



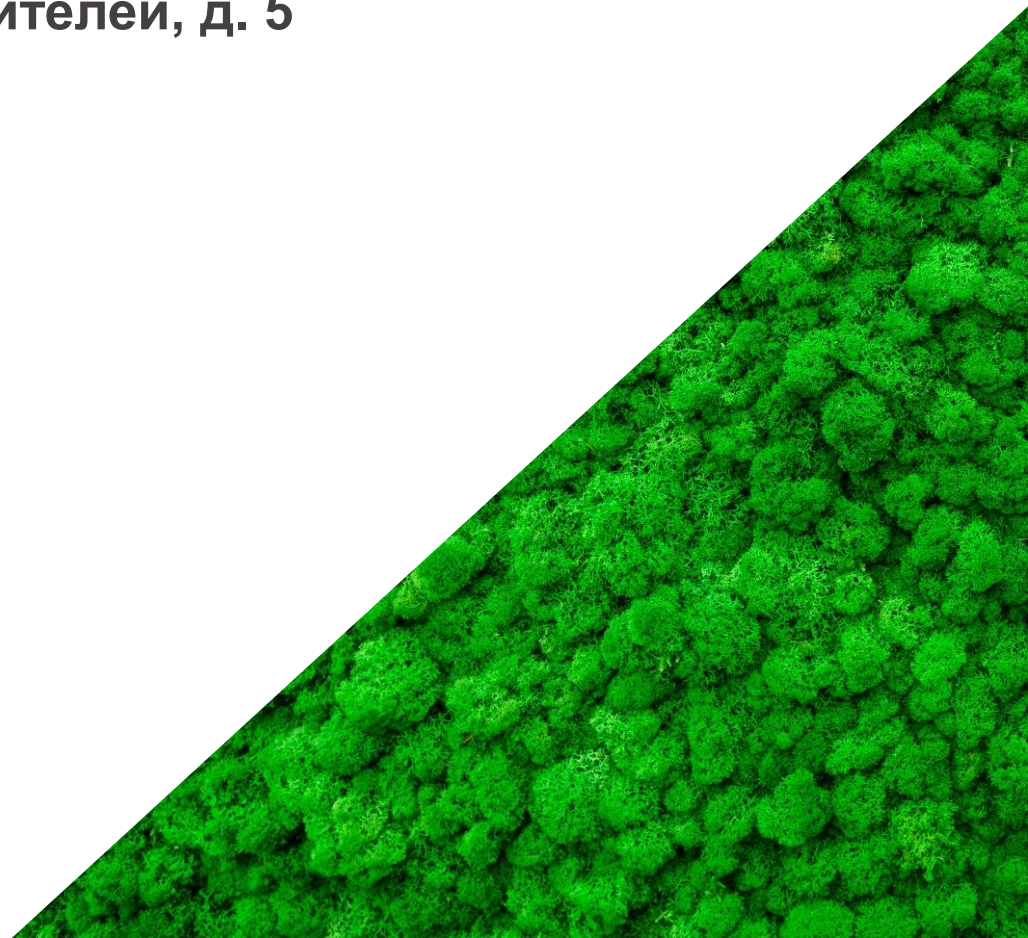
**НОВЫЕ ВЫЗОВЫ
НОВЫЕ РЕШЕНИЯ**

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

№TAS-2022-00241-2023/2-С

Строго конфиденциально

15 мая 2023 года





Строго конфиденциально

15 мая 2023 года

ООО «Б1 – Консалт»

**Департамент консалтинга, технологий
и транзакций**

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

Тел.: +7 (495) 705 97-00

+7 (495) 755 97-00

Сайт: b1.ru

Ольга Архангельская

Партнер

Тел.: +7 (495) 755 98-54

E-mail: Olga.Arkhangel'skaya@b1.ru

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

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

Уважаемый Юрий Александрович,

В соответствии с договором № TAS-2022-00241 от 2 ноября 2022 года и приложением D от 19 апреля 2023 года (далее – «Договор»), заключенным между НПФ «Профессиональный» (АО) (далее - «Заказчик») и «Б1 – Консалт» (далее - «Исполнитель», «Б1»), компания Б1 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») по состоянию на 30 апреля 2023 года (далее – «Дата оценки»):

- ▶ 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 стоимости Объекта оценки для отражения в финансовой отчетности по ОСБУ в соответствии с МСФО (IFRS) 13.

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

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



ООО «Б1 – Консалт»

Департамент консалтинга, технологий и транзакций

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

Тел.: +7 (495) 705 97-00

+7 (495) 755 97-00

Сайт: b1.ru

Ольга Архангельская

Партнер

Тел.: +7 (495) 755 98-54

E-mail: Olga.Arkhangelskaya@b1.ru

Характер и объем услуг

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

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

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

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

Оценка была проведена по состоянию на 30 апреля 2023 года.

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



ООО «Б1 – Консалт»

Департамент консалтинга, технологий
и транзакций

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

Тел.: +7 (495) 705 97-00

+7 (495) 755 97-00

Сайт: b1.ru

Ольга Архангельская

Партнер

Тел.: +7 (495) 755 98-54

E-mail: Olga.Arkhangelskaya@b1.ru

Результаты и выводы

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

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

На основании проведенного исследования, описанного в настоящем Отчете, мы пришли к выводу о том, что справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки по состоянию на 30 апреля 2023 года составила:

94 000 000 (Девяносто четыре миллиона) рублей, без НДС, округленно.

Ниже справочно приведено распределение справедливой (рыночной) стоимости между оцениваемыми помещениями пропорционально их общей площади:

| Этаж | Площадь, кв. м | Рыночная стоимость, руб. без НДС |
|--------------|----------------|----------------------------------|
| 1-й этаж | 852,9 | 33 852 383,6 |
| 2-й этаж | 751,3 | 29 819 786,3 |
| 3-й этаж | 764,1 | 30 327 830,1 |
| Итого | 2 368,3 | 94 000 000 |



ООО «Б1 – Консалт»

**Департамент консалтинга, технологий
и транзакций**

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

Тел.: +7 (495) 705 97-00

+7 (495) 755 97-00

Сайт: b1.ru

Ольга Архангельская

Партнер

Тел.: +7 (495) 755 98-54

E-mail: Olga.Arkhangelskaya@b1.ru

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, относимую к Объекту оценки, может быть оформлено без существенных временных и финансовых затрат.
- ▶ Мы предполагаем, что арендатор будет исполнять все свои обязательства по уплате арендной платы согласно условиям заключенного договора аренды.

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



Содержание

| | | | |
|-------------|-----------------------|---|--------------|
| Общая часть | Методология оценки | Расчет справедливой (рыночной) стоимости | Приложения |
| 1 Стр. 7 | 2 Стр. 19 | 3 Стр. 25 | 4 Стр. 56 |

1

Общая часть



1. Общая часть

Сокращения

Принятые обозначения

| | |
|------------------------------|---|
| Заказчик | НПФ «Профессиональный» (Акционерное общество) |
| Исполнитель, компания Б1, Б1 | «Б1 – Консалт» |
| Дата оценки | 30 апреля 2023 года |
| Справочник Лейфера | «Справочник оценщика недвижимости – 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.» под ред. Л. А. Лейфер, Нижний Новгород, 2021 |

Аббревиатуры

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

1. Общая часть

Сокращения

Аббревиатуры (продолжение)

| | | | |
|--------|--|-------|--|
| НДС | налог на добавленную стоимость | т.д. | так далее |
| НПФ | негосударственный пенсионный фонд | т.п. | тому подобное |
| ОГРН | основной государственный регистрационный номер | тыс. | тысячи |
| ООО | общество с ограниченной ответственностью | ул. | улица |
| ОСБУ | отраслевые стандарты бухгалтерского учета | УСН | упрощенная система налогообложения |
| ОСН | общая система налогообложения | ФЗ | федеральный закон |
| пер. | переулок | ФСО | Федеральный стандарт оценки |
| пр. | прочее | ЦБ | Центральный банк |
| просп. | проспект | ЦМАКП | Центр макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования |
| РОО | Ассоциация «Русское общество оценщиков» | ш. | шоссе |
| руб. | рубли | шт. | штука |
| РФ | Российская Федерация | | |
| см. | смотри | | |
| стр. | строение | | |

1. Общая часть

Заявление о соответствии

Подписавший данный отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него 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 он не имеет личной заинтересованности или какого бы то ни было предвзятого отношения как касательно оцениваемого объекта, так и касательно сторон, имеющих к нему отношение.
- ▶ Его профессиональное вознаграждение не зависит от получения минимальной, максимальной или некоторой определенной величины оцениваемой стоимости; достижения заранее обусловленного результата или наступления определенных последующих событий.
- ▶ Его работа (аналитические исследования, выводы и заключения, и подготовка данного отчета) была выполнена в соответствии с федеральными стандартами оценки.
- ▶ Осмотр Объекта оценки не проводился представителями Исполнителя. Фотографии Объекта оценки предоставлены Заказчиком по состоянию на январь 2021 года.
- ▶ Оценщик, подписавший этот отчет, при его подготовке не прибегал к сколько-нибудь существенной помощи со стороны других экспертов, за исключением Валентина Никитина, Алины Гринченко и Александры Бербеновой.

С уважением,

Ольга Архангельская

Оценщик
Партнер



Основные факты и выводы

| | |
|--|---|
| Основание для проведения оценки | Договор №TAS-2022-00241 от 2 ноября 2022 года, приложение D от 19 апреля 2023 года |
| Заказчик | Полное наименование: Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество) Сокращенное наименование: НПФ «Профессиональный» (АО) Юридический адрес (место нахождения): г. Москва, 101000, ул. Чаплыгина, д. 11, эт. 5 |
| Исполнитель | Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Б1 – Консалт». Сокращенное наименование: ООО «Б1 – Консалт» Юридический адрес (место нахождения): г. Москва, 115035, Садовническая наб., д. 77, стр. 1. |
| Независимость Исполнителя | <p>В соответствии с Договором Исполнитель гарантирует свою независимость применительно к Заказчику и имуществу Заказчика, являющемуся объектом оценки, а также независимость Оценщика, которые будут проводить оценку по Договору, а именно подтверждает, что:</p> <ul style="list-style-type: none">▶ Исполнитель не является аффилированным лицом Заказчика;▶ Исполнитель и Оценщик не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами или работниками Заказчика;▶ Исполнитель и Оценщик не имеют имущественного интереса в объекте оценки;▶ Оценщики не состоят с лицами, названными выше, в близком родстве или свойстве (определяемом согласно законодательству);▶ Исполнитель и Оценщик не имеют вещных или обязательственных прав вне договора в отношении объекта оценки;▶ Исполнитель и Оценщик не являются кредиторами Заказчика. <p>В соответствии с Договором Заказчик гарантирует, что он:</p> <ul style="list-style-type: none">▶ не является кредитором или страховщиком Исполнителя;▶ не будет вмешиваться в деятельность Исполнителя и/или 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. |
| Балансовая стоимость Объекта оценки | По данным Заказчика остаточная балансовая стоимость Объекта оценки на 31.03.2023 составляет 72 944 146,55 руб. С учетом амортизации остаточная балансовая стоимость по состоянию на Дату оценки составляет 72 570 074,00 руб. |

1. Общая часть

Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая Отчет

Номер отчета – №TAS-2022-00241-2023/2-С.
Дата составления отчета – 15 мая 2023 года.
Срок проведения оценки – апрель-май 2023 года.

Вид определяемой стоимости

Справедливая (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.
- ▶ Оцениваемые права – права собственности.

Цель оценки

Предполагаемое использование результатов оценки

Целью оценки является предоставление Заказчику информации о справедливой стоимости Объекта оценки для отражения в финансовой отчетности по ОСБУ в соответствии с МСФО (IFRS) 13.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

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

Специальные допущения оценки

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

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

| Затратный подход | Сравнительный подход | Доходный подход | Согласованная стоимость |
|------------------|----------------------|-----------------|-------------------------|
| Не применялся | 98 604 000 руб.* | 92 950 000 руб. | 94 000 000 руб. |

*С учетом корректировки на обременение долгосрочным договором аренды в размере 75 907 300 руб.

1. Общая часть

Сведения о Заказчике и Исполнителе

| | |
|--|--|
| Заказчик | Полное наименование: Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество) Сокращенное наименование: НПФ «Профессиональный» (АО) Юридический адрес (место нахождения): г. Москва, 101000, ул. Чаплыгина, д. 11, эт. 5 ОГРН: 1147799010325 |
| Исполнитель (юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор) | Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Б1 – Консалт». Сокращенное наименование: ООО «Б1 – Консалт» Юридический адрес (место нахождения): г. Москва, 115035, Садовническая наб., д. 77, стр. 1. ОГРН 1027739850962 |
| Страховой полис Исполнителя | Полис № 0327R/950/0000001/22 АО «АльфаСтрахование» сроком с 1 июня 2022 года по 31 мая 2023 года на сумму 2 000 000 000 руб. |
| Оценщик | Архангельская Ольга Юрьевна включена в реестр РОО 1 января 2008 года, регистрационный номер № 002517. Адрес (место нахождения): 115035, г. Москва, Садовническая наб., д. 77, стр. 1 Адрес электронной почты: Olga.Arkhangel'skaya@b1.com Номер контактного телефона: +7 (495) 755 9854 Профессиональное образование: -Московский государственный университет им. М.В. Ломоносова: номер диплома – ЭВ № 478515, дата выдачи – 30 июня 1995 года. -Институт профессиональной оценки: номер диплома – ПП № 32361, дата выдачи – 11 июня 2003 года. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 029806-1 от 17 сентября 2021 года (оценка недвижимости) Опыт работы – более 20 лет Квалификация – оценщик Должность - партнер Принимаемое участие - осуществление текущего руководства, согласование общей методологии оценки, проверка предпосылок, проверка Отчета. |
| Обязательное страхование гражданской ответственности Оценщика | Полис № 433-079074/22 СПАО «Ингосстрах» сроком с 2 сентября 2022 года по 1 сентября 2023 года. |

1. Общая часть

Сведения о Заказчике и Исполнителе

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 – 18 лет.

Должность – директор.

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

2. *Гринченко Алина Юрьевна*

Профессиональное образование:
Национальный исследовательский университет «Высшая школа
экономики», 2013 г., диплом №107704 0000719

Опыт работы в оценке – 10 лет.

Должность – менеджер.

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

3. *Бербенева Александра Сергеевна*

Профессиональное образование:
Национальный исследовательский университет «Высшая школа
экономики»
- номер диплома – 107704 0176746
- дата выдачи – 07 июля 2020 г.

Опыт работы в оценке – 4 года.

Должность – консультант.

Принимаемое участие – проведение расчетов по оценке, анализ
рынка, подготовка отдельных частей Отчета об оценке.

Общие допущения и ограничительные условия

Общие допущения и ограничительные условия

Данный Отчет подготовлен с учетом следующих допущений и ограничительных условий:

1. Нам не известно о существовании каких-либо причин, по которым факты и данные, изложенные в настоящем Отчете, могли бы быть признаны неверными.
2. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость Объекта. На Исполнителе не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
3. 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.
4. 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.
5. 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 Б1, 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.
6. Мы не несем ответственность за информацию, предоставленную нам третьими лицами. Информация, предоставленная нам третьими лицами, считается достоверной.
7. Наш Отчет основан на допущении о соблюдении всех применимых законов и нормативных актов РФ, за исключением специально оговоренных случаев.
8. 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.
9. 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.

Общие допущения и ограничительные условия

Общие допущения и ограничительные условия (продолжение)

10. Ни компания Б1, ни кто-либо из лиц, подписавших настоящий 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.
 11. 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.
 12. Все расчеты производились Исполнителем в программном продукте MS Excel. В расчетных таблицах, представленных в Отчете, для удобства восприятия приведены округленные значения показателей.
-

Дополнительные допущения и ограничительные условия

Дополнительные допущения

1. Исполнителем не проводился осмотр Объекта оценки. Фотографии были предоставлены Заказчиком по состоянию на январь 2021 года. Мы предполагаем, что состояние Объекта на Дату оценки идентично его состоянию, отраженному в описаниях и на фотографиях, предоставленных Заказчиком.
 2. 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.
 3. Мы предполагаем, что арендодатель и арендаторы являются независимыми сторонами.
 4. Мы предполагаем, что все преимущества, существующие у текущего собственника в отношении Объекта оценки, в том числе условия заключенного договора аренды, сохраняются бесспорно в случае перехода прав собственности на Объект оценки иному лицу.
 5. Мы предполагаем, что право собственности на долю земельного участка, относимую к Объекту оценки, может быть оформлено без существенных временных и финансовых затрат.
 6. Мы предполагаем, что арендатор будет исполнять все свои обязательства по уплате арендной платы согласно условиям заключенного договора аренды.
-

Применяемые стандарты оценочной деятельности

Применяемые стандарты оценки

- ▶ Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года №135-ФЗ со всеми изменениями на дату оценки.
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I), утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации №200 от 14.04.2022.
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости» (ФСО II), утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации №200 от 14.04.2022.
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки» (ФСО III), утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации №200 от 14.04.2022.
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку» (ФСО IV), утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации №200 от 14.04.2022.
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки» (ФСО V), утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации №200 от 14.04.2022.
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке» (ФСО VI), утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации №200 от 14.04.2022.
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 25.09.2014 № 611.
- ▶ Стандарт оценки Ассоциации «Русское общество оценщиков» СПОД РОО 01-001-2020 («Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»);
- ▶ Стандарт оценки СПОД РОО 01-002-2020 («Цель оценки и виды стоимости»);
- ▶ Стандарт оценки СПОД РОО 01-003-2020 («Требования к отчету об оценке»);
- ▶ Стандарт оценки СПОД РОО 01-006-2020 («Подходы и методы оценки»);
- ▶ Стандарт оценки СПОД РОО 01-007-2020 («Оценка недвижимости»);
- ▶ Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (далее - МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»).

Обоснование применяемых стандартов

В качестве стандартов оценки были выбраны федеральные стандарты оценки (ФСО I-VI, №7), обязательные к применению в Российской Федерации, а также стандарты Ассоциации «Русское общество оценщиков», членом которой является Оценщик.

2

Методология оценки



Наиболее эффективное использование

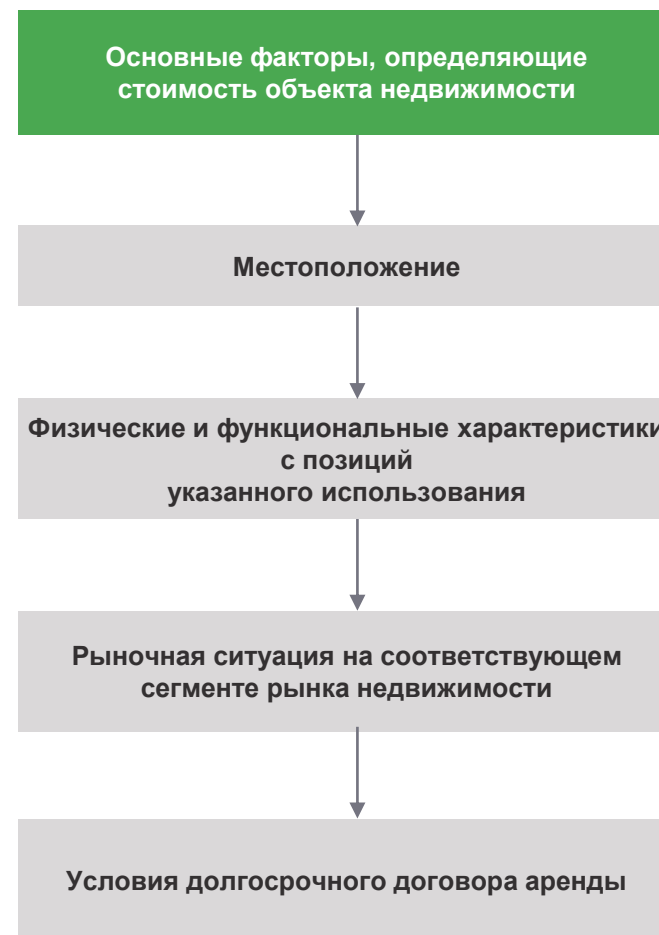
Анализ наиболее эффективного использования Объекта

Согласно Федеральному стандарту оценки II, утвержденному приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14 апреля 2022 года №200, «наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей».

Концепция наиболее эффективного использования основана на трех базовых критериях:

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

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



Методология оценки

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 этого 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 стоимостного анализа 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 указана в соответствующей части Отчета.

