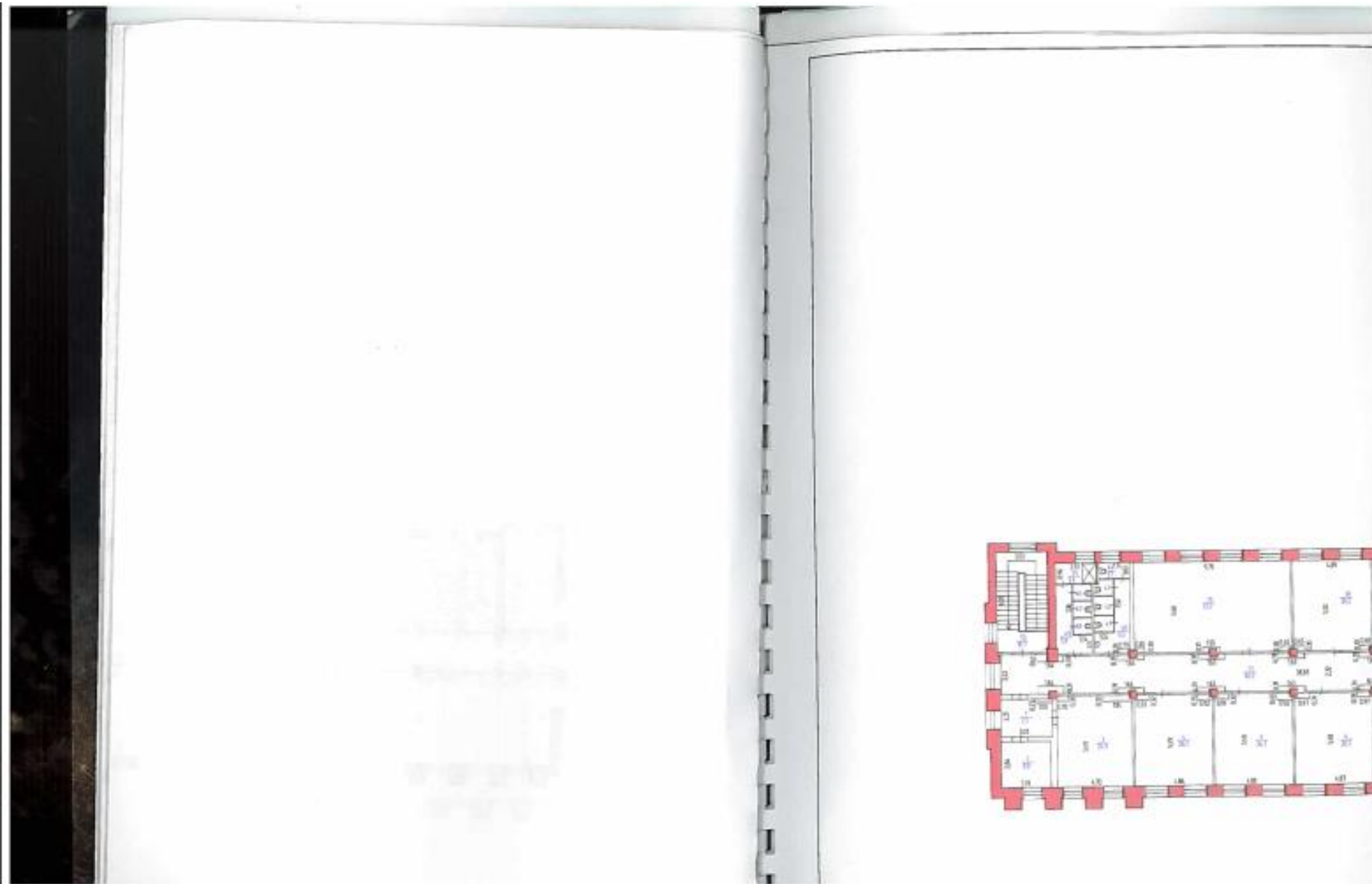


### 3 Приложения

## Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет стоимости

**3 Приложения**



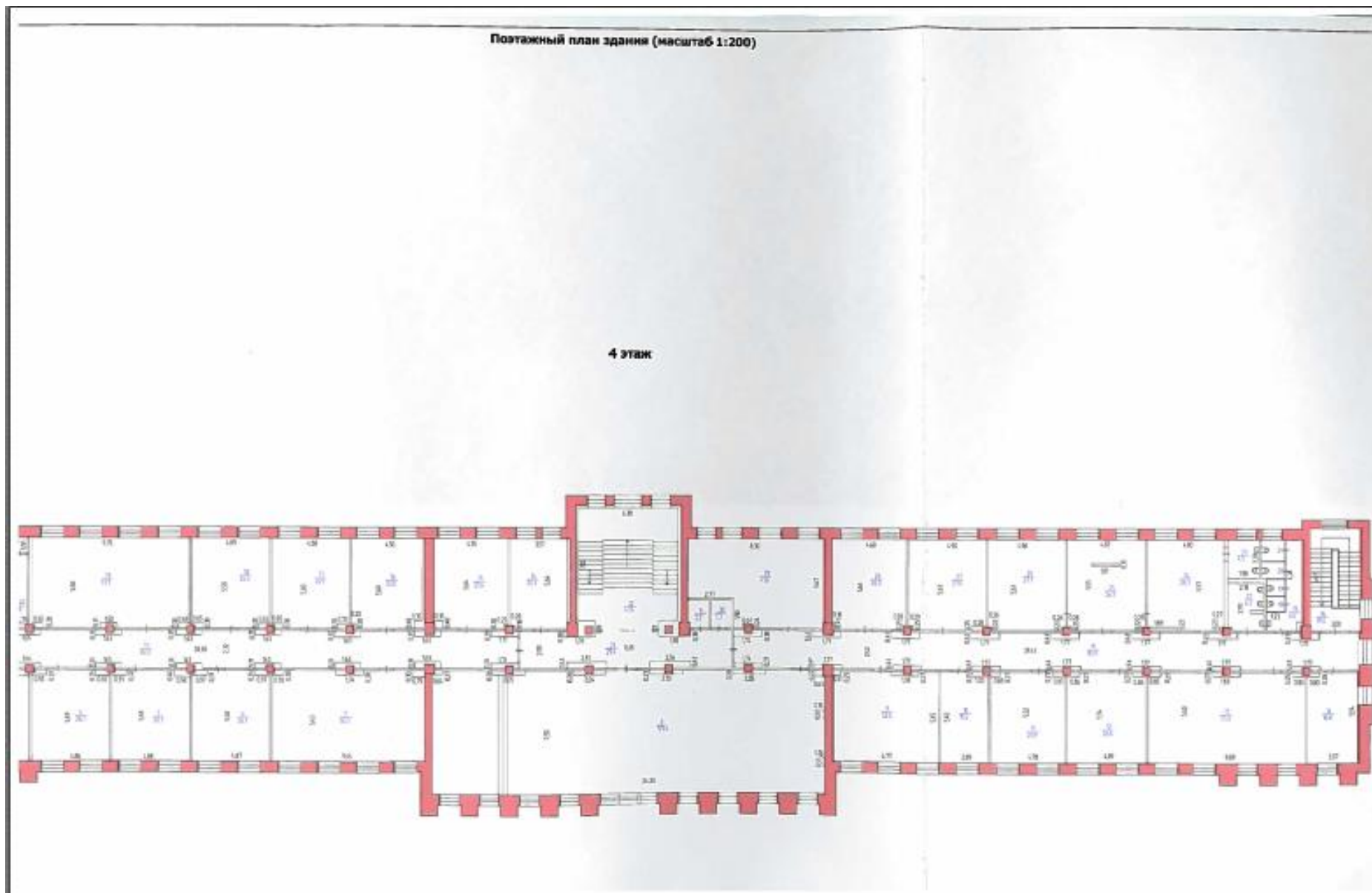


### 3 Приложения

## Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет стоимости

**3 Приложения**

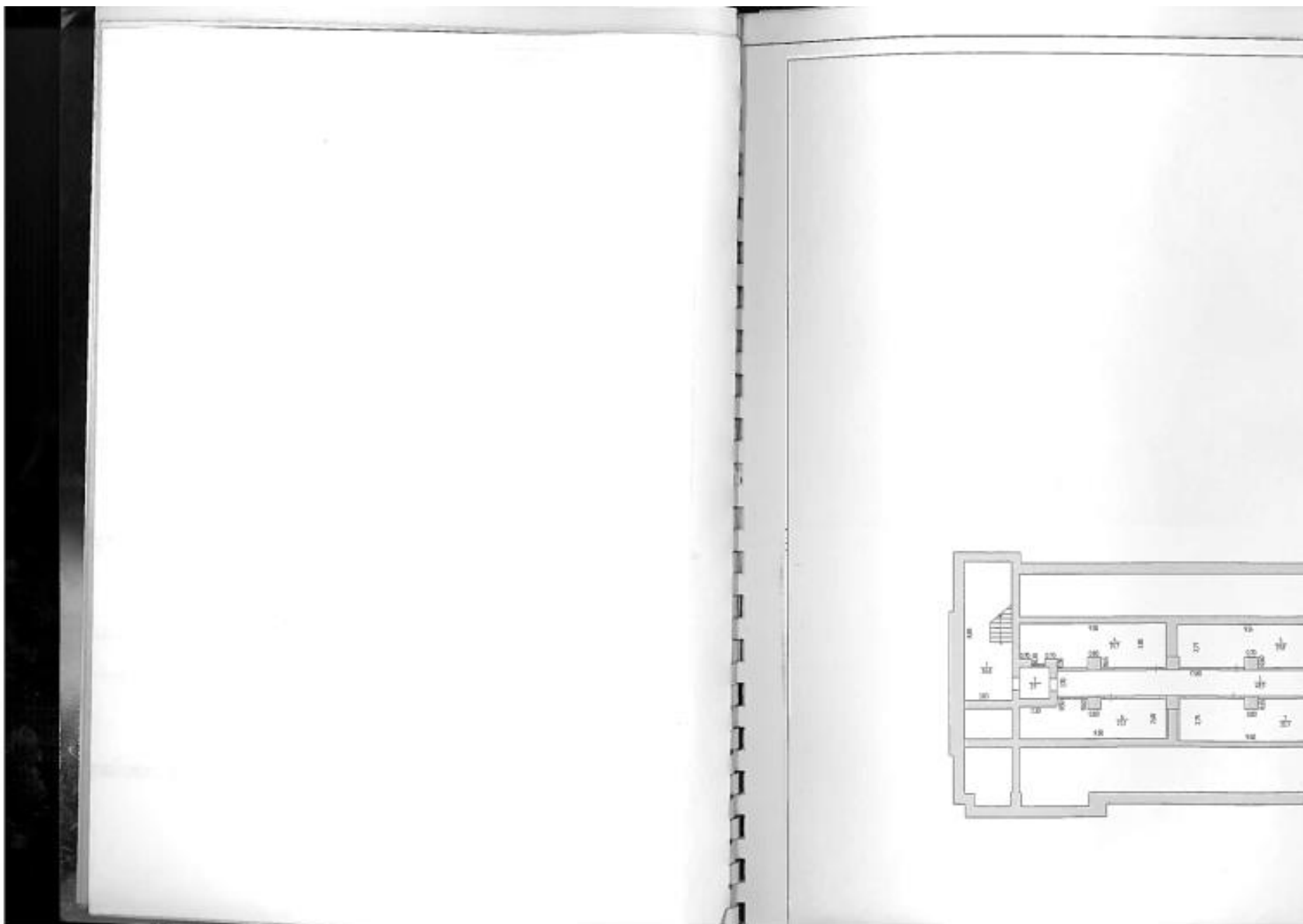


### 3 Приложения

## Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет стоимости

