

**Оценка справедливой (рыночной)
стоимости нежилых помещений
общей площадью 2 368,3 кв. м,
расположенных по адресу:
г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5.**

№ TAS-2018-00253-3

Строго конфиденциально

24 мая 2019 г.

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

Совершенствуя бизнес,
улучшаем мир



Совершенствуя бизнес,
улучшаем мир

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

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

Факс: +7 (495) 755 9700

Ольга Архангельская
Партнер

Transaction Advisory Services

T +7 (495) 755 9854

F +7 (495) 705 9701

E Olga.Arkhangelskaya@ru.ey.com

Конфиденциально

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

Оценка справедливой (рыночной) стоимости нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5

24 мая 2019 г.

Уважаемый Юрий Александрович,

В соответствии с договором №TAS-2018-00253 (далее – «Договор») от 19 декабря 2018 г. и приложением D от 23 апреля 2019 г., заключенным между НПФ «Профессиональный» (Акционерное общество) (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 права собственности на нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5 (далее «Объект оценки», «Объект»):

- ▶ помещение площадью 852,9 кв. м, первый этаж, кадастровый номер 86:10:0101212:1200;
- ▶ помещение площадью 751,3 кв. м, второй этаж, кадастровый номер 86:10:0101212:1201;
- ▶ помещение площадью 764,1 кв. м, третий этаж, кадастровый номер 86:10:0101212:1202.

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 <https://www.npfprof.ru/info/> в силу Указания ЦБ от 11.10.2017 № 4579-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.



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.Arkhangelskaya@ru.ey.com

Конфиденциально

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 может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки. Данному виду стоимости в Федеральных стандартах оценки соответствует рыночная.

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 Сургута.



Совершенство бизнеса,
улучшаем мир

ООО «Эрнст энд Янг – оценка и консультационные услуги»

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

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

Факс: +7 (495) 755 9700

Ольга Архангельская
Партнер

Transaction Advisory Services

T +7 (495) 755 9854

F +7 (495) 705 9701

E Olga.Arkhangelskaya@ru.ey.com

Конфиденциально

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 анализа для выработки заключения о стоимости.

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

На основании проведенного исследования, описанного в настоящем Отчете, мы пришли к выводу о том, что справедливая (рыночная стоимость) Объекта оценки по состоянию на 15 мая 2019 года составила, округленно, без НДС:

100 000 000 руб., без НДС, округленно.

Ниже справочно приведено распределение стоимости между оцениваемыми помещениями пропорционально их общей площади:

Этаж	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1-й этаж	852,9	36 013 174
2-й этаж	751,3	31 723 177
3-й этаж	764,1	32 263 649
Итого	2 368,3	100 000 000

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 право собственности на долю земельного участка, относимого к Объекту оценки, будет оформлено без существенных временных и финансовых затрат.



Совершенство в бизнес,
улучшаем мир

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

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

Факс: +7 (495) 755 9700

Ольга Архангельская
Партнер

Transaction Advisory Services

T +7 (495) 755 9854

F +7 (495) 705 9701

E Olga.Arkhangelskaya@ru.ey.com

Конфиденциально

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

Ольга Архангельская

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

Принятые обозначения

Заказчик	НПФ «Профессиональный» (Акционерное общество)
Исполнитель, компания ЕУ, ЕУ	ООО «Эрнст энд Янг - оценка и консультационные услуги»
Дата оценки	15 мая 2019 года

Аббревиатуры

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

Аббревиатуры (продолжение)

тыс.	Тысячи	авт. ост.	Автобусная остановка
млн	Миллион	стр.	Строение
км	Километр	пер.	Переулок
м	Метр	т.п.	Тому подобное
кв. м	Квадратный метр	см.	Смотри
мкр-н	Микрорайон	в т. ч.	В том числе
кв.	Квартал	шт.	Штука
ул.	Улица	т.д.	Так далее
просп.	Проспект	пр.	Прочее
ш.	Шоссе	EIU	Economist intelligence unit
корп.	Корпус	НПФ	Негосударственный Пенсионный Фонд

Общая часть

Методология оценки

1

Расчет справедлив ...

2

Приложения

3

Стр. 6

Стр. 21

Стр. 28

Стр. 55

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 ней 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 декабрь 2018 года.
- ▶ Оценщик, подписавшая этот отчет, при его подготовке не прибегала к сколько-нибудь существенной помощи со стороны других экспертов, за исключением Валентина Никитина, Виктории Рословой и Александры Бербеновой.

С уважением,

Ольга Архангельская

Партнер, Оценщик



Основание для проведения оценки:

Договор №TAS-2018-00253 от 19 декабря 2018 г., приложение D от 23 апреля 2019 г.

Заказчик

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

Исполнитель

ООО «Эрнст энд Янг - оценка и консультационные услуги»
Юридический адрес: г. Москва, 115035, Садовническая наб., д. 77, стр. 1
Место нахождения: г. Москва, 115035, Садовническая наб., д. 77, стр. 1

Надежность Заказчика:

В соответствии с Договором Заказчик гарантирует, что он:

- ▶ не является кредитором или страховщиком Исполнителя;
- ▶ не будет вмешиваться в деятельность Исполнителя и/или Оценщиков, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничивать круг вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Независимость Исполнителя:

В соответствии с Договором Исполнитель гарантирует свою независимость применительно к Заказчику и имуществу Заказчика, являющемуся объектом оценки, а также независимость Оценщика, которые будут проводить оценку по Договору, а именно подтверждает, что:

- ▶ Исполнитель не является аффилированным лицом Заказчика;
- ▶ Исполнитель и Оценщик не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами или работниками Заказчика;
- ▶ Исполнитель и Оценщик не имеют имущественного интереса в объекте оценки;
- ▶ Оценщики не состоят с лицами, названными выше, в близком родстве или свойстве (определяемом согласно законодательству);
- ▶ Исполнитель и Оценщик не имеют вещных или обязательственных прав вне договора в отношении объекта оценки;
- ▶ Исполнитель и Оценщик не являются кредиторами Заказчика.

**Общая информация,
идентифицирующая Отчет:**

Номер отчета – №TAS-2018-00253-3
Дата отчета – 24 мая 2019 года
Срок проведения оценки – май 2019 года

Вид определяемой стоимости:

Рыночная стоимость

**Общая информация,
идентифицирующая Объект оценки:**

- ▶ Объект - нежилые помещения общей площадью 2 368,3 кв. м, расположенные по адресу г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5:
 - помещение площадью 852,9 кв. м, 1 этаж, кадастровый номер: 86:10:0101212:1200;
 - помещение площадью 751,3 кв. м, 2 этаж, кадастровый номер: 86:10:0101212:1201;
 - помещение площадью 764,1 кв. м, 3 этаж, кадастровый номер: 86:10:0101212:1202.
- ▶ Имущественные права на Объект – право 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 11.10.2017 № 4579-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.

Общая часть

Основные факты и выводы

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

Специальные допущения оценки:

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

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

Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Согласованная стоимость
Не применялся	100 000 000 руб.*	100 000 000 руб.	100 000 000 руб.

*С учетом корректировки на обременение долгосрочным договором аренды в размере 81 635 842 руб.

Объект оценки

Нежилые помещения общей площадью 2 368,3 кв. м, расположенные по адресу г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5:

- помещение площадью 852,9 кв. м, 1 этаж, кадастровый номер: 86:10:0101212:1200;
- помещение площадью 751,3 кв. м, 2 этаж, кадастровый номер: 86:10:0101212:1201;
- помещение площадью 764,1 кв. м, 3 этаж, кадастровый номер: 86:10:0101212:1202.

Характеристика оцениваемых помещений представлена в разделе отчета «Описание Объекта оценки».

**Имущественные права на
Объект оценки**

Право собственности

Обладатель оцениваемых прав:

НПФ «Профессиональный» (Акционерное общество)

Цель и назначение оценки.

**Предполагаемое использование
результатов оценки.**

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

Вид стоимости

Рыночная стоимость

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

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

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

Вид стоимости (продолжение)	Согласно Международным стандартам финансовой отчетности (IFRS) 13, справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.
Дата оценки	15 мая 2019 года
Срок проведения оценки	май 2019 года
Допущения и ограничительные условия	Общие и специальные допущения представлены в разделе Отчета «Допущения и ограничительные условия».

Общая часть
Сведения о Заказчике и Исполнителе

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

Основания для проведения оценки	Договор №TAS-2018-00253 от 19 декабря 2018 года, приложение D от 23 апреля 2019 года
Номер Отчета и дата составления:	Номер отчета – №TAS-2018-00253-3 Дата отчета – 24 мая 2019 года
Заказчик	НПФ «Профессиональный» (Акционерное общество) Юридический адрес: Россия, 105062, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11 Место нахождения: Россия, 105062, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11 ОГРН: 1147799010325 ИНН: 7701109908 КПП: 770101001
Исполнитель (юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор):	Общество с ограниченной ответственностью «Эрнст энд Янг – оценка и консультационные услуги» Место нахождения: г. Москва, Садовническая наб., д. 77, стр. 1 ОГРН – 1047797042171 от 24 декабря 2004 года.
Страховой полис Исполнителя:	Полис № 0991R/776/55025/8 от 4 мая 2018 года Открытого акционерного общества «АльфаСтрахование» сроком с 01 июня 2018 года по 31 мая 2019 года, на сумму 3 250 000 долл. США Архангельская Ольга Юрьевна включена в реестр РОО 1 января 2008 года, регистрационный номер № 002517. Почтовый адрес: 115035, г. Москва, Садовническая наб., д. 77, стр. 1 Место нахождения: 115035, г. Москва, Садовническая наб., д. 77, стр. 1 Адрес электронной почты: Olga.Arkhangel'skaya@ru.ey.com Номер контактного телефона: +7 (495) 755 9854 <i>Профессиональное образование:</i> -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 – более 20 лет. Квалификация – партнер Принимаемое участие - осуществление текущего руководства, проверка Отчета, проверка предпосылок, согласование общей методологии оценки.
Оценщик	
Обязательное страхование гражданской ответственности Оценщика:	Полис № 433-121121/18/0325R/776/00002/18-002517 СПАО «Ингосстрах» и ОАО «АльфаСтрахование» сроком с 1 января 2019 г. по 30 июня 2020 г.

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 – 13 лет.

Квалификация – старший менеджер.

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

2. Рослова Виктория Викторовна

Профессиональное образование:

Финансовый университет при Правительстве Российской
Федерации, 2011 г., диплом №1028392.

Опыт работы в оценке – 8 лет.

Квалификация – менеджер.

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

3. Бербенева Александра Сергеевна

Профессиональное образование:

Национальный исследовательский университет «Высшая
школа экономики»
- номер диплома – 102408 0012606
- дата выдачи – 2018 г.

Опыт работы в оценке – 1 год.

Квалификация – консультант.

Принимаемое участие – анализ рынка, подготовка отдельных
частей отчета.

Базовые допущения и ограничительные условия

Данный Отчет подготовлен с учетом следующих допущений и ограничительных условий.

- ▶ Нам не известно о существовании каких-либо причин, по которым факты и данные, изложенные в настоящем отчете, могли бы быть признаны неверными.
- ▶ При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость Объекта. На Исполнителя 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 декабрь 2018 г. Мы предполагаем, что состояние Объекта на Дату оценки идентично его состоянию, отраженному в описаниях и на фотографиях, предоставленных Заказчиком.
- ▶ Мы предполагаем, что условия действующего договора аренды, определяющие размер арендных платежей и санкций за отказ арендатора от исполнения договора, не будут изменены в течение всего срока действия договора аренды.
- ▶ Мы предполагаем, что арендодатель и арендаторы являются независимыми сторонами.
- ▶ Мы предполагаем, что все преимущества, существующие у текущего собственника в отношении Объекта оценки, в том числе условия заключенного договора аренды, сохранятся бесспорно в случае перехода прав собственности на Объект оценки иному лицу.
- ▶ Мы предполагаем, что право собственности на долю земельного участка, относимого к Объекту оценки, будет оформлено без существенных временных и финансовых затрат.

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» (СОО 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.
- ▶ 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	22
Методология оценки	23

Анализ наиболее эффективного использования Объекта

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

Концепция наиболее эффективного использования основана на четырех базовых критериях:

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

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



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

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

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 Евробондам РФ, номинированным в долл. США с датой погашения в 2047 году. Для расчета безрисковой ставки мы использовали значение текущей доходности по указанным бумагам по состоянию на 15 мая 2019 года, которая составила 5,06%.

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

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.

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:



2

Расчет справедливой (рыночной) стоимости

	Стр.
Описание Объекта оценки	29
Описание выбранной методологии	34
Расчет справедливой (рыночной) стоимости	35
Согласование результатов и вывод о стоимости	54

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Описание Объекта оценки

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

Объект и оцениваемые права

Объект представляет собой нежилые помещения общей площадью 2 368,3 кв. м, расположенные в здании по адресу: г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5, а именно:

- ▶ помещение площадью 852,9 кв. м, первый этаж, кадастровый номер 86:10:0101212:1200;
- ▶ помещение площадью 751,3 кв. м, второй этаж, кадастровый номер 86:10:0101212:1201;
- ▶ помещение площадью 764,1 кв. м, третий этаж, кадастровый номер 86:10:0101212:1202.

Оцениваемые права представлены правами собственности на нежилые помещения и правом собственности* на ассоциированный с ними земельный участок.

В отношении оцениваемых прав были предоставлены следующие документы:

- ▶ Выписка из ЕГРН на нежилое помещение 852,9 кв. м от 25.04.2019;
- ▶ Выписка из ЕГРН на нежилое помещение 751,3 кв. м от 25.04.2019;
- ▶ Выписка из ЕГРН на нежилое помещение 764,1 кв. м от 25.04.2019;
- ▶ Выписка из ЕГРН на земельный участок с кадастровым номером 86:10:0101212:38 от 25.04.2019;

**По данным Заказчика по состоянию на Дату оценки земельный участок с кадастровым номером 86:10:0101212:38 общей площадью 8 846 кв. м находится в собственности у предыдущего собственника Объекта оценки (АО «Энергосбытовая компания «Восток»). По состоянию на Дату оценки, по данным Заказчика, начат процесс переоформления права собственности на часть земельного участка, относящегося к оцениваемым помещениям. Мы предполагаем, что право собственности на долю земельного участка (~60,49%) будет оформлено без существенных временных и финансовых затрат.*

По информации Заказчика, обременением имущественных прав на Объект оценки является договор аренды объекта недвижимости №Д-ЮРИЦ-2018-0123 от 13.12.2018 с дополнительным соглашением от 27.12.2018 и приложением №1 к дополнительному соглашению., заключенный между НПФ «Профессиональный» и ООО «ЮРИЦ» сроком до 31.12.2030

Фотографии Объекта оценки представлены справа.

Фотографии Объекта оценки



Источник: фотографии Заказчика

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Описание Объекта оценки

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

Описание местоположения Объекта

Объект оценки расположен в северной части Восточного района города Сургут. Местоположение Объекта оценки отмечено на картах-схемах справа.

Восточный район является самым крупным из пяти внутригородских районов. В районе сосредоточены преимущественно промышленные, складские объекты, жилые дома старой застройки. Территория района граничит с Сургутским водохранилищем и рекой Обь.

К Восточному району примыкает Нижневартовский тракт (Восточная объездная дорога). Сообщение с центральной частью города осуществляется через несколько крупных улиц: ул. Энергостроителей, ул. Электротехническая, Нефтеюганское ш., ул. Рационализаторов, ул. 30 лет Победы и пр.

Ближайшее окружение Объекта оценки представлено преимущественно складскими и промышленными объектами (склады товарно-материальной базы, ремонтно-механический цех, газораспределительный пункт, пускорезервная ТЭЦ, химический цех ГРЭС-1, Сургутские ГРЭС-1 и ГРЭС-2, энергоблоки, пожарная часть и пр.), а также поблизости расположены автосалоны Skoda и Toyota, торговый дом «Электороцит» и гостиница «Грэсовская».

Доступность

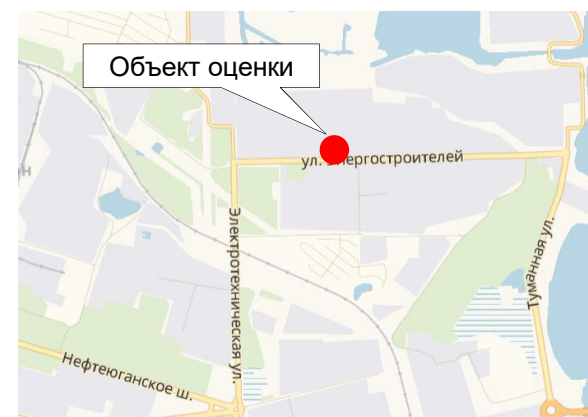
Несмотря на расположение в промышленном районе Сургута, на удалении от центра города, Объект оценки обладает хорошей транспортной доступностью благодаря расположению на первой линии ул. Энергостроителей и наличию остановки общественного транспорта в непосредственной близости.

В пешеходной доступности расположена автобусная остановка «ул. Энергостроителей» (190 м, 2 минуты пешком).

Видимость

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

Местоположение Объекта оценки



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

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

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Описание Объекта оценки

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

Конструктивные особенности

Оцениваемые нежилые помещения расположены на 1-3 этажах четырехэтажного административного здания общей площадью 3 014,3 кв. м (по данным Заказчика). Согласно предоставленному техпаспорту, здание было построено в 1972 году, а в 2001 году была проведена реконструкция.

Здание находится на первой линии ул. Энергостроителей, с которой осуществляется вход в здание.

В здании функционируют следующие инженерные системы:

- ▶ центральная система водоснабжения, отопления, электроснабжение, канализация, пожарная сигнализация.
- ▶ Частично установлены сплит-системы кондиционирования: на втором этаже (оборудовано 40% помещений) и на третьем этаже (20%). В помещениях на первом этаже сплит-системы не установлены.
- ▶ Приточно-вытяжная вентиляция оборудована, но по состоянию на Дату оценки находится в нерабочем состоянии.

В таблице ниже приведены распределение площадей Объекта оценки по этажам и назначениям.

Распределение площадей

	1 этаж	2 этаж	3 этаж	Всего	Доля помещений, %
Арендпригодная площадь (офисные кабинеты), кв. м	567,5	567,1	557,8	1 692,4	71%
Места общего пользования, в том числе:	285,4	184,2	206,3	675,9	29%
Коридоры	195,5	129	129,4	453,9	
Лестницы	29	26,2	26	81,2	
Технические	33,2		21,7	54,9	
Санузлы	27,7	29	29,2	85,9	
Всего	852,9	751,3	764,1	2 368,3	

Источник: данные Заказчика (поэтажные планы, экспликации), анализ Исполнителя

Текущее использование

На Дату оценки оцениваемые помещения полностью сданы в долгосрочную аренду ООО «Югорский расчетно-информационный центр» (ООО «ЮРИЦ»). По данным Заказчика, в оцениваемых помещениях выполнена стандартная офисная отделка. Помещения имеют кабинетную планировку.

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Описание Объекта оценки

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

Фотографии Объекта оценки

Фотографии Объекта оценки были предоставлены Заказчиком



Общий вид здания



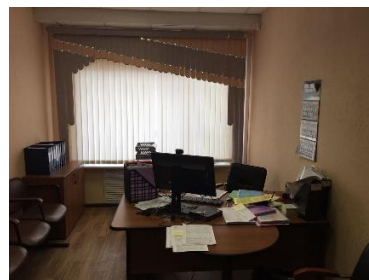
Общий вид здания



Входная группа



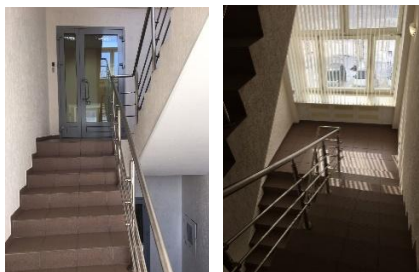
Первый этаж



Офисные помещения



Офисные помещения



Лестницы



Офисные помещения



Коридоры

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Анализ наиболее эффективного использования

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

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

Концепция наиболее эффективного использования основана на четырех базовых критериях:

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

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

Справа представлен анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки.

Анализ наиболее эффективного использования Объекта

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

Источник: анализ Исполнителя

Объект оценки представляет собой нежилые помещения (1-3 этажи) в четырехэтажном административном здании.

По данным технического паспорта здание, в котором расположен Объект оценки, было построено в 1972 году, в 2001 году была проведена его реконструкция. Здание расположено на первой линии ул. Энергостроителей, в промышленной зоне города (Восточный район). Ближайшее окружение Объекта оценки представлено складскими, производственными, гаражными объектами. На некотором удалении расположены частные жилые дома. Из центра города и жилых районов до Объекта можно добраться на автобусе. Автобусная остановка расположена в 190 м от Объекта.

Согласно предоставленным поэтажным планам, оцениваемые помещения 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 Сургута.

Таким образом, проведенный нами анализ местоположения, пешеходной и транспортной доступности, видимости Объекта, технических характеристик нежилых помещений, анализ рынка офисной недвижимости Сургута, 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, сдается в аренду и генерирует денежные потоки. Затратный подход по своему определению наиболее применим к тем объектам недвижимости, для которых нет рынка, то есть которые редко встречаются на нём в роли объекта для инвестиций, и не применяется к коммерческой недвижимости, так как не отражает логику потенциального покупателя.