2. Методология оценки

Методология оценки

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 анализа 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:

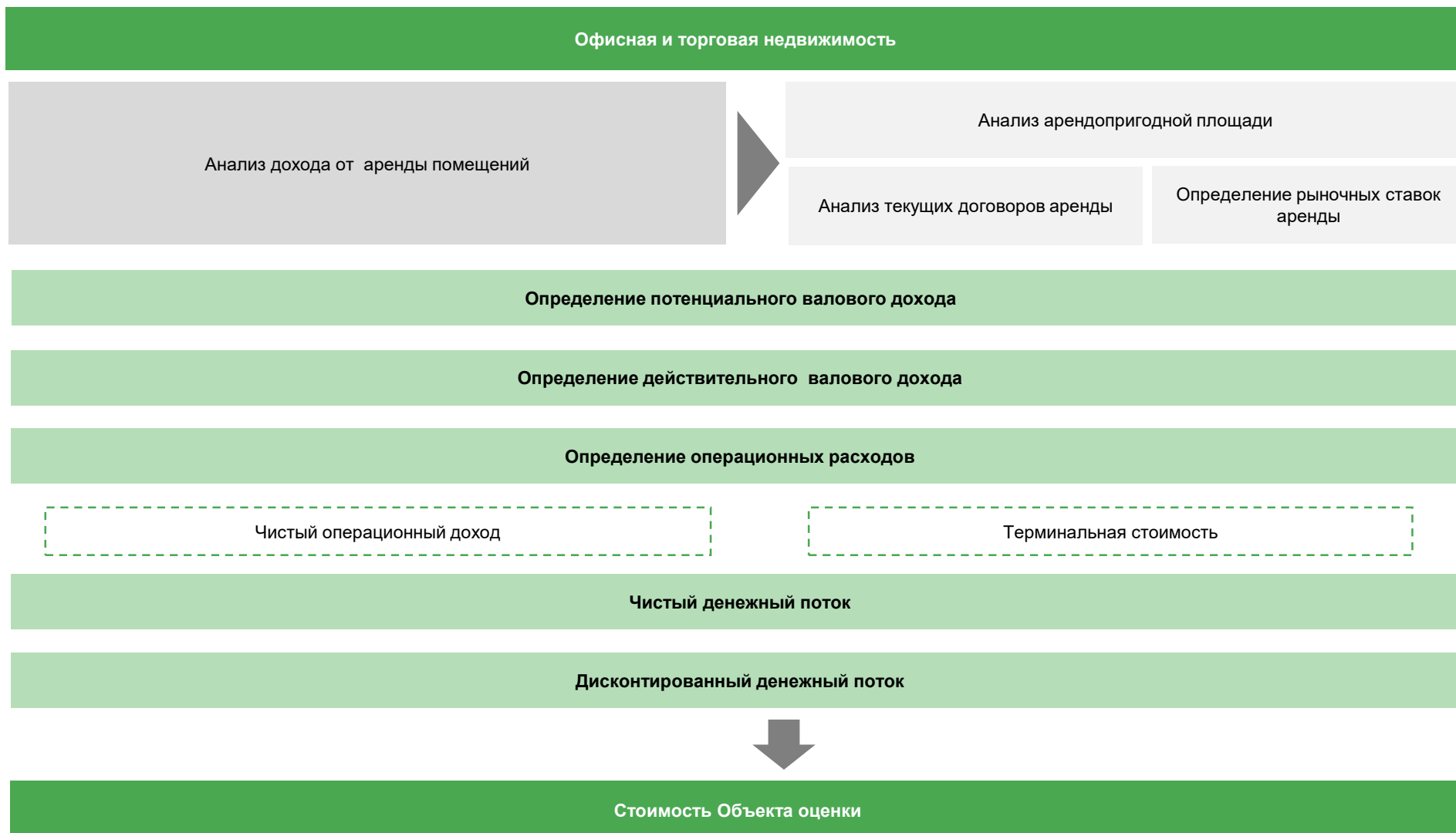
I – чистый операционный доход;

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

2. Методология оценки

Методология оценки

Метод дисконтирования денежных потоков



2. Методология оценки

Методология оценки

Расчет ставки дисконтирования

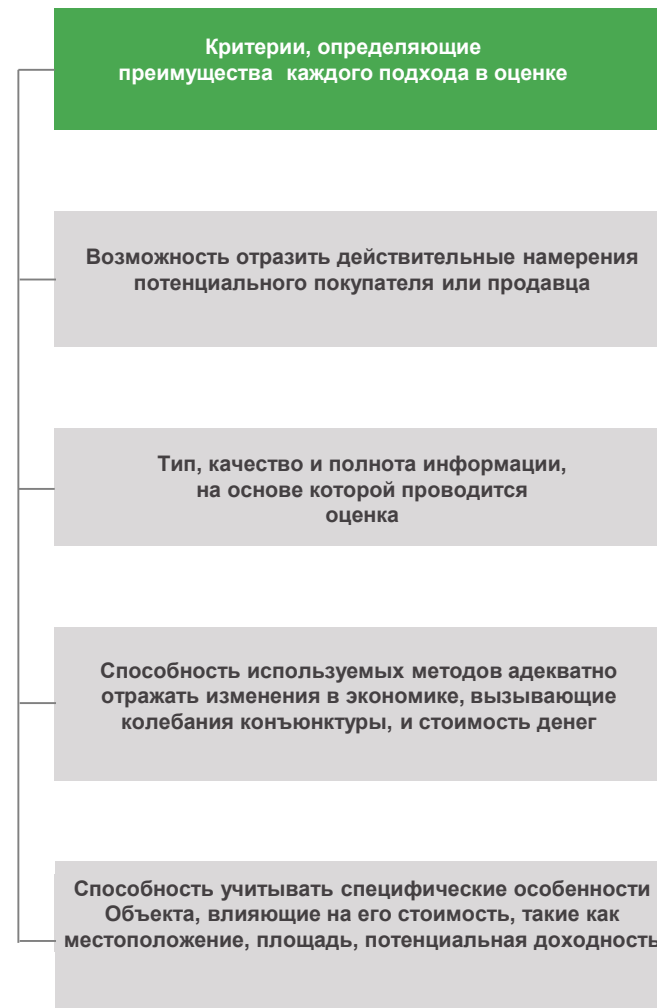
Ставка дисконтирования - это ставка дохода на инвестиции, то есть ожидаемый возврат на вложения средств в приобретение объекта недвижимости с целью его дальнейшего коммерческого использования. Подобная ставка должна быть достаточной для того, чтобы побудить инвестора купить права на будущие потоки доходов, 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:

- ▶ кумулятивного;
- ▶ экспертного;
- ▶ других.

Расчет ставки дисконтирования представлен в разделе «Расчет справедливой (рыночной) стоимости».

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.



3

**Расчет справедливой (рыночной)
стоимости**



3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Описание Объекта оценки

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, которое юридически не оформлено на Дату оценки.

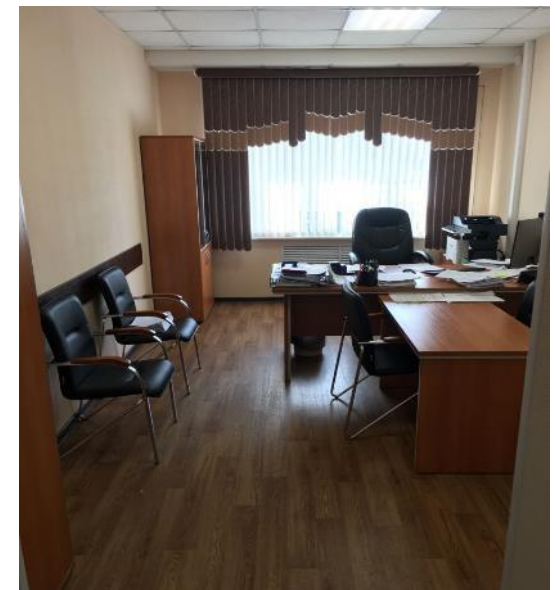
**По данным Заказчика по состоянию на Дату оценки земельный участок с кадастровым номером 86:10:0101212:38 общей площадью 8 846 кв. м целиком находится в собственности у предыдущего собственника Объекта оценки (АО «Энергосбытовая компания «Восток»). Исходя из того, что Заказчик приобрел оцениваемые помещения у АО «Энергосбытовая компания «Восток», он получил право на долю в земельном участке, ассоциированным со зданием, в котором расположены оцениваемые помещения. Мы предполагаем, что право собственности на долю земельного участка, относящуюся к оцениваемым помещениям (~60,49%), может быть оформлено без существенных временных и финансовых затрат.*

В отношении оцениваемых прав были предоставлены следующие документы:

- ▶ Выписка из ЕГРН на нежилое помещение 852,9 кв. м от 14.04.2023;
- ▶ Выписка из ЕГРН на нежилое помещение 751,3 кв. м от 14.04.2023;
- ▶ Выписка из ЕГРН на нежилое помещение 764,1 кв. м от 14.04.2023;
- ▶ Выписка из ЕГРН на земельный участок с кадастровым номером 86:10:0101212:38 от 14.04.2023.

По информации Заказчика, обременением прав собственности на Объект оценки является договор аренды объекта недвижимости № Д-ЮРИЦ-2018-0123 от 13.12.2018 с дополнительными соглашениями от 27.12.2018 и 28.12.2020, заключенный между НПФ «Профессиональный» (АО) и ООО «ЮРИЦ» сроком до 31.12.2030.

Фотографии Объекта оценки представлены справа.



Источник: фотографии Заказчика

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Описание местоположения, окружения, транспортной доступности

Описание местоположения Объекта

Объект оценки расположен в северной части Восточного района города Сургут Ханты-Мансийского округа - Югра. 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, рекой Черная 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 «Электрощит» и гостиница «Грэсовская».

Доступность

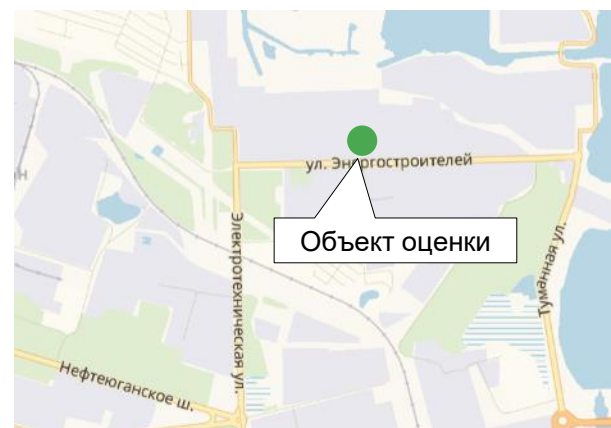
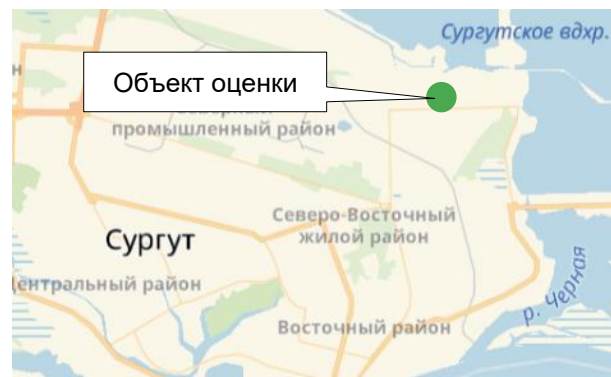
Несмотря на расположение в промышленном районе Сургута, на удалении от центра города, Объект оценки обладает хорошей транспортной доступностью благодаря расположению на первой линии ул. Энергостроителей и наличию остановки общественного транспорта в непосредственной близости.

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/>

Местоположение можно охарактеризовать как хорошее с точки зрения размещения офисного объекта

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Описание Объекта оценки

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, на третьем этаже - 20%. В помещениях на первом этаже сплит-системы не установлены.
- ▶ Приточно-вытяжная вентиляция оборудована, но по состоянию на Дату оценки не функционирует.

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

Распределение площадей

| | 1 этаж | 2 этаж | 3 этаж | Всего | Доля помещений, % |
|---|--------------|--------------|--------------|----------------|-------------------|
| Арендопригодная 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 | 129,0 | 129,4 | 453,9 | x |
| Лестницы | 29,0 | 26,2 | 26,0 | 81,2 | x |
| Технические | 33,2 | | 21,7 | 54,9 | x |
| Санузлы | 27,7 | 29,0 | 29,2 | 85,9 | x |
| Всего | 852,9 | 751,3 | 764,1 | 2 368,3 | |

Источник: данные Заказчика, 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.

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Описание Объекта оценки

Фотографии Объекта оценки

Фотографии Объекта оценки были предоставлены Заказчиком



Общий вид здания



Общий вид здания



Общий вид здания



Типовое офисное помещение



Типовое офисное помещение



Коридор



Коридор



Коммуникации



Санузел

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Анализ наиболее эффективного использования

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 Сургута.

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

Здание расположено на первой линии ул. Энергостроителей, в промышленной зоне города (Восточный район). Ближайшее окружение Объекта оценки представлено складскими, производственными объектами, гаражами. 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.

Анализ наиболее эффективного использования Объекта

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

Источник: анализ Исполнителя

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Описание выбранной методологии

Описание выбранной методологии

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

Затратный подход



Обоснование отказа от использования подхода:

Мы сочли возможным не применять затратный подход к оценке справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки, так как оцениваемые офисные помещения относятся к категории доходной недвижимости, сдаются в аренду и генерируют денежные потоки. Затратный подход по своему определению наиболее применим к тем объектам недвижимости, для которых нет рынка, то есть которые редко встречаются на нём в роли объекта для инвестиций, и не применяется к коммерческой недвижимости, так как не отражает логику потенциального покупателя.

Сравнительный подход



Применяемый подход к оценке:

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

Доходный подход



Применяемый подход к оценке:

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

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

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 – 1 мая 2023 года - 30 сентября 2032 года;
- ▶ Интервал прогноза – 1 квартал (первый период – 60 дней);
- ▶ Денежные потоки возникают в середине кварталов. Расчеты производились в рублях.

Расчет потенциального валового дохода

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

По данным Заказчика, на Дату оценки оцениваемые помещения сданы одному арендатору в долгосрочную аренду. Основные условия долгосрочного договора представлены в таблице справа. Согласно договору аренды, арендатор самостоятельно несет расходы на эксплуатацию помещений и коммунальные расходы.

В расчете после окончания долгосрочного договора аренды мы предполагаем сдачу в аренду оцениваемых помещений кабинетами площадью 30-50 кв. м. Рыночная ставка аренды определена за арендопригодную площадь (без учета МОПов, технических помещений) и составила на Дату оценки 4 667 руб./кв. м/год, без НДС, с учетом эксплуатационных и коммунальных расходов. Расчет рыночной ставки приведен далее в Отчете.

Текущая ставка по договору в пересчете на арендопригодную площадь (1 692,4 кв. м) составляет 10 951 руб./кв. м/год, без НДС, эксплуатационных и коммунальных расходов, с учетом индексации по договору (или 13 461 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, 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.

Макроэкономические предположения

| Показатель | Май-дек 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 и далее |
|------------|--------------|------|------|------|--------------|
| ИПЦ России | 5% | 7% | 6% | 5% | 4% |

* С учетом фактической инфляции за 01.01.23 – 30.04.23, которая составила 2%

Источник: Центр макроэкономических прогнозов Б1

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 |
| Начальная 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% |
| Ставка аренды, руб./кв. м арендопригодной площади (без МОП)/год, без НДС, эксплуатационных и коммунальных платежей, с учетом индексации на Дату оценки | 10 951 |

Источник: данные Заказчика

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Согласно п. 5.3 долгосрочного договора аренды, стороны имеют право на односторонний отказ от исполнения обязательства по договору аренды, но такое право арендатора влечет за собой необходимость выплаты арендодателю денежной суммы в размере арендной платы по договору аренды за весь срок договора, не истекший к моменту отказа от исполнения обязательств по договору аренды (на Дату оценки это 177 млн руб. без НДС).

Такое условие досрочного расторжения договора аренды делает невыгодным для арендатора переезд в новое помещение даже при существенном различии текущей ставки аренды по договору и рыночных ставок аренды.

Дополнительно мы проанализировали отчет о прибылях и убытках арендатора (ООО «ЮРИЦ») за 2022 год, согласно которому его чистая прибыль составила 6,6 млн руб., то есть потенциально существует риск неисполнения ООО «ЮРИЦ» обязательств по договору аренды, так как годовая арендная плата по договору за 2023 год – 22,2 млн руб. с НДС.

В качестве подтверждения платежеспособности арендатора Заказчиком была предоставлена независимая гарантия №Д-В-2020-5186 от 29.04.2020 от материнской компании ООО «ЮРИЦ» - АО «Энергосбытовая компания «Восток». В соответствии с документом АО «ЭК «Восток» гарантирует надлежащее исполнение обязательств ООО «ЮРИЦ» перед НПФ «Профессиональный» (АО) по оплате арендных платежей за недвижимое имущество, расположенное по адресу: г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5, в соответствии с условиями договора аренды №Д-ЮРИЦ-2018-0123 от 13.12.2018 и дополнительных соглашений от 27.12.2018 и 28.12.2020, а также по оплате обязательств по денежным требованиям, связанным с недействительностью или расторжением договора аренды, на сумму, не превышающую 274 890 477,68 руб. Гарантия вступает в силу с даты выдачи и действует до 31.12.2030.

Основным видом деятельности АО «Энергосбытовая компания «Восток» является торговля электроэнергией, а согласно отчету о прибылях и убытках выручка компании за 2022 год составляет 39,9 млрд руб., а чистая прибыль – 2,0 млрд руб.

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

стоимости Объекта оценки.

В расчете мы использовали ставку аренды по существующему договору аренды до конца срока его действия с последующим переходом на рыночную ставку аренды. То есть договор аренды заканчивается 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 площадью 30-50 кв. м.

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

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

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

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).





Исходя из того, что для большинства участников рынка НДС, включённый в ставки аренды или цены продаж, является расходом, так как он не может быть принят к зачету или вычету в силу их систем налогообложения, мы исходим из того, что ставки аренды или цены продаж по объектам, собственники которых не являются плательщиками НДС, эквивалентны (с точки зрения базы сравнения) ставкам аренды или ценам продаж, в которые включен НДС. То есть, когда участником сделки является компания-плательщик НДС, она сможет продать или сдать в аренду помещение по той же цене, которая сложилась на рынке, однако эта цена будет включать НДС.

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Расчет рыночной ставки аренды офисных помещений

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

| Характеристика | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 |
|--|---|--|---|---|---|
| Источник | | surgut.cian.ru/rent/commercial/283217737 | www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_ot_18_do_1420_m_415762780 | www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-surgut-3130537461 | surgut.cian.ru/rent/commercial/244031280/ |
| Контакт | | Ольга, +7 (902) 691 07-53 | Алексей, + 7 (902) 690-91-62 | Представитель собственника, +7 (967) 883-17-77 | Представитель собственника, +7 (996) 445-25-12 |
| Фото |  |  |  |  |  |
| Ставка аренды, руб./кв. м/год, с НДС | | 4 800 | 6 060 | 6 600 | 6 000 |
| Коммунальные и эксплуатационные платежи | Все включено | Все включено, кроме уборки | Все включено | Все включено | Все включено, кроме уборки |
| Корректировка | | 300 | 0 | 0 | 547 |
| Скорректированная ставка | | 5 100 | 6 060 | 6 600 | 6 547 |
| Тип цены (предложение/сделка) | | Предложение | Предложение | Предложение | Предложение |
| Корректировка | | -7% | -7% | -7% | -7% |
| Скорректированная ставка | | 4 743 | 5 636 | 6 138 | 6 088 |
| Дата предложения/сделки | 30.04.2023 | Апрель 2023 г. | Апрель 2023 г. | Апрель 2023 г. | Апрель 2023 г. |
| Корректировка | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная ставка | | 4 743 | 5 636 | 6 138 | 6 088 |
| Местоположение | ул. Энергостроителей, д. 5 | ул. Пионерная, д. 7 | ул. Энергостроителей, д. 4 | ул. Рационализаторов, д. 23 | Нижневартовское ш., д. 3/7 |
| Корректировка | | 0% | 0% | 0% | -5% |
| Общая площадь, кв. м | 30-50 | 40 | 36 | 15 | 70 |
| Корректировка | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Совокупная корректировка | | 0% | 0% | 0% | -5% |
| Скорректированная ставка | | 4 743 | 5 636 | 6 138 | 5 784 |
| Состояние отделки | Стандартная отделка (за выездом арендатора)* | Стандартная отделка (за выездом арендатора) | Стандартная отделка (за выездом арендатора) | Стандартная отделка (за выездом арендатора) | Стандартная отделка (за выездом арендатора) |
| Корректировка | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная ставка | | 4 743 | 5 636 | 6 138 | 5 784 |
| Рыночная ставка аренды, руб./кв. м/год, с НДС, округленно | 5 600 | | | | |
| Рыночная ставка аренды, руб./кв. м/год, без НДС | 4 667 | | | | |

Источник: расчеты и предположения Исполнителя

*На Дату оценки оцениваемые помещения имеют стандартную отделку. Однако на момент, когда предполагается сдача помещений в рынок (2030 год), помещения будут в состоянии за выездом арендатора, то есть потребуются косметический ремонт.

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

При определении ставки аренды мы применяли следующую последовательность корректировок:

Корректировка на коммунальные расходы и дополнительные платежи.

По результатам интервьюирования брокеров и собственников помещений было выявлено, что типичной практикой для рынка офисной недвижимости Сургута является включение в арендную ставку эксплуатационных расходов и коммунальных платежей.

Арендная ставка аналогов 2 и 3 включает эксплуатационные и коммунальные расходы (в том числе плату за электроэнергию), данная корректировка к ставке не применяется.

Арендная ставка аналогов 1 и 4 не включает в себя уборку, в связи с чем была Размер корректировки для аналога 1 был определен на основе данных брокеров о фактических расходах в данном помещении, для аналога 4 – на основе данных Заказчика об уровне расходов в Объекте оценки.

Корректировка на тип цены (сделка/ предложение).