**3 Приложения**

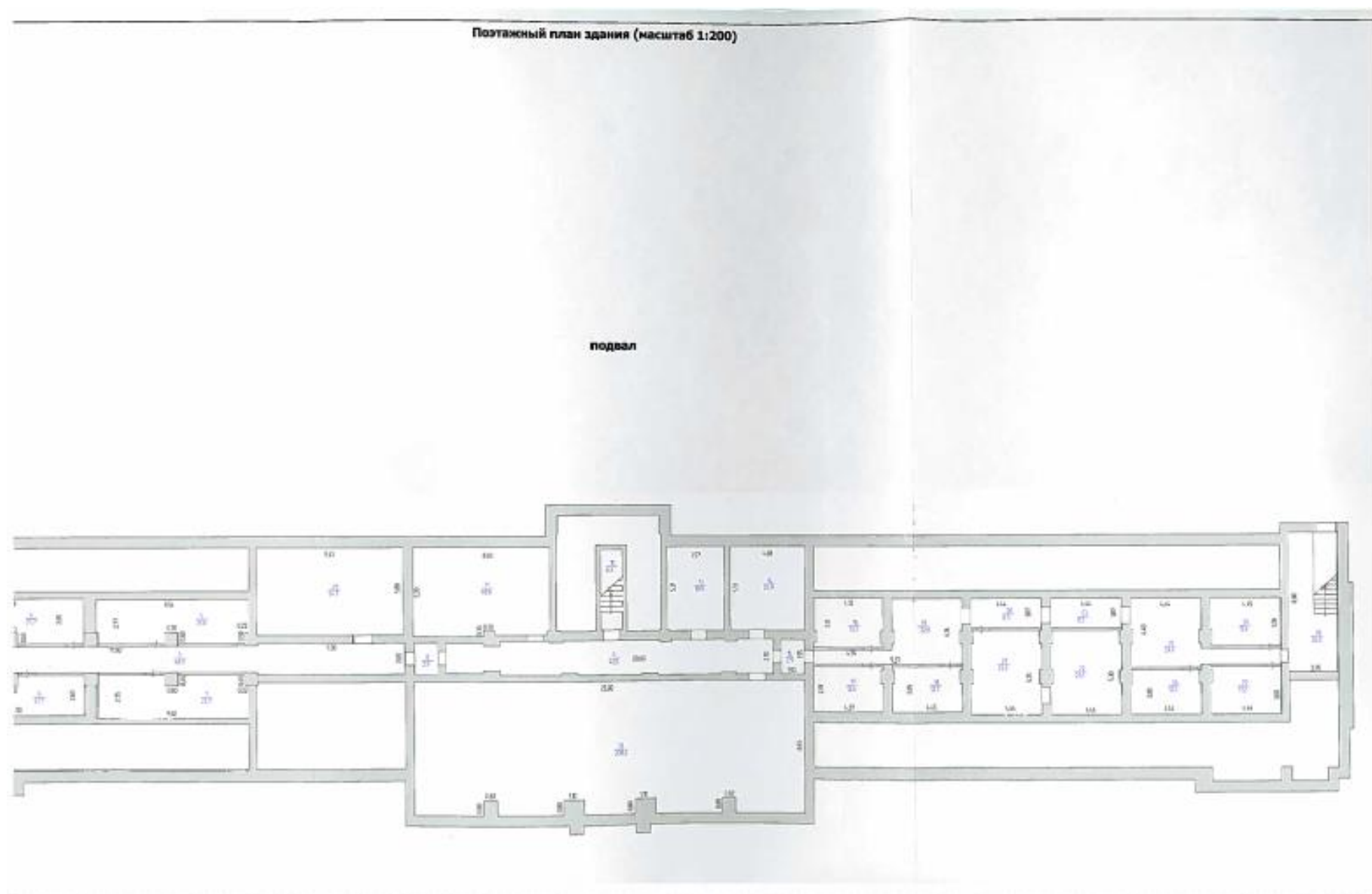


### 3 Приложения

## 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 назначению

Дата оценки в метрах по плану	Этаж (этажи) (1-й и 2-й этажи)	№ помещения (помещения)	Назначение помещения (наименование)	№	Жилые	Производственные (промышленные)	Складские	предпринимательские (офисы)	гаражи	магазины	учебы и научные учреждения	Рестораны, кафе, бары	Культурно-просветительские учреждения	Торговые и административные здания	Технические помещения (подвалы)	Прочие	Итого в здании, этаж, строение	Была выделена по внутреннему обмеру	Примечание
27.07.2011	1	1	кабинет														46,5		
Лит. Д		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							0,4							0,4		
		9	кабинет														51,1		
		10	кабинет														23,7		
		11	кабинет														36,4		
		12	кабинет														21,8		
		13	каб. Тиндерсон														26,1		
		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														1,0		
		24	кабинет														1,0		
		25	кабинет														1,0		
		26	кабинет														4,6		
		27	кабинет														28,7		
		28	кабинет														2,4		
		29	кабинет														46,9		
		30	кабинет														21,5		
		31	кабинет														26,0		
		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 Строчка № 2

Площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах, в т.ч. определенная под покрытие