Сравнительный подход



Применяемый подход к оценке:

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

Доходный подход



Применяемый подход к оценке:

Предполагая изменение дохода от эксплуатации после окончания договора аренды 31.12.2030 г., для определения справедливой (рыночной) стоимости Объекта, по нашему мнению, целесообразно применять метод дисконтированных денежных потоков.

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

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

Доходный подход

Оценка справедливой (рыночной) стоимости Объекта основана на анализе доходов и расходов, которые может приносить данный Объект при его эксплуатации.

Для определения справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки мы применили метод дисконтированных денежных потоков.

Основные предположения финансовой модели

- ▶ Прогнозный период модели – 15 мая 2019 года – 31 марта 2032 года;
- ▶ Интервал прогноза – 1 квартал;
- ▶ Денежные потоки возникают в середине кварталов. Расчеты производились в рублях.

Расчет потенциального валового дохода

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

По данным Заказчика, на Дату оценки оцениваемое помещение сдано одному арендатору в долгосрочную аренду. Детали долгосрочного договора представлены в таблице справа. Согласно условиям договора аренды эксплуатационные и коммунальные расходы полностью возмещаются арендатором сверх арендной ставки.

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) составила 4 300 руб./кв. м/год, без НДС, с учетом эксплуатационных и коммунальных расходов.

Текущая ставка по договору в пересчете на арендопригодную площадь (1 692,4 кв. м) составляет 8 674 руб./кв. м/год, без НДС, эксплуатационных и коммунальных расходов (или 10 901 руб./кв. м/год, без НДС, с учетом эксплуатационных и коммунальных расходов). Копия договора аренды с дополнительными соглашениями представлена в Приложении к отчету.

Таким образом, по результатам проведенного анализа рынка офисной недвижимости г. Сургут (Приложение 2, а также в разделе «Расчет справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки») мы пришли к выводу, что текущая ставка аренды по долгосрочному договору существенно превышает рыночную ставку аренды.

Согласно п. 5.3 долгосрочного договора аренды, стороны имеют право на односторонний отказ от исполнения обязательства по договору аренды, но такое право арендатора обуславливается необходимостью 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.

Макроэкономические предположения

Показатель	май-дек 2019	2020	2021	2022	2023 и далее
ИПЦ России	2,46%	3,93%	4,04%	4,02%	4,00%

Данные долгосрочного договора

Реквизиты	№Д-ЮРИЦ-2018-0123
Арендатор	ООО «Югорский расчетно-информационный центр»
Арендуемая площадь по договору, кв. м	2 368,3
Срок действия договора аренды	01.01.2019 – 31.12.2030*
Ставка аренды, руб./кв. м арендуемой площади по договору/год, без НДС, эксплуатационных и коммунальных платежей	6 198*
Ставка аренды, руб./кв. м арендопригодной площади (без МОП)**/год, без НДС, эксплуатационных и коммунальных платежей	8 674
Ежегодная индексация ставки аренды с 01.01.2020	6%*

Источник: данные Заказчика

* В соответствии с дополнительным соглашением к договору аренды от 27.12.2018

** По результатам анализа поэтажных планов арендопригодная площадь составила 1 692,4 кв. м, подробная разбивка по типам помещений представлена в разделе Отчета «Описание Объекта оценки»

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

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

Такое условие досрочного расторжения договора аренды делает невыгодным для арендатора переезд в новое помещение даже при существенном различии текущей ставки аренды по договору и рыночной ставки аренды. По состоянию на Дату оценки денежная выплата за оставшийся срок аренды составит более 242 млн руб. Помимо выплаты неустойки, арендатору необходимо будет понести затраты на переезд и затраты на аренду нового помещения. Кроме того, арендатор является собственником четвертого этажа в данном здании, что делает оцениваемые помещения более привлекательными для него, чем для другого потенциального арендатора (компания АО «ЭК «Восток» является управляющей компанией ООО «ЮРИЦ»).

По данным финансовой отчетности арендатора на конец 2017 года выручка АО «Энергосбытовая компания «Восток» составляет 37,5 млрд руб., чистая прибыль – 1,1 млрд руб. Данный факт говорит о высокой платежеспособности арендатора.

Таким образом, проведя анализ условий досрочного расторжения долгосрочного договора аренды, мы пришли к выводу, что несмотря на существенную разницу ставки аренды по действующему договору и среднерыночной ставки аренды, для арендатора экономически более выгодно продолжать арендовать помещения по текущему договору, чем расторгнуть договор с уплатой неустойки и арендовать другое помещение по рыночной ставке аренды.

При этом необходимо учитывать, что кроме указанных расходов, арендатор может частично потерять доход от своего бизнеса за период переезда и возможный ремонт в новом помещении.

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 в декабре 2030 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 офисного помещения 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 уточняли информацию.

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

Как правило на рынке коммерческой 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 (компании 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

Расчет справедливой (рыночной) стоимости

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

Доходный подход

Расчет ставки аренды офисных помещений

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Ссылка		www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-surgut-103839591	hmao.move.ru/objects/sdaetsya_ofis_hantymansiyskiy_ao_surgut_gurgutulgluhova_21_6815192487/	www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-surgut-259198900
Контакт		8 (904) 878-43-63, Сергей Павлович	8 (912) 901-23-70, Владимир	ООО «НВА» 8(922) 412-50-62, Алла Николаевна
Ставка аренды, руб./ кв. м/ год, без НДС		3 863	5 000	5 000
Коммунальные и эксплуатационные платежи		КУ и эксплуатационные платежи включены	КУ и эксплуатационные платежи включены	КУ и эксплуатационные платежи включены
Корректировка		0	0	0
Тип (предложение/сделка)		Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		-5,1%	-5,1%	-5,1%
Скорректированная ставка		3 666	4 745	4 745
Дата предложения/сделки	15.05.2019	Май 2019 г.	Май 2019 г.	Май 2019 г.
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная ставка		3 666	4 745	4 745
				
Местоположение	ул. Энергостроителей, д. 5, авт. ост. «ул. Энергостроителей», 190 м, 2 минуты пешком	ул. Пионерная, д. 7, авт. ост. «пос. Кедровый», 150 м, 2 минуты пешком	ул. Глухова, д. 2/1, авт. ост. «ул. Энергостроителей», 510 м, 6 минут пешком	Ул. Буровая, д. 5/1, авт. ост. «Теплосеть», 860 м, 7 минут пешком
Корректировка		0%	0%	0%
Общая площадь, кв. м	40	23,3	40	40
Корректировка		-6,5%	0,0%	0,0%
Совокупная корректировка		-7%	0%	0%
Скорректированная ставка		3 426	4 745	4 745
Состояние отделки	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная ставка		3 426	4 745	4 745
Вес		33,3%	33,3%	33,3%
Рыночная ставка аренды, руб./кв. м/год, без НДС, с учетом эксплуатационных и коммунальных платежей, округленно	4 300			

Источник: расчеты и предположения Исполнителя

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

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

При определении ставки аренды мы применяли следующую последовательность корректировок:

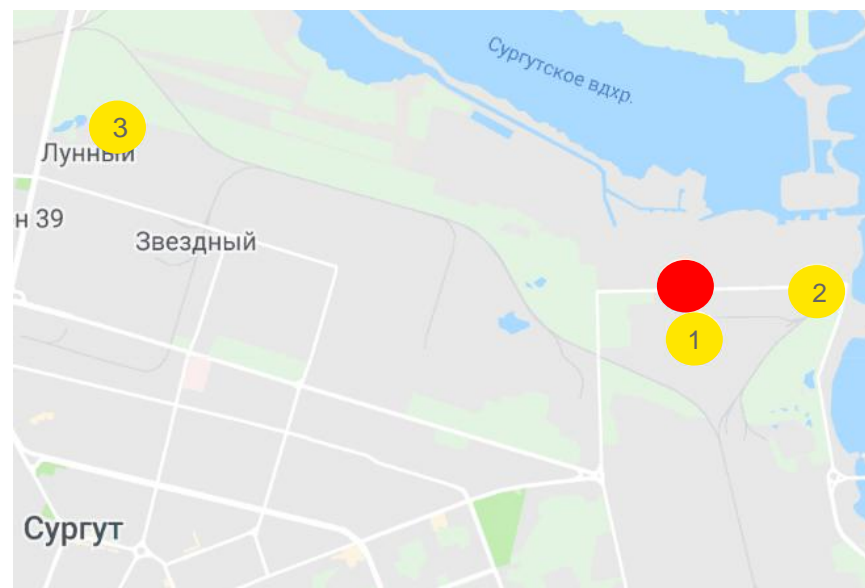
Корректировка на коммунальные расходы и дополнительные платежи. Исходя из анализа рынка, мы определяем арендную ставку для офисных помещений с учетом эксплуатационных и коммунальных платежей. Арендные ставки всех объектов-аналогов включают эксплуатационные и коммунальные расходы (в том числе плату за электроэнергию), данная корректировка к ставкам не применяется.

Корректировка на тип цены (сделка/ предложение). Для объектов, предлагаемых в аренду, запрашиваемые ставки, как правило, несколько выше тех, по которым фактически заключаются сделки. Значение применяемой корректировки соответствует нижней границе диапазона, приведенному в Справочнике Лейфера для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов: 5,1-13,2%. Также по результатам анализа рынка и интервьюирования брокеров было выявлено, что корректировка на предложение может составлять около 5%, что соответствует приведенному диапазону.

Корректировка на дату сделки/ предложения. Используемые для расчета аналоги присутствовали на рынке недвижимости в мае 2019 года, оценка проводится на дату 15 мая 2019 года. Таким образом, корректировка на дату предложения не применялась.

Корректировка на местоположение. Данная корректировка учитывает различие с точки зрения общей привлекательности и престижности местоположения объектов недвижимости 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://www.google.com/maps>

● Объект оценки

1. ул. Пионерная, д. 7
2. ул. Глухова, д. 2/1
3. ул. Буровая, д. 5/1

Местоположение всех объектов-аналогов сопоставимо с Объектом оценки, поэтому данная корректировка к их ставкам не применялась.

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Расчет справедливой (рыночной) стоимости

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

Доходный подход

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

Размер корректировок был определен согласно Справочнику Лейфера. Для расчета корректировки на площадь для ставок аренды мы применяли следующую формулу (зависимость удельной арендной ставки от площади объекта офисно-торгового назначения в городах с численностью до 500 тыс. человек):

$Y = 1,6101x^{(-0,125)}$, 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:

$K_{пл.} = \left(\frac{Y_o}{Y_a} - 1 \right) * 100\%$, 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. Все объекты-аналоги предлагаются в аренду со стандартной отделкой, как и Объект оценки, поэтому ставки аренды по данному параметру не корректировались.

Прогнозная динамика изменения ставки аренды была определена на уровне инфляции (таблица «Макроэкономические предположения» на слайдах выше).

Расчет действительного валового дохода от аренды

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

После окончания долгосрочного договора аренды арендопригодную площадь оцениваемых помещений (1 692,4 кв. м, подробный анализ представлен в разделе Отчета «Описание Объекта оценки») предполагается пересдать кабинетами площадью 30- 50 кв. м. Мы предполагаем стабилизированную недозагрузку на уровне 10%.

График сдачи помещений в аренду после окончания долгосрочного договора

Период	1 кв. 2031	2 кв. 2031	3 кв. 2031	4 кв. 2031	1 кв. 2032	2 кв. 2032 и далее
Уровень недозагрузки, %	85%	70%	55%	40%	25%	10%

Источник: предположения Исполнителя

Расчет чистого операционного дохода.

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

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

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

Операционные расходы.

Получение доходов сопряжено с необходимостью нести операционные расходы, обусловленные расходами на продажу (брокерская комиссия, маркетинг), земельными платежами и затратами на управление.

Эксплуатационные и коммунальные расходы. Эксплуатационные и коммунальные расходы определены на уровне фактических затрат по данным Заказчика (3 769 698 руб./год) и составили 2 227 руб./кв. м арендопригодной площади/ год, без НДС, округленно.

В расчеты заложено предположение о росте величины эксплуатационных расходов в соответствии с динамикой темпов роста рублевых цен (индекс потребительских цен).

Земельные платежи. По данным Заказчика по состоянию на Дату оценки земельный участок с кадастровым номером 86:10:0101212:38 общей площадью 8 846 кв. м находится в собственности у предыдущего собственника Объекта оценки (АО «Энергосбытовая компания «Восток»). По состоянию на Дату оценки идет процесс переоформления права собственности на часть земельного участка, относящегося к оцениваемым помещениям. Мы предполагаем, что права на земельный участок будут оформлены без существенных временных и финансовых затрат.

Помимо здания, в котором расположены оцениваемые помещения, на участке расположено здание ресторана. Таким образом, доля земельного участка, относимая к оцениваемым помещениям, по данным Заказчика, составляет примерно 60,49% (или около 5 350 кв. м).

По данным выписки из ЕГРН от 25.04.2019, вид разрешенного использования земельного участка: «под нежилое здание с учетом функционального назначения». Налог за земельный участок определяется исходя из следующего вида разрешенного использования: «земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок».

Таким образом, земельные платежи представлено в таблице справа.

Расчет земельных платежей

Показатель	Значение
Кадастровый номер	86:10:0101212:38
Категория	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Под нежилое здание с учетом функционального назначения
Общая площадь земельного участка, кв. м	8 846
Кадастровая стоимость, руб.	22 813 922,5
Удельная кадастровая стоимость, руб./кв. м	2 579,0

Доля, относимая к Объекту оценки
~60,49%
(~5 350,95 кв. м)

Год	Кадастровая стоимость участка с учетом доли, относимой к Объекту оценки	% от кадастровой стоимости участка	Коэффициент изменения кадастровой стоимости	Земельные платежи, руб./год
2019	13 800 142	1,08%	1	149 042
2020	13 800 142	1,16%	1	160 082
2021	13 800 142	1,24%	1	171 122
2022	13 800 142	1,32%	1	182 162
2023	13 800 142	1,40%	1	193 202
2024 и далее	24 426 251	1,50%	1,77	366 394

Источник: данные Заказчика, выписка ЕГРН, Решение Сургутской городской думы от 26 октября 2005 г. №505-II ГД (с учетом изменений в 2018 г.)
* Земельный налог в 2019 году

В соответствии с законодательством государственная кадастровая оценка должна проводиться не чаще, чем один раз в два года, и не реже одного раза в пять лет. В расчет заложено предположение переоценки кадастровой стоимости земельного участка 1 раз в 5 лет, начиная с 2024 года на величину накопленного роста ставок аренды оцениваемых помещений

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Расчет справедливой (рыночной) стоимости

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

Доходный подход (аренда)

Налог на имущество. Согласно закону Ханты-Мансийского АО - Югры от 29 ноября 2010 г. N190-оз «О налоге на имущество организаций», налоговая база для нежилых помещений, назначение, разрешенное использование или наименование которых в соответствии со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости, или документами технического учета (инвентаризации) объектов недвижимости предусматривает размещение офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания, либо которые фактически используются для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания, определяется как кадастровая стоимость. Налоговая ставка составляет 2% от кадастровой стоимости.

По данным предоставленных выписок ЕГРН от 25.04.2019 кадастровая стоимость оцениваемых помещений составляет:

Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Кадастровая стоимость, руб.
86:10:0101212:1200	852,9	9 819 267
86:10:0101212:1201	751,3	8 649 567
86:10:0101212:1202	764,1	8 796 930
Всего	2 368,3	27 265 764

Соответственно, налог составляет 545 315 руб./год.

В расчетах заложено предположение о росте величины налога на имущество ввиду переоценки кадастровой стоимости 1 раз в 5 лет, начиная с 2024 года на величину накопленного роста ставок аренды оцениваемых помещений.

Страховые платежи. Сумма страховых платежей определена на уровне фактических платежей по договору страхования №43912/919/014/8 от 28.05.2018 и составила 47 507 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.

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.

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

Стоимость продажи Объекта недвижимости в конце прогнозного периода определена методом прямой капитализации, то есть делением чистого операционного дохода первого года, следующего за прогноznым периодом, на ставку капитализации.

При расчете терминальной стоимости Объекта оценки мы использовали ставку капитализации 12% (для денежного потока до налогообложения). Ставка капитализации определена как ставка дисконтирования за вычетом среднегодового роста арендных ставок коммерческой недвижимости (16% - 4% = 12%).

Расходы на продажу

Из денежного потока от продажи оцениваемой недвижимости в конце периода прогноза вычитается брокерская комиссия в размере 0,5% от суммы сделки (как правило, ставка брокерской комиссии является предметом переговоров и зависит от цены объекта). По данным открытых источников международной практике применяются комиссии в среднем 0,5% - 5% от суммы сделки (данные news.ners.ru, /rusrealtys.ru, www.newmetr.ru, agent112.ru). В расчете применяется брокерская комиссия в размере 0,5%.

Расчет терминальной стоимости

Показатель	Значение
Ставка аренды в терминальном году, руб./кв. м/год	7 302
Действительный валовый доход	11 065 832
Операционные расходы	(7 635 352)
<i>Эксплуатационные и коммунальные расходы</i>	(6 377 325)
<i>Земельные платежи</i>	(332 607)
<i>Расходы на страхование</i>	(47 409)
<i>Налог на имущество</i>	(878 010)
Чистый операционный доход	3 430 480
Брокерская комиссия за сдачу в аренду	(185 357)
Фонд капитальных затрат	(123 572)
Чистый денежный поток	3 121 551
Терминальная стоимость	26 012 928
Брокерская комиссия за продажу	(130 065)
Итого, доход от продажи Объекта в терминальном периоде, руб.	25 882 864

Источник: анализ Исполнителя

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход (аренда)

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

Расчет ставки дисконтирования

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

Ставку дисконтирования, учитывающую специфику рынка недвижимости и особенности торговых и 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 Сургута.

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.

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход (аренда)

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. Расчет представлен в таблице ниже на следующем слайде.

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:

$$\text{Срок экспозиции} / 12 \times \text{безрисковая ставка}$$

Анализ ликвидности Объекта оценки

На ликвидность торговых помещений формата стрит-ритейл оказывает влияние ряд факторов:

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

Срок экспозиции был определен на основании информации от брокеров рынка офисной недвижимости Сургута 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

Расчет справедливой (рыночной) стоимости

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

Доходный подход (аренда)

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
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации*	динамичный										
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный	1									
Изменение федерального или местного законодательства*	динамичный	1									
Несистематический риск											
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный	1									
Ускоренный износ здания	статичный		1								
Неполучение арендных платежей	динамичный					1					
Неэффективный менеджмент	динамичный	1									
Криминогенные факторы	динамичный										
Финансовые проверки	динамичный		1								
Неправильное оформление договоров аренды	динамичный		1								
Количество наблюдений		4	3	0	0	1	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		4	6	0	0	5	0	0	0	0	0
Сумма						15					
Количество факторов						10					

Источник: анализ Исполнителя

* данные риски учтены в безрисковой ставке

Расчет валютной корректировки

	Среднегеометрическое значение	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
ИПЦ России	104,03%	104,91%	104,02%	103,99%	104,05%	104,00%	104,00%	104,00%	104,00%	104,00%	104,00%	104,00%	104,00%
ИПЦ США	101,91%	102,15%	101,63%	102,01%	102,05%	101,90%	102,00%	101,90%	101,90%	101,90%	101,90%	101,90%	101,90%
Корректировка	1,021												

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

2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
104,00%	104,00%	104,00%	104,00%	104,00%	104,00%	104,00%	104,00%	104,00%	104,00%	104,00%	104,00%	104,00%	104,00%	104,00%	104,00%	104,00%
101,90%	101,90%	101,90%	101,90%	101,90%	101,90%	101,90%	101,90%	101,90%	101,90%	101,90%	101,90%	101,90%	101,90%	101,90%	101,90%	101,90%

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

Показатель	Значение
Безрисковая ставка	5,06%
Премия за риск инвестирования в отрасль	2,00%
Срок экспозиции, мес.	12
Премия за риск, связанный с низкой ликвидностью	5,06%
Премия за риск, связанный со спецификой данного объекта недвижимости	1,50%
Ставка дисконтирования для долл. потоков	13,62%
Валютная корректировка	1,021
Ставка дисконтирования для рублевых потоков (округленно)	16,0%

Источник: анализ Исполнителя

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Расчет справедливой (рыночной) стоимости