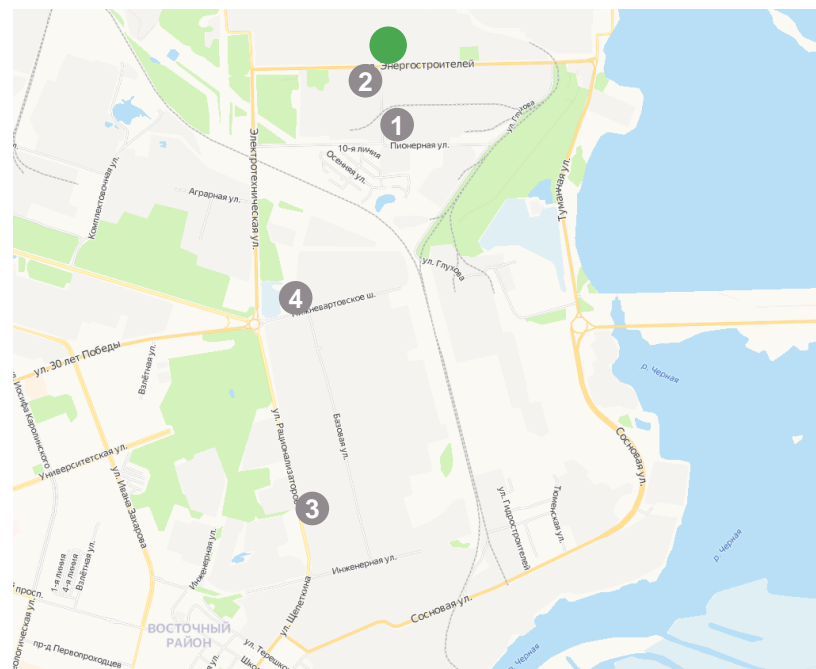
Для объектов, предлагаемых в аренду, запрашиваемые ставки, как правило, несколько выше тех, по которым фактически заключаются сделки.

Значение применяемой корректировки (-7%) соответствует середине диапазона, приведенного в Справочнике Лейфера (табл. 493).

Корректировка на дату сделки/ предложения.

Использованные для расчета аналоги присутствовали на рынке недвижимости в апреле 2023 года, оценка проводится на 30 апреля 2023 года. Таким образом, корректировка на дату предложения не применялась.

Расположение объектов-аналогов



Источник: yandex.ru/maps/

- **Объект оценки**
- 1 ул. Пионерная, д. 7
- 2 ул. Энергостроителей, д. 4
- 3 ул. Рационализаторов, д. 23
- 4 Нижневартовское ш., д. 3/7

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

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 на предыдущей странице. Диапазоны корректировок на местоположение представлены в таблице ниже.

Аналоги 1-3, как и Объект оценки, находятся в промышленной зоне на удалении от центра города, поэтому корректировка к их ставкам не применялась. Аналог 4 имеет лучшую транспортную доступность относительно центра города, в связи с чем к его ставке была применена понижающая корректировка в размере 5%.

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

Источник: анализ Исполнителя

Корректировка на площадь

Данная корректировка позволяет учесть различия ставок аренды Объекта оценки и объектов-аналогов, связанных с различием масштабов сделок.

Согласно анализу рынка, проведенному Исполнителем, в сегменте, к которому относится Объект оценки, для анализируемых площадей (30-50 кв. м) зависимость между ставкой аренды и площадью не наблюдается.

| Адрес | Ссылка | Доступные площади | Ставка аренды, руб./кв. м/год, с НДС |
|----------------------------|--|-------------------|--------------------------------------|
| ул. Энергостроителей, д. 4 | www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeshchenie_ot_18_do_1420_m_415762 | 18-54 кв. м | 6 060 |
| Нижневартовское ш., д. 3/7 | surgut.cian.ru/rent/commercial/244031280 | 16-70 кв. м | 6 000 |
| Нефтеюганское ш., д. 37 | surgut.cian.ru/rent/commercial/194835966 | 18-36 кв. м | 6 480 |
| ул. Рационализаторов, д. 3 | surgut.cian.ru/rent/commercial/284360726 | 40-80 кв. м | 4 800 |

Источник: анализ Исполнителя

Учитывая, что площади Объекта оценки и объектов-аналогов имеют небольшой разброс (40 кв. м и 15-70 кв. м соответственно), мы сочли возможным не применять корректировку на площадь.

Корректировка на отделку и состояние помещений.

На Дату оценки Объект оценки имеет стандартную отделку. Однако на момент, когда предполагается сдача помещений в рынок (в 2031 году после окончания текущего договора аренды), помещения будут в состоянии «за выездом арендатора». Все используемые в расчете аналоги также имеют состояние отделки «за выездом арендатора», в связи с чем данная корректировка не применялась.

При определении рыночных ставок аренды использовалось среднее арифметическое значение скорректированных ставок аренды аналогов.

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Динамика рыночной ставки аренды была определена на уровне инфляции (таблица «Макроэкономические предположения» ранее в Отчете). Учитывая кризисные явления в экономике РФ, мы предполагаем, что среднерыночный рост ставок аренды с Даты оценки до конца 2023 года составит 0%, далее – ИПЦ.

Расчет действительного валового дохода от аренды

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

После окончания долгосрочного договора аренды 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 г. | 2 кв. 2031 г. | 3 кв. 2031 г. | 4 кв. 2031 г. | 1 кв. 2032 г. | 2 кв. 2032 г. и далее |
|-------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-----------------------|
| Уровень недозагрузки, % | 85% | 70% | 55% | 40% | 25% | 10% |

Источник: анализ Исполнителя

Расчет чистого операционного дохода

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

Операционные расходы

Получение доходов сопряжено с необходимостью нести операционные расходы, обусловленные земельными платежами, налогом на имущество, эксплуатационными и коммунальными расходами, страховыми платежами и фондом капитальных затрат.

Эксплуатационные и коммунальные расходы. Согласно действующему договору аренды, арендатор самостоятельно несет расходы на эксплуатацию помещений и коммунальные расходы.

Следовательно, в расчетах мы предполагаем, что до конца договора аренды арендодатель не несет эксплуатационные и коммунальные расходы.

Типичной практикой для рынка офисной недвижимости г. Сургута является включение в арендную ставку эксплуатационных расходов и коммунальных платежей. Таким образом, мы предполагаем, что после окончания договора аренды арендодатель начнет нести эксплуатационные и коммунальные расходы.

Для определения уровня расходов мы использовали прогноз, предоставленный Заказчиком на 2023 год, основанный на ретроспективных данных об уровне расходов и фактических договорах с поставщиками услуг.

Прогнозные коммунальные и эксплуатационные расходы

| Статья расходов | Значение, руб./кв. м/год, без НДС |
|--|-----------------------------------|
| Эксплуатационные расходы | |
| Охрана и безопасность | 615 |
| Клининг | 326 |
| Вывоз мусора | 24 |
| Вывоз снега | 150 |
| ТО ОПС, видеонаблюдения | 31 |
| Коммунальные расходы | |
| Электроснабжение | 402 |
| Отопление | 182 |
| Водоснабжение | 6 |
| Водоотведение | 46 |
| Обслуживание инженерных систем | 10 |
| Итого расходы, руб./кв. м общей площади/год | 1 791 |
| Итого расходы, приходящиеся на оцениваемые помещения, руб. | 4 241 307 |
| Итого расходы, руб./кв. м арендопригодной площади, округленно | 2 510 |

Источник: данные Заказчика, анализ Исполнителя

На долю оцениваемых помещений приходится 79% от общей площади здания, соответственно, расходы, относящиеся к данным помещениям, составляют 4 241 307 руб./год, без НДС.

Таким образом, фактические расходы составляют 2 510 руб. за кв. м арендопригодной площади в год, без НДС.

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Нам был предоставлен прогнозный бюджет расходов на 2023 год, который, по данным Заказчика, учитывает ожидаемый рост тарифов ЖКХ и стоимости эксплуатационных услуг.

Начиная с 2024 года прогнозная динамика изменения расходов была определена в следующей логике:

- ▶ Поскольку затраты на охрану и уборку по сути представляют собой затраты на персонал (охранники, уборщики), то они существенно зависят от уровня заработной платы. К данным статьям расходов применяется прогнозный рост номинальной заработной платы за 2023-2025 гг., определенный по данным ЦБ РФ. После 2025 года применяется уровень ИПЦ.
- ▶ Коммунальные и прочие эксплуатационные расходы: на уровне прогнозного ИПЦ.

Индексация эксплуатационных и коммунальных расходов

| | Доля в расходах | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 и далее |
|---------------------------------|-----------------|-------------|-------------|-------------|--------------|
| Коммунальные услуги | 35% | 7,0% | 6,0% | 5,0% | 4,0% |
| Охрана и уборка | 53% | 7,1% | 6,1% | 5,0% | 4,0% |
| Прочие эксплуатационные расходы | 12% | 7,0% | 6,0% | 5,0% | 4,0% |
| Средневзвешенный рост | | 7,1% | 6,1% | 5,0% | 4,0% |

Источник: анализ Исполнителя

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 целиком принадлежит предыдущему собственнику Объекта оценки (АО «Энергосбытовая компания «Восток»). Мы предполагаем, что права на земельный участок (исходя из доли оцениваемых помещений в здании) могут быть 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 5 351 кв. м).

По данным выписки из ЕГРН от 14.04.2023, вид разрешенного использования земельного участка: «под нежилое здание с учетом функционального назначения». Земельный налог рассчитывается, 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».

В расчет заложено предположение о росте величины земельных платежей ввиду переоценки кадастровой стоимости земельного участка 1 раз в 4 года на величину накопленного роста цен (ставок аренды) на офисном рынке Сургута.

Расчет земельных платежей, 2023 г.

| 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 |
| Доля площади, относимая к Объекту оценки | ~60,49% (~5 350,95 кв. м) |
| Кадастровая стоимость, руб. | 21 717 195 |
| Кадастровая стоимость, относимая к Объекту оценки, руб. | 13 136 731 |
| Ставка налога на землю, % | 1,4% |
| Земельные платежи, руб./год | 183 914 |

Источник: данные Заказчика, выписка ЕГРН, Решение Сургутской городской думы от 26 октября 2005 г. №505-III ГД (с учетом изменений)

Динамика ставки налога на землю, %

| Год | 2023 | 2024 и далее |
|------------------|-------|--------------|
| Ставка налога, % | 1,40% | 1,50% |

Источник: Решение Сургутской городской думы от 26 октября 2005 г. №505-III ГД (с учетом изменений)

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Налог на имущество. Согласно закону Ханты-Мансийского АО - Югры от 29.11.2010 №190-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 14.04.2023, кадастровая стоимость оцениваемых помещений составляет:

| Кадастровый номер | Площадь, кв. м | Кадастровая стоимость, руб. |
|--------------------|----------------|-----------------------------|
| 86:10:0101212:1200 | 852,9 | 8 517 315 |
| 86:10:0101212:1201 | 751,3 | 7 502 707 |
| 86:10:0101212:1202 | 764,1 | 7 630 532 |
| Всего | 2 368,3 | 23 650 554 |

Соответственно, налог составляет 473 011 руб./год.

Последняя государственная оценка кадастровой стоимости зданий в Сургуте была проведена по состоянию на 01.01.2019. Следующая государственная кадастровая оценка зданий, согласно изменениям в Федеральный закон от 03.07.16 №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», планируется к проведению в 2023 году и будет применена с 01.01.2024.

В расчетах заложено предположение о росте величины налога на имущество ввиду переоценки кадастровой стоимости 1 раз в 4 года, начиная с 2024 года на величину накопленного роста цен (ставок аренды) на офисном рынке Сургута.

Прогнозный рост кадастровой стоимости в 2024 году определен на уровне фактического роста ставок аренды с 01.01.2019 по 31.12.2022.

Страховые платежи. Сумма страховых платежей определена на уровне фактических платежей по договору страхования №43912/919/0000043/22 от 27.05.2022 и составила 51 500 руб./год. Страховые платежи считаются неизменными в течение прогнозного периода.

Фонд капитальных затрат. В состав операционных расходов включен капитальный резерв в размере 1% от потенциального валового дохода, определенного на основании рыночного денежного потока.

Брокерская комиссия. При заключении новых договоров аренды мы включили в денежный поток оплату брокерам комиссионных за сдачу помещений в аренду в размере месячного арендного платежа (8,33% от годового), что соответствует рыночной практике. Для расчета комиссии брокеров в капитализируемый постпрогнозный год модели мы предположили смену арендаторов каждые 5 лет.

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

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 13,5% (для денежного потока до налогообложения). Расчет ставки капитализации приведен на следующей странице Отчета.

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, в международной практике применяются комиссии в среднем 0,5% - 5% от суммы сделки (данные news.ners.ru, rusrealtys.ru, www.newmetr.ru, agent112.ru).

Расчет терминальной стоимости

| Показатель | Значение | Расчет показателя |
|---|------------------------|---|
| Ставка аренды в терминальном году, руб./кв. м/год | [1] 7 062 | рыночная ставка аренды (4 667 руб./кв. м/год) * накопленный рост рынка (1,51) |
| Потенциальный валовый доход | [2] 11 952 403 | [1] * арендопригодная площадь Объекта оценки (1 692,4) |
| Потери от недозагрузки | [3] (1 195 240) | [2] * уровень недозагрузки (10%) |
| Действительный валовый доход | [4] 10 757 163 | [2] + [3] |
| Операционные расходы | [5] (7 576 730) | [6] + [7] + [8] + [9] |
| <i>Эксплуатационные и коммунальные расходы</i> | [6] (6 498 435) | эксплуатационные и коммунальные расходы (2 510 руб./кв. м/год) * накопленный рост (1,53) |
| <i>Земельные платежи</i> | [7] (290 146) | кадастровая стоимость земельного участка (22 813 922,5 руб.) * доля земельного участка (60,49%) * накопленный рост кадастровой стоимости (1,40) * налоговая ставка (1,5%) |
| <i>Расходы на страхование</i> | [8] (51 465) | договор страхования №43912/919/0000043/22 от 27.05.2022 |
| <i>Налог на имущество</i> | [9] (736 684) | кадастровая стоимость помещений (23 650 554,3 руб.) * ставка налога на имущество (2,0%) * накопленный рост кадастровой стоимости (1,56) |
| Чистый операционный доход | [10] 3 180 434 | [4] + [5] |
| Брокерская комиссия за сдачу в аренду | [11] (179 286) | ([2] + [3]) * брокерская комиссия (8,33%) / срок смены арендаторов (5 лет) |
| Фонд капитальных затрат | [12] (119 604) | [2] * капитальный резерв (1%) |
| Чистый денежный поток | [13] 2 881 544 | [10] + [11] + [12] |
| Терминальная стоимость | [14] 21 344 770 | [13] / ставка капитализации (13,5%) |
| Брокерская комиссия за продажу | [15] (106 724) | [14] * брокерская комиссия (0,5%) |
| Итого, доход от продажи Объекта в терминальном периоде, руб. | 21 238 046 | [14] + [15] |

Источник: анализ Исполнителя

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Расчет ставок капитализации и дисконтирования

Ставка капитализации представляет собой соотношение между стоимостью объекта недвижимости и капитализируемым рыночным чистым годовым доходом от эксплуатации данного объекта недвижимости. Определение ставки капитализации возможно путем анализа цен сделок по продаже недвижимости и чистых операционных доходов, приносимых продаваемыми объектами.

Как правило, информация о фактических сделках в регионах РФ крайне ограничена, в связи с чем мы определили ставки капитализации на основе открытых аналитических данных по г. Москве с учетом поправки на регион расположения Объекта оценки. Поправка на регион определена на основе консультаций с брокерскими и аналитическими компаниями.

| Регион | Ставка капитализации | Поправка на регион |
|--------------------|----------------------|------------------------|
| Москва | 11,0%* | |
| Санкт-Петербург | 11,625% | + 0,625% к г. Москва** |
| Города-миллионники | 12,0% | + 1% к г. Москва |
| Прочие регионы | 13,0% | + 2% к г. Москва |

Источник: S. A. Ricci, анализ Исполнителя

* S. A. Ricci, офисные объекта класса В, минимальная граница диапазона (11% - 12%)

** Разница между офисами в Москве и Санкт-Петербурге по данным IBC Real Estate.

Таким образом, ставка капитализации для г. Сургут может быть определена на уровне 13%, что также подтверждается данными, приведенными в Справочнике Лейфера (4,8%-18,7% для городов с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего).

При этом данная ставка определена по состоянию на докризисный декабрь 2021 года, в связи с чем она была увеличена на 1,5%. Размер поправки был определен на основе консультаций с ключевыми участниками рынка недвижимости (крупные брокерские и консалтинговые компании, банки).

Таким образом, текущая ставка капитализации составила 14,5%.

Терминальная ставка капитализации определена на уровне 13,5%, поскольку мы предполагаем, что к концу прогнозного периода произойдет постепенное восстановление экономики и компрессия ставок капитализации.

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:

- ▶ кумулятивного;
- ▶ экспертного;
- ▶ других.

Согласно рекомендациям РОО, применение кумулятивного метода построения в условиях высокой неопределенности, которая имеет место быть на Дату оценки, является нежелательным.

Согласно исследованию Лейфера Л. А., математически формула ставки капитализации является модифицированной формулой ставки дисконтирования при количестве периодов, стремящемся к бесконечности. При этом разница между ставками капитализации и дисконтирования представляет собой средний прогнозный рост рынка в будущем:

$$R = r - g, \text{ где}$$

R – ставка капитализации;

r – ставка дисконтирования;

g – среднегодовой рост рынка недвижимости.

Среднегодовой рост рынка определен на уровне среднегеометрического роста рынка, используемого в рамках данной оценки (4,3%).

Таким образом, используемая в расчете ставка дисконтирования составляет 19%.

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Прогноз денежных потоков, руб.

| Номер периода | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
|---|-------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Начало периода | 1 май 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 |
| 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 |
| Потенциальный валовой доход | | | | | | | | | | | |
| по действующим договорам | 3 097 253 | 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 |
| по новым договорам | | | | | | | | | | | |
| Итого, потенциальный валовой доход | 3 097 253 | 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 |
| Потери от неполной загрузки помещений | | | | | | | | | | | |
| Итого, потери платежей | | | | | | | | | | | |
| Действительный валовой доход | 3 097 253 | 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 |
| Операционные расходы | | | | | | | | | | | |
| Эксплуатационные и коммунальные расходы | | | | | | | | | | | |
| Земельные платежи | (30 736) | (46 356) | (46 356) | (48 994) | (48 994) | (49 532) | (49 532) | (48 588) | (49 128) | (49 668) | (49 668) |
| Расходы на страхование | (8 607) | (12 981) | (12 981) | (12 805) | (12 805) | (12 945) | (12 945) | (12 699) | (12 840) | (12 981) | (12 981) |
| Налог на имущество | (118 253) | (118 253) | (118 253) | (132 193) | (132 193) | (132 193) | (132 193) | (132 193) | (132 193) | (132 193) | (132 193) |
| Итого, операционные расходы | (157 596) | (177 590) | (177 590) | (193 991) | (193 991) | (194 670) | (194 670) | (193 480) | (194 161) | (194 842) | (194 842) |
| Чистый операционный доход | 2 939 657 | 4 493 677 | 4 493 677 | 4 690 349 | 4 690 349 | 4 743 344 | 4 743 344 | 4 941 056 | 4 997 425 | 5 053 795 | 5 053 795 |
| Прочие расходы | | | | | | | | | | | |
| Брокерская комиссия за сдачу в аренду | | | | | | | | | | | |
| Фонд капитальных затрат | (13 163) | (19 745) | (19 745) | (19 745) | (20 081) | (20 424) | (20 772) | (21 127) | (21 437) | (21 751) | (22 071) |
| Итого, прочие расходы | (13 163) | (19 745) | (19 745) | (19 745) | (20 081) | (20 424) | (20 772) | (21 127) | (21 437) | (21 751) | (22 071) |
| Чистый денежный поток до налогообложения | 2 926 494 | 4 473 933 | 4 473 933 | 4 670 605 | 4 670 268 | 4 722 920 | 4 722 572 | 4 919 929 | 4 975 988 | 5 032 043 | 5 031 724 |
| Фактор дисконтирования | 0,9856 | 0,9503 | 0,9096 | 0,8708 | 0,8339 | 0,7983 | 0,7641 | 0,7317 | 0,7008 | 0,6709 | 0,6422 |
| Дисконтированный денежный поток | 2 884 292 | 4 251 655 | 4 069 387 | 4 067 122 | 3 894 339 | 3 770 310 | 3 608 412 | 3 599 765 | 3 487 194 | 3 376 102 | 3 231 164 |
| Стоимость Объекта оценки на Дату оценки, руб., без НДС, округленно | 92 950 000 | | | | | | | | | | |