Дата замера в метрах по плану	Этаж (этажи) с 1 по 5 включительно (включительно)	Наименование помещений (кабинеты, комнаты, склады и т.д.)	Назначение помещений (в соответствии с 1.2.1)	Объем помещений (куб. метры)	Жилые	Торговые	Производственные (ремесленные и др.)	Складские	Гаражи, бытовое обслуживание населения	Предприятия общепита, бытового назначения	Специальные	Производственные	Прочие	Итого по этажу, этаж, строение	Высота помещений по внутреннему обмеру	Примечание
21.07.2011	первый	1	вспомогательная кладка											25,8		
		2	коридор											3,9		
		3	коридор											48,9		
		4	подсобное											25,7		
		5	подсобное											25,8		
		6	подсобное											23,1		
		7	подсобное											25,7		
		8	коридор											2,9		
		9	коридор											42,8		
		10	вспомогательная кладка											8,4		
		11	подсобное											48,8		
		12	подсобное											198,9		
		13	подсобное											18,9		
		14	подсобное											24,9		
		15	коридор											2,8		
		16	подсобное											13,3		
		17	подсобное											12,6		
		18	подсобное											12,7		
		19	коридор											22,6		
		20	коридор											8,3		
		21	подсобное											23,3		
		22	подсобное											23,1		
		23	коридор											8,3		
		24	коридор											24,4		
		25	подсобное											13,4		
		26	подсобное											13,3		
		27	подсобное											13,2		
		28	вспомогательная кладка											28,8		
		29	подсобное											54,7		
			Итого по этажу:											792,4		
			Всего:							39,3	3834,7	4699,3			14,5	5868,2





### 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	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес констр. Элем. поправки	Износ в %	% износа к строению по Форм. 9/100	Техническое состояние элементов	износ в %	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты						0	0,0			
2	а) стены и их наружная отделка б) перегородки						0	0,0			
3	перегородки	черданное					0	0,0			
		междупланное									
		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	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес констр. Элем. поправки	Износ в %	% износа к строению по Форм. 9/100	Техническое состояние элементов	износ в %	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты						0	0,0			
2	а) стены и их наружная отделка б) перегородки						0	0,0			
3	перегородки	черданное					0	0,0			
		междупланное									
		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  $\frac{\% \text{ износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = \text{###} \%$

### 3 Приложения

### Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет стоимости

### 3 Приложения

10  
**IX. Техническое описание приборов и других частей зданий**

Наименование конструктивных элементов	Показатели			Показатели			Показатель	Показатель	Показатель
	Показатель	Показатель	Показатель	Показатель	Показатель	Показатель			
Фундамент			0						
Стены и перегородки			0						
Перекрытия			0						
Крыши			0						
Полы			0						
Проемы			0						
Отделочные работы			0						
Электрооснащение			0						
Прочие работы			0						
<b>Итого:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**X. Исчисление восстановительной и действующей стоимости зданий и его частей**

Виды работ	Наименование зданий и его частей	В т.ч.	Площадь	Средняя стоимость на единицу площади	Поправки к стоимости (коэффициенты по)			Стоимость восстановительная	Стоимость действующая
					Устаревание	Износ	Снижение стоимости		

11  
**XI. Техническое описание служебных построек**

Наименование конструктивных элементов	Показатели			Показатели			Показатель	Показатель	Показатель
	Показатель	Показатель	Показатель	Показатель	Показатель	Показатель			
Фундамент			0						
Стены и перегородки			0						
Перекрытия			0						
Крыши			0						
Полы			0						
Проемы			0						
Отделочные работы			0						
Электрооснащение			0						
Прочие работы			0						
<b>Итого:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**XII. Исчисление стоимости служебных построек**

Виды работ	Наименование зданий и его частей	В т.ч.	Площадь	Средняя стоимость на единицу площади	Поправки к стоимости (коэффициенты по)			Стоимость восстановительная	Стоимость действующая
					Устаревание	Износ	Снижение стоимости		





### 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
<b>3 Приложения</b>

#### НЕЗАВИСИМАЯ ГАРАНТИЯ № 1

город Курган

«29» апреля 2020 г.