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

Доходный подход

Прогноз денежных потоков

Номер периода	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Начало периода	15 май 19	1 июл 19	1 окт 19	1 янв 20	1 апр 20	1 июл 20	1 окт 20	1 янв 21	1 апр 21	1 июл 21	1 окт 21	1 янв 22	1 апр 22	1 июл 22	1 окт 22	1 янв 23
Конец периода	30 июн 19	30 сен 19	31 дек 19	31 мар 20	30 июн 20	30 сен 20	31 дек 20	31 мар 21	30 июн 21	30 сен 21	31 дек 21	31 мар 22	30 июн 22	30 сен 22	31 дек 22	31 мар 23
ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД																
Потенциальный доход от помещений	1 890 259	3 700 081	3 700 081	3 868 855	3 868 855	3 911 370	3 911 370	4 067 033	4 112 222	4 157 411	4 157 411	4 311 055	4 358 956	4 406 856	4 406 856	4 569 718
по действующим договорам	1 890 259	3 700 081	3 700 081	3 868 855	3 868 855	3 911 370	3 911 370	4 067 033	4 112 222	4 157 411	4 157 411	4 311 055	4 358 956	4 406 856	4 406 856	4 569 718
по новым договорам																
Компенсация эксплуатационных и коммунальных расходов (по действующему договору)	487 704	963 396	972 217	968 299	977 665	997 969	1 007 623	998 261	1 019 404	1 040 869	1 051 234	1 038 576	1 060 526	1 082 809	1 093 544	1 080 312
Итого, потенциальный валовой доход	2 377 963	4 663 477	4 672 299	4 837 154	4 846 520	4 909 339	4 918 993	5 065 294	5 131 626	5 198 280	5 208 645	5 349 631	5 419 482	5 489 665	5 500 400	5 650 030
ПОТЕРИ ПЛАТЕЖЕЙ																
Потери от неполной загруженности помещений																
Потери от неплатежей																
Итого, потери платежей																
ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД	2 377 963	4 663 477	4 672 299	4 837 154	4 846 520	4 909 339	4 918 993	5 065 294	5 131 626	5 198 280	5 208 645	5 349 631	5 419 482	5 489 665	5 500 400	5 650 030
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ																
Эксплуатационные и коммунальные расходы	(487 704)	(963 396)	(972 217)	(968 299)	(977 665)	(997 969)	(1 007 623)	(998 261)	(1 019 404)	(1 040 869)	(1 051 234)	(1 038 576)	(1 060 526)	(1 082 809)	(1 093 544)	(1 080 312)
Земельные платежи	(19 192)	(37 567)	(37 567)	(39 802)	(39 802)	(40 239)	(40 239)	(42 194)	(42 663)	(43 132)	(43 132)	(44 917)	(45 416)	(45 915)	(45 915)	(47 639)
Расходы на страхование	(6 117)	(11 974)	(11 974)	(11 812)	(11 812)	(11 942)	(11 942)	(11 714)	(11 844)	(11 974)	(11 974)	(11 714)	(11 844)	(11 974)	(11 974)	(11 714)
Налог на имущество	(45 443)	(136 329)	(136 329)	(136 329)	(136 329)	(136 329)	(136 329)	(136 329)	(136 329)	(136 329)	(136 329)	(136 329)	(136 329)	(136 329)	(136 329)	(136 329)
Итого, операционные расходы	(558 456)	(1 149 266)	(1 158 087)	(1 156 241)	(1 165 607)	(1 186 479)	(1 196 132)	(1 188 498)	(1 210 240)	(1 232 304)	(1 242 669)	(1 231 535)	(1 254 115)	(1 277 027)	(1 287 762)	(1 275 993)
ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД	1 819 507	3 514 212	3 514 212	3 680 913	3 680 913	3 722 861	3 722 861	3 876 796	3 921 386	3 965 976	3 965 976	4 118 095	4 165 367	4 212 638	4 212 638	4 374 036
ПРОЧИЕ РАСХОДЫ																
Брокерская комиссия за сдачу в аренду																
Фонд капитальных затрат	(23 780)	(46 635)	(46 723)	(48 372)	(48 465)	(49 093)	(49 190)	(50 653)	(51 316)	(51 983)	(52 086)	(53 496)	(54 195)	(54 897)	(55 004)	(56 500)
Итого, прочие расходы	(23 780)	(46 635)	(46 723)	(48 372)	(48 465)	(49 093)	(49 190)	(50 653)	(51 316)	(51 983)	(52 086)	(53 496)	(54 195)	(54 897)	(55 004)	(56 500)
Чистый денежный поток до налогообложения	1 795 727	3 467 577	3 467 489	3 632 541	3 632 448	3 673 767	3 673 671	3 826 143	3 870 070	3 913 993	3 913 890	4 064 599	4 111 172	4 157 741	4 157 634	4 317 536
Фактор дисконтирования	0,9905	0,9629	0,9276	0,8937	0,8613	0,8298	0,7994	0,7704	0,7426	0,7155	0,6892	0,6642	0,6402	0,6168	0,5942	0,5726
Дисконтированный денежный поток	1 778 661	3 338 980	3 216 377	3 246 496	3 128 559	3 048 660	2 936 715	2 947 565	2 873 756	2 800 294	2 697 468	2 699 641	2 631 982	2 564 644	2 470 473	2 472 353
Стоимость Объекта оценки на Дату оценки, руб., без НДС, округленно	100 000 000															

Источник: расчеты Исполнителя

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Расчет справедливой (рыночной) стоимости

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

Доходный подход

Прогноз денежных потоков (продолжение)

Номер периода	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34
Начало периода	1 апр 23	1 июл 23	1 окт 23	1 янв 24	1 апр 24	1 июл 24	1 окт 24	1 янв 25	1 апр 25	1 июл 25	1 окт 25	1 янв 26	1 апр 26	1 июл 26	1 окт 26	1 янв 27	1 апр 27	1 июл 27
Конец периода	30 июн 23	30 сен 23	31 дек 23	31 мар 24	30 июн 24	30 сен 24	31 дек 24	31 мар 25	30 июн 25	30 сен 25	31 дек 25	31 мар 26	30 июн 26	30 сен 26	31 дек 26	31 мар 27	30 июн 27	30 сен 27
ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД																		
Потенциальный доход от помещений	4 620 493	4 671 267	4 671 267	4 884 341	4 884 341	4 938 015	4 938 015	5 134 535	5 191 586	5 248 636	5 248 636	5 442 607	5 503 081	5 563 554	5 563 554	5 769 164	5 833 266	5 897 368
по действующим договорам	4 620 493	4 671 267	4 671 267	4 884 341	4 884 341	4 938 015	4 938 015	5 134 535	5 191 586	5 248 636	5 248 636	5 442 607	5 503 081	5 563 554	5 563 554	5 769 164	5 833 266	5 897 368
по новым договорам																		
Компенсация эксплуатационных и коммунальных расходов (по действующему договору)	1 103 078	1 126 188	1 137 284	1 132 901	1 144 062	1 168 029	1 179 536	1 168 455	1 193 077	1 218 071	1 230 071	1 215 185	1 240 792	1 266 786	1 279 266	1 263 785	1 290 416	1 317 449
Итого, потенциальный валовой доход	5 723 571	5 797 455	5 808 551	6 017 242	6 028 403	6 106 044	6 117 551	6 302 990	6 384 663	6 466 707	6 478 707	6 657 793	6 743 873	6 830 340	6 842 820	7 032 949	7 123 682	7 214 816
ПОТЕРИ ПЛАТЕЖЕЙ																		
Потери от неполной загрузки помещений																		
Потери от неплатежей																		
Итого, потери платежей																		
ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД																		
	5 723 571	5 797 455	5 808 551	6 017 242	6 028 403	6 106 044	6 117 551	6 302 990	6 384 663	6 466 707	6 478 707	6 657 793	6 743 873	6 830 340	6 842 820	7 032 949	7 123 682	7 214 816
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ																		
Эксплуатационные расходы	(1 103 078)	(1 126 188)	(1 137 284)	(1 132 901)	(1 144 062)	(1 168 029)	(1 179 536)	(1 168 455)	(1 193 077)	(1 218 071)	(1 230 071)	(1 215 185)	(1 240 792)	(1 266 786)	(1 279 266)	(1 263 785)	(1 290 416)	(1 317 449)
Земельные платежи	(48 168)	(48 697)	(48 697)	(60 554)	(60 554)	(61 219)	(61 219)	(60 052)	(60 719)	(61 387)	(61 387)	(60 052)	(60 719)	(61 387)	(61 387)	(60 052)	(60 719)	(61 387)
Расходы на страхование	(11 844)	(11 974)	(11 974)	(11 812)	(11 812)	(11 942)	(11 942)	(11 714)	(11 844)	(11 974)	(11 974)	(11 714)	(11 844)	(11 974)	(11 974)	(11 714)	(11 844)	(11 974)
Налог на имущество	(136 329)	(136 329)	(136 329)	(160 395)	(160 395)	(160 395)	(160 395)	(160 395)	(160 395)	(160 395)	(160 395)	(160 395)	(160 395)	(160 395)	(160 395)	(160 395)	(160 395)	(160 395)
Итого, операционные расходы	(1 299 419)	(1 323 188)	(1 334 285)	(1 365 662)	(1 376 823)	(1 401 585)	(1 413 093)	(1 400 617)	(1 426 036)	(1 451 827)	(1 463 828)	(1 447 347)	(1 473 751)	(1 500 542)	(1 513 022)	(1 495 947)	(1 523 375)	(1 551 205)
ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД																		
	4 424 152	4 474 267	4 474 267	4 651 580	4 651 580	4 704 459	4 704 459	4 902 374	4 958 627	5 014 880	5 014 880	5 210 446	5 270 122	5 329 798	5 329 798	5 537 002	5 600 307	5 663 611
ПРОЧИЕ РАСХОДЫ																		
Брокерская комиссия за сдачу в аренду																		
Фонд капитальных затрат	(57 236)	(57 975)	(58 086)	(60 172)	(60 284)	(61 060)	(61 176)	(63 030)	(63 847)	(64 667)	(64 787)	(66 578)	(67 439)	(68 303)	(68 428)	(70 329)	(71 237)	(72 148)
Итого, прочие расходы	(57 236)	(57 975)	(58 086)	(60 172)	(60 284)	(61 060)	(61 176)	(63 030)	(63 847)	(64 667)	(64 787)	(66 578)	(67 439)	(68 303)	(68 428)	(70 329)	(71 237)	(72 148)
Чистый денежный поток до налогообложения																		
	4 366 916	4 416 292	4 416 181	4 591 407	4 591 296	4 643 398	4 643 283	4 839 344	4 894 780	4 950 212	4 950 092	5 143 868	5 202 683	5 261 494	5 261 370	5 466 673	5 529 070	5 591 463
Фактор дисконтирования	0,5520	0,5318	0,5123	0,4936	0,4757	0,4583	0,4415	0,4255	0,4101	0,3951	0,3806	0,3668	0,3536	0,3407	0,3282	0,3163	0,3048	0,2937
Дисконтированный денежный поток																		
	2 410 339	2 348 624	2 262 387	2 266 304	2 183 978	2 128 145	2 050 004	2 059 002	2 007 392	1 956 029	1 884 209	1 886 888	1 839 554	1 792 449	1 726 635	1 728 883	1 685 479	1 642 288

Источник: расчеты Исполнителя

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Расчет справедливой (рыночной) стоимости

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

Доходный подход

Прогноз денежных потоков (продолжение)

Номер периода	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46
Начало периода	1 окт 27	1 янв 28	1 апр 28	1 июл 28	1 окт 28	1 янв 29	1 апр 29	1 июл 29	1 окт 29	1 янв 30	1 апр 30	1 июл 30
Конец периода	31 дек 27	31 мар 28	30 июн 28	30 сен 28	31 дек 28	31 мар 29	30 июн 29	30 сен 29	31 дек 29	31 мар 30	30 июн 30	30 сен 30
ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД												
Потенциальный доход от помещений	5 897 368	6 166 368	6 166 368	6 234 130	6 234 130	6 482 233	6 554 257	6 626 282	6 626 282	6 871 167	6 947 513	7 023 859
по действующим договорам	5 897 368	6 166 368	6 166 368	6 234 130	6 234 130	6 482 233	6 554 257	6 626 282	6 626 282	6 871 167	6 947 513	7 023 859
по новым договорам												
Компенсация эксплуатационных и коммунальных расходов (по действующему договору)	1 330 428	1 325 301	1 338 357	1 366 395	1 379 856	1 366 893	1 395 696	1 424 935	1 438 973	1 421 559	1 451 515	1 481 923
Итого, потенциальный валовой доход	7 227 796	7 491 668	7 504 725	7 600 525	7 613 986	7 849 125	7 949 954	8 051 217	8 065 255	8 292 726	8 399 028	8 505 782
ПОТЕРИ ПЛАТЕЖЕЙ												
Потери от неполной загруженности помещений												
Потери от неплатежей												
Итого, потери платежей												
ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД	7 227 796	7 491 668	7 504 725	7 600 525	7 613 986	7 849 125	7 949 954	8 051 217	8 065 255	8 292 726	8 399 028	8 505 782
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ												
Эксплуатационные расходы	(1 330 428)	(1 325 301)	(1 338 357)	(1 366 395)	(1 379 856)	(1 366 893)	(1 395 696)	(1 424 935)	(1 438 973)	(1 421 559)	(1 451 515)	(1 481 923)
Земельные платежи	(61 387)	(70 838)	(70 838)	(71 616)	(71 616)	(70 251)	(71 032)	(71 812)	(71 812)	(70 251)	(71 032)	(71 812)
Расходы на страхование	(11 974)	(11 812)	(11 812)	(11 942)	(11 942)	(11 714)	(11 844)	(11 974)	(11 974)	(11 714)	(11 844)	(11 974)
Налог на имущество	(160 395)	(187 636)	(187 636)	(187 636)	(187 636)	(187 636)	(187 636)	(187 636)	(187 636)	(187 636)	(187 636)	(187 636)
Итого, операционные расходы	(1 564 185)	(1 595 587)	(1 608 643)	(1 637 589)	(1 651 050)	(1 636 494)	(1 666 209)	(1 696 358)	(1 710 396)	(1 691 161)	(1 722 027)	(1 753 346)
ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД	5 663 611	5 896 082	5 896 082	5 962 936	5 962 936	6 212 631	6 283 745	6 354 859	6 354 859	6 601 565	6 677 001	6 752 436
ПРОЧИЕ РАСХОДЫ												
Брокерская комиссия за сдачу в аренду												
Фонд капитальных затрат	(72 278)	(74 917)	(75 047)	(76 005)	(76 140)	(78 491)	(79 500)	(80 512)	(80 653)	(82 927)	(83 990)	(85 058)
Итого, прочие расходы	(72 278)	(74 917)	(75 047)	(76 005)	(76 140)	(78 491)	(79 500)	(80 512)	(80 653)	(82 927)	(83 990)	(85 058)
Чистый денежный поток до налогообложения	5 591 333	5 821 165	5 821 034	5 886 931	5 886 796	6 134 140	6 204 246	6 274 347	6 274 207	6 518 638	6 593 010	6 667 378
Фактор дисконтирования	0,2829	0,2726	0,2627	0,2531	0,2438	0,2350	0,2265	0,2182	0,2102	0,2026	0,1953	0,1882
Дисконтированный денежный поток	1 581 988	1 586 903	1 529 260	1 490 124	1 435 412	1 441 425	1 405 258	1 369 267	1 318 993	1 320 630	1 287 470	1 254 471

Источник: расчеты Исполнителя

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Расчет справедливой (рыночной) стоимости

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

Доходный подход

Прогноз денежных потоков (продолжение)

Номер периода	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56
Начало периода	1 окт 30	1 янв 31	1 апр 31	1 июл 31	1 окт 31	1 янв 32	1 апр 32	1 июл 32	1 окт 32	1 янв 33
Конец периода	31 дек 30	31 мар 31	30 июн 31	30 сен 31	31 дек 31	31 мар 32	30 июн 32	30 сен 32	31 дек 32	3 мар 33
ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД										
Потенциальный доход	7 023 859	2 864 676	2 925 042	2 986 319	3 015 739	3 004 117	3 033 713	3 097 266	3 127 780	3 098 395
по действующим договорам	7 023 859									
по новым договорам		2 864 676	2 925 042	2 986 319	3 015 739	3 004 117	3 033 713	3 097 266	3 127 780	3 098 395
Компенсация эксплуатационных и коммунальных расходов (по действующему договору)	1 496 523									
Итого, потенциальный валовой доход	8 520 382	2 864 676	2 925 042	2 986 319	3 015 739	3 004 117	3 033 713	3 097 266	3 127 780	3 098 395
ПОТЕРИ ПЛАТЕЖЕЙ										
Потери от неполной загрузки помещений		(2 434 975)	(2 047 529)	(1 642 475)	(1 206 296)	(751 029)	(303 371)	(309 727)	(312 778)	(309 839)
Потери от неплатежей		(2 149)	(4 388)	(6 719)	(9 047)	(11 265)	(13 652)	(13 938)	(14 075)	(13 943)
Итого, потери платежей		(2 437 123)	(2 051 917)	(1 649 195)	(1 215 343)	(762 295)	(317 023)	(323 664)	(326 853)	(323 782)
ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД	8 520 382	427 553	873 125	1 337 124	1 800 396	2 241 822	2 716 690	2 773 602	2 800 927	2 774 613
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ										
Эксплуатационные расходы	(1 496 523)	(1 478 413)	(1 509 566)	(1 541 190)	(1 556 374)	(1 550 376)	(1 565 650)	(1 598 449)	(1 614 196)	(1 599 031)
Земельные платежи	(71 812)	(70 251)	(71 032)	(71 812)	(71 812)	(82 868)	(82 868)	(83 779)	(83 779)	(82 182)
Расходы на страхование	(11 974)	(11 714)	(11 844)	(11 974)	(11 974)	(11 812)	(11 812)	(11 942)	(11 942)	(11 714)
Налог на имущество	(187 636)	(187 636)	(187 636)	(187 636)	(187 636)	(219 502)	(219 502)	(219 502)	(219 502)	(219 502)
Итого, операционные расходы	(1 767 946)	(1 748 014)	(1 780 079)	(1 812 613)	(1 827 797)	(1 864 558)	(1 879 832)	(1 913 671)	(1 929 419)	(1 912 429)
ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД	6 752 436	(1 320 461)	(906 954)	(475 489)	(27 400)	377 264	836 858	859 931	871 508	862 183
ПРОЧИЕ РАСХОДЫ										
Брокерская комиссия за сдачу в аренду	(143 806)	(145 223)	(146 654)	(148 099)	(149 558)	(151 031)	(46 339)	(46 339)	(46 339)	(46 339)
Фонд капитальных затрат	(85 204)	(28 647)	(29 250)	(29 863)	(30 157)	(30 041)	(30 337)	(30 973)	(31 278)	(30 984)
Итого, прочие расходы	(229 010)	(173 870)	(175 904)	(177 962)	(179 715)	(181 072)				
Терминальная стоимость							26 012 928			
Брокерская комиссия за продажу							(130 065)			
Итого, доход от продажи Объекта							25 882 864			
Чистый денежный поток до налогообложения	6 523 426	(1 494 331)	(1 082 858)	(653 451)	(207 116)	196 192	25 882 864			
Фактор дисконтирования	0,1812	0,1747	0,1684	0,1622	0,1563	0,1506	0,1478			
Дисконтированный денежный поток	1 182 349	(261 010)	(182 310)	(106 000)	(32 364)	29 539	3 825 525			

Источник: расчеты Исполнителя

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

100 млн руб.

Значение рыночной стоимости приведено округленно, не включая НДС.

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Сравнительный подход

Сравнительный подход

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

Мы проанализировали представленные в открытом доступе предложения о продаже офисных помещений по состоянию на Дату оценки.

В качестве объектов аналогов были отобраны наиболее сопоставимые по физическим, функциональным и техническим характеристикам помещения.

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

- ▶ **Местоположение.** Объект оценки расположен в промышленном районе Сургута, в удалении от центра города. При подборе аналогов мы рассматривали помещения, расположенные в сопоставимых районах.
- ▶ **Физические характеристики и функциональное назначение.** Оцениваемые помещения расположены на 1-3 этажах административного здания. При подборе аналогов рассматривались помещения сопоставимого назначения.

В рамках сравнительного подхода для оценки справедливой (рыночной) стоимости Объекта мы использовали метод сравнения продаж, основанный на сравнительном анализе присутствовавших на рынке Сургута предложений о продаже офисных помещений, 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

Расчет справедливой (рыночной) стоимости

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

Доходный подход

Расчет цены продажи офисных помещений

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Ссылка		surgut.etagi.com/commerce/265229-6/?rtr=17034	www.domofond.ru/kommercheskayan-edvizhimost-na-prodazhu-surgut-211380587	realty.yandex.ru/offer/32556787-16010466300/5/	surgut.cian.ru/sale/commercial/20471006
Контакт		8 (912) 818-07-01	8 (902) 854-87-68	8 (964) 525-86-48	8 (982) 519-90-44
Цена предложения, руб./кв. м, без НДС		12 030	9 132	8 526	14 119
Тип цены (предложение/сделка)		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		-22,70%	-22,7%	-10,2%	-22,7%
Скорректированная цена		9 299	7 059	7 656	10 914
Время предложения/сделки	15.05.2019	май 2019 г.	май 2019 г.	май 2019 г.	май 2019 г.
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		9 299	7 059	7 656	10 914
Фотография объекта					
Местоположение	ул. Энергостроителей, д. 5 авт. ост. «ул. Энергостроителей», 50 м, 2 мин. пешком	ул. Энергостроителей, д. 6, авт. ост. «ул. Энергостроителей», 50 м, 2 мин. пешком	ул. Энергостроителей, д.13/1, авт. ост. «ул. Энергостроителей», 450 м, 5 мин. пешком	Нижневартовское ш., д. 3/7, «ул. Электротехническая», 510 м, 6 мин. пешком	ул. Энергостроителей, д. 13/3, авт. ост. «ул. Энергостроителей», 390 м, 5 мин. пешком
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Общая площадь, кв. м	2 368,3	1 731,8	1 642,6	2 443,5	1 174,5
Корректировка		-4%	-5%	0%	-9%
Площадь помещений 1-го этажа и выше	2 368,30	1 731,8	1 145,1	2 443,5	1 174,5
Склад/гараж, кв. м	-	-	497,5	-	-
Доля помещений 1-го этажа и выше	100%	100%	70%	100%	100%
Доля склада/гаража, кв. м	0%	0%	30%	0%	0%
Корректировка		0%	22%	0%	0%
Совокупная корректировка		-4%	16%	0%	-9%
Скорректированная цена		8 931	8 214	7 687	9 970
Состояние отделки	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка
Корректировка		-	-	-	-
Скорректированная цена		8 931	8 214	7 687	9 970
Вес		25%	25%	25%	25%
Рыночная цена продажи, руб./кв. м, без НДС	8 700				
Справедливая (рыночная) стоимость Объекта, руб., без НДС	20 604 210				

Источник: расчеты и предположения Исполнителя

Оценка справедливой (рыночной) стоимости нежилых помещений общей площадью 2 368,3 кв. м, расположенных по адресу: г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5 | Стр. 50

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Расчет справедливой (рыночной) стоимости

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

Сравнительный подход

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 Сургуте в настоящее время единичны, корректировка на предложение очень индивидуальна и может сильно варьироваться. По данным Справочника корректировка на предложение для офисно-торговых объектов на неактивном рынке находится в диапазоне 10,2 - 22,7%. В расчете мы приняли значение корректировки на предложение соответствующую верхней границе диапазона, приведенного в Справочнике Лейфера. При этом стоимость объекта-аналога № 3 снизилась на 17% относительно 1 января 2019 года, в связи с чем была использована корректировка, соответствующая нижней границе диапазона.