Источник: анализ Исполнителя

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Прогноз денежных потоков, руб. (продолжение)

| Номер периода | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Начало периода | 1 янв 26 | 1 апр 26 | 1 июл 26 | 1 окт 26 | 1 янв 27 | 1 апр 27 | 1 июл 27 | 1 окт 27 | 1 янв 28 | 1 апр 28 | 1 июл 28 | 1 окт 28 |
| Конец периода | 31 мар 26 | 30 июн 26 | 30 сен 26 | 31 дек 26 | 31 мар 27 | 30 июн 27 | 30 сен 27 | 31 дек 27 | 31 мар 28 | 30 июн 28 | 30 сен 28 | 31 дек 28 |
| Потенциальный валовой доход | | | | | | | | | | | | |
| по действующим договорам | 5 442 607 | 5 503 081 | 5 563 554 | 5 563 554 | 5 769 164 | 5 833 266 | 5 897 368 | 5 897 368 | 6 166 368 | 6 166 368 | 6 234 130 | 6 234 130 |
| по новым договорам | | | | | | | | | | | | |
| Итого, потенциальный валовой доход | 5 442 607 | 5 503 081 | 5 563 554 | 5 563 554 | 5 769 164 | 5 833 266 | 5 897 368 | 5 897 368 | 6 166 368 | 6 166 368 | 6 234 130 | 6 234 130 |
| Потери от неполной загруженности помещений | | | | | | | | | | | | |
| Итого, потери платежей | | | | | | | | | | | | |
| Действительный валовой доход | 5 442 607 | 5 503 081 | 5 563 554 | 5 563 554 | 5 769 164 | 5 833 266 | 5 897 368 | 5 897 368 | 6 166 368 | 6 166 368 | 6 234 130 | 6 234 130 |
| Операционные расходы | | | | | | | | | | | | |
| Эксплуатационные и коммунальные расходы | | | | | | | | | | | | |
| Земельные платежи | (48 588) | (49 128) | (49 668) | (49 668) | (60 614) | (61 288) | (61 961) | (61 961) | (61 120) | (61 120) | (61 792) | (61 792) |
| Расходы на страхование | (12 699) | (12 840) | (12 981) | (12 981) | (12 699) | (12 840) | (12 981) | (12 981) | (12 805) | (12 805) | (12 945) | (12 945) |
| Налог на имущество | (132 193) | (132 193) | (132 193) | (132 193) | (132 193) | (132 193) | (132 193) | (132 193) | (157 430) | (157 430) | (157 430) | (157 430) |
| Итого, операционные расходы | (193 480) | (194 161) | (194 842) | (194 842) | (205 506) | (206 321) | (207 135) | (207 135) | (231 355) | (231 355) | (232 168) | (232 168) |
| Чистый операционный доход | 5 249 128 | 5 308 920 | 5 368 713 | 5 368 713 | 5 563 658 | 5 626 945 | 5 690 232 | 5 690 232 | 5 935 012 | 5 935 012 | 6 001 962 | 6 001 962 |
| Прочие расходы | | | | | | | | | | | | |
| Брокерская комиссия за сдачу в аренду | | | | | | | | | | | | |
| Фонд капитальных затрат | (22 394) | (22 669) | (22 947) | (23 229) | (23 514) | (23 746) | (23 980) | (24 216) | (24 455) | (24 696) | (24 939) | (25 185) |
| Итого, прочие расходы | (22 394) | (22 669) | (22 947) | (23 229) | (23 514) | (23 746) | (23 980) | (24 216) | (24 455) | (24 696) | (24 939) | (25 185) |
| Чистый денежный поток до налогообложения | 5 226 733 | 5 286 251 | 5 345 765 | 5 345 484 | 5 540 144 | 5 603 199 | 5 666 252 | 5 666 016 | 5 910 558 | 5 910 317 | 5 977 023 | 5 976 778 |
| Фактор дисконтирования | 0,6149 | 0,5890 | 0,5639 | 0,5397 | 0,5168 | 0,4950 | 0,4739 | 0,4536 | 0,4342 | 0,4158 | 0,3981 | 0,3810 |
| Дисконтированный денежный поток | 3 214 034 | 3 113 503 | 3 014 295 | 2 884 921 | 2 863 162 | 2 773 590 | 2 685 200 | 2 569 979 | 2 566 579 | 2 457 621 | 2 379 378 | 2 277 282 |

Источник: анализ Исполнителя

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Прогноз денежных потоков, руб. (продолжение)

| Номер периода | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Начало периода | 1 янв 29 | 1 апр 29 | 1 июл 29 | 1 окт 29 | 1 янв 30 | 1 апр 30 | 1 июл 30 | 1 окт 30 | 1 янв 31 | 1 апр 31 | 1 июл 31 | 1 окт 31 |
| Конец периода | 31 мар 29 | 30 июн 29 | 30 сен 29 | 31 дек 29 | 31 мар 30 | 30 июн 30 | 30 сен 30 | 31 дек 30 | 31 мар 31 | 30 июн 31 | 30 сен 31 | 31 дек 31 |
| Потенциальный валовой доход | | | | | | | | | | | | |
| по действующим договорам | 6 482 233 | 6 554 257 | 6 626 282 | 6 626 282 | 6 871 167 | 6 947 513 | 7 023 859 | 7 023 859 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| по новым договорам | | | | | | | | | 2 713 137 | 2 770 314 | 2 828 354 | 2 856 223 |
| Итого, потенциальный валовой доход | 6 482 233 | 6 554 257 | 6 626 282 | 6 626 282 | 6 871 167 | 6 947 513 | 7 023 859 | 7 023 859 | 2 713 137 | 2 770 314 | 2 828 354 | 2 856 223 |
| Потери от неполной загруженности помещений | | | | | | | | | (2 306 167) | (1 939 220) | (1 555 595) | (1 142 489) |
| Итого, потери платежей | | | | | | | | | (2 306 167) | (1 939 220) | (1 555 595) | (1 142 489) |
| Действительный валовой доход | 6 482 233 | 6 554 257 | 6 626 282 | 6 626 282 | 6 871 167 | 6 947 513 | 7 023 859 | 7 023 859 | 406 971 | 831 094 | 1 272 759 | 1 713 734 |
| Операционные расходы | | | | | | | | | | | | |
| Эксплуатационные и коммунальные расходы | | | | | | | | | (1 475 113) | (1 506 200) | (1 537 755) | (1 552 908) |
| Земельные платежи | (60 614) | (61 288) | (61 961) | (61 961) | (60 614) | (61 288) | (61 961) | (61 961) | (71 592) | (72 388) | (73 183) | (73 183) |
| Расходы на страхование | (12 699) | (12 840) | (12 981) | (12 981) | (12 699) | (12 840) | (12 981) | (12 981) | (12 699) | (12 840) | (12 981) | (12 981) |
| Налог на имущество | (157 430) | (157 430) | (157 430) | (157 430) | (157 430) | (157 430) | (157 430) | (157 430) | (157 430) | (157 430) | (157 430) | (157 430) |
| Итого, операционные расходы | (230 743) | (231 558) | (232 372) | (232 372) | (230 743) | (231 558) | (232 372) | (232 372) | (1 716 834) | (1 748 857) | (1 781 349) | (1 796 502) |
| Чистый операционный доход | 6 251 489 | 6 322 700 | 6 393 910 | 6 393 910 | 6 640 423 | 6 715 955 | 6 791 487 | 6 791 487 | (1 309 863) | (917 763) | (508 590) | (82 768) |
| Прочие расходы | | | | | | | | | | | | |
| Брокерская комиссия за сдачу в аренду | | | | | | | | | (136 199) | (137 541) | (138 896) | (140 265) |
| Фонд капитальных затрат | (25 433) | (25 683) | (25 937) | (26 192) | (26 450) | (26 711) | (26 974) | (27 240) | (27 508) | (27 779) | (28 053) | (28 329) |
| Итого, прочие расходы | (25 433) | (25 683) | (25 937) | (26 192) | (26 450) | (26 711) | (26 974) | (163 439) | (165 049) | (166 675) | (168 318) | (169 976) |
| Чистый денежный поток до налогообложения | 6 226 057 | 6 297 016 | 6 367 973 | 6 367 718 | 6 613 973 | 6 689 244 | 6 764 513 | 6 628 048 | (1 474 912) | (1 084 438) | (676 908) | (252 744) |
| Фактор дисконтирования | 0,3649 | 0,3495 | 0,3346 | 0,3202 | 0,3066 | 0,2937 | 0,2812 | 0,2691 | 0,2577 | 0,2468 | 0,2363 | 0,2262 |
| Дисконтированный денежный поток | 2 271 646 | 2 200 613 | 2 130 515 | 2 039 098 | 2 028 125 | 1 964 675 | 1 902 062 | 1 783 794 | (380 105) | (267 684) | (159 964) | (57 167) |

Источник: анализ Исполнителя

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Прогноз денежных потоков, руб. (продолжение)

| Номер периода | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 | 41 | 42 |
|---|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Начало периода | 1 янв 32 | 1 апр 32 | 1 июл 32 | 1 окт 32 | 1 янв 33 | 1 апр 33 | 1 июл 33 |
| Конец периода | 31 мар 32 | 30 июн 32 | 30 сен 32 | 31 дек 32 | 31 мар 33 | 30 июн 33 | 30 сен 33 |
| Потенциальный валовой доход | | | | | | | |
| по действующим договорам | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| по новым договорам | 2 845 219 | 2 873 254 | 2 933 451 | 2 962 356 | 2 934 529 | 2 996 371 | 3 059 147 |
| Итого, потенциальный валовой доход | 2 845 219 | 2 873 254 | 2 933 451 | 2 962 356 | 2 934 529 | 2 996 371 | 3 059 147 |
| Потери от неполной загруженности помещений | (711 305) | (287 325) | (293 345) | (296 236) | (293 453) | (299 637) | (305 915) |
| Итого, потери платежей | (711 305) | (287 325) | (293 345) | (296 236) | (293 453) | (299 637) | (305 915) |
| Действительный валовой доход | 2 133 914 | 2 585 929 | 2 640 106 | 2 666 120 | 2 641 076 | 2 696 734 | 2 753 233 |
| Операционные расходы | | | | | | | |
| Эксплуатационные и коммунальные расходы | (1 546 925) | (1 562 168) | (1 594 896) | (1 610 611) | (1 595 482) | (1 629 105) | (1 663 236) |
| Земельные платежи | (72 190) | (72 190) | (72 983) | (72 983) | (71 592) | (72 388) | (73 183) |
| Расходы на страхование | (12 805) | (12 805) | (12 945) | (12 945) | (12 699) | (12 840) | (12 981) |
| Налог на имущество | (184 171) | (184 171) | (184 171) | (184 171) | (184 171) | (184 171) | (184 171) |
| Итого, операционные расходы | (1 816 091) | (1 831 333) | (1 864 996) | (1 880 711) | (1 863 944) | (1 898 504) | (1 933 571) |
| Чистый операционный доход | 317 824 | 754 596 | 775 110 | 785 409 | 777 132 | 798 231 | 819 662 |
| Прочие расходы | | | | | | | |
| Брокерская комиссия за сдачу в аренду | (143 043) | | | (44 822) | (44 822) | (44 822) | (44 822) |
| Фонд капитальных затрат | (28 609) | (28 890) | (29 175) | (29 463) | (29 753) | (30 046) | (30 342) |
| Итого, прочие расходы | (171 651) | (28 890) | (29 175) | | | | |
| Терминальная стоимость | | | | 21 344 770 | | | |
| Брокерская комиссия за продажу | | | | (106 724) | | | |
| Итого, доход от продажи Объекта | | | | 21 238 046 | | | |
| Чистый денежный поток до налогообложения | 146 173 | 725 705 | 745 935 | 21 238 046 | | | |
| Фактор дисконтирования | 0,2165 | 0,2074 | 0,1985 | 0,1942 | | | |
| Дисконтированный денежный поток | 31 652 | 150 479 | 148 078 | 4 124 685 | | | |

Источник: анализ Исполнителя

Стоимость Объекта на Дату оценки, полученная в рамках доходного подхода

92 950 000 руб.

Значение стоимости приведено округленно, не включая НДС.

3. 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 стоимости Объекта мы использовали метод сравнения продаж, основанный на сравнительном анализе присутствовавших на рынке Сургута предложений о продаже офисных помещений, аналогичных оцениваемым. Применение данного метода в рамках сравнительного подхода является рыночной практикой при индивидуальной оценке зданий/помещений.

В таблице на следующей странице представлен расчет стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода.

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Сравнительный подход

Расчет рыночной цены продажи офисных помещений

| Характеристика | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 |
|--|---|---|---|---|---|
| Источник информации | | surgut.cian.ru/sale/commercial/284192239/?ysclid=lgd8u07ck659578654 | surgut.cian.ru/sale/commercial/278921243 | surgut.cian.ru/sale/commercial/281400698/?ysclid=lgda8pp4rq901648/?rltr&#x3D;17034&#amp;tic | surgut.etagi.com/commerce/8501648/?rltr&#x3D;17034&#amp;tic |
| Контакт | | Алена, +7 (902) 690 52-52 | Николай, +7 (950) 536 15-03 | Представитель собственника, +7 (922) 416 65-81 | Николай, +7 (950) 536 15-03 |
| Цена, руб./кв. м, с НДС | | 8 784 | 10 828 | 12 066 | 19 551 |
| Тип цены (предложение/сделка) | | Предложение | Сделка | Предложение | Предложение |
| Корректировка | | -8% | 0% | -19% | -19% |
| Скорректированная цена | | 8 082 | 10 828 | 9 773 | 15 836 |
| Дата предложения/сделки | 30.04.2023 | Апрель 2023 г. | Январь 2022 г. | Апрель 2023 г. | Апрель 2023 г. |
| Корректировка | | 0% | 12% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена | | 8 082 | 12 126 | 9 773 | 15 836 |
| Фото |  |  |  |  |  |
| Местоположение | ул. Энергостроителей, д. 5 | ул. Энергостроителей, д. 6 | ул. Аэрофлотская, д. 43/1 | ул. Энергостроителей, д. 5/1 | ул. Базовая, д. 3/1 |
| Корректировка | | 0% | 0% | 0% | -5% |
| Общая площадь, кв. м | 2 368,30 | 1 731,80 | 1 939,40 | 555,30 | 1 278,70 |
| Корректировка | | -6% | -4% | -24% | -11% |
| Совокупная корректировка | | -6% | -4% | -24% | -15% |
| Скорректированная цена | | 7 615 | 11 675 | 7 419 | 13 382 |
| Состояние отделки | Стандартная отделка | Стандартная отделка | Стандартная отделка | Требует ремонта | Стандартная отделка |
| Корректировка | | 0 | 0 | 6 000 | 0 |
| Скорректированная цена | | 7 615 | 11 675 | 13 419 | 13 382 |
| Рыночная цена продажи, руб./кв. м, с НДС, округленно | 11 500 | | | | |
| Рыночная цена продажи, руб./кв. м, без НДС | 9 583 | | | | |
| Справедливая (рыночная) стоимость Объекта, руб., без НДС* | 22 696 208 | | | | |

Источник: расчеты и предположения Исполнителя
* Без учета обременения долгосрочным договором аренды

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Сравнительный подход

При определении цены продажи мы применяли следующую последовательность корректировок:

Корректировка на тип цены (сделка/ предложение). Логика применения корректировки описана ранее в Отчете.

По данным Справочника Лейфера, корректировка на предложение для офисных объектов на неактивном рынке находится в диапазоне 8% – 19% (табл. 482). 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 соответствует верхней границе диапазона.

Аналог 1 выставлен на продажу как минимум с конца 2019 года, при этом его цена существенно снизилась за это время, в связи с чем мы сочли возможным применить корректировку на торг, соответствующую нижней границе диапазона, приведенного в Справочнике Лейфера (8%).

По данным брокера, аналог 2 был реализован в начале 2022 года. Корректировка для данного аналога составляет 0%.

Корректировка на дату сделки/ предложения. Используемые для расчета аналогии 1, 3 и 4 присутствовали на рынке недвижимости в апреле 2023 года, оценка проводится на 30 апреля 2023 года. Таким образом, корректировка на дату предложения не применялась.

Аналог 2 был реализован в начале 2022 года. По результатам анализа рынка, проведенного Исполнителем, рост рынка с декабря 2021 года до Даты оценки составил 12%, в связи с чем корректировка для аналога составила 12%.

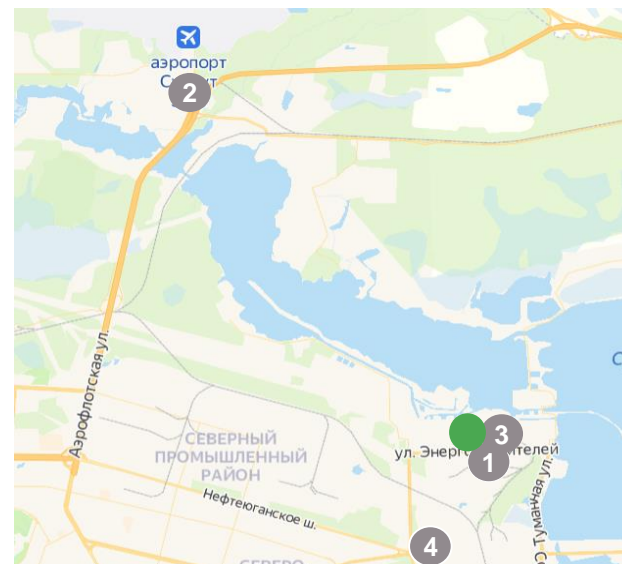
| Рыночная ставка аренды, руб./кв. м/год, без НДС | |
|---|------------|
| на 15.12.2021 | 4 167 |
| на 30.04.2023 | 4 667 |
| Изменение | 12% |

Источник: анализ Исполнителя

Корректировка на местоположение

Логика применения корректировки описана ранее в Отчете. Расположение используемых в расчете объектов-аналогов представлено на карте справа. Несмотря на удаленность аналога 2, его транспортная доступность относительно центра города сопоставима с Объектом оценки (20 минут на машине и 50 мин на общественном транспорте). Аналог 2 расположен вблизи аэропорта, его ближайшее окружение аналогично окружению Объекта оценки, который расположен в промышленной зоне. Местоположение аналогов 1 и 3 сопоставимо с Объектом оценки, а аналог 4 расположен ближе к центру города и крупным улицам, в связи с чем к его цене применена понижающая корректировка.

Расположение объектов-аналогов



Источник: yandex.ru/maps/

- Объект оценки**
- 1 ул. Энергостроителей, д. 6
- 2 ул. Аэрофлотская, д. 43/1
- 3 ул. Энергостроителей, д. 5/1
- 4 ул. Базовая, д. 3/1

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Сравнительный подход

Корректировка на площадь. Логика применения корректировки описана ранее в Отчете.

Размер корректировки был определен согласно Справочнику Лейфера (рис. 87):

$Y = 2,3674x^{(-0,19)}$, где y – функция, учитывающая зависимость между площадью Объекта оценки и его ценой,
 x – площадь объекта, кв. м.

Корректировка на площадь определяется по формуле:

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

$К_{пл}$ -корректировка на площадь, %

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

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

Корректировка на отделку и состояние помещений

Объект оценки имеет стандартную отделку, в то время как аналог 3 требует ремонта, в связи с чем к его цене была применена повышающая корректировка.

Стоимость ремонта офисных помещений была определена по данным группы по управлению строительными проектами Отдела консультирования в сфере недвижимости, строительства и развития территорий компании Б1 и подтверждается компаниями, выполняющими ремонт офисных помещений, например, ООО СК «Инт-Экст» (+7 (495) 135-11-35). Стоимость ремонта офисных помещений и абсолютные корректировки на уровень отделки представлены в таблице ниже.

| Уровень отделки объекта-аналога | Разница стоимости отделки Объекта оценки и объекта-аналога, руб./кв. м, с НДС |
|---------------------------------|---|
| Без отделки | 30 000 |
| Под чистовую отделку | 21 000 |
| Требует ремонта | 6 000 |
| Стандартная отделка | 0 |

Источник: анализ Исполнителя

При определении рыночных ставок аренды использовалось среднее арифметическое значение скорректированных ставок аренды аналогов.

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Сравнительный подход

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 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. Согласно действующему договору аренды, арендатор самостоятельно несет расходы на эксплуатацию помещений и коммунальные расходы. Так как рыночные ставки аренды включают данные расходы (кроме электричества), мы учли возникающую экономию (с учетом динамики рынка).
4. Мы спрогнозировали денежный поток на рыночных условиях (арендные платежи на кв. м по рыночной ставке аренды с учетом динамики изменения ставки аренды).
5. Мы посчитали разницу между доходом Объекта оценки от текущего договора аренды с учетом экономии на эксплуатационных и коммунальных расходах (кроме электричества), и потенциальным доходом исходя из рыночных ставок аренды с учетом ежеквартального рыночного роста.
6. Мы продисконтировали рассчитанную разницу, применив ставку дисконтирования в размере 19,0% (равную ставке дисконтирования в рамках доходного подхода).

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

Расчет корректировки на обременение в виде долгосрочного договора аренды

| Период | 01.05.2023-31.12.2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
|--|-----------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Рост рыночных ставок аренды | 0,0% | 7,0% | 6,0% | 5,0% | 4,0% | 4,0% | 4,0% | 4,0% |
| Рыночная ставка аренды, руб./кв. м | 3 111 | 4 681 | 4 948 | 5 213 | 5 456 | 5 674 | 5 901 | 6 137 |
| Индексация ставки по договору | 0,0% | 6,0% | 6,0% | 6,0% | 6,0% | 6,0% | 6,0% | 6,0% |
| Базовая ставка по договору, руб./кв. м | 7 350 | 11 608 | 12 304 | 13 042 | 13 825 | 14 654 | 15 534 | 16 466 |
| Рост эксплуатационных и коммунальных расходов | 0,0% | 7,1% | 6,1% | 5,0% | 4,0% | 4,0% | 4,0% | 4,0% |
| Экономия на эксплуатационных и коммунальных расходах, руб./кв. м | 1 685 | 2 620 | 2 788 | 2 939 | 3 067 | 3 189 | 3 317 | 3 450 |
| Доход по договору с учетом экономии, руб./кв. м | 9 035 | 14 228 | 15 092 | 15 981 | 16 892 | 17 844 | 18 851 | 19 915 |
| Разница | 5 924 | 9 440 | 9 988 | 10 590 | 11 251 | 11 978 | 12 750 | 13 571 |
| Фактор дисконтирования | 0,9438 | 0,8166 | 0,6861 | 0,5766 | 0,4846 | 0,4072 | 0,3421 | 0,2875 |
| Дисконтированная разница | 5 591 | 7 709 | 6 853 | 6 106 | 5 452 | 4 877 | 4 362 | 3 902 |
| Разница всего, руб./кв. м | 44 852 | | | | | | | |
| Площадь, кв. м | 1 692 | | | | | | | |
| Корректировка, руб. | 75 907 300 | | | | | | | |

Источник: анализ Исполнителя

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Сравнительный подход

Таким образом, стоимость Объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, составляет:

Расчет стоимости Объекта оценки

| Стоимость, руб., без НДС | Корректировка на долгосрочный договор аренды, руб. | Стоимость Объекта оценки, руб., без НДС, округленно |
|--------------------------|--|---|
| 22 696 208 | 75 907 300 | 98 604 000 |

Источник: анализ Исполнителя

Стоимость Объекта на Дату оценки, полученная в рамках сравнительного подхода

98 604 000 руб.