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

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

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

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

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

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

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

- a. обязательства по внесению арендных платежей в порядке, установленном Договором Аренды;
  - b. обязательства по уплате неустойки или процентов за пользование чужими денежными средствами, в зависимости от того, какой из указанных видов ответственности применим в соответствии с условиями Договора Аренды;
  - c. обязательства по возмещению Бенефициару ущерба и иных убытков в соответствии с условиями Договора Аренды;
  - d. обязательства по возмещению расходов Бенефициара, в том числе суммы штрафных санкций, наложенных на Бенефициара уполномоченными контролирующими органами, в соответствии с условиями Договора Аренды в случае, если штрафные санкции были наложены на Бенефициара, в связи с деятельностью Принципала;
  - e. обязательства по денежным требованиям, связанным с недействительностью или расторжением Договора Аренды.
2. Во избежание сомнений, обеспечению по условиям настоящей Гарантии подлежат исключительно те обязательства Принципала, которые приведены в пункте 2 выше.
  3. Гарант настоящим выражает свое согласие исполнять свои обязательства по настоящей Гарантии вне зависимости от возможных дальнейших изменений экономической и эпидемиологической ситуации, вызванных пандемией коронавирусной инфекции COVID-19. Гарант не рассматривает такие изменения как обстоятельства непреодолимой силы (пункт 3 статьи 401 Гражданского Кодекса Российской Федерации), а также как основание требовать

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

4. Настоящая Гарантия вступает в силу со дня выдачи и действует до 29 апреля 2023 года (включительно) (далее – «**Срок Гарантии**»).
5. Независимая гарантия может быть изменена в части увеличения Срока гарантии по договоренности в письменной форме между Гарантом, Принципалом и Бенефициаром.
6. Гарант согласен с тем, что изменения и дополнения, которые могут быть внесены в Договор Аренды, не освобождают его от обязательств по настоящей Гарантии.
7. Требование Бенефициара должно содержать:
  - a. расчет суммы требования Бенефициара (в пределах Суммы Гарантии);
  - b. указание на положение Договора Аренды, которое Бенефициар считает нарушенным Принципалом (или в соответствии с которым производится расчет суммы требования Бенефициара);
  - c. описание фактических обстоятельств, которые, по мнению Бенефициара, свидетельствуют о неисполнении обязательств Принципалом;
  - d. указание на то, что Бенефициар не получил соответствующий платеж в течение 5 (пяти) рабочих дней после установленной Договором Аренды даты платежа, либо в течение иного срока, если таковой прямо предусмотрен условиями Договора Аренды;
  - e. информацию о банковских реквизитах Бенефициара, в соответствии с которыми Гарант должен осуществить платеж по настоящей Гарантии в пользу Бенефициара.
8. Требование Бенефициара должно сопровождаться:
  - a. документами, подтверждающими задолженность Принципала, в том числе:
    - копией Договора Аренды со всеми изменениями и приложениями;
    - документами, подтверждающими частичное исполнение обязательств Принципалом в том случае, если такое частичное исполнение имело место (во избежание сомнений, если частичное исполнение не имело место, указанные документы не подлежат предоставлению);
  - b. документами, подтверждающими полномочия лица на подписание такого Требования от имени Бенефициара.
9. В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты, следующей за датой получения Требования со всеми приложениями к нему документами, Гарант должен рассмотреть такое Требование и, либо удовлетворить требования Бенефициара и выплатить денежную сумму, указанную в требовании Бенефициара, либо направить Бенефициару мотивированный отказ в оплате.
10. Гарант отказывает в удовлетворении требований Бенефициара, если:
  - a. Требование либо приложенные к нему документы не соответствуют условиям настоящей Гарантии;
  - b. Требование и/или документы получены Гарантом по окончании Срока Гарантии.
11. Бенефициар вправе предъявлять требования по настоящей Гарантии любое количество раз в пределах Срока Гарантии, при условии, что их совокупная сумма ни при каких обстоятельствах не должна превышать максимальную (предельную) Сумму Гарантии. Частичные выплаты, производимые Гарантом Бенефициару (в зависимости от обстоятельств предъявления Требования), уменьшают Сумму Гарантии на размер произведенной частичной выплаты, но не прекращают Гарантию в оставшейся части.
12. Гарантия не может быть отозвана или изменена Гарантом.

### 3 Приложения

## Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет стоимости

**3 Приложения**

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

Подписано: Войтенио Константин Иванович  
Генеральный директор Гаранта



**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](http://www.ey.com).

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

© 2020 «Эрнст энд Янг»  
Все права защищены