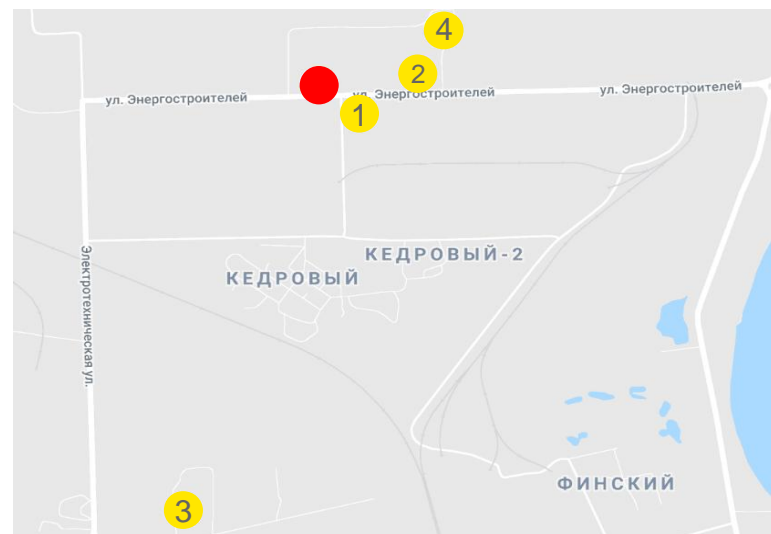
Корректировка на время сделки/ предложения. Используемые для расчета аналоги присутствовали на рынке недвижимости в мае 2019 года, оценка проводится на дату 15 мая 2019 года. Таким образом, корректировка на время предложения не применялась.

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

Расположение объектов-аналогов



Источник: <https://www.google.com/maps>

● Объект оценки

1. ул. Энергостроителей, д. 6
2. ул. Энергостроителей, д. 13/1
3. Нижневартовское ш., д. 3/7
4. ул. Энергостроителей, д. 13/3

Корректировка на местоположение. Данная корректировка учитывает различия с точки зрения общей привлекательности и престижности местоположения объектов недвижимости и аналогов, в том числе с точки зрения транспортной и пешеходной доступности, интенсивности транспортных и пешеходных потоков, а также ближайшего окружения. Расположение используемых в расчете объектов-аналогов представлено на карте выше.

Местоположение всех объектов-аналогов сопоставимо с Объектом оценки, поэтому данная корректировка к их ставкам не применялась

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Сравнительный подход

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

Корректировка на структуру площадей. Поскольку мы анализировали цены предложений аналогов в расчете на общую площадь объекта, необходимо учесть наличие в составе общей площади объекта оценки и/или аналогов помещения, имеющие разные функциональные назначения.

Корректирующий коэффициент определяется с учетом доли помещений разного типа по сравнению с объектами-аналогами по следующей формуле:

$K_э = ((Do_1 + Do_2 * k_2) / (Da_1 + Da_2 * k_2) - 1) * 100\%$, где:

$K_э$ – корректирующий коэффициент на наличие помещений разного функционального назначения;

Do_1, Do_2 – доля офисных помещений Объекта оценки и помещений склада/гаража;

Da_1, Da_2 – доля офисных помещений и помещений склада/гаража в объекте-аналоге;

k_2 – коэффициент, учитывающий разницу в стоимости офисных помещений и помещений склада/гаража ($1 - 1/1,68 = 0,4$).

Значение коэффициента определено по данным «Справочника оценщика недвижимости» (Объекты капитального строительства, Л. А. Лейфер, Нижний Новгород, 2018).

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

Корректировка на обременение (договор долгосрочной аренды).

Право собственности на Объект оценки обременено долгосрочным договором аренды с ООО «Югорский расчетно-информационный центр». 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 обременения прав собственности мы применили корректировку на условия данного договора аренды.

Расчет корректировки проводился по следующему алгоритму:

1. Прогнозный период для расчета данной корректировки равен оставшемуся сроку действия текущего долгосрочного договора аренды (до 31.12.2030)
2. Мы спрогнозировали денежный поток по договору аренды, которым обременен Объект оценки (арендные платежи на кв. м).
3. Мы спрогнозировали денежный поток исходя из рыночных условий аренды (платежи на кв. м по рыночной ставке аренды с учетом динамики изменения ставки аренды).
4. Мы посчитали разницу между доходом Объекта оценки от текущего договора аренды и потенциальным доходом исходя из рыночных ставок аренды с учетом ежеквартального рыночного роста.
5. Мы продисконтировали эту 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 на следующем слайде.

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Расчет справедливой (рыночной) стоимости

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

Сравнительный подход

Расчет корректировки на обременение в виде долгосрочного договора аренды

Период	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Рост рынка	2,46%	3,93%	4,04%	4,02%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Доход по рынку, руб./кв. м	2 724	4 525	4 704	4 894	5 091	5 294	5 506	5 726	5 955	6 194	6 441	6 699
Доход по договору, руб./кв. м	6 921	11 529	12 174	12 857	13 578	14 340	15 146	15 998	16 899	17 851	18 858	19 923
Разница	4 198	7 004	7 470	7 963	8 487	9 046	9 640	10 271	10 943	11 657	12 417	13 224
Дисконтированная разница	4 007	5 925	5 446	5 005	4 600	4 226	3 882	3 566	3 275	3 008	2 761	2 536
Разница всего, руб./кв. м	48 237											
Арендопригодная площадь, кв. м	1 692											
Корректировка, руб.	81 635 842											

Источник: анализ Исполнителя

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
20 604 210	81 635 842	100 000 000

Источник: анализ Исполнителя, данные Заказчика

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

100 млн руб.

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

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Согласование результатов и вывод о стоимости

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

Согласование результатов и вывод о стоимости

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

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

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

В таблице ниже представлен результат согласования стоимости оцениваемого объекта.

Согласование результатов

Подход	Рыночная стоимость, руб., без НДС, округленно	Вес подхода	Согласованная справедливая (рыночная) стоимость, руб., без НДС, округленно
Затратный	Не применялся	-	
Сравнительный	100 000 000	50%	100 000 000
Доходный	100 000 000	50%	

На основании проведенного исследования, описанного в настоящем Отчете, мы пришли к выводу, что справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки: нежилые помещения общей площадью 2 368,3 кв. м, расположенные по адресу г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5, составляет, округленно, без НДС:

100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

Ниже справочно приведено распределение стоимости между оцениваемыми помещениями пропорционально их общей площади:

Этаж	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1-й этаж	852,9	36 013 174
2-й этаж	751,3	31 723 177
3-й этаж	764,1	32 263 649
Итого	2 368,3	100 000 000

3

Приложения

	Стр.
Обзор макроэкономической ситуации	56
Обзор рынка офисной недвижимости г. Сургут	59
Перечень использованных материалов	61
Сведения об Оценщике	63
Копии интернет-страниц	65
Копии документов Заказчика	72

3 Приложения

Обзор макроэкономической ситуации

Макроэкономические данные по России

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

Макроэкономические факторы оказывают значительное влияние на развитие всех сегментов рынка недвижимости. В связи с этим, в этой части Отчета мы описываем важнейшие глобальные тенденции и состояние экономики РФ в первом квартале 2019 года в контексте их влияния на российский рынок недвижимости.

Ключевые макроэкономические индикаторы

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

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

Экономическая ситуация

По оценке Росстата, на начало 2019 года рост ВВП составил 2,3%. Ускорение роста ВВП по сравнению с предыдущим годом было обеспечено такими секторами, как добывающая промышленность, транспортировка и хранение, строительство, деятельность финансовая и страховая.

Согласно данным Минэкономразвития России, в феврале 2019 г. рост ВВП ускорился до 1,5% в годовом исчислении по сравнению с динамикой в 0,7% месяцем ранее. Данная информация позволяет говорить о том, что экономический рост в текущем году будет выше ожиданий Минэкономразвития, когда прогнозировалось замедление экономического роста до 1,3%.

По прогнозам ЦБ РФ, темпы прироста ВВП страны в 2019 году составят 1,2-1,7%. ЦБ отмечает, что запланированное повышение НДС в 2019 году может оказать сдерживающее влияние на деловую активность, в особенности в начале года.

Международный валютный фонд (МВФ), в свою очередь, понизил прогноз роста ВВП России в 2019 году на 0,2 процентных пункта, до 1,6%.

3 Приложения

Обзор макроэкономической ситуации

Макроэкономические данные по России

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

Макроэкономика: влияние на рынок недвижимости

Влияние на рынок недвижимости оказали следующие основные факторы:

Денежная масса:

По данным ЦБ РФ, по состоянию на 1 марта 2019 года уменьшение денежной массы в национальном определении (денежного агрегата M2) с начала года составило -1,9% (за аналогичный период 2018 года данный показатель составил -0,9%).

Инфляция:

По оценкам ЦБ РФ на 18 марта, инфляция составила 5,3%. Перенос повышения НДС в цены в значительной мере реализовался. Его вклад в годовую инфляцию составил около 0,6-0,7 процентных пункта, что соответствует нижней границе интервала ожиданий Банка России.

Уровень безработицы:

По данным Росстата, по состоянию на февраль 2019 года, безработица составила 4,9%. В феврале 2019 года, по итогам выборочного обследования рабочей силы, 3,7 млн человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные.

Индекс промышленного производства:

По данным Росстата, Индекс промышленного производства в феврале 2019 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,1%.

Цены на нефть:

По данным Интерфакс, по состоянию на середину марта 2019 года цены на нефть стабилизировались, при этом цена на нефть марки Brent достигла 67,25 долл. за баррель, а цена на нефть марки WTI – 58,62 долл. за баррель.

Согласно данным Министерства финансов РФ, средняя цена нефти российской марки Urals в январе-феврале 2019 года снизилась до 61,76 долл. за баррель, что на 6,4% по отношению к аналогичному периоду прошлого года.

По данным бизнес рейтинга «Ведение бизнеса» Всемирного банка, Россия заняла 31 место из 190 в 2019 году, по сравнению с предыдущим годом, где занимала 35 место. Россия продемонстрировала наилучшие результаты по таким направлениям, как «Подключение к сетям электроснабжения» и «Регистрация предприятий».

Основные макроэкономические показатели г. Сургут

Показатели	2017 год	2018 год	Изменение в %
Инвестиции			
Объем инвестиций в основной капитал за счет всех источников финансирования, по крупным и средним организациям в ценах соответствующих лет, млн. руб.	29 864,6	38 841,9	30%
Демография и занятость			
Среднегодовая численность постоянного населения, тыс. чел.	363,4	369,6	2%
Среднегодовая численность экономически активного населения, тыс. чел.	166,9	167,1	0%
Уровень зарегистрированной безработицы (на конец года), %	18%	14%	
Уровень жизни населения			
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата одного работника (по крупным и средним организациям), руб.	82 601	86 455	5%
Среднедушевые денежные доходы населения (в месяц), руб.	51 646	54 136	5%
Среднегодовой ИПЦ, %	105,3	102,2	

Источник: анализ Администрации г. Сургут

По данным администрации г. Сургут, за 2018 год ряд основных макроэкономических показателей г. Сургута продемонстрировали положительную динамику. На 30% вырос объем инвестиций в основной капитал, осуществляемых крупными и средними предприятиями. Данный показатель включает в себя в том числе инвестиции в недвижимость.

Безработица в регионе сократилась на 4 п.п. относительно уровня 2017 года.

Увеличение денежных доходов населения при снижении ИПЦ может служить сигналом дальнейшего увеличения спроса на потребительских рынках.

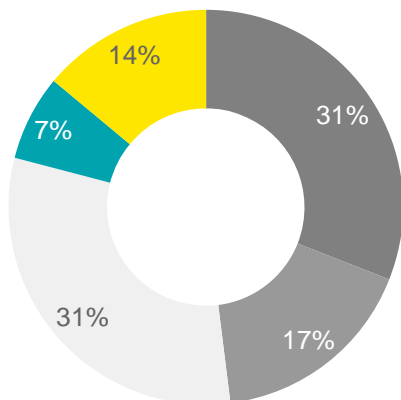
3 Приложения

Обзор рынка офисной недвижимости г. Сургут

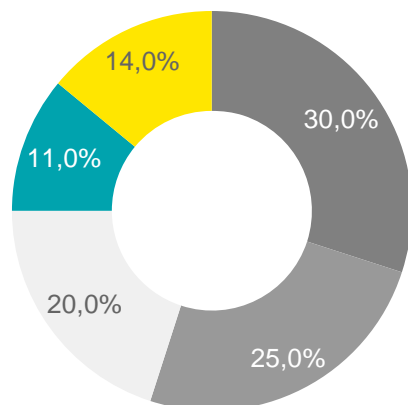
Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения

Структура предложения офисной недвижимости в Сургуте по районам, май 2019 г.

Аренда



Продажа



Предложение

Сургут является крупнейшим рынком коммерческой недвижимости в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре. На него приходится 32,6% от общего числа предложений к продаже и 47,8% от общего числа предложений к аренде (по данным feseo.ru). При этом внутренний рынок Сургута можно охарактеризовать как пассивный.

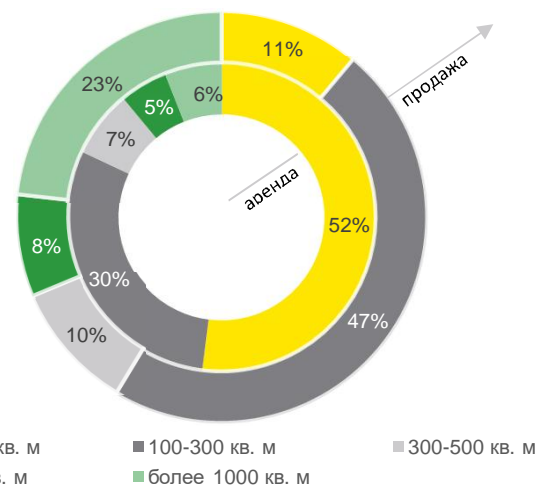
По данным ЦИАН и Domofond, по состоянию на май 2019 г. в Сургуте к продаже предлагается около 95 объектов общей площадью 60 845 кв. м, преобладают объекты площадью 100 - 300 кв. м.

Несмотря на то, что на Восточный район, в котором расположен Объект оценки, приходится четверть всех предложений о продаже, важно отметить, что в основном они сосредоточены в части района, не относящейся в промышленной зоне.

К аренде предлагается около 80 объектов, доминируют помещения до 100 кв. м.

По состоянию на май 2019 г. деловая активность распределена по районам города неравномерно (структура предложения представлена на графиках слева).

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



Источник: surgut.cian.ru, анализ Исполнителя

Источник: surgut.cian.ru, анализ Исполнителя

Цены продаж

По результатам анализа предложений о продаже офисной недвижимости в Сургуте (по данным surgut.cian.ru, domofond.ru), цены предложений значительно варьируются в зависимости от индивидуальных характеристик продаваемых объектов.

Наибольшую стоимость имеют небольшие помещения с качественным ремонтом, расположенные в жилых районах и обладающие хорошей пешей и транспортной доступностью. Наименьшая стоимость характерна, как правило, для крупных административных зданий, расположенных в промышленной зоне.

Что касается объектов, сопоставимых с Объектом оценки (расположенные в промышленной зоне или рядом с ней административные здания с кабинетной планировкой общей площадью от 1000 кв. м) диапазон цен предложений за кв. м с учетом НДС составляет 10 231 – 16 943 руб./кв. м., что эквивалентно 8 525 – 14 119 руб./кв. м без НДС.

Ставки аренды

Диапазон запрашиваемых ставок аренды в мае 2019 г. по данным ЦИАН составил 3 000 – 22 000 руб./кв. м./год.

Самые высокие ставки наблюдаются в БЦ высокого класса, расположенных в центральной части города, таких как «на ул. Университетская, 4», «Север».

Что касается объектов, сопоставимых с Объектом оценки, ставка аренды за офисные помещения площадью 30-50 кв. м колеблется от 3 500 до 6 000 руб./кв. м/год с НДС (2 500 – 4 800 руб./кв. м/год без НДС).

3 Приложения

Перечень использованных материалов

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

Данные Заказчика	Размер, байт
Выписка ЕГРН ЗУ Энергостроителей, 5.pdf	327 680
расходы Энергостроителей.xlsx	10 041
Выписка из ЕГРН этаж 1 Энергостроителей, 5.pdf	327 680
Выписка ЕГРН этаж 2 Энергостроителей, 5.pdf	327 680
Выписка ЕГРН этаж 3 Энергостроителей, 5.pdf	327 680
20181213_Договор_аренды.pdf	15 136 766
20181227_ДС_аренда_Энергостроителей.pdf	4 479 612
20180329_ДС_№1_к_ДКПН_от_10.10.2017.pdf	90 129
20180427_ДС_№2_к_ДКПН_от_10.10.2017.pdf	169 659
20180428_Акт_приема_передачи_к_ДКПН_от_10.10.2017.pdf	86 913
2018_ДС_ДКП_Энергостроителей_5.pdf	690 578
20180528 Договор страхования.pdf	1 061 385
Техпаспорт Энергостроителей 5.pdf	7 357 541

3 Приложения

Перечень использованных материалов

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

Нормативно правовые документы

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

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

Налоговый кодекс РФ

Гражданский кодекс РФ

Решение Сургутской городской думы от 26 октября 2005 г. №505-II ГД (с учетом изменений в 2018 г.)

Закон Ханты-Мансийского АО - Югры от 29 ноября 2010 г. N190-оз «О налоге на имущество организаций»

Учебно-методическая литература

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

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

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

www.rway.ru

www.cre.ru

hmac.move.ru

<http://www.cian.ru/>

<http://www.domofond.ru/>

3 Приложения

Сведения об Оценщике

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



3 Приложения

Сведения об Оценщике

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



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

г. Москва

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

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**
1.1. Архангельский Ольга Юрьевна
Паспортные данные: Сер. 4511 №091852 выдан Отделением УФМС России по гор. Москве по району Ямскоеворочье (код подразделения - 770-005) 18.07.2011
Адрес регистрации: 115035, Москва, г. Москва, Космодамианская наб., д. 40-42, строение 3, кв./оф. 243
- 2. СОСТРАХОВЩИКИ:**
2.1. СПАО «Ингосстрах» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д. 12, стр. 2. Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: prof-nik@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) 784-09-99, факс: (495) 784-08-88
- 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, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
3.2. Объектом страхования также является не противоправное 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 наступившим в законную силу решением арбитражного суда или приказом Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действительным (бездействием) Страхователем в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьих лиц.
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):**
5.1. С «01» 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 Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:**
6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, 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 лицам (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 лицам в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежащим исполнителем свое обязанности по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плате/лишняя, комиссия б/вв-корреспондента – за счет получателя.
10.2. При выплате страховой премии, настоящий Договор считается исполненным и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Архангельская Ольга Юрьевна

СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «Ингосстрах»

От Состраховщика 1: _____
(Настоящим символом страхования подтверждается отсутствие какого-либо специального риска
договорной суммы и в установленный срок, Страхователь считается надлежащим исполнителем свое
обязанности по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается
за счет плате/лишняя, комиссия б/вв-корреспондента – за счет получателя.
10.2. При выплате страховой премии, настоящий Договор считается исполненным и не влечет каких-либо
правовых последствий для его сторон.)



Расчет рыночной арендной ставки офисных помещений

Аналог 1

<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-surgut-103839591>

9 000 Р
Без комиссии
Залог: 9 000 Р

Офис, 20 м²
ул.Лычкерная, д.7, Восточный, Сургут, Ханты-Мансийский АО



Domofond.ru
Найдите свои идеальные места

9 из 10



Связаться с владельцем +79048784363

Офис, 20 м²

Сдаются в аренду офисные от 20м2 и отдельные складские от 60м2 помещения. Удобное месторасположение, автобусная остановка, хороший ремонт, домашняя атмосфера и добровольно-оплачиваемое отопление!!!