Значение стоимости приведено округленно, не включая НДС

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Согласование результатов и вывод о стоимости

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.

Для согласования результатов примененных подходов и вывода рыночной стоимости Объекта оценки мы использовали метод анализа иерархий.

К числу наиболее значимых требований, предъявляемых к механизмам (подходам) формирования рыночной стоимости недвижимости могут быть отнесены следующие:

1. Критерий А: Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора или продавца;
2. Критерий Б: Тип, качество, обширность данных, на основе которых проведен анализ;
3. Критерий В: Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;
4. Критерий Г: Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

Расчет весов для результатов использованных подходов производится как с учетом уровня взаимной важности выделенных требований (критериев) к подходам расчета рыночной стоимости, так и с учетом того насколько для конкретного объекта использованные подходы соотносятся по степени адекватности этим критериям. Мы полагаем, что все перечисленные выше критерии равнозначны и оказывают одинаковое влияние на формирование рыночной стоимости Объекта оценки.

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Согласование результатов и вывод о стоимости

В таблицах ниже приводится оценка влияния на стоимость Объекта оценки каждого из четырех выбранных критериев.

Критерий А: возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора или продавца

| Подходы | Сравнительный | Доходный | Расчет для веса | Вес подхода по критерию |
|---------------|---------------|----------|-----------------|-------------------------|
| | I | II | III* | |
| Сравнительный | 1,00 | 0,33 | 0,58 | 25,0% |
| Доходный | 3,00 | 1,00 | 1,73 | 75,0% |
| Сумма | | | 2,31 | 100,0% |

Критерий Б: тип, качество, обширность данных, на основе которых проведен анализ

| Подходы | Сравнительный | Доходный | Расчет для веса | Вес подхода по критерию |
|---------------|---------------|----------|-----------------|-------------------------|
| | I | II | III* | |
| Сравнительный | 1,00 | 0,33 | 0,58 | 25,0% |
| Доходный | 3,00 | 1,00 | 1,73 | 75,0% |
| Сумма | | | 2,31 | 100,0% |

Критерий В: способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания

| Подходы | Сравнительный | Доходный | Расчет для веса | Вес подхода по критерию |
|---------------|---------------|----------|-----------------|-------------------------|
| | I | II | III* | |
| Сравнительный | 1,00 | 0,33 | 0,58 | 25,0% |
| Доходный | 3,00 | 1,00 | 1,73 | 75,0% |
| Сумма | | | 2,31 | 100,0% |

Критерий Г: способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость

| Подходы | Сравнительный | Доходный | Расчет для веса | Вес подхода по критерию |
|---------------|---------------|----------|-----------------|-------------------------|
| | I | II | III* | |
| Сравнительный | 1,00 | 0,33 | 0,58 | 25,0% |
| Доходный | 3,00 | 1,00 | 1,73 | 75,0% |
| Сумма | | | 2,31 | 100,0% |

* Расчет значения по графе III выполнен по формуле: $III = (I * II)^{(1/2)}$

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Согласование результатов и вывод о стоимости

Согласование результатов и вывод о стоимости (продолжение)

Таким образом, веса, использованные для согласования стоимости, приведены в таблице ниже:

| Подходы / критерии | А | Б | В | Г | Итоговый вес подхода, округленно |
|--------------------|-----|-----|-----|-----|----------------------------------|
| Вес критерия | 25% | 25% | 25% | 25% | |
| Сравнительный | 25% | 25% | 25% | 25% | 25% |
| Доходный | 75% | 75% | 75% | 75% | 75% |
| Сумма | | | | | 100% |

Проведенный анализ соответствует рекомендациям РОО: «в сложившихся условиях рекомендуется учитывать, что применяемые методы оценки стоимости требуют дополнительных корректировок на высокую неопределенность на внутреннем и внешнем рынках. Методы сравнительного подхода, построенные на информации о сделках, совершенных до наступления кризисного периода, или предложения к продаже активов, когда продавцы и покупатели еще не приняли новую реальность, могут не учитывать возникшую впоследствии неопределенность и состояние рынка». Учитывая вышесказанное, сравнительному подходу присвоен меньший вес.

Согласование результатов

| Подход | Стоимость, руб., без НДС | Вес подхода | Итоговая справедливая (рыночная) стоимость, руб., без НДС, округленно |
|---------------|--------------------------|-------------|---|
| Затратный | Не применялся | - | |
| Сравнительный | 98 604 000 | 25% | 94 000 000 |
| Доходный | 92 950 000 | 75% | |

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, на Дату оценки составляет, округленно, без НДС:

94 000 000 (Девяносто четыре миллиона) рублей

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

| Этаж | Площадь, кв. м | Рыночная стоимость, руб. без НДС |
|--------------|----------------|----------------------------------|
| 1-й этаж | 852,9 | 33 852 383,6 |
| 2-й этаж | 751,3 | 29 819 786,3 |
| 3-й этаж | 764,1 | 30 327 830,1 |
| Итого | 2 368,3 | 94 000 000 |

4

Приложение



4. Приложения

Макроэкономический обзор

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 1 квартале 2023 года в контексте их влияния на российский рынок недвижимости.

Экономическая ситуация

По данным Минэкономразвития, снижение ВВП РФ за январь-март 2023 года составило 2,2% по сравнению с 1 кварталом 2022 года. Поддержку экономике продолжает оказывать рост объемов работ в строительстве. Кроме того, положительный вклад вносит рост промышленного производства и грузооборота транспорта (за исключением трубопроводного).

По данным Росстата, по итогам марта текущего года, к отраслям, показавшим рост по сравнению с мартом 2022, года относятся: производство готовых металлических изделий (кроме машин и оборудования) – 30,3%; выпуск компьютеров, электронных и оптических изделий – 22,5%; производство электрического оборудования – 21,5%; выпуск прочих транспортных средств (включая авиационную технику, судостроение и т.д.) – 13,1%; изготовление мебели – 11,9%.

Согласно прогнозу Министерства экономического развития РФ, в 2024 ожидается рост ВВП на 2,0%, а в 2025 – на 2,6%.

Денежная масса

По данным ЦБ РФ, по состоянию на 31 марта 2023 года увеличение денежной массы в национальном определении (денежного агрегата M2) с начала года составило 2,9%. Денежный агрегат M2 в марте 2023 года составил 84,8 трлн рублей, годовой темп его прироста составил 24,4%.

Инфляция

По данным ЦБ РФ, в марте годовая инфляция резко снизилась из-за эффекта высокой базы: в 2022 году данный показатель за март составил 7,61%. В марте 2023 года инфляция составила 3,51%, что на 7,48 п. п. ниже значения предыдущего месяца. Наиболее значительно уменьшился прирост цен на товары, замедление по услугам было менее заметным.

Уровень безработицы

По данным Росстата, по состоянию на март 2023 уровень безработицы снизился и достиг нового исторического минимума – 3,5% от рабочей силы (3,6% в январе 2023 г.). Общая численность безработных составила 2,6 млн человек. Ситуация на рынке труда остаётся благоприятной.

Индекс промышленного производства

По данным Росстат, в марте 2023 года промышленное производство в РФ выросло на 1,2% по сравнению с мартом 2022 года. В январе-марте снижение промышленного производства составило 0,9%. По данным Минэкономразвития, в 2024-2026 годах ожидается рост промышленности на 2,5-3,0% в год.

Цены на нефть

По данным Министерства финансов РФ, средняя цена на нефть марки Urals в январе-марте 2023 года сложилась в размере \$48,92, снизившись в 1,8 раз за баррель по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (\$88,95 за баррель).

Средняя цена на нефть марки Urals в марте 2023 года сложилась в размере \$47,85 за баррель, что в 1,9 раз ниже, чем в марте 2022 года (\$89,05 за баррель).

4. Приложения

Макроэкономический обзор

Банковский сектор и кредитование

С февраля 2023 года Банк России отмечает существенный рост корпоративного кредитного портфеля (+877 млрд руб. или +1,5%) после незначительного снижения в январе (-0,2%). Основной прирост портфеля обеспечили кредиты на финансирование текущей деятельности компаниям из транспортной и нефтегазовой отраслей.

Что касается ипотечных кредитов, то по предварительным данным, ипотека в феврале выросла на 1,5% после увеличения в начале года на 0,6%. Потребительское кредитование третий месяц подряд растет умеренными темпами (в феврале и январе – увеличение на 0,5%). Такая динамика вызвана как сохранением банками жесткой кредитной политики, так и необходимостью соблюдения макропруденциальных лимитов, которые ограничивают объем выдаваемых высокорискованных кредитов.

Прогноз макроэкономических показателей

Прогноз инфляции в России в 2023-2026 гг. был сформирован на основе экспертной оценки Исполнителя с учетом существующих на Дату анализа проинфляционных рисков, связанных с нарастанием бюджетного дефицита в условиях падения нефтегазовых доходов и роста госрасходов. Предполагается, что инфляция в 2023-2024 гг. будет составлять около 7%, на среднесрочном горизонте (с 2027 года) инфляция стабилизируется к целевому показателю на уровне 4%.

Макроэкономические предположения

| Показатель | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 и далее |
|------------|------|------|------|------|--------------|
| ИПЦ России | 7% | 7% | 6% | 5% | 4% |

Источник: Центр макроэкономических прогнозов Б1

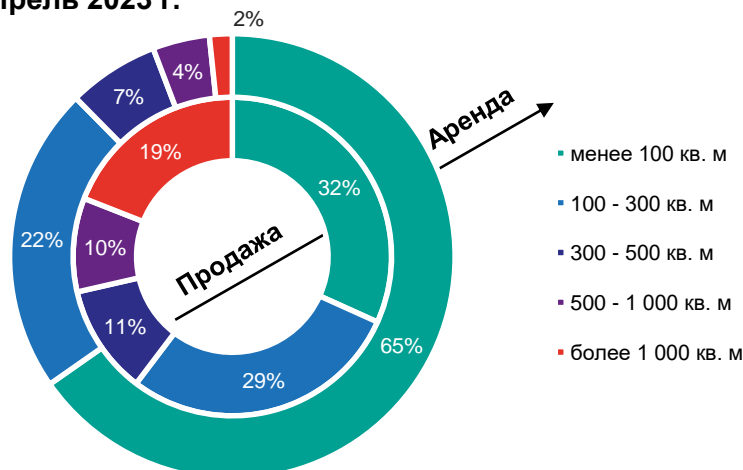
Учитывая высокую неопределенность на рынках, текущие данные о макроэкономических индикаторах могут не отражать факторы, влияющие на стоимость Объекта на Дату оценки.

Ретроспективные данные также должны трактоваться с осторожностью.

4. Приложения

Обзор рынка офисной недвижимости Сургута

Распределение предложения объектов офисного назначения в аренду и продажу в Сургуте по площади, апрель 2023 г.



Источник: анализ Исполнителя

Распределение предложения объектов офисного назначения в аренду и продажу в Сургуте по районам, апрель 2023 г.



Источник: анализ Исполнителя

Предложение офисной недвижимости

Сургут является крупнейшим рынком офисной недвижимости в ХМАО – Югра. При этом активность на внутреннем рынке продажи можно охарактеризовать как низкую, на рынке аренды – как среднюю. Многие объекты экспонируются в течение длительного периода времени и не находят интересантов.

По данным «ЦИАН», по состоянию на апрель 2023 года в Сургуте к продаже предлагается около 63 объектов общей площадью около 38,5 тыс. кв. м. К аренде предлагается 121 объектов суммарной площадью 17,6 тыс. кв. м.

В части аренды существенную долю предложения (65%) занимают помещения площадью до 100 кв. м, при этом в продаже предложение распределено более равномерно.

Что касается распределения по районам города, объекты в аренду равномерно представлены во всех районах города, в то время как предложения о продаже преимущественно сосредоточены в центральном районе города.

4. Приложения

Обзор рынка офисной недвижимости Сургута

Ставки аренды

Диапазон запрашиваемых ставок аренды в апреле 2023 года по данным «ЦИАН» составил 3 000 – 18 600 руб./кв. м с НДС. Самые высокие ставки наблюдаются в БЦ «На ул. Университетская, д. 4» и в торговом центре «Агора», где помимо торговых представлены офисные площади, при этом преобладают ставки до 10 000 руб./кв. м/год с НДС.

Что касается объектов, сопоставимых с Объектом оценки, ставка аренды за офисные помещения площадью 30-50 кв. м варьируется от 4 800 до 7 000 руб./кв. м/год с НДС.

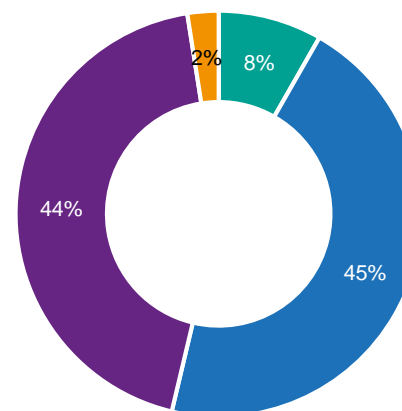
Цены продаж

По результатам анализа предложений о продаже офисной недвижимости в Сургуте, опубликованных на «ЦИАН» в апреле 2023 года, цены предложений значительно варьируются в зависимости от индивидуальных характеристик продаваемых объектов.

Наибольшую стоимость имеют офисные помещения с качественным ремонтом, расположенные в центре города, обладающие хорошей пешей и транспортной доступностью. Наименьшая стоимость характерна, как правило, для крупных помещений, расположенных на окраинах города.

Что касается объектов, сопоставимых с Объектом оценки (административные здания с кабинетной планировкой общей площадью от 1 000 кв. м, расположенные в промышленной зоне), диапазон цен предложений с учетом НДС составляет 8 800 – 20 000 руб./кв. м.

Распределение ставок аренды объектов офисного назначения, тыс. руб./кв. м/год, с НДС, апрель 2023 г.



- до 5 000 руб./кв. м/год
- 5 000 - 10 000 руб./кв. м/год
- 10 000 - 15 000 руб./кв. м/год
- более 15 000 руб./кв. м/год

Источник: анализ Исполнителя

4. Приложения

Обзор рынка офисной недвижимости Сургута

Ценообразующие факторы

Основные ценнообразующие факторы, влияющие на стоимость офисной недвижимости в Сургуте, приведены в таблице

| Фактор | Анализ значимости | Комментарий |
|--|-------------------|--|
| Местоположение | | Расположение объекта и его окружение значительно влияет на конкурентность объекта на рынке. Влияние данного фактора определяется характером окружающей застройки, близостью к административному и деловому центру населенного пункта, престижностью локации. Местоположение является весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж. |
| Площадь объекта (фактор масштаба) | | Практика показывает, что для объектов недвижимости, покупка которых требует выплат большей суммы, цена в расчете на единицу приобретаемой площади ниже, что является проявлением так называемых оптовых скидок, или поправок на масштаб. |
| Состояние объекта / год постройки | | Стоимость помещений, расположенных в новых зданиях, обычно выше стоимости помещений в более старых зданиях. Это связано с тем, что при проектировании и возведении зданий, как правило, используются более современные технологии обеспечения комфорта пользователей зданий. В новых зданиях меньше вероятность получения неудобств пользователей и владельцев от коммунальных аварий. |
| Состояние и уровень внутренней отделки | | Состояние внутренней отделки помещений оказывает влияние на его стоимость. Дополнительно оказывают влияние качество строительных материалов, состояние конструктивных элементов, среда эксплуатации. |
| Этаж расположения | | Как правило, стоимость (и, соответственно, величина арендной ставки) помещения зависит от этажа, на котором оно расположено. Стоимость (арендные ставки) офисных помещений, расположенных в подвальных или цокольных этажах, обычно ниже стоимости помещений на первом этаже и выше. |

Учитывая высокую неопределенность на рынках, а также инерционность региональных рынков недвижимости, текущие данные о рынке коммерческой недвижимости г. Сургут могут не отражать факторы, влияющие на стоимость Объекта на Дату оценки. Ретроспективные данные о рынке недвижимости также должны трактоваться с осторожностью.

4. Приложения

Перечень использованных материалов

Перечень файлов, предоставленных Заказчиком

| Данные Заказчика | Размер, байт |
|--|--------------|
| 20181227_ДС_аренда_Энергостроителей.pdf | 4 479 612 |
| 20201228_ДС_Договор_аренды_(НПФП-ЮРИЦ).pdf | 254 499 |
| 9.20181213 Дог аренды Энергостроителей №Д-ЮРИЦ-2018-0123 от 13.12.18 (НПФ - ЮРИЦ).pdf | 15 173 574 |
| Техпаспорт Энергостроителей 5.pdf | 7 357 541 |
| 17.Альфастрахование Договор №43919_919_22 Сургут Эрегостроителей.pdf | 2 745 123 |
| 1. Остаточная стоимость 31032023.xlsx | 17 510 |
| 20230413_Выписка_ЕГРН_Сургут_1200.pdf | 429 271 |
| 20230413_Выписка_ЕГРН_Сургут_1201.pdf | 431 818 |
| 20230413_Выписка_ЕГРН_Сургут_1202.pdf | 424 269 |
| 20230413_Выписка_ЕГРН_Сургут_38.pdf | 390 934 |
| Бухгалтерская Отчетность ЮРИЦ 2022 г.pdf | 522 865 |
| Годовая бухгалтерская отчетность за 2022 год.pdf | 22 706 297 |
| Расходы административного здания по адресу г. Сургут ул. Энергостроителей д 5 на 2023 ПРОГНОЗ.xlsx | 14 482 |

4. Приложения

Перечень использованных материалов

Нормативно-правовые акты

Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 года №135-ФЗ

Федеральные стандарты оценки ФСО I – VI, 7, утвержденные приказами Министерства экономического развития Российской Федерации №200 от 14.04.2022 и №611 от 25.09.2014

Налоговый кодекс РФ

Гражданский кодекс РФ

Решение Сургутской городской думы от 26 октября 2005 г. №505-III ГД

Закон Ханты-Мансийского АО - Югры от 29 ноября 2010 г. №190-оз «О налоге на имущество организаций»

Федеральный закон от 03.07.16 №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»

Учебно-методическая литература

Справочник оценщика недвижимости – 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.» под ред. Л. А. Лейфер, Нижний Новгород, 2021

Лейфер Л.А. Метод прямой капитализации. Обобщенная модель Инвуда // Библиотека LABRATE.RU (Сетевой ресурс), 14.02.2007

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

www.cian.ru

www.domofond.ru

www.surgut.etagi.com

www.surgut.restate.ru

www.nikoliersdom.ru

www.ricci.ru

www.jll.ru

4. Приложения

Сведения об Оценщике



Сведения об Оценщике

ИНГОССТРАХ



ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

№ 433-079074/22

«28» июля 2022 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Архангельская Ольга Юрьевна
Паспортные данные: серия 4519 номер 076944, выдан ГУ МВД России по г. Москве, код подразделения 770-004, 25.03.2019
Адрес регистрации: 115035, г. Москва, Космодамианская наб., дом 40-42, строение 3, кв. 243
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «02» сентября 2022 года по «01» сентября 2023 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 1 000 000 (Один миллион) рублей.
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. 2 000 (Две тысячи) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с высказанным счетом в срок по 01.09.2022 г.
5.2. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "Б1 - КОНСАЛТ", 115035, Москва, Садовническая наб., д.77, стр.1, ИНН 7705637264).
При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежаще исполнившим свою обязанность по оплате согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счёт плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счёт получателя.
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечёт каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключён и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019г. (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору 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.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком 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 имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия

9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

Страховщик факт причинения ущерба действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.

8.2. 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 имущественных претензий.

8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.

9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком 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.

10. ФРАНШИЗА:

10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.

11. УВЕДОМЛЕНИЯ:

11.1. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, должны быть в письменной форме, и будут считаться переданными надлежащим образом, если они переданы любым из следующих способов: факсом, заказным письмом или доставлены лично и вручены под расписку уполномоченным представителям сторон настоящего Договора. Все соответствующие координаты указаны в реквизитах сторон.

| | Страхователь | Страховщик |
|--------------------|---------------------------|-------------------|
| электронная почта: | olga.arkhangelskaya@b1.ru | prof-msk@ingos.ru |
| телефонная связь: | +7(495)755-97-00 | +7(499)973-92-03 |

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Архангельская Ольга Юрьевна

Страхователь: _____

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____

Верховский А. В.
Начальник отдела страховых
гражданской ответственности
СПАО «Ингосстрах»



Иск. Сафонова К.Н., тел. 27541

4. Приложения

Задание на оценку

| |
|--|
| Приложение D |
| к Договору на проведение оценки № ТАС- 2022-00241 от «02» ноября 2022 года («Договор») |
| ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ |
| Настоящее Техническое задание включает все условия Договора и является его неотъемлемой частью. Дополнительные условия, предусмотренные настоящим Техническим заданием, применяются исключительно к консультационным услугам, оказываемым в рамках настоящего Технического задания, и не будут применяться к услугам, оказываемым в рамках иных Технических заданий в Договору. |
| Объем услуг |
| Объект оценки |
| Информация, идентифицирующая Объект оценки |
| <ol style="list-style-type: none"> Нежилое помещение общей площадью 293,1 кв. м, расположенное по адресу Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, кадастровый номер: 66-41-0401033-1313, с относимой к помещению долей в праве 29310/952200 на земельный участок общей площадью 1 240 кв. м, кадастровый номер 66-41-0401033-16, долей в праве 2931/94895 на земельный участок общей площадью 1 008 кв. м, кадастровый номер 66-41-0401033-16. Нежилые помещения, расположенные по адресу г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 3, корп. 3: <ul style="list-style-type: none"> – помещение площадью 251,1 кв. м, цокольный этаж, кадастровый номер: 72-23-0216003-5674; – помещение площадью 45,9 кв. м, 3 этаж, кадастровый номер: 72-23-0216003-5679; – помещение площадью 38,8 кв. м, 3 этаж, кадастровый номер: 72-23-0216003-5677; Нежилые помещения общей площадью 2 368,3 кв. м, расположенные по адресу г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5: <ul style="list-style-type: none"> – 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; Здание общей площадью 5 608,2 кв. м, расположенное по адресу: Курганская обл., г. Курган, ул. Невакина, №23, строение №2, кадастровый номер 45-25-070105-413, с прилегающим земельным участком общей площадью 4 528 кв. м, кадастровый номер 45-25-070105-159. |
| Права на объект оценки |
| Права собственности на помещения и земельные участки, права аренды на земельные участки. |
| Дата оценки |
| Оценка проводится по состоянию на 30 апреля 2023 года («Дата оценки») |
| Цель оценки |
| Цель оценки – определение рыночной стоимости Объектов оценки с учетом предполагаемого использования результата оценки. Предполагаемое использование - результат оценки может использоваться для предоставления Заказчику информации о справедливой стоимости Объектов оценки для отражения в финансовой отчетности по ОСБУ в соответствии с МСФО (IFRS) 13. |
| Стандарты оценки |
| Оценка производится в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации по оценочной деятельности, установленными в том числе: <ol style="list-style-type: none"> Федеральным законом РФ от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об деятельности в Российской Федерации со всеми изменениями на Дату оценки; |

D-1

| |
|--|
| <ol style="list-style-type: none"> Федеральными стандартами оценки: <ul style="list-style-type: none"> Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611 Стандартами и правилами саморегулируемой организации оценщиков Ассоциации «Русское общество оценщиков»: <ul style="list-style-type: none"> Стандарт оценки Ассоциации «Русское общество оценщиков» СПОД РОО 01-001-2020 («Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»); Стандарт оценки СПОД РОО 01-002-2020 («Цель оценки и виды стоимости»); Стандарт оценки СПОД РОО 01-003-2020 («Требования к отчету об оценке»); Стандарт оценки СПОД РОО 01-006-2020 («Подходы и методы оценки»); Стандарт оценки СПОД РОО 01-007-2020 («Оценка недвижимости»). Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (далее - МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»), введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 2 февраля 2016 года N 40940 («Официальный интернет-портал правовой информации» (www.pravo.gov.ru), 8 февраля 2016 года). |
| Вид и определение стоимости |
| Оценке подлежит справедливая стоимость. |
| Под справедливой стоимостью объектов основных средств, нематериальных активов, инвестиционного имущества, долгосрочных активов, предназначенных для продажи, запасов, средств труда и предметов труда, полученных по договорам отступного, залога, назначение которых не определено, имущества и (или) его годовых остатков, полученных в связи с отказом страхователя (выгодоприобретателя) от права собственности на застрахованное имущество, понимается цена, которая была бы получена при продаже объекта при проведении сделки на добровольной основе на рынке между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях, независимо от того, снизилась ли цена продажи объекта непосредственно на рынке или рассчитывается с использованием другого метода оценки (п. 1.4 Положения Банка России от 22.09.2015 № 492-П «Об отраслевом стандарте бухгалтерского учета основных средств, нематериальных активов, инвестиционного имущества, долгосрочных активов, предназначенных для продажи, запасов, средств труда и предметов труда, полученных по договорам отступного, залога, назначение которых не определено, имущества и (или) его годовых остатков, полученных в связи с отказом страхователя (выгодоприобретателя) от права собственности на застрахованное имущество, в некредитных финансовых организациях»). |
| Предпочтительны стоимости, соответствующие данному виду стоимости: <ul style="list-style-type: none"> добровольная сделка в типичных условиях; неопределенные участники сделки; предполагаемое использование – наиболее эффективное использование. |

D-2

4. Приложения

Задание на оценку

| |
|---|
| Иные расчетные величины |
| Текущая стоимость арендных платежей НПФ «Профессиональный» (АО) за земельный участок с кадастровым номером 72:23:0216003:5651, расположенный по адресу: г. Тюмень, ул. Чернышевского. Текущая стоимость арендных платежей НПФ «Профессиональный» (АО) за: <ul style="list-style-type: none">- земельный участок с кадастровым номером 66:41:0401033:1725, расположенный по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, пропорционально доли объекта в здании, расположенном на указанном земельном участке [293,1/9 678,5 от 1 124 кв. м];- земельный участок с кадастровым номером 66:41:0401033:21, расположенный по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, [2931/94895 долей в праве аренды на земельный участок общей площадью 1 633 кв. м];- земельный участок с кадастровым номером 66:41:0401033:3, расположенный по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева [2931/94895 долей в праве аренды на земельный участок общей площадью 508 кв. м];- земельный участок с кадастровым номером 66:41:0401033:35, расположенный по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, [2931/94895 долей в праве аренды на земельный участок общей площадью 273 кв. м]. |
| Специальные допущения, иные существенные допущения |
| Все необходимые и согласованные с Заказчиком на момент подписания данного Технического Задания допущения в части определения Объектов оценки, Даты оценки, вида определяемой стоимости и условий предполагаемой сделки указаны выше и не подлежат изменению после подписания данного Задания на оценку. Другие допущения, на которых должна основываться оценка, будут раскрыты в Отчетах об оценке. |
| Результаты услуг |
| Результаты услуг будут изложены в Отчетах об оценке (далее «Отчеты»), состоящих из основной части Отчетов, выполненной на бумажном носителе, и Приложения к Отчетам в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью (в соответствии с законодательством Российской Федерации) оценщика или оценщиков, которые провели оценку, а также подписью руководителя юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор, или уполномоченным им лицом. |
| Форма представления итоговой стоимости |
| Итоговая стоимость будет выражена в рублях, в виде числа (точного значения), и приведена с учетом округления. |
| Язык |
| Отчеты будут подготовлены на русском языке. Стоимость перевода Отчетов об оценке на другой язык не включена в стоимость Услуг. |
| Ограничения оценки |
| В процессе оценки могут быть выявлены ограничения в отношении источников информации и объема исследования, например, в связи с невозможностью проведения осмотра объекта оценки, которые могут оказывать существенное влияние на результат оценки. В Отчете об оценке будет включен перечень допущений и ограничений, относящихся к оказанным услугам по оценке. Примеры условий и ограничений, которые могут быть включены в Отчеты об оценке, приведены далее в настоящем Задании на оценку. В ходе оказания услуг Исполнитель может по своему усмотрению установить и включить в список дополнительные допущения и ограничения. Приемка Заказчиком Отчетов об оценке означает, что Заказчик согласовал использованные при подготовке Отчетов об оценке допущения и ограничения. |

Прочие положения

Сведения о саморегулируемой организации

Полное наименование: Ассоциация «Русское общество оценщиков».

Сокращенное наименование: РОО.

Место нахождения: РФ, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2А, офис 5.

Сведения об оценщиках

D-4

4. Приложения

Задание на оценку

| |
|--|
| Оценка будет производиться следующими Оценщиками, являющимися работниками Исполнителя: |
| 1) Архангельская Ольга Юрьевна включена в реестр членов РОО 01 января 2008 года, регистрационный номер №002517. |
| Страхование и дополнительная ответственность |
| Профессиональная ответственность Исполнителя и Оценщиков застрахована: |
| 1) Архангельская Ольга Юрьевна – обязательное страхование гражданской ответственности Оценщика: полис № 433-079074/22 СПАО «Ингосстрах» сроком с 2 сентября 2022 года по 1 сентября 2023 года. |
| 2) Исполнитель - страхование профессиональной ответственности, полис № 0327R/950/0000001/22 АО «АльфаСтрахование» сроком с 01 июня 2022 г. по 31 мая 2023 г., страховая сумма (неагрегатаж) 2 000 000 000 (два миллиарда) рублей. |
| Исполнитель несет дополнительную ответственность по отношению к ответственности Оценщика и Исполнителя, установленной гражданским законодательством и статьей 24.6 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», в размере, порядке и на основаниях, предусмотренных действующим законодательством. |
| Независимость |
| Исполнитель настоящим гарантирует свою независимость применительно к Заказчику и имуществу Заказчика, являющемуся Объектом оценки, а также независимость Оценщиков, которые будут проводить оценку по Договору, а именно подтверждает, что: |
| – Исполнитель не является аффилированным лицом Заказчика; |
| – Исполнитель и Оценщики не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами или работниками Заказчика; |
| – Исполнитель и Оценщики не имеют имущественного интереса в объекте оценки; |
| – Оценщики не состоят с лицами, названными выше, в близком родстве или свойстве (определяемом согласно законодательству); |
| – Исполнитель и Оценщики не имеют вещных или обязательственных прав вне договора в отношении объекта оценки; |
| Исполнитель и Оценщики не являются кредиторами Заказчика. |
| Заказчик настоящим 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. |
| Конфликт интересов: |
| Исполнителю неизвестно о каких-либо случаях конфликтов интересов в отношении фирмы или отдельных сотрудников, участвующих в выполнении проекта, которые могли бы оказать влияние на способность Исполнителя формировать независимое и объективное мнение. |
| Стороны настоящим подтверждают, что установленная Договором стоимость Услуг Исполнителя не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки. |
| Стороны признают и соглашаются, что несогласие Заказчика с итоговой величиной стоимости Объекта оценки не является критерием ненадлежащего качества Услуг Исполнителя по Договору и основанием для отказа от подписания Акта приема Услуг. |
| Использование Отчетов об оценке |
| Результаты оценки и рекомендации будут предоставлены Заказчику исключительно в указанных Целях и не могут быть использованы в каких-либо иных целях. Отчеты не могут быть предоставлены каким-либо третьим лицам и не подлежат обсуждению с ними без нашего предварительного письменного согласия. |
| Несмотря на положения статьи А.12 Приложения А и Договору, Заказчик вправе опубликовать Отчеты на своем сайте https://www.prtprof.ru/info/ в силу Указания Банка России от 31.10.2018 № 4954-У (Абз. 4 п. 7), а также на сайте единого федерального реестра юридически значимых сведений о фактах деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и иных субъектов экономической деятельности (Федериск) в силу ФЗ № 129 «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» [п. 1 п. 7.1] и ФЗ № 135 «Об оценочной деятельности в РФ» (ст. 8.1). |

D-5

| |
|---|
| Также Заказчик вправе предоставлять Отчеты Центральному банку Российской Федерации, действующему специализированному депозитарию Заказчика (на момент заключения Договора это Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный депозитарий компания «Гарант»), действующему аудитору Заказчика (на момент заключения Договора это Акционерное общество «Аудиторская фирма «Спартея») аффилированным лицам Заказчика, их профессиональным консультантам и аудиторам, которым необходимо ознакомиться с содержанием Отчетов для целей оказания консультационных услуг Заказчику, при условии обеспечения такими лицами конфиденциальности в отношении Отчетов 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. |
| Ограничения по объему услуг |
| Исполнитель не будет проводить каких-либо процедур независимой проверки, которые затрагивают следующие аспекты: (i) юридические вопросы, (ii) вопросы природоохранного характера, (iii) кадровые вопросы, (iv) анализ рынка, включая конкурентную среду, (v) аспекты, связанные с макроэкономическим или геополитическим воздействием, (vi) вопросы страхования, (vii) информационные технологии, (viii) соблюдение законодательства и требований регулирующих органов, (ix) синергетической эффект, (x) проверку кибербезопасности. |
| В Отчеты будут включены перечень условий и ограничений, относящихся к оказанным услугам. Примеры условий и ограничений, которые могут быть включены в Отчеты, приведены ниже: |
| – При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов или по рассмотрению таких факторов, если они будут раскрыты после завершения процедур по оценке. |
| – Анализ прав собственности, связанных с оцениваемым имуществом, не проводился. Предполагается, что права собственности являются законными. Исполнитель не берет на себя ответственность за правовые аспекты, включая какие-либо права требования или обременения, которые могут существовать в отношении оцениваемого имущества, если в Отчетах об оценке не указано иное. |
| – Заключение о стоимости, приведенное в Отчетах об оценке, действительно только на дату оценки, указанную в отчетах. Изменение рыночных условий могут привести к значительным изменениям величины стоимости, рекомендованной Исполнителем на указанную дату оценки. Исполнитель не несет ответственность за изменения рыночных условий или за способность владельцев оцениваемого имущества найти покупателя, готового заплатить цену, равную стоимости, указанной в Отчетах об оценке. |
| – Исполнитель не несет ответственность за следующие используемые при проведении оценки информацию и данные: |
| – полученные непосредственно от Заказчика; |
| – информацию, опубликованную в любых средствах массовой информации, включая Интернет; |
| – специальную и служебную литературу в области оценки; |
| – мнения экспертов по отдельным вопросам (например, технических специалистов). |
| Указанные информация и данные принимаются Исполнителем как достоверные. |
| – В процессе оказания услуг по проекту Исполнитель будет получать информацию в письменном и устном виде и данные в электронном формате относительно структуры, деятельности, финансовых показателей и технических характеристик оцениваемого имущества. Указанные данные и информация будут получены от руководства и специалистов Заказчика. В процессе анализа Исполнитель будет считать эти данные и информацию достоверной и не будет проводить независимой проверки их точности или полноты. Исполнитель не несет ответственности за достоверность предоставленной ему исходной информации. |
| – Исполнитель не несет ответственности за решения, касающиеся финансовой деятельности или вопросов налоговой отчетности, поскольку они являются прерогативой Заказчика. Ответственность за решения, касающиеся финансовой деятельности или вопросов налоговой отчетности в отношении оцениваемого имущества, так же как и за использование результатов анализа в целом, лежит на самом Заказчике. |
| – Отчеты об оценке, подготовленные Исполнителем, основаны на допущении о соблюдении Заказчиком всех применимых к нему законов и нормативных актов Российской Федерации, за исключением специально оговоренных случаев. |
| – Ни Исполнитель, ни кто-либо из лиц, принимавших участие в создании Отчетов об оценке, не могут привлекаться и даже свидетельские показания или к участию в судебных разбирательствах в связи с Отчетами об оценке, если это не предусмотрено конкретными предварительными договоренностями или решением суда. |
| – При формировании мнения относительно стоимости в рамках оказания Услуг не будет учитываться возможность наличия в составе собственности Заказчика каких-либо материалов или вещей, представляющих собой потенциальную угрозу для здоровья, |

D-6

4. Приложения

Задание на оценку

| |
|--|
| <p>включая наличие токсичных отходов и т. д. Руководству Заказчика рекомендовано пригласить специалистов в этой области для изучения и определения наличия и степени распространения таких веществ и существования каких-либо связанных с ними рисков.</p> |
| <p>- По своему характеру оценка не может рассматриваться как точная наука, а выводы во многих случаях будут субъективными и будут зависеть от использования личных суждений. Следовательно, представляется невозможным подготовить неоспоримую оценку стоимости, в связи с чем Исполнитель представляет результат в виде диапазона вероятных значений. Однако для целей данного задания Исполнитель представит одно значение в пределах рекомендуемого диапазона. Несмотря на то, что рекомендации, включенные в настоящие Отчеты, основываются на методах и приемах, которые Исполнитель считает уместными в данных обстоятельствах, Исполнитель не может гарантировать того, что такие значения или диапазоны значений будут приемлемыми для других лиц.</p> |
| <p>Исполнителю неизвестно о каких-либо случаях конфликтов интересов в отношении фирмы или отдельных сотрудников, участвующих в выполнении проекта, которые могли бы оказать влияние на способность Исполнителя формировать независимое и объективное мнение.</p> |
| <p>Оказание услуг другим заказчикам</p> |
| <p>Заказчик признает, что Фирма сети Исполнителя (как определено в статье А.4 Приложения А к Договору) вправе оказывать профессиональные услуги другим заказчикам, в том числе в связи с предполагаемой сделкой. Заказчик соглашается с тем, что любая такая Фирма сети Исполнителя может оказывать такие услуги указанным лицам при условии, что в отношении информации Заказчика применяются все необходимые меры по соблюдению конфиденциальности и (а) что ни один из специалистов группы, обслуживающей Заказчика, не будет входить в состав любой другой группы специалистов, оказывающих услуги прочим лицам, и (б) группа, обслуживающая Заказчика, не вправе разглашать любой другой группе специалистов такую конфиденциальную информацию без предварительного письменного согласия Заказчика.</p> |
| <p>« 12 » апреля 2023 года</p> |
| <p>ПОДПИСИ СТОРОН:</p> |
| <p>Исполнитель: ООО «Б1 – Консалт»</p> <p></p> <p>Архангельская Ольга Юрьевна, Партнер</p> |
| <p>Заказчик: Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество)</p> <p></p> <p>Годманова Ольга Юрьевна, ВРИО Президента</p> |

4. Приложения

Копии интернет-страниц

Расчет рыночной арендной ставки офисных помещений

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

Аналог 1



19 апреля, 16:29

офис

Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут,
Пионерная ул., 7

Метро:

16 000 □

4 800 □ за м² в год, комиссия 0%, для агента 0%

Общая информация:

Этаж: 1 / 4

Площадь: 40.0 м²

Комнаты: None

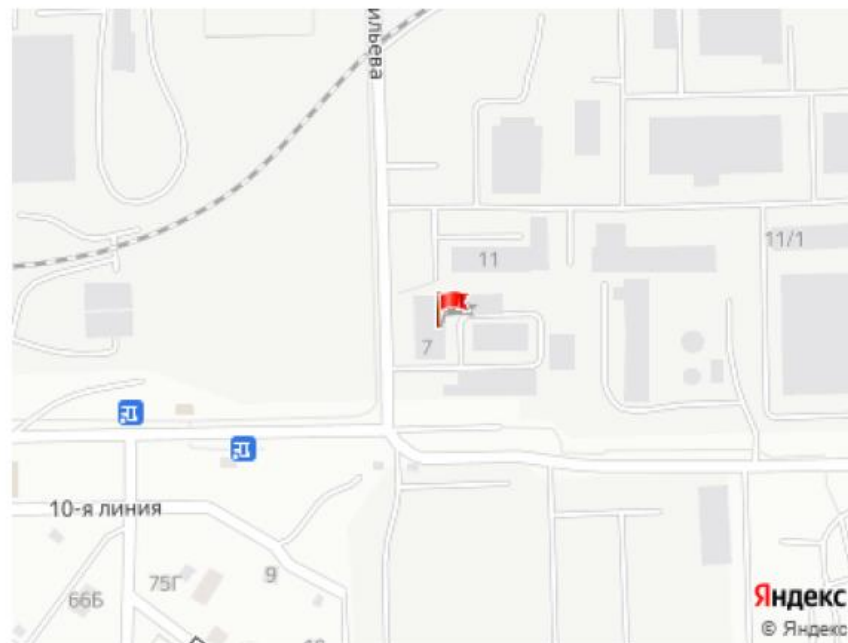
Здание: административное

Тип договора: прямая аренда

Пропускная система: есть

Мебель: нет

Телефонные линии: —



Представитель: **Представитель: ID 101485118**

Аренда офисного помещения площадью 40 кв.м, на 1 этаже 4-этажного офисного здания, предоставляется юридический адрес. Офис предоставляется в прямую аренду, срок аренды - любой. Офис со стандартной отделкой, внутри кабинетная планировка, общая площадь здания 1800 м², участок находится в собственности, здание полностью функционирует, доступ в здание осуществляется по пропускам, доступ в здание круглосуточный. Вход в офис - общий со двора, центральное отопление, пожарная сигнализация. Парковка автомобилей - наземная, на парковке есть гостевые места, парковка предоставляется бесплатно.

Телефоны: +7 902 691-07-53, +7 912 991-44-43

4. Приложения

Копии интернет-страниц

Расчет рыночной арендной ставки офисных помещений

Аналог 2

По данным представителя собственника, в здании возможна аренда кабинета площадью 36 кв. м.