Создать заметку Распечатать Получить локатор Показать

Образцы документов для сдачи

Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость	Дата публикации объявления: 24/6/2014
Комиссия: нет	Дата обновления объявления: 6/5/2019
Залог: 9 000 Р	Номер в каталоге: 103839591
Класс здания:	
Площадь: 20 м ²	
Цена: 9 000 Р	
Цена за м ² : 450 Р	
Тип объекта: Офис	

Расчет рыночной арендной ставки офисных помещений

Аналог 2

https://hmap.move.ru/objects/sdaetsya_ofis_ploshchadyu_15_kv_m_hanty-mansiyskiy_ao_surgut_gsurgutulgluhova_21_6815192487/

Сдам офис, 15 м², Сургут, улица Глухова, 2/1

8 250 Р

цена за м²
550 Р

г. СУРГУТ
улица Глухова, 2/1

руб дол евро евро в месяц

27 декабря 2018 (1 за сегодня) Обновлено 3 мая

Пожаловаться



Офис в аренду

Цена:	8 250 Р в месяц	Общая площадь:	15 м ²
Цена за м ² :	550 Р	Дата публикации:	27 декабря 2018
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	3 мая
Тип объекта:	офис	ID:	681-519-248-7
Тип объявления:	вторичка		

Описание

Сдаются офисные помещения от 15 до 120 кв. м. на втором и третьем этаже АБК. цена 550 руб. за кв.м. В здании находится оптоволоконный интернет, на первом этаже расположена столовая. Территория АБК огорожена бетонным забором, имеется видео наблюдения.

Расчет рыночной арендной ставки офисных помещений

Аналог 3

<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-surgut-259198900>

17 500 ₽
Без комиссии
Залог: 17 500 ₽

Офис, 35 м²
Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ, Бураева улица, 5/1, Северный промышленный, Сургут, Ханты-Мансийский АО



1 из 2

Связаться с владельцем [+79224125062](tel:+79224125062)

Офис, 35 м²
Сдается кабинеты площадью 10м2, 25м2, 35м2, 40м2. Своя охраняемая парковка, есть охрана офиса, отопление свое.

[Создать заметку](#) [Распечатать](#) [Получить подарки](#) [Пожаловаться](#)

[Образцы документов для сделки](#)

Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость	Дата публикации объявления: 24/10/2018
Комиссия: нет	Дата обновления объявления: 10/4/2019
Залог: 17 500 ₽	Номер в каталоге: 259198900
Класс здания: А	
Площадь: 35 м²	
Цена: 17 500 ₽	
Цена за м²: 500 ₽	
Тип объекта: Офис	

Расчет рыночной цены продажи офисных помещений

Аналог 1

<https://surgut.etagi.com/commerce/2652296/?rltr=17034>



Недвижимость свободного назначения, 1731 м²

Восточный р-н, ул. Энергостроителей

Этаж/Этажность	Линия	Наличие арендатора
1 из 3	первая	Нет

25 000 000 руб.

Цена за м².....14 443 руб.

Стоимость услуг.....280 000 руб.

Код объекта.....2652296

капитальное здание, для крупного и среднего бизнеса, заполнено арендаторами, которое приносит хороший пассивный доход, хорошие подъездные пути и расположение здания на первой линии, позволяют беспрепятственно его находить и подъезжать к нему, на входе здания, осуществлен пропускной режим, цена вопроса и качества, соответствуют действительности, коммуникации центральные, позволяют максимально комфортно его эксплуатировать, продается за ненадобностью.

В избранное К сравнению Записаться на просмотр Добавить заметку

Похожие объекты



Николай Парамонов

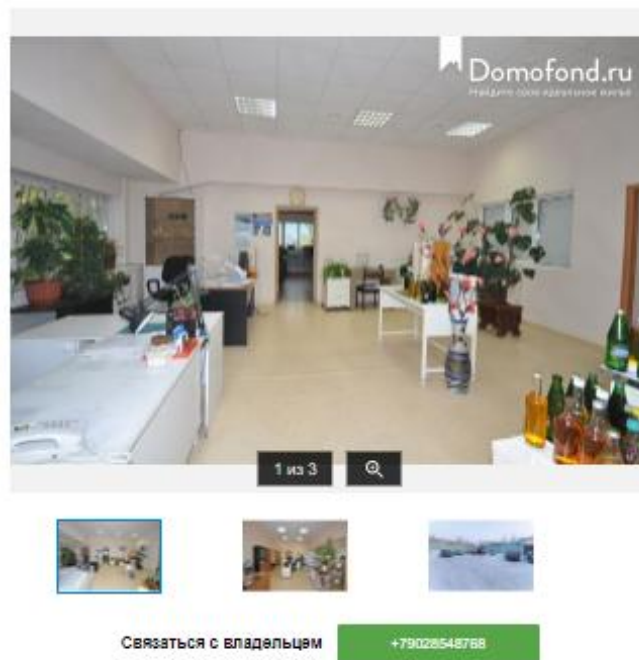
+7 982 519-90-44

Или оставьте Ваш номер и я Вам перезвоню

Расчет рыночной цены продажи офисных помещений

Аналог 2

<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-surgut-211380587>



Офис, 1642.6 м²

Продается отдельно стоящее офисное здание с пристроенными теплыми гаражами. Цена 18 млн.руб. с НДС. Торг. Собственник. Быстрый выход на сделку. Наличие действующего арендного бизнеса. На территории расположены:

Административное здание (1): площади – 1145,1 кв.м.

1-й офис: Отдельный вход, 2 санузла, 11 кабинетов. Евроремонт.

2-й офис: Отдельный вход, 2 санузла, 5 кабинетов, гараж с секционными воротами.

2 Теплый гараж (2): площади - 497,5 кв.м.

Площадь земельного участка – 3911 кв.м. Земля в долгосрочной аренде, кадастровая стоимость земли снижена до рыночной.

Все коммуникации. Связь, интернет, кондиционеры, охрана, видеонаблюдение, СГПС. Документы готовы.

Настоящее объявление не является публичной офертой и не создает каких-либо обязательств.

Положения Гражданского кодекса РФ, касающиеся аукционов и тендеров, не применяются к настоящему объявлению.

Расчет рыночной цены продажи офисных помещений

Аналог 3

<https://realty.yandex.ru/offer/3255678716010466300/>

2443,5 м², помещение свободного назначения

Класс
В+

Сургут, Нижневартовское шоссе, 3/7 ж/д ст. Силинский, 6,90 км



25 000 000 Р

Следить за ценой

10 231 Р за м²

Посмотреть похожие

Новый поиск



Расположение
Объекты рядом

25 000 000 Р

2443,5 м², помещение свободного назначения

Посмотреть похожие

Новый поиск

Описание

2443,5 м² — общая площадь

3 этажа

Отдельно стоящее здание

Вход отдельный

Парковки для гостей нет

Класс бизнес-центра — В+

Отопление

Возможности выбрать оператора связи нет

Отделка — косметический ремонт

Охраны нет

Возможности добавить телефонные линии нет

Интернет

Лифта нет

Парковка автомобилей — наземная. [#1213946#]

Продается административное здание класса В+, площадью 2443,5 кв.м, этажей в здании - 3.

Отдельный вход в здание с улицы. Коммуникации: электричество, водоснабжение, отопление, телефонные линии.
Парковка автомобилей - наземная. [#1213946#]



Расчет рыночной цены продажи офисных помещений

Аналог 4

<https://surgut.cian.ru/sale/commercial/204710065/>

офис

Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, ул.

Энергостроителей, 13/3

Метро:

19 900 000 руб

10 717 руб за м²

Общая информация:

Этаж: 1 / 3

Площадь: 1857,0 м²

Комнаты: None

Здание: административное

Тип договора: —

Пропускная система: нет

Мебель: нет

Телефонные линии: —



Представитель: **Этажи Сургутский офис**

Офисное здание с ремонтом не требующее вложений, АБК 1857,8 квадратных метра. На входе КПП с охраной. На каждом этаже здания по десять-пятнадцать кабинетов. Отопление центральное, водоснабжение из скважины, питьевая вода бутылкированная. Электроснабжение, поставщик Тюменьэнерго. На данный момент, здание, арендуют различные организации, которые могут приносить, пассивный доход. Подъездные пути и логистика, хорошие. Здание продается в связи переездом собственника. Номер в базе: 2781050

Телефоны: +7 982 220-24-94

3 Приложения

Копии документов Заказчика

федерального государственного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Москве

полное наименование организации

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 24.04.2019, поступившего на рассмотрение 24.04.2019, сообщаем, что согласно выписке
Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
Лист №1 Раздела 1	Всего листов выписки: 3
25 апреля 2019г. № КУВН-001/2019-9535005	Всего листов выписки: 3
Кадастровый номер:	86:10:0101212:38
Номер кадастрового квартала:	86:10:0101212
Дата вписывания кадастрового номера:	15.07.2005
Ранее вписанный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес (местоположение):	Московская область, Истринский район, с/пос. Курья, с. Сургут, п. Кадаровый, ул. Энергостроителей, д.5.
Площадь, кв.:	8846 кв. м 33
Кадастровая стоимость, руб.:	22813922,5
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Выдел земельного участка:	под целевое здание с учетом функционального назначения. Под выделом объектом специального назначения
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "договорные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в Едином государственном реестре недвижимости, в пользу которых (в связи с отчуждением (обременением): Арена; Лица (объекты недвижимости), в пользу которых (в связи с отчуждением (обременением) установлено ограничение (обременение); ЗАО "Сургутский лесопильный завод"; ООО "ЮВА"; Вид отчуждения (обременения): Фидуциарный прир (отчуждение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с выделом для целевого использования; под целевое здание с учетом функционального назначения. Свз здания Алла Сергеевна.



полное наименование должности

инициалы, фамилия

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	
Лист №1 Раздела 2	Всего листов выписки: 3
25 апреля 2019г. № КУВН-001/2019-9535005	Всего листов выписки: 3
Кадастровый номер:	86:10:0101212:38

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Акционерное общество "Экспозитивная компания "Золоток", ИНН: 7705424509
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, 77/100 Семьдесят семи, сотая 27.04.2018 12:56:53
4	Отчуждение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано	1.2	Общество с ограниченной ответственностью "Золотой Век", ИНН: 8605607583
1	Правообладатель (правообладатели):	2.2	Общая долевая собственность, 23/100 Двадцать три, сотая 27.04.2018 12:56:55
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		данные отсутствуют
4	Отчуждение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано		данные отсутствуют
5	Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, супруга:		данные отсутствуют



полное наименование должности

инициалы, фамилия

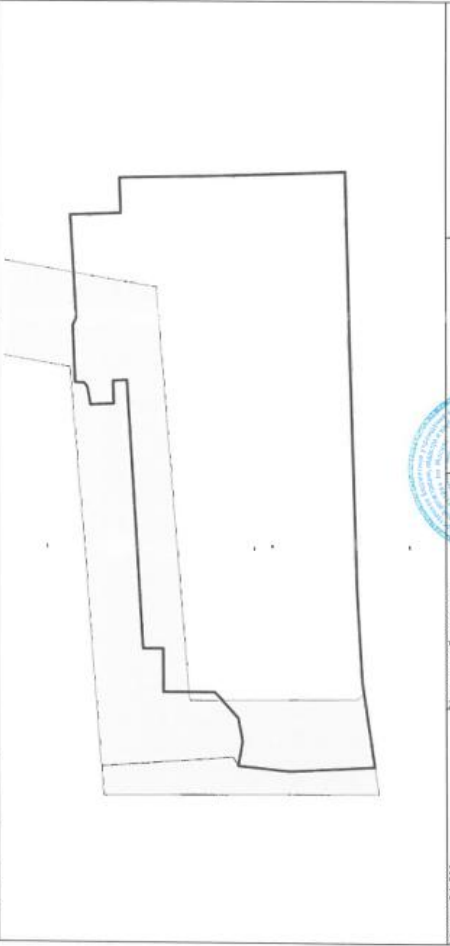

3 Приложения

Копии документов Заказчика

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

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

Рядом 3 . Лист 3

Земельный участок			
по объекту недвижимости			
Лист №1	Рядом 3	Всего листов участка 3: 1	Всего разделов: 3
25 июля 2019г. № КУГИ-001/2019-0535005		Всего листов выписки: 3	
Квартальный номер: 86110101212:38			
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:700	Основание обозначения:		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
			

3 Приложения

Копии документов Заказчика

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

филиал Федерального государственного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Москве
основное наименование органа государственной власти

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 24.04.2019, поступившего на рассмотрение 24.04.2019, сообщаем, что согласно выписки

Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1	
Помещение	
Лист №1	Всего листов выписки: 3
Лист №1	Всего листов выписки: 3
Лист №1	Всего листов выписки: 3
25 апреля 2019г. № КУВН-001/2019-9533556	Всего листов выписки: 3
Кадастровый номер: 86:10:0101212:1200	
№ кадастрового квартала: 86:10:0101212	
Дата вступления в силу кадастрового номера: 27.03.2018	
Ранее принадлежавший государственный учетный номер: данные отсутствуют	
Адрес: г.Сургут, ул. Энергостроителей, д.5, 1 этаж	
Площадь, м²: 852,9	
Назначение: Нежилое	
Назначение: данные отсутствуют	
№, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж №1	
№ жилого помещения: данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.: 981926712	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости: В ГРН отсутствует кадастровый номер здания или сооружения, в которых расположено помещение	
Вид разрешенного использования: данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенной виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям нежилого дома социального назначения или нежилого дома коммунального назначения: данные отсутствуют	
Статус здания в объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки: данные отсутствуют	
Подручитель выписки: Савельева Анна Сергеевна	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		И.И. Савельева

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
Лист №1	Всего листов выписки: 3
Лист №1	Всего листов выписки: 3
Лист №1	Всего листов выписки: 3
25 апреля 2019г. № КУВН-001/2019-9533556	Всего листов выписки: 3
Кадастровый номер: 86:10:0101212:1200	

1	Правообладатель (привлеченный): 1.1	Незарегистрированный индивидуальный фонд "Профессиональный" (Акционерное общество), ИНН: 770109908
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права: 2.1	Субъектность: 86:10:0101212:1200-86/052/2018-2 17.05.2018, 14:55:36
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: 4	не зарегистрировано
4.1	вид: 4.1	Архива
	дата государственной регистрации: 27.12.2018 12:39:25	
	номер государственной регистрации: 86:10:0101212:1200-86/39/2018-4	
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 27.12.2018 по 31.12.2030	
	основание государственной регистрации: Обществу с ограниченной ответственностью «ЮРИЦ», ИНН: 8602286305	
5	Сведения о валидности решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: Договор аренды нежилых помещений № Д.ЮРИЦ-2018-0123, Выдан: 13.12.2018	данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации права без соблюдения в силу закона согласия третьих лиц, отчужден:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		И.И. Савельева

3 Приложения

Копии документов Заказчика

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Лист 3
Раздел 5
План расположения помещений, машино-мест на этаже (планы этажа)

Помещение:	
Лист №1. Этажи: 5	Вид объекта недвижимости:
22 апреля 2019г. № КУВН.001.2019.9533556	Всего листов: 3
Кадастровый номер: 86:10:0101212:1200	Всего машино-мест: 3
Кадастровый номер: 86:10:0101212:1200	Номер этажа (этажей):
	1

Масштаб 1:	
Условные обозначения:	
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия
	ИЗУМОВА, А.В.

3 Приложения

Копии документов Заказчика

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

филиала Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федерального агентства 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 24.04.2019, поступившего на рассмотрение 24.04.2019, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение	
Лист №1, Раздел 1	Всего листов выписки: 3
25 апреля 2019г. № КУВН-001/2019-9534092	Всего листов выписки: 3
Кадастровый номер:	86:10:01012:12:1201
Номер кадастрового квартала:	86:10:01012:12
Дата введения кадастрового номера:	27.03.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5, 2 этаж
Плщадь, кв.м:	731,3
Назначение:	Нежилое
Назначение:	для размещения
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж №2
Вид жилого помещения:	иные
Кадастровая стоимость, руб.:	8649566,64
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости:	В ГРН отсутствует кадастровый номер здания или сооружения, в которых расположено помещение
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям нежилого дома сооплатыного использования или нежилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении нежилого помещения к определенному виду помещений нежилого дома сооплатыного использования или нежилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения об объекте недвижимости имеют статус "квартальные" данные отсутствуют:	
Сведения об объекте недвижимости имеют статус "квартальные" данные отсутствуют:	
Подпись выписки:	



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Раздел 2 Лист 2

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

Помещение	
Лист №1, Раздел 2	Всего листов выписки: 3
25 апреля 2019г. № КУВН-001/2019-9534092	Всего листов выписки: 3
Кадастровый номер:	86:10:01012:12:1201

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональная" (Акционерное общество), ИНН: 7701109908
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 86:10:01012:12:1201-86:05/2018-2 17.05.2018 14:55:36
4	Оглашение акта и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
4.1	Вид:	Акт о:	
	дата государственной регистрации:	27.12.2018 12:39:25	
	номер государственной регистрации:	86:10:01012:12:1201-86:13/2018-4	
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 27.12.2018 по 31.12.2030	
	вид и содержание ограничения:	Обременение с ограниченной ответственностью «ЮРИЦ», ИНН: 8602866305	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений, № Д-ЮРИЦ-2018-0123, Выдан 13.12.2018	
5	Сведения о наличии решения об аресте объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, супруга:		данные отсутствуют



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

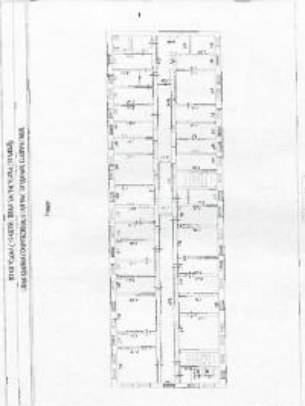

3 Приложения

Копии документов Заказчика

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 План расположения помещений, машино-мест на этаже (планы этажа)

Лист 5 Лист 3

Лист №1		Лист №3	
Помещение			
Всего листов этажа: 5:1	№ кв. объекта недвижимости	Всего листов этажа: 3	Всего листов этажей: 3
25 апреля 2019г. № КУВИ-001/2019-9534092			
Кадастровый номер: 86:10:0101212:1201			
Кадастровый номер:		№ кв. этажа (этажей):	
86:10:0101212:1201		2	
			
			
Масштаб 1:		Условные обозначения:	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

3 Приложения

Копии документов Заказчика

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

федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Москве
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 24.04.2019, поступившего на рассмотрение 24.04.2019, сообщаем, что согласно записям
Единого государственного реестра недвижимости:

Лист №1 Раздел 1		Помещение	
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего листов: 3	Всего листов выписки: 3
25 апреля 2019г. № КУВН/001/2019-9534429	86:10:0101212:1202		
Кадастровый номер:	86:10:0101212:1202		
Номер кадастрового участка:	86:10:0101212		
Дата вступления в законную силу:	27.03.2018		
Ранее зарегистрированный кадастровый номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	г.Сургут, ул. Энергостроителей, д.5, 3 этаж		
Площадь, кв.м:	№64		
Примечание:	Нежилое		
Назначение:	данные отсутствуют		
Классификация:	Этаж №3		
Место:	данные отсутствуют		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Классовая стоимость, руб.:	876930,48		
Классовые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	В ГКН отсутствует кадастровый номер здания или сооружения, в которых расположено помещение		
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесенности жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, в жилых помещениях которого допускается использование или иного дома коммерческого назначения:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Подпись выписки:	Совальнова Анна Сергеевна		



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		СОВАЛНОВА А.С.

Раздел 2 Лист 2

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

Лист №1 Раздел 2		Помещение	
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего листов: 3	Всего листов выписки: 3
25 апреля 2019г. № КУВН/001/2019-9534429	86:10:0101212:1202		
Кадастровый номер:	86:10:0101212:1202		

1	Приобретатель (правообладатель):	1.1	"Государственный акционерный фонд "Профессиональный" (Акционерное общество), ИНН: /70109908
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 86:10:0101212:1202-86:052/2018-2 17.05.2018 16:55:56
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	4.1	Вид: Дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: сроки, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации: Сведения о взыскании об ипотечного объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:
			Аренда 27.12.2018 12:39:25 86:10:0101212:1202-86:139/2018-4 Срок действия с 27.12.2018 по 31.12.2030
			Общество с ограниченной ответственностью «ЮРИЦ», ИНН: 8602286305
5	Сведения о взыскании об ипотечного объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		Договор аренды нежилых помещений, № Д-ЮР/ИП-2018-0123, Выдан 13.12.2018
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	инициалы, фамилия
		СОВАЛНОВА А.С.