The screenshot shows an Avito listing for an office space. At the top left is the Avito logo and navigation links: "Все категории" and "Поиск по объявлениям". On the top right, there are "Найти" and "Сургут, район" buttons. The main title of the listing is "Офисное помещение, от 18 до 1420 м²" with a price of "505 Р в месяц за м²". Below the title are three buttons: "Добавить в избранное", "Сравнить", and "Добавить заметку". To the right of the price, it says "6 060 Р в год за м², без залога". There is a "Показать телефон" button with the number "8 919 XXX-XX-XX". Below that, it says "Пользователь" and "Арендодатель", with a "Подписаться на продавца" button. The main image shows the exterior of a modern office building with a glass facade and blue accents, surrounded by trees with yellow autumn leaves. Below the main image is a row of smaller thumbnail images showing the interior of the office, including a reception area, a staircase, and various office desks and meeting rooms.

4. Приложения

Копии интернет-страниц

Расчет рыночной арендной ставки офисных помещений

Аналог 3

По данным представителя собственника, актуальная ставка аренды для кабинета площадью 15 кв. м составляет 6 600 руб./кв. м/год.

4/20/23, 11:47 AM

Офис в аренду — город Сургут : Domofond.ru

8 250 Р

Без комиссии
Без залога



Офис, 15 м²

Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, улица
Рационализаторов, 23/2, Сургут, Ханты-Мансийский АО



В избранное



Получать похожие объявления



[Связаться с владельцем](#)

[Показать номер](#)

Офис, 15 м²

Сдам в аренду офисные помещения площадь 12.15.20.30 , 108, 122, и 150 м2 в 1-2-3 этаже , отдельный вход ,есть столовая , стоянка для автомобилей , тёплые боксы, общежития, есть два смежных офиса по 15м2 общ 30м2
Помещение свободного назначения !

4. Приложения

Копии интернет-страниц

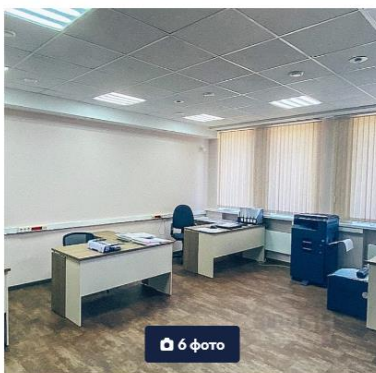
Расчет рыночной арендной ставки офисных помещений

Аналог 4

Офис (В), 16 – 100 м²

Ханты-Мансийский АО, Сургут, Нижнеартовское ш. 3/7 [На карте](#)

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



6 фото



16 – 100 м²
Площади

3
Этажа

Свободно
Помещение

В
Класс

от 8 000
до 40 000 ₽/мес. ▾

от 4 800 ₽ за м² в год

Показать телефон

Написать

ID 61103131



Доступно 3 площади



16 м²
1 этаж

8 000 ₽/мес.
6 000 ₽/м² в год



70 м²
1 этаж

35 000 ₽/мес.
6 000 ₽/м² в год



100 м²
1 этаж

40 000 ₽/мес.
4 800 ₽/м² в год

Сдаются офисные помещения в капитальном 3-этажном строении, по адресу Нижнеартовское шоссе, 3 ст. 7.

Удобная транспортная развязка. Здание в собственности. Обслуживаемая парковка. Здание находится под видеонаблюдением. Площади кабинетов от 16м2 до 70м2.

Также сдается оснащенное помещение под кафе/столовую/общепит площадью 100м2, в этом же здании, на 1 этаже. Цена и условия обговариваются индивидуально. Всегда пойдем навстречу потенциальным арендаторам!

4. Приложения

Копии интернет-страниц

Расчет рыночной цены продажи офисных помещений

Аналог 1

здание

Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, ул.
Энергостроителей, 6

Метро:

15 212 610 □

8 785 □ за м²

Общая информация:

Площадь: 1731.8 м²

Комнаты: None

Здание: административное

Тип договора: продажа объекта

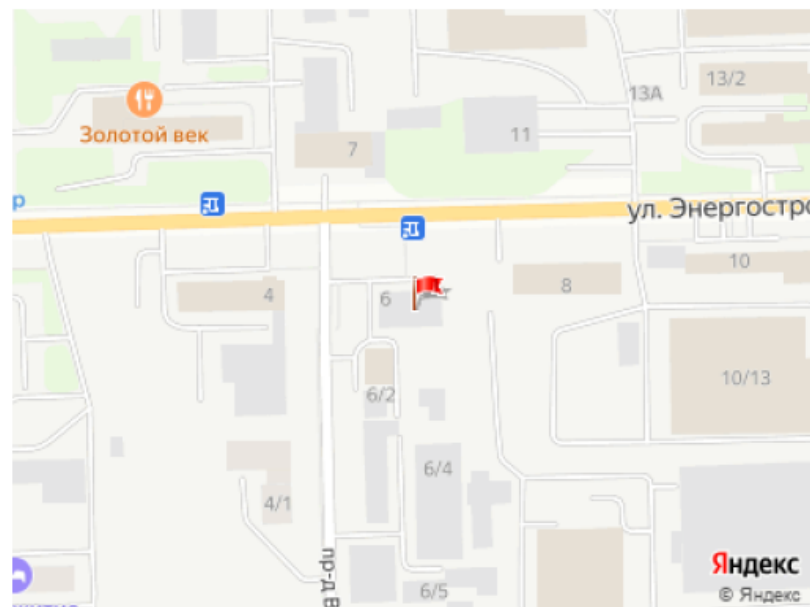
Пропускная система: —

Мебель: нет

Телефонные линии: —



28 февраля, 13:54



Представитель: **Представитель: ID 4806748**

Продается нежилое 3-х этажное здание общей площадью 1731,80 кв.м., расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Энергостроителей, д.6 (к/н 86:10:0101212:522). Состояние хорошее. Здание расположено на земельном участке с кадастровым номером 86:10:0101212:109 площадью 2 383 кв.м. (право аренды до 20.09.2065 г.).

Телефоны: +7 906 637-71-46, +7 968 756-17-28

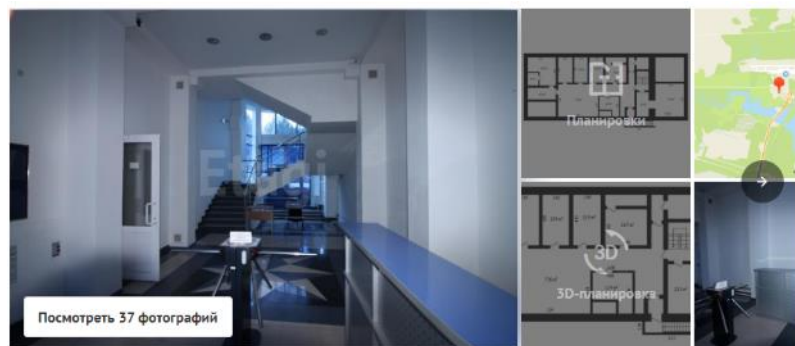
4. Приложения

Копии интернет-страниц

Расчет рыночной цены продажи офисных помещений

Аналог 2 (сделка)

По результатам телефонного интервью выявлено, что аналог продан в январе 2022 года.



Офис, 1939.4 м²

21 000 000 ₽

Таежный п., ул. Аэрофлотская [На карте](#)

10 828 ₽ за м²

Описание

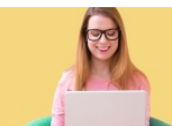
140 просмотров, [Показать дату изменения](#)

Продается 4-х этажное административное здание на 1-ой линии по ул.Аэрофлотской, расположенное не далеко от аэропорта г.Сургут, здание ранее принадлежало авиационной компании. Хорошее состояние внутренних помещений кабинетного типа, с наименьшими затратами позволит вам переоборудовать административное здание под большую гостиницу с широким выбором сервисных услуг. Большая гостевая парковка сможет легко вместить любое количество автомобилей отдыхающих. Близкое расположение к аэропорту дает возможность отдыха без поездки в город.

Берегите себя – оставайтесь дома!

МЫ ВСЕГДА НА СВЯЗИ!

[Узнать подробнее](#)



Характеристики

| | |
|------------------|------------------------|
| Код объекта | 2431945 |
| Линия | Первая |
| Этаж / Этажность | 1 из 4 |
| Стены | Окраска, обои |
| Потолок | Подвесной |
| Высота потолков | 2.5м |
| Пол | Плитка, ламинат/паркет |
| Парковка рядом | Есть |

4. Приложения

Копии интернет-страниц

Расчет рыночной цены продажи офисных помещений

Аналог 3

По данным представителя собственника, актуальная площадь объекта составляет 555,3 кв. м.

офис

Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, ул.
Энергостроителей

Метро:

6 700 000 □

12 073 □ за м²

Общая информация:

Этаж: 1 / 1

Площадь: 555.0 м²

Комнаты: None

Здание: административное

Тип договора: продажа объекта

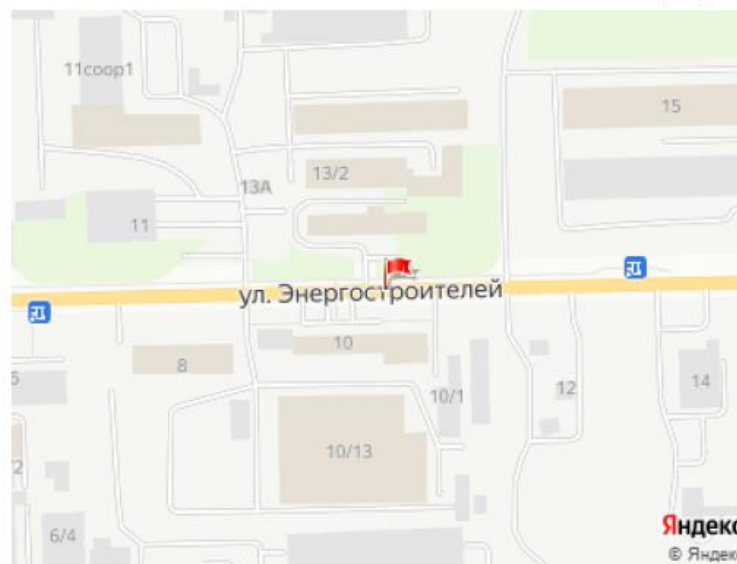
Пропускная система: —

Мебель: нет

Телефонные линии: —



14 апреля, 22:49



Представитель: **Этажи Коммерческая Недвижимость**

Продается часть отдельно стоящего здания. Общая площадь 555 м². Земельный участок в аренде у администрации. Здание отдельностоящее, офисной планировки. Здание капитальное построено из железобетонных панелей-блоков на сваях. Высота потолков 3+ м. На текущий момент внутренняя планировка имеет офисный тип. Организованы кабинеты для ведения офисной деятельности. Почти все помещения освобождены от арендаторов. Конструктивное строение здания, позволяет изменить его назначение путем реконструкции внутреннего пространства, под большой сквал или производственный цех. Здание расположено в развитом промышленном районе города с хорошими коммуникациями. Подъездные пути и навигация маршрута к адресу здания известна всем жителям города. Здание подойдет как под офис компании, так и для организации склада, либо при реконструкции гаражный бокс СТО. И любой иной вид деятельности. По вопросам прошу звонить по телефону. Доп. описание: обычное состояние. Номер в базе: 8724408.

Телефоны: +7 922 416-65-81

4. Приложения

Копии интернет-страниц

Расчет рыночной цены продажи офисных помещений


Аналог 4

25 000 000 ₪ ~~30 000 000 ₪~~
19 551 ₪/м²

Офис, 1278.7м²
р-н Восточный район, ул. Базовая
[На карте](#)



Описание

Изменено: 12.04.23  53 просмотра

Офисное здание, общей площадью 1278,7 квадратных метра. На один этаж площадь равняется, 322 квадратных метра. На каждом этаже находится несколько офисных помещений (кабинетного типа), которые могут сдаваться в аренду как вместе, так и отдельно. Санузлы на каждом этаже. В помещении выполнен хороший ремонт. Водоснабжение централизованное. Перед офисом расположена большая парковка на 25 автомобилей, установлен шлагбаум, территория обустроена. Удобная транспортная развязка. Вход один. Можно использовать как под складские помещения, так и под офисные.



5.0

Николай Анатольевич

+7 950 ...Показать

или оставьте номер, и мы вам перезвоним в течение 2 минут



+7 XXX XXX XX XX

Перезвоните мне

Написать специалисту

Отправляя заявку, вы соглашаетесь на обработку [персональных данных](#)

Копии документов Заказчика



Негосударственный пенсионный фонд
Профессиональный

Адрес:
101000, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11, стр. 5
Тел.: +7 (495) 603-56-75

ОГРН 1147799010325
ИНН/КПП 7701109908/770101001
р/с 4070181089500001960
Битв ГПБ (АО), г. Москва
к/с 30101810200000000823
БИК 044525323

исх. № ИСХ202305042
от 04.05.2023

Ольге Юрьевне Архангельской
Партнеру
ООО «Б1 – Консалт»

Уважаемая Ольга Юрьевна,

Настоящее письмо-предоставление подготовлено в связи с проводимой оценкой справедливой стоимости недвижимого имущества НПФ «Профессиональный» (АО) (далее – «Фонд», «мы») по состоянию на 30 апреля 2023 года (далее – «Дата оценки») в соответствии с Договором на проведение оценки №ТАС-2022-00241 и приложением D от 19 апреля 2023 года к нему (далее – «Договор»), заключенным между ООО «Б1 – Консалт» (далее – «Оценщик») и НПФ «Профессиональный» (АО). Перечень оцениваемого недвижимого имущества (далее – «Объекты оценки»):

1. Нежилое помещение общей площадью 293,1 кв. м, расположенное по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, кадастровый номер: 66:41:0401033:1313, с относимой к помещению долей в праве 29310/952200 на земельный участок общей площадью 1 240 кв. м, кадастровый номер 66:41:0401033:16, долей в праве 2931/94895 на земельный участок общей площадью 1 008 кв. м, кадастровый номер 66:41:0401033:18.

2. Нежилые помещения, расположенные по адресу г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3:

- помещение площадью 251,1 кв. м., покорный этаж, кадастровый номер: 72:23:0216003:5674;

- помещение площадью 45,9 кв. м, 3 этаж, кадастровый номер: 72:23:0216003:5679;

- помещение площадью 38,8 кв. м, 3 этаж, кадастровый номер: 72:23:0216003:5677.

3. 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.

4. Здание общей площадью 5 608,2 кв. м, расположенное по адресу: Курганская обл., г. Курган, ул. Тимофея Невежина, д. 3, стр. 2, кадастровый номер 45:25:070105:413, с прилегающим земельным участком общей площадью 4 528 кв. м, кадастровый номер 45:25:070105:159.

Перечень переданных Фондом Оценщику электронных файлов с информацией описательного, финансового, технического и иного характера относительно Объектов оценки приведен в Приложении к данному письму-предоставлению.

Мы признаем, что получение от Фонда представлений по содержащейся в указанном письме информации является важной процедурой, позволяющей сформировать мнение относительно рыночной стоимости Объектов оценки.

Мы понимаем, что Вы полагаетесь на приведенные ниже заверения и предоставленную Фондом информацию, которые, по имеющимся у нас сведениям, являются правильными и полными, что мы подтверждаем настоящим письмом.

Некоторые из нижеприведенных положений настоящего письма приводятся лишь в той мере, в которой они относятся к фактам, имеющим существенное значение для оценки справедливой стоимости Объектов оценки. Факты считаются существенными, если они, независимо от размеров суммы, связаны с непредставлением, либо неверным представлением учетных данных, что, по отдельности или в совокупности, создает вероятность воздействия на экономические решения пользователей, принимаемые на основе финансовой информации.

Соответственно, мы излагаем следующие представления, которые являются истинными, по нашему мнению, и соответствуют имеющимся у нас сведениям:

1. Нежилое помещение общей площадью 293,1 кв. м, расположенное по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, с относимой к помещению долей в праве 29310/952200 на земельный участок общей площадью 1 240 кв. м, долей в праве 2931/94895 на земельный участок общей площадью 1 008 кв. м:

- Мы подтверждаем, что по состоянию на Дату оценки единственным арендатором в рассматриваемом нежилом помещении является ООО «Феста». Условия аренды определены договором аренды б/н от 10.02.2017, заключенным между НПФ «Профессиональный» (АО) и ООО «Феста» на срок до 31.12.2030 и дополнительным соглашением от 23.12.2020 к договору аренды объекта недвижимого имущества от 10.02.2017.

- Мы подтверждаем, что на Дату оценки условия договора аренды нежилого помещения не изменились и соответствуют условиям, приведенным в указанных выше документах.

- Мы подтверждаем, что в соответствии с нашими прогнозами ожидаемые в 2023 году эксплуатационные расходы составят:

| Наименование статьи расходов, инженерной системы | Сумма, руб./год, без НДС | Описание |
|--|--------------------------|---|
| Вознаграждение УК «Логос» | 1 236 008 | услуги связи, РКО, Оплата специалистов экономист, бухгалтер, юрист, специалист по охране труда, налог УСН |
| Общее содержание и Фонд текущего ремонта | 1 570 434 | спецодежда, оплата специалистов (инженеры) |
| Система диспетчеризации | 202 711 | материалы, оплата специалистов (диспетчера) |
| Система электроснабжения | 759 655 | утилизация ламп, лампы, выключатели, датчики, кабельная продукция, оплата специалистов (электромонтер) |
| Узлы учета энергоресурсов | 5 150 | |
| Водоснабжение, водоотведение | 1 016 398 | промывка сетей спец. техникой, оплата специалистов (сантехник) |

4. Приложения

Копии документов Заказчика

| Наименование статьи расходов, инженерной системы | Сумма, руб./год, без НДС | Описание |
|--|--------------------------|--|
| Вентиляция, отопление | 172 010 | инструмент, КИП, запорная арматура |
| Система контроля доступа и видеонаблюдения | 3 876 988 | счетчики и пр. расходники, расходники на сервера оплата специалистов (4 дежурных), частично оплата специалистов (техник-слаботочник) |
| Система ПОС и пожаротушения | 427 450 | обслуживание системы ПОС спец. организацией, пожарные датчики |
| Озеленение территории | 30 560 | услуги спец.предприятия |
| Уборка мусорокамеры | 55 620 | |
| Вывоз снега | 360 500 | услуги спец.предприятия, внешняя и внутренняя территория |
| Обслуживание МОП и дворовая территория | 3 247 555 | оплата специалистов (сотрудника на уборке МОП и тех.помещений 1 шт.ед) аутсорсинг по уборке территории |
| Всего | 12 961 039 | |

- Мы подтверждаем, что расходы распределяются на всех собственников помещений в здании пропорционально полезной площади, доля оцениваемого помещения в здании составляет 3,33%.

- Мы предполагаем, что на участок с кадастровым номером 66:41:0401033:18 нами будет оформлена общедолевая собственность.

- Нами были предоставлены фотографии помещения по состоянию на январь 2021 года. Мы подтверждаем, что состояние помещения на Дату оценки идентично отраженному на предоставленных фотографиях.

2. Нежилые помещения общей площадью 335,8 кв. м, расположенные по адресу г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3:

- Мы подтверждаем, что по состоянию на Дату оценки единственным арендатором в рассматриваемых помещениях является АО «Энергосбытовая компания «Восток». Условия аренды определены договором аренды № Д-ТЭ-2016-0586 от 24.08.2016, заключенным между НПФ «Профессиональный» (АО) и АО «Энергосбытовая компания «Восток» на срок до 31.12.2030 и дополнительными соглашениями от 12.09.2017, 13.12.2018, 19.01.2021 и 31.03.2021.

- Мы подтверждаем, что на Дату оценки условия договора аренды не изменились и соответствуют условиям, приведенным в указанных выше документах.

- Мы подтверждаем, что в соответствии с нашими прогнозами ожидаемые в 2023 году эксплуатационные и коммунальные расходы составят:

| Статья расходов | Сумма, руб., без НДС |
|--|----------------------|
| Услуги охраны | 1 072 800,0 |
| Техническое обслуживание средств охранно-пожарной сигнализации | 90 000,0 |
| Кнопка быстрого реагирования | 13 500,0 |
| Вода | 58 988,2 |
| Тепло | 144 315,8 |
| Услуги по обращению с ТКО | 15 035,1 |
| Пользование контейнерами | 60 000,0 |

3

| Статья расходов | Сумма, руб., без НДС |
|-----------------|----------------------|
| Уборка | 544 837,6 |
| Интернет | 26 400,0 |

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

- Мы подтверждаем, что по состоянию на Дату оценки единственным арендатором в рассматриваемых помещениях является ООО «ЮРИЦ». Условия аренды определены договором аренды недвижимости № Д-ЮРИЦ-2018-0123 от 13.12.2018, заключенным между НПФ «Профессиональный» (АО) и ООО «ЮРИЦ» на срок до 31.12.2030 и дополнительными соглашениями от 27.12.2018 и 28.12.2020.

- Мы подтверждаем, что на Дату оценки условия договора аренды не изменились и соответствуют условиям, приведенным в указанных выше документах.