3 Приложения

Копии документов Заказчика

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
[План расположения помещения, нежилого места на этаже (планы этажа)]

Раздел 5 Лист 3

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1, Раздел 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
25 апреля 2019г. № КУВ14-001/2019-9534429			
Кадастровый номер: 86:10:0101212:1202			
Кадастровый номер: 86:10:0101212:1202			
Номер этажа (этажей): 3			
			
Масштаб 1: [blank]			
Условные обозначения: [blank]			
полное наименование должности		подпись: [blank]	
		инициалы, фамилия: [blank]	



Договор аренды нежилых помещений № Д-В-2018-0173

ХМАО – Югра, г. Сургут

«13» января 2018 года

Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество), именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице Президента Зверева Юрия Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Югорский расчетно-информационный центр», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора АО «ЭК «Восток» - Управляющей организации ООО «ЮРИЦ» Ромашева Максима Павловича, действующего на основании Устава и Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Управляющей организации, заключенного между ООО «ЮРИЦ» и АО «ЭК «Восток» от 01 июня 2018 года № Д-В-2018-0173, с другой стороны,

в дальнейшем при совместном упоминании «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий Договор аренды нежилых помещений № Д-В-2018-0173 от 13.01.2018 года (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. По настоящему Договору Арендодатель обязуется на условиях настоящего Договора передать в аренду, то есть во временное владение и пользование, а Арендатор обязуется принять в аренду, то есть во временное владение и пользование:

1.1.1. Нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, **Этаж № 1, общей площадью 852,9 кв.м.**, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5, 1 этаж, кадастровый номер: 86:10:0101212:1200;

1.1.2. Нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, **Этаж № 2, общей площадью 751,3 кв.м.**, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5, 2 этаж, кадастровый номер: 86:10:0101212:1201;

1.1.3. Нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, **Этаж № 3, общей площадью 764,1 кв.м.**, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5, 3 этаж, кадастровый номер: 86:10:0101212:1202.

Общая площадь помещений, передаваемых Арендодателем Арендатору, составляет 2 368,3 кв.м. (далее по тексту – «Объект»), в соответствии с Планом сдаваемых в аренду помещений (Приложение № 1 к настоящему Договору).

1.2. Передача Объекта в аренду производится **01 января 2019 года** по акту приема-передачи.

1.3. Арендодатель владеет Объектом на праве собственности.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Арендодатель обязан:

2.1.1. Передать Арендатору Объект по акту приема-передачи в соответствии с условиями настоящего Договора.

2.1.2. Обеспечить Арендатору беспрепятственный доступ к Объекту.

2.1.3. В случае аварий, произошедших не по вине Арендатора, приведших к ухудшению Объекта, оказывать необходимое содействие Арендатору в устранении их последствий и возместить Арендатору реальный ущерб, причиненный аварией.

2.1.4. Производить за свой счет капитальный ремонт Объекта; по соглашению Сторон капитальный ремонт может осуществляться Арендатором.

2.2. Арендодатель имеет право:

2.2.1. Арендодатель имеет право входа на территорию Объекта с целью его периодического осмотра на предмет соблюдения условий эксплуатации и использования по назначению. Осмотр может производиться в течение установленного рабочего дня, а в случае аварии – в любое время суток.

2.2.2. Изымать из владения и пользования Арендатора Объект, переданный по настоящему Договору, или его часть, если Объект или его часть не используются Арендатором, или используются не по назначению, или используются с нарушением условий настоящего

Договора, что подтверждено актом комиссии,¹ созданной Арендодателем.

2.2.3. До возврата Арендатором Объекта по акту приема-передачи начислять арендную плату.

2.3. Арендатор обязан:

2.3.1. Вносить арендную плату в размере, в порядке и в сроки, установленные настоящим Договором.

2.3.2. Использовать Объект исключительно по назначению, указанному в п. 1.1.1.-1.1.3 настоящего Договора.

2.3.3. При пользовании Объектом, местами общего пользования Здания, прилегающей к Зданию территории: выполнять требования электробезопасности, противопожарной безопасности, санитарные нормы и правила, поддерживать на территории Объекта порядок.

2.3.4. Самостоятельно осуществлять комплексное обслуживание систем безопасности, проводить их обследование, в том числе:

- техническое обслуживание системы пожарной сигнализации;
- техническое обслуживание системы оповещения людей о пожаре;
- техническое обслуживание системы внутреннего противопожарного водопровода;

- обследование объекта по соблюдению норм и правил пожарной безопасности, в том числе и на территории Объекта;

- техническое обслуживание систем видеонаблюдения, контроля доступа на объект;

- техническое обслуживание инженерных систем (электрохозяйства (кабельных линий и электрического оборудования), водопроводных, отопительных, канализационных сетей и оборудования, системы вентиляции и кондиционирования, системы охранной сигнализации, телефонии);

2.3.5. Самостоятельно нести дополнительные расходы, связанные с функционированием Объекта (электроэнергия, вода, водоотведение, теплоснабжение) путем заключения прямых договоров с поставщиками ресурсов и услуг.

2.3.6. Воздерживаться от каких-либо действий, способных повлиять на работу расположенных на территории Объекта и в местах общего пользования инженерных систем.

2.3.7. Самостоятельно производить работы по оборудованию, переоборудованию, перепланировке, текущему ремонту Объекта, без предварительного письменного разрешения Арендодателя и без согласования с ним соответствующей технической документации, при условии согласования (получения разрешений) в соответствующих органах и организациях.

Разрешительные документы, проектно-сметную, исполнительную документацию по оборудованию, переоборудованию, перепланировке и текущему ремонту Объекта Арендатор обязуется безвозмездно передать Арендодателю в объеме, необходимом и достаточном для регистрации изменений Объекта в органах, осуществляющих соответствующую государственную регистрацию.

2.3.8. При обнаружении признаков аварийного состояния сантехнического, электрического и прочего оборудования немедленно сообщить Арендодателю и в аварийные службы, а также принять первоочередные меры в целях уменьшения ущерба, причиняемого Объекту.

2.3.9. Обеспечить доступ на территорию Объекта специалистов для технического обслуживания инженерных коммуникаций в течение установленного рабочего времени.

2.3.10. В случае возникновения аварийных ситуаций в любое время обеспечить незамедлительный доступ на территорию Объекта работников аварийно-технических служб.

2.3.11. Без письменного согласия Арендодателя:

- не передавать права и обязанности по настоящему Договору другому лицу;

- не передавать право аренды Объекта в залог, а также в Уставный (складочный) капитал хозяйственных обществ и товариществ.

2.3.12. Возвратить Объект в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа, со всеми произведенными неотделимыми улучшениями, исправно работающими сетями и коммуникациями.

2.4. Арендатор имеет право:

2.4.1. Пользоваться Объектом, а также коммуникациями, техническим оборудованием, местами общего пользования Здания, если это связано с использованием Объекта.

2.4.2. Арендатор вправе передавать Объект (часть Объекта) в субаренду, безвозмездное пользование без письменного согласия Арендодателя.

2.4.3. Заключать договоры с организациями на оказание дополнительных услуг, связанных с использованием Объекта по назначению (доступ в Интернет, услуги по уборке Объекта и прилегающей территории, вывоз ТБО, телефонная связь и т.п.).

2.4.4. Самостоятельно размещать вывески, таблички, символику, рекламу снаружи Объекта. Указанные выше материалы должны соответствовать требованиям законодательства РФ, а также нормативно-правовым актам местных органов власти.

2.4.5. Арендатор, надлежащим образом выполняющий принятые на себя обязательства по настоящему Договору, имеет преимущественное право перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок, при прочих равных условиях.

3. Платежи и расчеты по Договору

3.1. За аренду Объекта Арендатор выплачивает Арендодателю арендную плату.

3.2. Расчетный период по настоящему Договору составляет 1 (Один) календарный месяц.

3.3. Размер арендной платы определяется Сторонами путем подписания Протокола соглашения о договорной цене (Приложение № 2 к настоящему Договору).

3.4. Размер арендной платы может быть изменен Арендодателем с уведомлением Арендатора за 30 (Тридцать) календарных дней, но не чаще одного раза в год.

3.5. Стороны пришли к соглашению о том, что арендная плата будет начисляться исключительно с момента приемки Объекта в аренду по акту приема-передачи и до момента возврата Объекта Арендодателю по акту приема-передачи, подписанному Сторонами.

3.6. Арендная плата вносится в срок до 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

3.6.1. Арендную плату за первый календарный месяц аренды Арендатор оплачивает в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента передачи Арендатору Объекта по акту приема-передачи.

4. Ответственность Сторон

4.1. Арендатор самостоятельно несет ответственность перед административными органами за нарушения Арендатором миграционного законодательства, в том числе и за нарушение правил привлечения или фактического использования труда иностранных работников, правил техники безопасности, противопожарной безопасности, санитарных, экологических норм, допущенных при использовании Объектом, местами общего пользования Здания и прилегающей к Зданию территории, и возмещает Арендодателю ущерб, причиненный в результате допущенных нарушений.

4.2. Арендатор несет ответственность перед Арендодателем за сохранность находящихся на территории Объекта или проходящих через Объект, электрических, слаботочных, телефонных, оптоволоконных, водопроводных, отопительных, канализационных сетей и оборудования, систем вентиляции, кондиционирования, автоматического пожаротушения и пожарной сигнализации, охранной сигнализации.

Ответственность Арендатора ограничена стоимостью замены и (или) восстановительного ремонта вышедших из строя сетей и оборудования.

4.3. Если по вине Арендатора в результате пользования Арендатором Объектом состояние Объекта ухудшилось, Арендатор обязан за свой счет восстановить Объект до первоначального состояния (выполнить текущий ремонт в сроки, согласованные Сторонами).

4.4. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду Объекта, которые были им оговорены с Арендатором при заключении настоящего Договора или были заранее известны Арендатору, либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Объекта при передаче его в аренду.

4.5. В случае нарушения Арендатором срока внесения арендной платы, оговоренной настоящим Договором, Арендодатель вправе

предъявить Арендатору пеню в размере 0,05% от суммы долга за каждый день просрочки.

4.6. В течение срока действия настоящего Договора Арендатор обязуется возмещать Арендодателю суммы штрафных санкций, наложенных на Арендодателя уполномоченными контролирующими органами, в случае, если штрафные санкции были наложены на Арендодателя в связи с деятельностью Арендатора.

4.7. Стороны освобождаются от ответственности, если условия настоящего Договора не могли быть исполнены надлежащим образом по причине действия обстоятельств непреодолимой силы (стихийные бедствия, военные действия, массовые беспорядки и пр.), а также по причине аварий городских сетей и коммуникаций. Сторона, на которую воздействовали эти обстоятельства, обязана немедленно известить другую Сторону о начале их действия.

4.8. Сторона, ссылающаяся на действие обстоятельств непреодолимой силы, обязана предоставить для их подтверждения документ компетентного органа.

4.9. Арендодатель не несет ответственности за сохранность имущества Арендатора, находящегося на территории Объекта.

5. Срок действия Договора, порядок его расторжения, рассмотрение споров

5.1. Срок действия Договора составляет 10 (Десять) лет. Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации и распространяет своё действие на правоотношения Сторон, возникшие с 01.01.2019. При отсутствии заявления Арендатора о прекращении или изменении настоящего Договора, переданного в письменном виде не позднее, чем за 30 (Тридцать) календарных дней до даты окончания срока действия настоящего Договора, он считается возобновленным на тот же срок и на тех же условиях, которые были предусмотрены настоящим Договором.

5.2. Договор может быть изменен или расторгнут Сторонами в период его действия по их взаимному согласию.

5.3. Стороны имеют право на односторонний отказ от исполнения обязательств по Договору. При этом право Арендатора на

односторонний отказ от исполнения обязательств по Договору обуславливается необходимостью выплаты Арендодателю денежной суммы в размере арендной платы по Договору в расчёте за весь срок Договора, не истекший к моменту одностороннего отказа Арендатора от исполнения обязательств по Договору.

5.4. Существенное изменение обстоятельств, из которых Стороны исходили при заключении Договора, не является основанием для его изменения или расторжения.

5.5. Любые соглашения Сторон по изменению и дополнению условий Договора имеют силу в том случае, если они совершены в письменной форме, подписаны Сторонами (их уполномоченными представителями) и скреплены печатями Сторон.

5.6. Споры, связанные с исполнением, изменением, прекращением настоящего Договора рассматриваются в Арбитражном суде Ханты-Мансийского автономного округа-Югры.

6. Особые условия

6.1. Произведенные Арендатором отдельные улучшения арендуемого Объекта являются его собственностью.

6.2. Стоимость произведенных Арендатором улучшений, неотделимых без вреда для имущества Арендодателя, возмещению не подлежит.

6.3. Произведенные Арендатором улучшения, неотделимые без вреда для имущества Арендодателя, демонтажу не подлежат.

7. Заключительные положения

7.1. Стороны несут расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию Договора в равных долях.

7.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны, если они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами, за исключением случаев, указанных в настоящем Договоре.

7.3. Стороны договорились о том, что документы, которыми они будут обмениваться в процессе выполнения настоящего Договора,

3 Приложения

Копии документов Заказчика

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

переданные по электронной почте, признаются полученными (имеющими юридическую силу) при выполнении следующих условий:

- полученное электронной почтой сообщение признается достоверно исходящим от Стороны по настоящему Договору, если оно отправлено с электронного адреса Стороны-отправителя с ее наименованием и номером телефона, указанным в Разделе 8 настоящего Договора «Реквизиты Сторон»;

- полученное по электронной почте сообщение с обязательным подтверждением получения в тот же день путем ответа на электронное сообщение (с приложением копии запроса) с пометкой «получено» и указанием даты получения.

Автоматическое уведомление программными средствами о получении электронного сообщения по электронной почте, полученное любой из Сторон, считается аналогом такого подтверждения.

7.4. В случае реорганизации любой из договаривающихся Сторон всеми правами и обязанностями по настоящему Договору обладают их правопреемники.

7.5. В случае изменения любых реквизитов Сторон, указанных в Разделе 8 настоящего Договора «Реквизиты Сторон», Стороны направляют письменное уведомление об этом по месту нахождения противоположной Стороны, указанному в Разделе 8 настоящего Договора «Реквизиты Сторон». Арендатор обязан уплачивать арендную плату по реквизитам, указанным в уведомлении, с момента его получения.

7.6. Настоящий Договор заключен, составлен и подписан в трёх идентичных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один для предоставления в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

7.7. Неотъемлемой частью Договора являются следующие приложения:

- План сдаваемых в аренду помещений (Приложение № 1);
- Протокол соглашения о договорной цене (Приложение № 2);
- Форма Акта приема-передачи (Приложение № 3).

8. Реквизиты Сторон

Арендодатель:
НПФ «Профессиональный» (АО)
Юридический и почтовый адрес:
105062, г. Москва, ул. Чаплыгина,
д. 11

ОГРН: 1147799010325
ИНН: 7701109908
КПП: 770101001
р/с: 40701810100000000070
в Банк ГПБ (АО)
к/с: 30101810200000000823
БИК: 044525823
Телефон: +7 (495) 775-07-12
e-mail: info@npfprof.ru

Арендатор:
ООО «ЮРИЦ»
Юридический и почтовый адрес:
628406, ХМАО-Югра, г. Сургут, ул.
Энергостроителей, д.5, эт.4,
пом.404
ОГРН: 1188617007710
ИНН: 8602286305
КПП: 860243001
р/сч 40702810930020000687 в
Тюменском филиале АО КБ
«АГРОПРОМКРЕДИТ»
к/сч 30101810500000000962
в РКЦ Ленинский г. Тюмень
БИК 047106962
Телефон: +7 (3462) 45-22-00
e-mail: info@yritz.ru


Ю.А. Зверев


М.П. Ромашев

3 Приложения

Копии документов Заказчика

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

Приложение № 1
к Договору аренды нежилых помещений № Д-ЮРПИЦ-2018-0123
от 13.12.2018 года

План сдаваемых в аренду помещений
г. Сургут, ул. Энергостроителей, дом 5, первый этаж



План сдаваемых в аренду помещений
г. Сургут, ул. Энергостроителей, дом 5, второй этаж



План сдаваемых в аренду помещений
г. Сургут, ул. Энергостроителей, дом 5, третий этаж



От Арендодателя:
НПФ «Профессиональный» (АО)

От Арендатора:
ООО «ЮРИЦ»

Ю.А. Зверев

М.П. Ромашев

Рег. номер WSSDOCS: Д-ЮРПИЦ-2018-0123, ID:3468

11

Приложение № 2
к Договору аренды нежилых помещений № Д-ЮРПИЦ-2018-0123
от 13.12.2018 года

Протокол соглашения о договорной цене

ХМАО – Югра, г. Сургут

«13» декабря 2018

Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество), именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице Президента Зверева Юрия Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Югорский расчетно-информационный центр», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора АО «ЭК «Восток» - Управляющей организации ООО «ЮРИЦ» Ромашева Максима Павловича, действующего на основании Устава и Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Управляющей организации, заключенного между ООО «ЮРИЦ» и АО «ЭК «Восток» от 01 июня 2018 года № Д-В-2018-0173, с другой стороны,

в дальнейшем при совместном упоминании «Стороны», а по отдельности – «Сторона», настоящим удостоверяют, что ими достигнуто соглашение о следующем размере арендной платы в месяц:

Нежилое помещение	Площадь помещений по Акту приема-передачи, кв.м.	Арендная плата, руб. в т.ч. НДС 20 %	
		ставка за 1 кв.м. площади	сумма
Нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, Этаж № 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5, 1 этаж, кадастровый номер:	852,9	619,84	528 661,54

Рег. номер WSSDOCS: Д-ЮРПИЦ-2018-0123, ID:3468

12

3 Приложения

Копии документов Заказчика

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

86:10:0101212:1200;			
Нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, Этаж № 2, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5, 2 этаж, кадастровый номер: 86:10:0101212:1201	751,3	619,84	465 685,79
Нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, Этаж № 3, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5, 3 этаж, кадастровый номер: 86:10:0101212:1202	764,1	619,84	473 619,74
Всего	2 368,3	619,84	1 467 967,07
		в т.ч. НДС 20%	224 661,18

От Арендодателя:
НПФ «Профессиональный» (АО)


Ю.А. Зверев

От Арендатора:
ООО «ЮРИЦ»


М.П. Ромашев

Приложение № 3
к Договору аренды нежилых помещений № ЮРИЦ-2018-0123
от 13.12.2018 года

Форма Акта приема-передачи

ХМАО – Югра, г. Сургут «___» _____ 2018 года

Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество), именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице Президента Зверева Юрия Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Югорский расчетно-информационный центр», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора АО «ЭК «Восток» - Управляющей организации ООО «ЮРИЦ» Ромашева Максима Павловича, действующего на основании Устава и Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Управляющей организации, заключенного между ООО «ЮРИЦ» и АО «ЭК «Восток» от 01 июня 2018 года № Д-В-2018-0173, с другой стороны,

в дальнейшем при совместном упоминании «Стороны», а по отдельности – «Сторона», подписали настоящий Акт приема-передачи о нижеследующем:

1. На основании Договора аренды нежилых помещений № ЮРИЦ-2018-0123 от «13» декабря 2018 года Арендодатель передал в аренду, то есть во временное владение и пользование, а Арендатор принял в аренду, то есть во временное владение и пользование, следующие нежилые помещения:

Переданные Помещения	Назначение Помещений	Площадь Помещений, кв.м.
Нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, Этаж № 1, адрес (местонахождение)	нежилое (офис)	852,9

Пер. номер WSSDOCS: Д-ЮРИЦ-2018-0123, ID:3468

3 Приложения

Копии документов Заказчика

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

объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5, 1 этаж, кадастровый номер: 86:10:0101212:1200		
Нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, Этаж № 2 , адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5, 2 этаж, кадастровый номер: 86:10:0101212:1201	нежилое (офис)	751,3
Нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, Этаж № 3 , адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5, 3 этаж, кадастровый номер: 86:10:0101212:1202	нежилое (офис)	764,1
Всего		2 368,3

2. Помещения переданы в исправном состоянии с учетом нормального износа.

3. Арендатор претензий к Арендодателю по состоянию передаваемых Помещений не имеет.

4. Настоящий Акт составлен и подписан в двух идентичных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

От Арендодателя:
НПФ «Профессиональный» (АО)


Ю.А. Зверев

От Арендатора:
ООО «ЮРИЦ»


М.П. Ромашев

Рег. номер WSSDOCS: Д-ЮРИЦ-2018-0123, ID:3488

Прошито и скреплено печатью на 15 листах

Генеральный директор АО «ЭК «Восток»
Управляющей организации

М.П. Ромашев



3 Приложения

Копии документов Заказчика

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

Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилых помещений № Д-ЮРИЦ-2018-0123 от 13 декабря 2018 года

ХМАО – Югра, г. Сургут

«27» декабря 2018 года

Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество), именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице Президента Зверева Юрия Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Югорский расчетно-информационный центр», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора АО «ЭК «Восток» - Управляющей организации ООО «ЮРИЦ» Ромашева Максима Павловича, действующего на основании Устава и Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Управляющей организации, заключенного между ООО «ЮРИЦ» и АО «ЭК «Восток» от 01 июня 2018 года № Д-В-2018-0173, с другой стороны,

в дальнейшем при совместном упоминании «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящее Дополнительное соглашение, далее именуемое «Соглашение», к Договору аренды нежилых помещений № Д-ЮРИЦ-2018-0123 от 13 декабря 2018 года (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению дополнить пункт 3.3 Договора следующим:

«Размер арендной платы, определённый Протоколом соглашения о договорной цене, подлежит ежегодной индексации на 6 (Шесть) % годовых, начиная с 01 января 2020 года».

2. Стороны пришли к соглашению изложить пункт 5.1 Договора в следующей редакции:

«Договор считается заключённым с момента его государственной регистрации, распространяет своё действие на правоотношения Сторон, возникшие с 01.01.2019, и действует до 31.12.2030 включительно. При отсутствии заявления Арендатора о прекращении или изменении настоящего Договора, переданного в письменном виде не позднее, чем

за 30 (Тридцать) календарных дней до даты окончания срока действия настоящего Договора, он считается возобновлённым на тот же срок и на тех же условиях, которые были предусмотрены настоящим Договором».

3. Стороны пришли к соглашению изложить Приложение № 2 к Договору в редакции Приложения № 1 к Соглашению.

4. Соглашение является неотъемлемой частью Договора.

5. Расходы на оплату государственной пошлины за государственную регистрацию Соглашения несёт Арендодатель за счёт собственных средств.

6. Соглашение составлено в 3 (Трёх) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны и один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

Подписи Сторон:

От Арендодателя:

НПФ «Профессиональный» (АО)

От Арендатора:

ООО «ЮРИЦ»



Ю.А. Зверев



М.П. Ромашев

3 Приложения

Копии документов Заказчика

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

Пронито и скреплено печатью на 4 листах

Архиватор Архиводатель,
Генеральный директор Президент
АО «ЭК «Восток» - НПФ «Профессиональный» (АО)
управляющей организацией ООО «ЮРИЦ»

М.В. Романова
Ю.А. Зверев





Договор страхования имущества № 43912/919/01421/8

г. Екатеринбург

от «28» мая 2018 г.

АО «АльфаСтрахование», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Руководителя направления по работе с банками Отдела по работе с финансовыми институтами ЕФ АО «АльфаСтрахование» Сахадой 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 Анкеты-Заявления Страхователя (Приложение №2), прилагаемого к Договору, именуемого далее по тексту «Заявление», являющегося его неотъемлемой частью. Экземпляр Правил вручен Страхователю, который с ними ознакомлен, согласен и обязуется выполнять их положения.

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

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

2. Объект страхования

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

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

2.3. Требования к территории страхования: здания, сооружения, а также обеспечивающие системы (водосодержание, электроснабжение и т.п.) должны быть технически исправны, меры пожарной безопасности, защиты от противоправных действий, условия хранения товара 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 перечисленных 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 №43912/919/01421/8

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 вылились в результате:

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

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.	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5.	Нежилые помещения, конструктив, включая отделку и инженерное оборудование. Общая площадь 2 368,30 кв.м. Кадастровые номера помещений: 86:10:0101212-1200; 86:10:0101212-1201; 86:10:0101212-1202.	95 014 427,00	47 507,21
Итого:			95 014 427,00	47 507,21

Общая страховая сумма по Договору: 95 014 427,00 (Девяносто пять миллионов четырнадцать тысяч четыреста двадцать семь и 00/100) рублей.

Общая страховая премия по Договору: 47 507,21 (Сорок семь тысяч пятьсот семь и 21/100) рублей.

4.2. Порядок оплаты страховой премии: одновременно не позднее «01» июня 2018 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» июня 2018г. по «31» мая 2019г., включая обе даты, при условии надлежащей оплаты страховой премии в соответствии с п.4.2. Договора.

6. Условия выплаты

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

Договор №43912/919/01421/8

Страховщик

Страхователь

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

8 800 333 0 999 WWW.alfastrah.ru

3 Приложения

Копии документов Заказчика

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



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

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

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

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

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

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

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

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

Сахакская Ирина Дмитриевна, тел. 8 (343) 287-0-287 (748615), эл. почта SahatskayaID@alfastrah.ru;
Россохина Наталья Александровна, тел. 8-8122456256, 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.

Договор №43912/919/01421/8

Страховщик _____ Страхователь _____
1151652, г. Москва, ул. Шелоболева, д. 31, стр. Б 8 800 333 0 999 WWW.alfastrah.ru



7.2. Споры по Договору между Страхователем и Страховщиком разрешаются путем переговоров, а в случае недостижения соглашения - в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.3. Страхователь, заключая настоящий Договор страхования в соответствии с Федеральным законом РФ «О персональных данных» выражает Страховщику согласие на обработку своих персональных данных, содержащихся в документах, передаваемых Страховщику, в целях продвижения товаров, работ, услуг на рынке путем осуществления Страховщиком прямых контактов со Страхователем с помощью средств связи в целях обеспечения исполнения заключенного Договора страхования, а также выражает Страховщику согласие на предоставление (в т.ч. Выгодоприобретателю (лям)) 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.

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

7.5. Договор составлен в 2-х (Двух) экземплярах, один для Страхователя, один для Страховщика, имеющих равную юридическую силу.

7.6. Приложения:

- 7.6.1. Приложение №1 «Правила страхования имущества юридических лиц» от «01» сентября 2011 г.
- 7.6.2. Приложение №2 «Анкета-Заявление на страхование имущества юридических лиц» от 23.05.2018г..

8. Адреса, реквизиты и подписи сторон

СТРАХОВЩИК	СТРАХОВАТЕЛЬ
АО «АльфаСтрахование»	Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество)
Адрес местонахождения	г. Екатеринбург, ул. Малышева, 42
ИНН	7713066834
Банк получателя	Филиал «Екатеринбургский» АО «АЛЬФА-БАНК»
БИК	046577964
Расчетный счет	407018104000060000004
Корреспондентский счет	301018101000000000964
Код по ОКОНХ	343
Телефон	(343) 287-0-287
	г. Москва, ул. Чельякина, д. 11
	ИНН 7701109908
	Банк получателя Банк ГПБ (АО)
	БИК 044525823
	Расчетный счет 40701810895000001960
	Корреспондентский счет 30101810200000000823 в ГУ Банка России по ЦФО
	Код по ОКОНХ
	Телефон +7 (495) 775-07-12
	Резидент х - да, □ - нет
	(И.Д. Сахакская) «28» мая 2018г.
	(Ю.А. Зверев) «28» мая 2018г.

Договор №43912/919/01421/8

Страховщик _____ Страхователь _____
1151652, г. Москва, ул. Шелоболева, д. 31, стр. Б 8 800 333 0 999 WWW.alfastrah.ru

3 Приложения

Копии документов Заказчика

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

Материалы внутренней отделки	<input type="checkbox"/> Пластиковые панели <input type="checkbox"/> ПВХ, поликарбонат, полиуретан, пластик и т.п. <input type="checkbox"/> эбонит, мрамор, камень <input type="checkbox"/> иное (укажите материал)	<input type="checkbox"/> Аллюмокомпозитные панели (карбонит, аллюкс, сталекс и пр.) <input type="checkbox"/> металл <input type="checkbox"/> дерево
6.5. Наличие обесценивающих систем; Срок их эксплуатации без замены:	<input checked="" type="checkbox"/> водопровод <input checked="" type="checkbox"/> канализация <input checked="" type="checkbox"/> отопление <input checked="" type="checkbox"/> электричество	<input type="checkbox"/> газ <input type="checkbox"/> < 15 лет <input type="checkbox"/> < 15 лет <input type="checkbox"/> < 15 лет <input type="checkbox"/> < 15 лет
7. МЕРЫ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ		
7.1. Пожарная сигнализация (если есть, укажите тип, зону контроля, куда передается): <input type="checkbox"/> не установлена <input type="checkbox"/> кнопочная <input checked="" type="checkbox"/> автоматическая <input type="checkbox"/> на дым <input type="checkbox"/> на тепло <input type="checkbox"/> на пламя		
Сигнал передается: <input checked="" type="checkbox"/> на пульт пожарной части <input type="checkbox"/> на иной пульт с круглосуточным контролем (укажите путь круглосуточной охраны в здании)		
Укажите зону покрытия автоматической пожарной сигнализацией (АПС) в % от общей площади: 100%		
<input type="checkbox"/> Все помещения кроме санузлов и вентиляционных камер	<input checked="" type="checkbox"/> Административные и другие общественные помещения 100 %	<input type="checkbox"/> Производственные помещения % <input type="checkbox"/> Складские помещения %
7.2. Автоматическая система пожаротушения: <input checked="" type="checkbox"/> не установлена <input type="checkbox"/> кнопочная <input type="checkbox"/> газовая <input type="checkbox"/> иная (укажите)		
Укажите зону покрытия автоматической системы пожаротушения в % от общей площади: 0%		
<input type="checkbox"/> Все помещения кроме санузлов и вентиляционных камер	<input type="checkbox"/> Административные и другие общественные помещения %	<input type="checkbox"/> Производственные помещения % <input type="checkbox"/> Складские помещения %
7.3. Опасности (исправные с наименьшим сроком перезарядки в соответствии с ППБ): Тип <input type="checkbox"/> пенные <input checked="" type="checkbox"/> порошковые <input checked="" type="checkbox"/> углекислотные <input type="checkbox"/> хладороновые <input type="checkbox"/> водные		
Количество	16	4
Объем	8 л.	4 л.
7.4. Исправный внутренний пожарный водопровод (пожарные краны) <input checked="" type="checkbox"/> да <input type="checkbox"/> нет		
7.5. Исправный внешний пожарный водопровод (гидранты в рабочем состоянии) не далее 100 м <input type="checkbox"/> да <input checked="" type="checkbox"/> нет		
7.6. Расстояние до ближайшей муниципальной пожарной части или собственной механизированной пожарной команды 5 км.		
7.7. Контроль курения <input type="checkbox"/> отсутствует <input type="checkbox"/> курение строго в отведенных местах <input checked="" type="checkbox"/> полный запрет		
7.8. Завладевшее имущество расположено в разных помещениях (или само является таким помещением), разделенных противопожарными перегородками (стенами) <input checked="" type="checkbox"/> да <input type="checkbox"/> нет		
7.9. Соседство с местом страхования объектов повышенной пожарной опасности (склады ГСМ, ветхие строения, свалки и т.д. - ближе 10 метров) <input type="checkbox"/> да <input checked="" type="checkbox"/> нет		

Если на вопросы пп. 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 7.5, 7.6, 7.7, 7.8, 7.9 Страхователь дал положительные ответы, то, подготавливая Приложение Аккредитации, Страхователь подтверждает, что указанные системы и технические средства смонтированы с учетом требований, предъявляемых к подобной работе системам, все они должным образом укомплектованы и исправно функционируют, и течение периода страхования их обслуживание или ремонт не планируется. Количество и тип парковочных средств пожаротушения соответствует требованиям Государства.

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

Если на вопросы пп. 8.1, 8.2, 8.3, 8.4, 8.5, 8.6, 8.7 Страхователь дал положительные ответы, то, подготавливая Приложение Аккредитации, Страхователь подтверждает, что указанные системы и технические средства смонтированы с учетом требований, предъявляемых к подобной работе системам, все они должным образом укомплектованы и исправно функционируют, и течение периода страхования их обслуживание или ремонт не планируется. О любых изменениях в указанных обстоятельствах Страхователь обязан незамедлительно сообщать Страховщику.

9. ПРОЧИЕ ФАКТОРЫ РИСКА В МЕСТЕ СТРАХОВАНИЯ (отметьте наличие факторов)		
Страхователь		М.П.
Дата заполнения: 29.05.2019	Подпись:	М.П.
Расшифровка подписи, должности:		

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

Поясните все ответы "да" п. 9.

10. НЕИСПОЛНЕНИЕ ПРЕДИСАНИЙ ОРГАНОВ ГОСУДАРСТВЕННЫХ СЛУЖБ		
10.1. Господнадзора	<input checked="" type="checkbox"/> отсутствуют	<input type="checkbox"/> имеются (приведите волю)
10.2. Энергоснадзора	<input checked="" type="checkbox"/> отсутствуют	<input type="checkbox"/> имеются (приведите волю)
10.3. Ростехнадзора	<input checked="" type="checkbox"/> отсутствуют	<input type="checkbox"/> имеются (приведите волю)

11. ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ/КОММЕНТАРИИ		
Иные факторы риска, влияющие на оценку риска, не указанные в Анкете-заявлении		

12. СТРАХОВАНИЕ ГРАЖДАНСКОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (заполняется при необходимости подбора покрытия)		
Хотите ли Вы застраховать гражданскую ответственность? <input type="checkbox"/> да <input checked="" type="checkbox"/> нет		
Если да, укажите лимит ответственности (страховую сумму)		

13. СТРАХОВАНИЕ ПЕРЕРЫВА В ПРОИЗВОДСТВЕ/ЛОТЕРИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ (заполняется при необходимости подбора покрытия)		
13.1. Хотите ли Вы застраховать убытки от Перерыва в производстве? <input type="checkbox"/> да <input checked="" type="checkbox"/> нет		
13.2. Заявляемая страховая сумма (указать наименование составляющей страховой суммы):		
13.2.1. Годовая сумма получаемых арендных платежей (при страховании лотеры арендных платежей)		
13.2.2. Годовой объем фонда оплаты труда		
13.2.3. Годовой объем уплачиваемых процентов по кредитам, арендных платежей		
13.2.4. Годовой объем амортизационных отчислений		
13.2.5. Годовой объем отчислений в СоцСтрах, налогов и сборов		
13.2.6. Среднегодовой объем прибыли		
13.2.7. Иные постоянные текущие расходы (укажите)		
13.3. Максимальный период возмещения по Договору	<input type="checkbox"/> 3 месяца <input type="checkbox"/> 6 месяцев <input type="checkbox"/> 12 месяцев <input type="checkbox"/> месяцев	
13.4. Фирма/банк, которую Вы готовы нести по каждому страховому случаю (в день, минимум 7 календарных дней)		

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

От имени Страхователя:		(Должность: Президент)
Осмотр в объектах страхования (осуществляется представителями Страховщика)	<input type="checkbox"/> Осмотр не производился	<input checked="" type="checkbox"/> Предоставлены фотографии
Осмотр произведен (дата)		(кем: ФИО, подпись)

Страхователь		М.П.
Дата заполнения: 29.05.2019	Подпись:	М.П.
Расшифровка подписи, должность:		

Техническое описание объекта недвижимости

1. Общие сведения

Область, республика, край **Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра**

Муниципальное образование **городской округ город Сургут**

Местонахождение **г.Сургут, ул. Энергостроителей, 5**

Тип объекта **Помещение**

Назначение объекта **Административный корпус**

Идентификационный номер **71:136:001:006973730:0001:20171**

Кадастровый номер **86:10:0101212:0038:71:136:001:006973730:0001:20171**

Техническая характеристика **Общая площадь- 3003,5 м2**

Назначение **Административное**

Классификация объекта **А, А1, а**

Состояние строения и сооружений

2. Состав объекта

№	Название составных частей объекта	Краткое описание	общая площадь, в том числе пристройки (кв.м)	площадь застройки (кв.м)	протяженность (м)	№ инвентарный
2	3	4	5	6	7	
1.	Административный корпус	четырёхэтажное, кирпичное, стены - железобетонные панели, перегородки - железобетонные панели, гипсокартон; TV - элеваторный - металлическую утепленную панель на металлическом каркасе; Парковка сепараторная облицовочная плитка, фальшпанель - железобетонные сваи,	3003,5	1181,2		11111219

Общая площадь здания **3003,5**

Площадь мест общего пользования

Площадь территории


Площадь застройки территории **1 181,2**

Площадь по дорогам и проездам

3. Постановка на технический учет

Наименование объекта	Документы, на основании которых объект будет поставлен на учет	Фамилия, имя, отчество лица, ответственного за постановку на учет	Подпись, дата
Административный корпус	<i>Копия книги учета № 1 от 14.02.2005</i>	Усик В.Г.	<i>[Подпись]</i> 04.10.2004

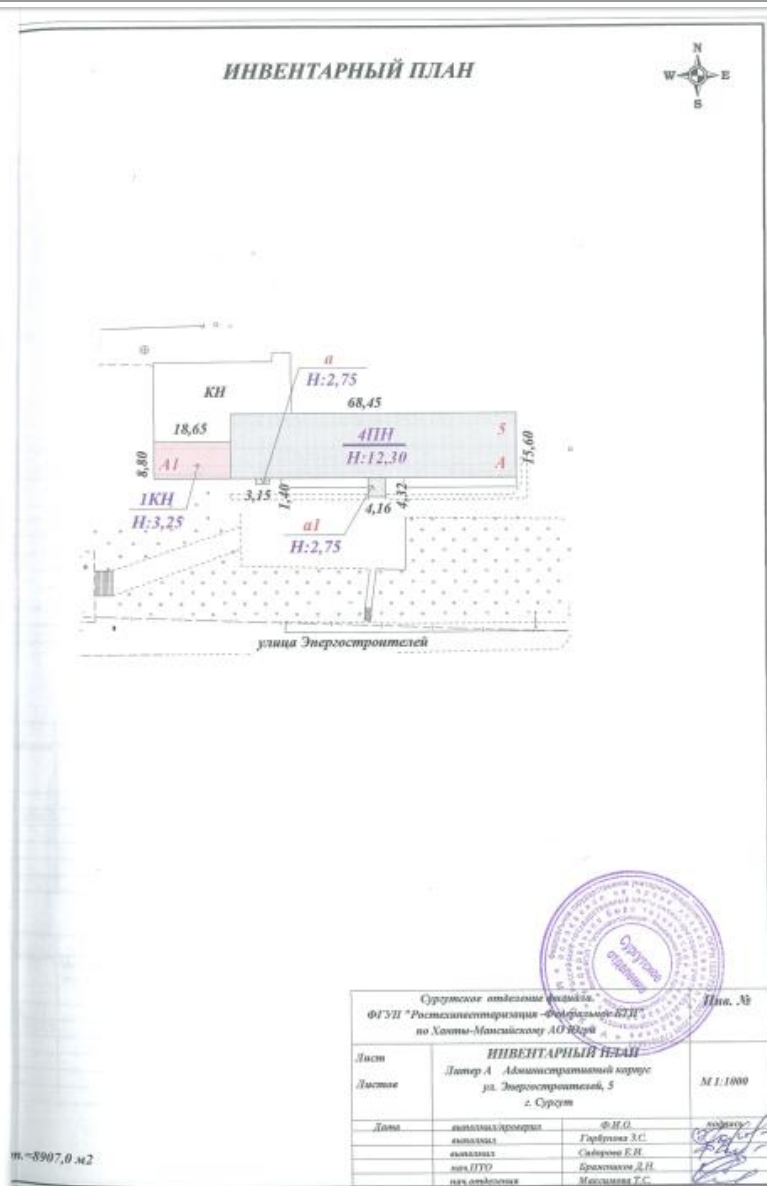
Земельный участок:



3 Приложения

Копии документов Заказчика

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



IV. Общие сведения

Назначение Административное

Использование по назначению

Год постройки 1972

Количество мест (мощность), _____

а) _____

б) _____

в) _____

г) _____

V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв. м)	Высота (м)	Объем (куб. м)	
1	2	3	4	5	6	
A	Основное строение	68,45*16,60-10,60*6,90 68,45*15,60 68,45*12,0	1- этаж 2-3 - этаж 4 - этаж	894,7 1067,8 821,4	3 6 3,3	2884 6407 2711
A1	Основной пристрой	18,65*8,80		164,1	3,25	533
a	Холодный пристрой	1,40*3,15		4,4	2,75	12
a1	Холодный пристрой	4,16*4,32		18	2,75	50

VI. Техническое описание конструктивных элементов здания и определение износа

A Основное строение Год постройки 1972 г. Число этажей IV

Год капитального ремонта _____ Г. Год реконструкции 2001 г.

Класс капитальности I Вид отделки улучшенная

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к Уд. весу в %	Удельный вес с поправками	Износ в %	Процент износа к строению	Текущие изменения	
								10	11
Сваи	железобетонные сваи		10	1	10,0	15	1,50		
Стены и перегородки	железобетонные панели, перегородки-железобетонные панели, гипсоватон; iv - этаж стены-металлические утепленные панели по металлическому каркасу; наружная отделка-декоративная облицовочная плита		20	1	20,0	20	4,00		
Скрытия	железобетонные плиты		16	1	16,0	15	2,40		
Полы	металлочерепица		2	1	2,0	10	0,20		
Полы	линолеум, керамическая плитка, паркет, ковровое покрытие		9	1	9,0	10	0,90		
Окна	окна - 2 створные, двери филенчатые, стеклянные, металлопластиковые		8	1	8,0	15	1,20		
Потолки	штукатурка, покраска, структурные обои, керамическая плитка подвесные потолки, керамическая плитка		18	1	18,0	15	2,70		
Тепло- и гидро-защитное и звукозащитное	отопление центральное, холодное, горячее водоснабжение, канализация, вентиляция, электроосвещение-скрытая проводка		13	1	13,0	10	1,30		
Прочие работы	отметка		4	1	4,0	10	0,40		
			100,0	100,0		14,6			

% износа, приведенный к 100 : $\frac{\text{процент износа (гр. 9) \times 100}}{\text{удельный вес (гр. 7)}} = 15$

3 Приложения

Копии документов Заказчика

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

VI. Техническое описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера A1 Основной пристрой Год постройки 2001 г. Число этажей I

Год капитального ремонта Г. Год реконструкции Г.

Группа капитальности II Вид отделки простая

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гиль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки уд. весу в %	Удельный вес поправки	Износ в %	Процент износа к строению	Текущие изменения износа %		
									зав-щавта	и стро-еию	енно
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундамент	железобетонные сваи		4	0,76	3,0	5	0,15			
2	Стены и перегородки	кирпичные, перегородки-кирпичные		35	0,76	26,6	10	2,66			
3	Перекрытия	железобетонные плиты		24	1	24,0	5	1,20			
4	Крыша	рулонная		2	1	2,0	10	0,20			
5	Полы	дощитые, линолеум, керамическая плитка		6	1	6,0	10	0,60			
6	Проемы	окна - 2 створные, двери - филенчатые, металлопластиковые		7	1	7,0	10	0,70			
7	Отделочные работы	штукатурка, керамическая плитка, структурные обои, подвесные потолки,		8	1	8,0	10	0,80			
8	Внутреннее санитарно-техническое и электрическое устройство	центральное отопление, водопровод, канализация, электроосвещение-скрытая проводка, вентиляция		11	1	11,0	10	1,10			
9	Прочие работы	отметка		3	1	3,0	5	0,15			
ИТОГО				100,0	90,6	7,6					

% износа, приведенный к 100 : $\frac{\text{процент износа (пр. 9) \times 100}}{\text{удельный вес (пр. 7)}} = 8$

VII. Техническое описание служебных построек

а - Холодный пристрой Этажность I Износ, % 4

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Удельный вес по таблице	Поправки уд. весу в %	Удельный вес с поправками
мент	железобетонный	11	1	11
и	металлопластиковые конструкции	26	1	26
росты	металлическое	4	1	4
д	металлочерепица	13	1	13
ны	керамическая плитка	7	1	7
ны	металлопластиковые	14	1	14
очные		18	0	0
ны				
рнее	электроосвещение - скрытая проводка	4	1	4
енные				
ые работы		3	1	3
ГО		100,0	82,0	

3 Приложения

Копии документов Заказчика

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

Литера a1 - Холодный пристрой Этажность I Износ, % 4

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Удельный вес по таблице	Поправки на вес в %	Удельный вес с поправками
1	Фундамент	железобетонный	11	1	11
2	Стены в перегородках	металлопластиковые конструкции	26	1	26
3	Перекрытия	металлическое	4	1	4
4	Крыша	металлочерепица	13	1	13
5	Полы	Керамическая плитка	7	1	7
6	Проемы	металлопластиковые	14	1	14
7	Отделочные работы		18	0	0
8	Внутреннее освещение	электроосвещение - скрытая проводка	4	1	4
9	Прочие работы		3	1	3
ИТОГО			100,0		82,0

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Наименование строений и сооружений	№ табл.	Измерит. по таблице	Стоим. измерит. по таблице	Ценност. коэфф.	Стоим. после прим. ценност. коэфф.	Стоим. изм. с поправк.	Количество (объем, площадь)	Восстановительная стоим. в ценах 1998 г.	% износа	Действительная стоим. в ценах 1998 г.
Осевые строения	28/91 б	куб м	27,40	1	27,40	555,48	2102,00	1 167 619	15	992 470
Осевые строения	28/91 б	куб м	27,40	1	27,40	584,72	10000,00	3 847 200	15	4 970 120
Оконный пристрой	28/84 а	куб м	28,90	0,91	26,30	861,24	575,00	299 141	8	275 210
Холодный пристрой	28/164 а	куб м	13,10	0,82	10,74	265,86	12,00	3 190	4	3 062
от V ад. кап. к И					1,16					
Холодный пристрой	28/164 а	куб м	13,10	0,82	10,74	265,86	80,00	15 293	4	12 761
от V ад. кап. к И					1,16					

XI. Инвентаризационная стоимость (для целей налогообложения),(руб.)

	Восстановительная стоимость в ценах 1998 г.	Действительная стоимость в ценах 1998 г.
Основные строения	7 313 960,00р.	6 237 806,00
Холодный пристрой	16 483,00р.	15 823,00
ИТОГО:	7 330 443р.	6 253 629

Полная балансовая стоимость 14437277,6 руб.
Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа) 13007420,04 руб.
Инвентарный номер заказчика 11111279

10.09.2008 Исполнил: Сидорова Е.И.
10.09.2008 Проверил: Усик В.Г.
10.09.2008 Начальник отделения Максимова Т.С.

Постановка на технический учет

№ п/п	Наименование объекта	Документы, на основании которых объект будет поставлен на учет	Фамилия, имя, отчество лица, ответственного за постановку на учет	Подпись, дата
1	Административный корпус		Усик В.Г.	

Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	г. Сургут, пос. Кедровый, Промзона ГРЭС-1
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Литера	

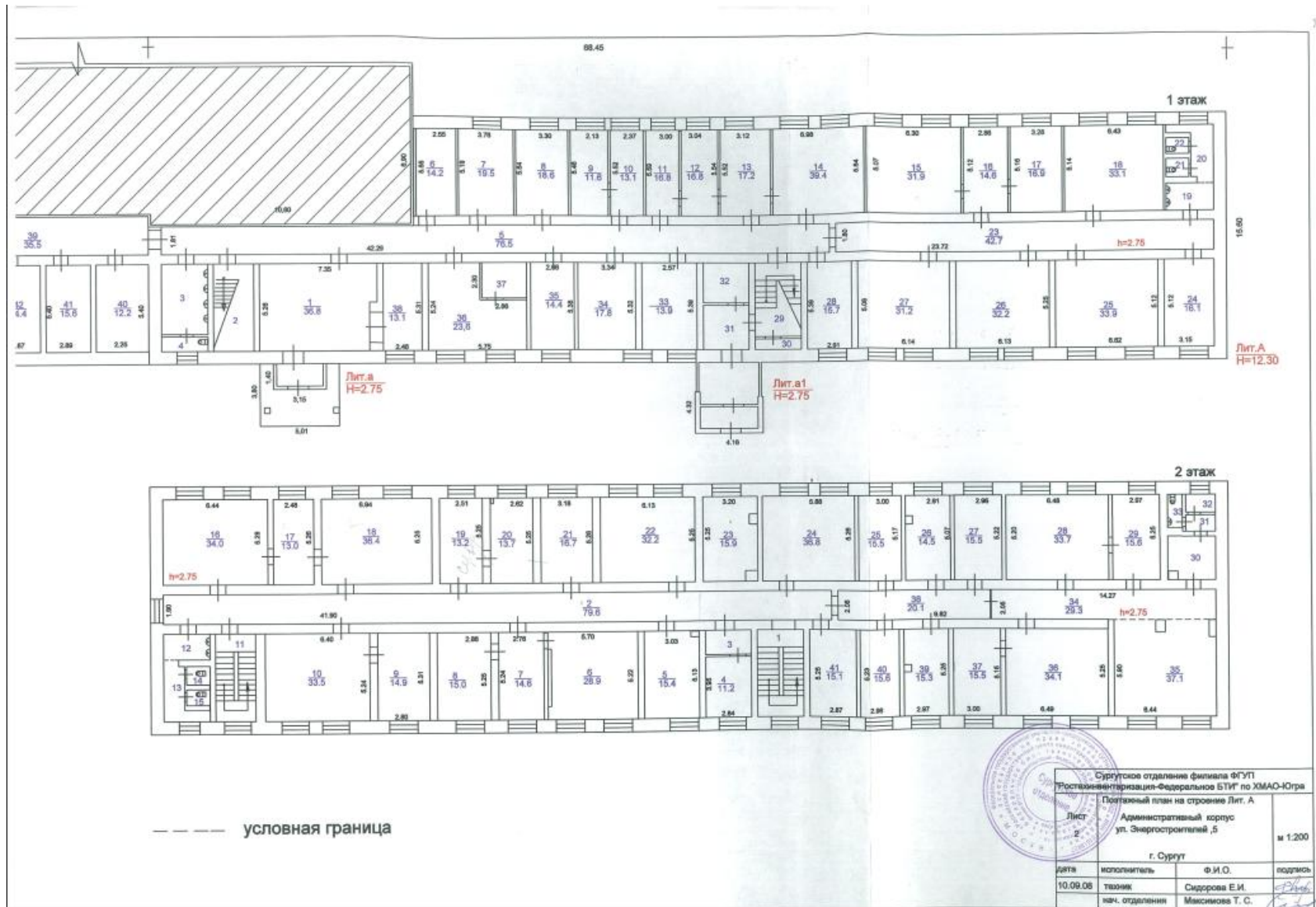
XII. Ведомость последующих обследований

	г. " " "	г. " " "	г. " " "
Исполнил (Ф.И.О., должность)			
Проверил (Ф.И.О., должность)			
Начальник (Ф.И.О.)			
	М.П.	М.П.	М.П.

3 Приложения

Копии документов Заказчика

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



3 Приложения

Копии документов Заказчика

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

ия целей налогообложения),(руб.)

Восстановительная стоимость в ценах 1998 г.	Действительная стоимость в ценах 1998 г.
7 313 960,00р.	6 237 806,00р.
16 483,00р.	15 823,00р.
ИТОГО:	7 330 443р. 6 253 629р.

Сидорова Е.И.
Усик В.Г.
Максимова Т.С.

Исчисленный учет

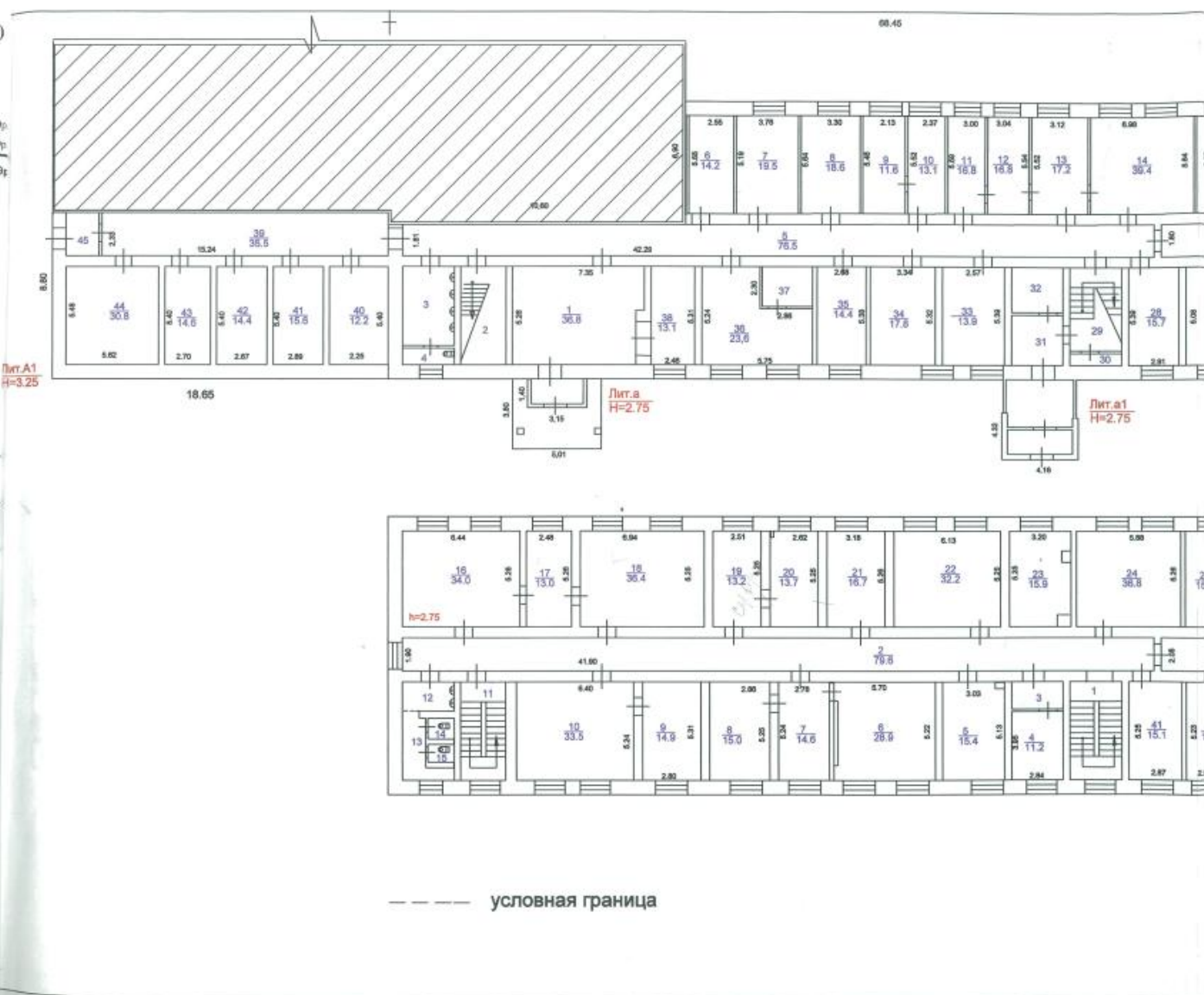
в которых на учет	Фамилия, имя, отчество лица, ответственного за постановку на учет	Подпись, дата
	Усик В.Г.	

ые (справочно):

ГРЭС-1

общих обследований

г.	г.	г.	г.
М.П.		М.П.	



26348

3 Приложения

Копии документов Заказчика

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

A1	I	44	кабинет	5,62*5,48	30,8	30,8	кабинет	6	кабинет	3,26*5,32	17,3	17,3	кабинет
		45	тамбур	2,22*1,82	4,0	4,0	кабинет	7	кабинет	8,62*5,28	45,5	45,5	кабинет
Итого по этажу I				489,6	345,7	835,3		8	кабинет	6,26*5,25	32,9	2,75	32,9
A	II	1	лестничная клетка	5,24*2,52	13,2	13,2	кабинет	9	лестничная клетка	2,44*5,33	13,0	13,0	кабинет
		2	коридор	41,90*1,90	79,6	79,6	кабинет	10	умывальник	2,94*1,75	5,1	5,1	кабинет
		3	коридор	1,54*2,82	4,3	4,3	кабинет	11	санузел	2,94*3,57-1,31*2,62-0,20*0,20	7,0	7,0	кабинет
		4	подсобное	2,84*3,95	11,2	11,2	кабинет	12	туалет	1,25*1,11	1,4	1,4	кабинет
		5	кабинет	5,13*3,03-0,52*0,35	15,4	15,4	кабинет	13	туалет	1,25*1,09	1,4	1,4	кабинет
		6	кабинет	5,22*5,70-3,89*0,22	28,9	28,9	кабинет	14	зал совещаний	9,70*5,33	51,7	51,7	кабинет
		7	кабинет	2,78*5,24	14,6	14,6	кабинет	15	кабинет	6,15*5,33	32,8	32,8	кабинет
		8	кабинет	2,86*5,25	15,0	15,0	кабинет	16	кабинет	2,78*3,19	8,9	8,9	кабинет
		9	кабинет	5,31*2,80	14,9	14,9	кабинет	17	подсобное	2,80*1,99	5,6	5,6	кабинет
		10	кабинет	6,40*5,24	33,5	33,5	кабинет	18	кабинет	2,33*5,06-0,27*0,44	11,7	11,7	кабинет
		11	лестничная клетка	2,46*5,28	13,0	13,0	кабинет	19	кабинет	3,50*5,23	18,3	18,3	кабинет
		12	умывальник	1,82*2,84	5,2	5,2	кабинет	20	кабинет	2,94*5,22	15,3	15,3	кабинет
		13	санузел	2,84*3,51-2,67*1,30-0,20*0,20	6,5	6,5	кабинет	21	кабинет	2,62*5,25	13,8	13,8	кабинет
		14	туалет	1,21*1,03	1,2	1,2	кабинет	22	кабинет	3,26*5,17-0,50*0,57-0,82*0,66	16,0	16,0	кабинет
		15	туалет	1,18*0,96	1,1	1,1	кабинет	23	кабинет	6,09*5,27	32,1	32,1	кабинет
		16	кабинет	5,28*6,44	34,0	2,75	34,0	24	подсобное	5,60*3,09	16,7	16,7	кабинет
		17	кабинет	5,26*2,48	13,0	13,0	кабинет	25	кабинет	3,06*5,11	15,6	15,6	кабинет
		18	кабинет	6,94*5,25	36,4	36,4	кабинет	26	коридор	12,71*2,05	26,1	26,1	кабинет
		19	кабинет	5,25*2,51	13,2	13,2	кабинет	27	коридор	10,29*2,05-0,61*0,27	20,9	20,9	кабинет
		20	кабинет	2,62*5,25-0,35*0,17	13,7	13,7	кабинет	28	кабинет	9,66*5,22	50,4	50,4	кабинет
		21	кабинет	5,26*3,18	16,7	16,7	кабинет	29	комната отдыха	2,73*5,13	14,0	14,0	кабинет
		22	кабинет	5,25*6,13	32,2	32,2	кабинет	30	санузел	3,02*2,70-0,46*0,19	8,1	8,1	кабинет
		23	кабинет	5,25*3,20-0,49*0,63-0,78*0,70	15,9	15,9	кабинет	31	подсобное	2,03*3,11-0,27*0,30	6,2	6,2	кабинет
		24	кабинет	5,88*5,26	30,9	30,9	кабинет	32	приемная	3,64*1,47+(4,74+3,04)*2*3,79+5,89*1,64-1,01*0,62-0,61*0,27-0,1*0,1	28,1	28,1	кабинет
		25	кабинет	5,17*3,00	15,5	15,5	кабинет	*					
		26	кабинет	5,07*2,91-0,45*0,52	14,5	14,5	кабинет	33	подсобное	2,95*1,04+(2,95+1,16)*2*2,85	8,9	8,9	кабинет
		27	кабинет	2,96*5,22	15,5	15,5	кабинет	34	кабинет	6,29*5,28	33,2	33,2	кабинет
		28	кабинет	6,48*5,20	33,7	33,7	кабинет	35	кабинет	2,96*5,26	15,6	15,6	кабинет
		29	подсобное	2,97*5,25	15,6	15,6	кабинет	36	кабинет	3,04*5,13-0,48*0,59	15,3	15,3	кабинет
		30	коридор	3,07*3,07-0,61*0,54	9,1	9,1	кабинет	37	кабинет	5,20*3,21	16,7	16,7	кабинет
		31	коридор	1,80*1,1	2,0	2,0	кабинет	38	кабинет	5,19*2,97	15,4	15,4	кабинет
		32	подсобное	1,82*0,89	1,6	1,6	кабинет	Итого по этажу III					
		33	санузел	1,75*1,25	2,2	2,2	кабинет				478,4	286,5	764,9
		34	коридор	14,27*2,05	29,3	2,75	29,3	1	лестничная клетка	5,24*2,45	12,8	12,8	кабинет
		35	кабинет	5,90*6,46-1,06*0,63-0,60*0,76	37,1	37,1	кабинет	2	коридор	6,83*5,74-1,91*0,55	38,2	38,2	кабинет
		36	кабинет	6,49*5,25	34,1	34,1	кабинет	3	коридор	10,16*1,70	17,3	17,3	кабинет
		37	подсобное	5,15*3,0	15,5	15,5	кабинет	4	кабинет	10,16*9,27	94,2	94,2	кабинет
		38	коридор	9,82*2,05	20,1	20,1	кабинет	5	коридор	6,15*3,00	18,6	18,6	кабинет
		39	кабинет	2,97*5,25-0,47*0,57	15,3	15,3	кабинет	6	кабинет	5,69*4,82-2,52*1,58	23,4	23,4	кабинет
		40	кабинет	2,98*5,23	15,6	15,6	кабинет	7	коридор	1,88*1,78	2,6	2,6	кабинет
		41	кабинет	2,87*5,25	15,1	15,1	кабинет	8	санузел	2,76*1,46	4,0	4,0	кабинет
Итого по этажу II				509,1	246,3	755,4		9	кабинет	6,76*3,28	22,2	22,2	кабинет
A	III	1	лестничная клетка	5,25*2,47	13,0	13,0	кабинет	10	санузел	2,66*1,45	3,9	3,9	кабинет
		2	коридор	42,06*1,96	82,4	82,4	кабинет	11	коридор	1,48*1,77	2,6	2,6	кабинет
		3	электрошкафы	2,74*1,83	5,0	5,0	кабинет	12	кабинет	3,11*4,86	15,1	15,1	кабинет
		4	кабинет	2,74*3,28	9,0	9,0	кабинет	13	комната приема пищи	3,17*4,85	15,4	15,4	кабинет
		5	кабинет	6,55*5,32-0,59*0,61	34,5	34,5	кабинет	14	подсобное	5,20*2,70	14,0	14,0	кабинет
								15	подсобное	2,92*3,77	11,0	11,0	кабинет
								16	коридор	2,87*3,14-1,41*0,22-0,42*0,27	8,6	8,6	кабинет

EY | Assurance | Tax | Transactions | Advisory

About EY

EY is a global leader in assurance, tax, transaction and advisory services. The insights and quality services we deliver help build trust and confidence in the capital markets and in economies the world over. We develop outstanding leaders who team to deliver on our promises to all of our stakeholders. In so doing, we play a critical role in building a better working world for our people, for our clients and for our communities.

EY refers to the global organization, and may refer to one or more, of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. For more information about our organization, please visit ey.com.

Ernst & Young LLP is a client-serving member firm of Ernst & Young Global Limited operating in the US.

© 2019 Ernst & Young LLP.
All Rights Reserved.