- Мы подтверждаем, что в соответствии с нашими прогнозами ожидаемые в 2023 году эксплуатационные и коммунальные расходы составят:

| Наименование | Сумма | в т.ч. НДС |
|--------------------------------|-------------|------------|
| Эксплуатационные расходы | | |
| Охрана и безопасность | 1 854 068,9 | нет |
| Клининг | 981 282,0 | нет |
| Вывоз мусора | 86 200,0 | 20% |
| Вывоз снега | 452 400,0 | нет |
| ТО ОПС, видеонаблюдения | 93 840,0 | нет |
| Коммунальные расходы | | |
| Электроснабжение | 1 452 314,6 | 20% |
| Отопление | 659 879,4 | 20% |
| Водоснабжение | 19 965,0 | 20% |
| Водоотведение | 165 000,0 | 20% |
| Обслуживание инженерных систем | 36 579,5 | 20% |

4. Здание общей площадью 5 608,2 кв. м, расположенное по адресу: Курганская обл., г. Курган, ул. Тимофея Нежевина, д. 3, стр. 2, с прилегающим земельным участком общей площадью 4 528 кв. м:

- Мы подтверждаем, что по состоянию на Дату оценки единственным арендатором в рассматриваемом здании является ООО «Любимый город». Условия аренды определены договором аренды №20191015 от 15.10.2019, заключенным между НПФ «Профессиональный» (АО) и ООО «Любимый город» на срок до 14.10.2029 и дополнительным соглашением №1 от 24.12.2020 к договору аренды недвижимого имущества №20191015 от 15.10.2019.

- Мы подтверждаем, что на Дату оценки условия договора аренды здания не изменились и соответствуют условиям, приведенным в указанных выше документах.

- Нами были предоставлены фотографии здания по состоянию на январь 2021 года. Мы подтверждаем, что состояние здания на Дату оценки идентично отраженному на предоставленных фотографиях.

- Мы подтверждаем, что в соответствии с нашими прогнозами ожидаемые в 2023 году эксплуатационные и коммунальные расходы составят:

| Наименование | Сумма, руб., без НДС | Сумма, руб., с НДС |
|--------------------------|----------------------|--------------------|
| Эксплуатационные расходы | | |
| Текущий ремонт | 1 448 253,00 | 1 737 903,60 |

4

4. Приложения

Копии документов Заказчика

| Наименование | Сумма, руб., без НДС | Сумма, руб., с НДС |
|--------------------------------|----------------------|--------------------|
| Охрана и безопасность | 2 607 609,00 | 2 607 609,00 |
| Клининг | 10 881 017,12 | 11 457 627,80 |
| Вывоз мусора | 147 454,12 | 176 944,94 |
| Обслуживание инженерных систем | 887 417,83 | 1 064 901,40 |
| ТО ОПС, видеонаблюдения | 263 333,32 | 315 999,98 |
| Коммунальные расходы | | |
| Электроснабжение | 4 351 300,00 | 5 221 560,00 |
| Отопление | 1 063 400,00 | 1 276 080,00 |
| Водоснабжение, Водоотведение | 433 300,00 | 519 960,00 |

Структура затрат на клининг, охрану и безопасность в величине ожидаемых затрат на 2022 год выглядит следующим образом:

| Наименование | Сумма, руб., без НДС |
|--------------------------------|----------------------|
| Клининг | |
| Заработная плата | 7 250 850,41 |
| Страховые взносы | 1 740 204,10 |
| Материалы | 1 432 778,28 |
| Сбор, вывоз снега, мойка окон | 232 314,33 |
| Уборка снега с крыши | 62 130,00 |
| Дератизация | 37 140,00 |
| Замена ковровых покрытий | 90 600,00 |
| Утилизация ламп | 35 000,00 |
| Охрана и безопасность | |
| Заработная плата | 2 057 346,61 |
| Страховые взносы | 493 763,19 |
| Материалы | 32 500,00 |
| Сопровождение тревожной кнопки | 24 000,00 |

- Мы подтверждаем, что в составе ожидаемых затрат на обслуживание инженерных систем на 2023 год учтены затраты по замене вышедших из строя вентиляционных компрессоров в размере 312 783 руб. без НДС. Мы также подтверждаем, что указанные затраты не являются регулярными (ежегодными) для обслуживания рассматриваемого здания.

(i) Информация, подготовленная и предоставленная Вам Фондом, основана на имеющихся сведениях и является полной и точной;

(ii) Нам неизвестно о какой-либо другой информации, существенной для целей данной оценки, которую следует включить в анализ;

(iii) Мы признаем, что мы отвечаем за достоверное представление бухгалтерской и управленческой информации, использованной для целей данной оценки. Мы признаем, что предоставленная прогнозная информация, использованная в оценке, отражает точку зрения руководства Фонда и используется руководством Фонда для целей бизнес-планирования операционной деятельности.

Президент



Ю. А. Зверев

5

Приложение к письму-предоставлению

Перечень материалов, предоставленных Фондом Оценщику для оказания услуг по оценке:

| Наименование файла | Размер файла, байт |
|--|--------------------|
| 1. Остаточная стоимость 31032023.xlsx | 17 510 |
| г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25 | |
| 1.а Екатеринбург КоммунальныеРадищева.xlsx | 11 825 |
| 1.а Екатеринбург Феста коммунальные платежи за 1 квартал 2023 г.xls | 20 480 |
| 1.а Екатеринбург Феста коммунальные платежи за 2022 г.xls | 30 720 |
| 1По ДА 4-1112 от 27.06.2006.pdf | 563 760 |
| 1По ДА 4-210 от 30.04.1999.pdf | 570 261 |
| 1По ДА 4-609 от 10.09.2004.pdf | 568 483 |
| 2. Екатеринбург Радищева расчет арендной платы зем.участка ВХ202302142.pdf | 1 208 876 |
| 20210223 ДС Договор аренды (НПФП-Феста).pdf | 132 545 |
| 20230413 Выписка ЕГРН Екатеринбург 1313.pdf | 706 849 |
| 20230413 Выписка ЕГРН Екатеринбург 16.pdf | 728 715 |
| 20230413 Выписка ЕГРН Екатеринбург 18.pdf | 354 430 |
| 4. Екатеринбург договор страхования Альфастрахование №43912 919 5000016 23 от 10.02.23.pdf | 607 453 |
| Агентский договор, Екатеринбург.pdf | 178 812 |
| Альфастрахование №43912 919 5000016 23 от 10.02.23.pdf | 607 453 |
| Договор аренды, Екатеринбург.pdf | 904 298 |
| Смета Галерея Радищева,25 2023.pdf | 162 432 |
| г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3 | |
| Тех. паспорт (Чернышевского, 1, корп. 3).pdf | 4 726 014 |
| 20160824 Договор аренды Чернышевского.pdf | 655 716 |
| 20161008 НПФ Договор аренды ЗУ Чернышевского.pdf | 321 510 |
| 20170912 ДС к Договору аренды Чернышевского.pdf | 196 614 |
| 20181213 ДС к Договору аренды Чернышевского.pdf | 1 560 509 |
| 20210119 ДС Договор аренды (НПФП ЭК Восток).pdf | 259 498 |
| 20210331 Акт возврата - исключение 2 этажа.pdf | 134 964 |
| 20210331 ДС Договор аренды (НПФП ЭК Восток) исключение 2 этажа.pdf | 273 934 |
| Бух отчетность 2021 Восток.pdf | 19 514 |
| 1Остаточная.xlsx | 15 135 |
| 2Приложение 23-32 236 НПФ Профессиональный АО расчет к письму к исх. письмо в Neg.odt | 61 624 |
| 31.Альфастрахование № 439129190000083 от «15» августа 2022г. Тюмень .pdf | 7 938 676 |
| 2. Тюмень Исх. письмо по аренде зем.участка .pdf | 584 949 |
| 2. Тюмень расчет арендной платы .docx | 20 949 |
| 20230413 Выписка ЕГРН Тюмень 5651.pdf | 415 403 |
| 20230413 Выписка ЕГРН Тюмень 5674.pdf | 475 978 |
| 20230413 Выписка ЕГРН Тюмень 5677.pdf | 396 932 |
| 20230413 Выписка ЕГРН Тюмень 5679.pdf | 393 197 |
| Годовая бухгалтерская отчетность за 2022 год.pdf | 22 706 297 |
| Затраты Чернышевского за 2022 и 1 кв. 2023 (с ПРОГНОЗОМ по КУ).xlsx | 27 645 |

6

4. Приложения

Копии документов Заказчика

| Наименование файла | Размер файла, байт |
|--|--------------------|
| г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5 | |
| 20181227 ДС аренда Энергостроителей.pdf | 4 479 612 |
| 20201228 ДС Договор аренды (НПФП-ЮРИЦ).pdf | 254 499 |
| 9.20181213 Дог аренды Энергостроителей №Д-ЮРИЦ-2018-0123 от 13.12.18 (НПФ - ЮРИЦ).pdf | 15 173 574 |
| Техпаспорт Энергостроителей 5.pdf | 7 357 541 |
| 17.Альфастрахование Договор №43919_919_22 Сургут Энергостроителей.pdf | 2 745 123 |
| 20230413 Выписка ЕГРН Сургут 1200.pdf | 429 271 |
| 20230413 Выписка ЕГРН Сургут 1201.pdf | 431 818 |
| 20230413 Выписка ЕГРН Сургут 1202.pdf | 424 269 |
| 20230413 Выписка ЕГРН Сургут 38.pdf | 390 934 |
| Бухгалтерская Отчетность ЮРИЦ 2022 г.pdf | 522 865 |
| Годовая бухгалтерская отчетность за 2022 год.pdf | 22 706 297 |
| Расходы административного здания по адресу г. Сургут ул. Энергостроителей д 5 на 2023 ПРОГНОЗ.xlsx | 14 482 |
| г. Курган. Ул. Тимофей Невежина, д.3 стр 2 | |
| 1.Любимый город ООО Дог. аренды недвижимого имущества №20191015 от 15.10.19.pdf | 3 385 772 |
| 2020.12.24 - ДС № 1 к Договору аренды (НПФП-ЛГ).pdf | 85 195 |
| 30.Альфастрахование № 43912919000008222 от «12» августа 2022г. Курган .pdf | 7 782 443 |
| S45C-922110813270.pdf | 206 216 |
| 20230413 Выписка ЕГРН Курган 159.pdf | 427 699 |
| 20230413 Выписка ЕГРН Курган 413.pdf | 433 353 |
| БО Любимый город 2022.pdf | 5 744 969 |
| БО СУСХ 2022.pdf | 2 374 680 |
| Расходы за 2022г_Ожид.2023 Курган Невежина 3.xlsx | 26 456 |

4. Приложения

Копии документов Заказчика

Отчет о финансовых результатах за Январь - Декабрь 2022 г.

| | | | | |
|--|--|------------|----|------|
| | | Коды | | |
| | | 0710002 | | |
| | | 31 | 12 | 2022 |
| | | 58147624 | | |
| | | 7705424509 | | |
| | | 35.14 | | |
| | | 12267 | 16 | |
| | | 384 | | |

Форма по ОКУД
 Дата (число, месяц, год)
 Организация Акционерное общество "Энергосбытовая компания "Восток" по ОКПО
 Идентификационный номер налогоплательщика по ИНН
 Вид экономической деятельности Торговля электроэнергией по ОКВЭД 2
 Организационно-правовая форма / форма собственности Непубличные акционерные общества / Частная собственность по ОКОПФ / ОКФС
 Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ

| Пояснения | Наименование показателя | Код | За Январь - Декабрь 2022 г. | За Январь - Декабрь 2021 г. |
|-----------|---|------|-----------------------------|-----------------------------|
| | Выручка | 2110 | 39 937 880 | 37 667 587 |
| | Себестоимость продаж | 2120 | (21 638 616) | (20 701 593) |
| | Валовая прибыль (убыток) | 2100 | 18 299 264 | 16 965 994 |
| | Коммерческие расходы | 2210 | (14 334 348) | (13 681 277) |
| | Управленческие расходы | 2220 | (868 564) | (539 634) |
| | Прибыль (убыток) от продаж | 2200 | 3 096 352 | 2 745 083 |
| | Доходы от участия в других организациях | 2310 | 605 664 | 320 306 |
| | Проценты к получению | 2320 | 153 108 | 144 549 |
| | Проценты к уплате | 2330 | (625 532) | (343 235) |
| | Прочие доходы | 2340 | 3 018 391 | 2 451 468 |
| | Прочие расходы | 2350 | (3 779 154) | (3 231 009) |
| | Прибыль (убыток) до налогообложения | 2300 | 2 468 829 | 2 087 162 |
| | Налог на прибыль | 2410 | (465 755) | (462 482) |
| | в том числе: | | | |
| | текущий налог на прибыль | 2411 | (409 971) | (467 777) |
| | отложенный налог на прибыль | 2412 | (55 784) | 5 295 |
| | Прочее | 2460 | (2 343) | (329) |
| | Чистая прибыль (убыток) | 2400 | 2 000 731 | 1 624 351 |

Копии документов Заказчика

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2022 г.

| | | | | |
|--|--|------------|----|------|
| | | Коды | | |
| | | 0710002 | | |
| | | 31 | 12 | 2022 |
| | | 28686200 | | |
| | | 8602286305 | | |
| | | 46.18 | | |
| | | 12300 | 16 | |
| | | 384 | | |

Форма по ОКУД
 Дата (число, месяц, год)
 Организация Общество с ограниченной ответственностью "ЮГОРСКИЙ РАСЧЕТНО-ИНФОРМАЦИОННЫЙ ЦЕНТР"
 Идентификационный номер налогоплательщика
 Вид экономической деятельности Деятельность агентов, специализирующихся на оптовой торговле прочими отдельными видами товаров
 Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность
 Единица измерения: в тыс. рублей

по ОКПО
 ИНН
 по ОКВЭД 2
 по ОКОПФ / ОКФС
 по ОКЕИ

| Пояснения | Наименование показателя | Код | За Январь - Декабрь 2022 г. | За Январь - Декабрь 2021 г. |
|-----------|---|------|-----------------------------|-----------------------------|
| | Выручка | 2110 | 301 799 | 267 855 |
| | Себестоимость продаж | 2120 | (252 119) | (211 864) |
| | Валовая прибыль (убыток) | 2100 | 49 680 | 55 991 |
| | Коммерческие расходы | 2210 | - | - |
| | Управленческие расходы | 2220 | (28 824) | (24 527) |
| | Прибыль (убыток) от продаж | 2200 | 20 856 | 31 464 |
| | Доходы от участия в других организациях | 2310 | - | - |
| | Проценты к получению | 2320 | 109 | - |
| | Проценты к уплате | 2330 | (11 853) | - |
| | Прочие доходы | 2340 | 10 188 | 5 191 |
| | Прочие расходы | 2350 | (10 377) | (7 422) |
| | Прибыль (убыток) до налогообложения | 2300 | 8 923 | 29 233 |
| | Налог на прибыль | 2410 | (2 283) | (6 216) |
| | в том числе: | | | |
| | текущий налог на прибыль | 2411 | (3 898) | (6 820) |
| | отложенный налог на прибыль | 2412 | 1 615 | 605 |
| | Прочее | 2460 | - | (5) |
| | в том числе: | | | |
| | Чистая прибыль (убыток) | 2400 | 6 640 | 23 012 |

4. Приложения

Копии документов Заказчика

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
платное государственное учреждение

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 13.04.2023, поступившего на рассмотрение 13.04.2023, сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

| Земельный участок | | | |
|--|---|-------------------|-------------------------|
| Лист № 1 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 1 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 4 |
| 14.04.2023г. № КУВН/001/2023-87852921 | | | |
| Кадастровый номер: 86:10:0101212:38 | | | |
| Номер кадастрового квартала: | 86:10:0101212 | | |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 15.07.2005 | | |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | данные отсутствуют | | |
| Местоположение: | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут, п Кедровый, ул Энгельса (поиск), д 5. | | |
| Площадь, м2: | 8846 +/- 33 | | |
| Кадастровая стоимость, руб: | 21717195,38 | | |
| Кадастровый номер расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: | 86:10:0000000:22826 | | |
| Категория земель: | Земли населенных пунктов | | |
| Вид разрешенного использования: | под нежилые здания с учетом функционального назначения | | |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные" | | |
| Особые отметки: | данные отсутствуют | | |
| Получатель выписки: | Скворцова Александра Александровна, действующая(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Неогосударственный пенсионный фонд "Профессиональный" (Акционерное общество), 7701109908 | | |



| | |
|-------------------------------|------------------|
| Инженер I категории | Шелюкова К. Н. |
| полное наименование должности | инженер, кадастр |

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 раздела 2: 2 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 4 |
| 14.04.2023г. № КУВН/001/2023-87852921 | | | |
| Кадастровый номер: 86:10:0101212:38 | | | |
| 1 | Правообладатель (правообладатели): | 1.1 Акционерное общество "Энергобытовая компания "Восток", ИНН: 7705424509 | |
| | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: | 1.1.1 данные отсутствуют | |
| 2 | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: | 2.1 Общая долевая собственность, 77/100 Семьдесят семь сотых 86:10:0101212:38-86:05:06:2018-4 27.04.2018 12:56:55 | |
| 4 | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, отягчающая права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | 4.1 данные отсутствуют | |
| 5 | Отягчающие права и обременения объекта недвижимости не зарегистрированы | 5.1 данные отсутствуют | |
| 1 | Правообладатель (правообладатели): | 1.2 Общество с ограниченной ответственностью "Восток Век", ИНН: 8602007583 | |
| | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: | 1.2.1 данные отсутствуют | |
| 2 | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: | 2.2 Общая долевая собственность, 237/100 Девяност три сотых 86:10:0101212:38-86:05:06:2018-3 27.04.2018 12:56:55 | |
| 4 | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, отягчающая права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | 4.2 данные отсутствуют | |
| 5 | Отягчающие права и обременения объекта недвижимости не зарегистрированы | 5.1 данные отсутствуют | |



| | |
|-------------------------------|------------------|
| Инженер I категории | Шелюкова К. Н. |
| полное наименование должности | инженер, кадастр |

4. Приложения

Копии документов Заказчика

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
Уполномоченное лицо для выдачи выписки

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 13.04.2023, поступившего на рассмотрение 13.04.2023, сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

| Раздел 1. Лист 1 | |
|--|-------------------------|
| Помещение | |
| вид объекта недвижимости | |
| Лист № 1 раздела 1 | Всего листов раздела: 3 |
| 14.04.2023г. № КУРБИ/001/2023-8750889 | Всего листов выписки: 4 |
| Кадастровый номер: | |
| 86:10:0101212:1200 | |
| Номер кадастрового квартала: | |
| 86:10:0101212 | |
| Дата поступления кадастрового номера: | |
| 27.03.2018 | |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | |
| данные отсутствуют | |
| Местоположение: | |
| Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Сургут, Энергостроителей ул., 5 д | |
| Площадь, кв.м: | |
| 852,9 | |
| Назначение: | |
| Нежилое | |
| Назначение: | |
| данные отсутствуют | |
| Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место | |
| Этаж № 1 | |
| Вид жилого помещения: | |
| данные отсутствуют | |
| Кадастровая стоимость, руб: | |
| 8517315,27 | |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | |
| данные отсутствуют | |
| Вид разрешенного использования: | |
| данные отсутствуют | |
| Сведения об отнесенной жилой пометии к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, в котором помещению выделено право собственности или иного вида права на жилое помещение: | |
| данные отсутствуют | |
| Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные" | |
| данные отсутствуют | |
| Общие отметки: | |
| Получатель выписки: | |
| Справлен Александр Александрович, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Невосстановительный пенсионный фонд "Профессиональный" (Акционерное общество), 7701109908 | |



| | | |
|-------------------|------------------------------|-------------------|
| Номер/1 категория | Полное наименование должника | Иванова К. Н. |
| | | 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

| Раздел 2 Лист 2 | | | |
|---------------------------------------|--|---|---|
| Помещение | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 2 | Всего листов раздела: 3 | | |
| 14.04.2023г. № КУРБИ/001/2023-8750889 | Всего листов выписки: 4 | | |
| Кадастровый номер: | | | |
| 86:10:0101212:1200 | | | |
| 1 | Правообладатель (правообладатели): | 1.1 | Невосстановительный пенсионный фонд "Профессиональный" (Акционерное общество), ИНН: 7701109908, ОГРН: 1147799010325 |
| | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: | 1.1.1 | данные отсутствуют |
| 2 | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: | 2.1 | Собственность 86:10:0101212:1200-86/003/2018-2 17.05.2018 14:55:56 |
| 3 | Документы-основания | 3.1 | Договор купли-продажи недвижимого имущества, выдан 10.10.2017 Дополнительное соглашение №2 к Договору купли продажи имущества от 10.10.2017, выдан 27.04.2018 Дополнительное соглашение №1 к Договору купли продажи имущества от 10.10.2017, выдан 29.03.2018 |
| 4 | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, организации: | 4.1 | данные отсутствуют |
| 5 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | |
| | 5.1 | Иск: | Аукцион |
| | | дата государственной регистрации: | 27.12.2018 12:39:25 |
| | | номер государственной регистрации: | 86:10:0101212:1200-86/130/2018-4 |
| | | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Срок действия с 27.12.2018 по 31.12.2030 |
| | | лицо, и пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Общество с ограниченной ответственностью «БОРИЧЪ», ИНН: 8602266305, ОГРН: 1188617007710 |
| | | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: | данные отсутствуют |
| | | основание государственной регистрации: | Договор аренды, выданное запиской, № А-ЮР/ИЦ-2018-0123, выдан 13.12.2018 |



| | | |
|---------------------|------------------------------|-------------------|
| Иванова/1 категория | Полное наименование должника | Иванова К. Н. |
| | | инициалы, фамилия |

4. Приложения

Копии документов Заказчика

Лист 3

| Помещение | |
|--------------------------|---|
| Лист № 2 раздела 2 | Всего листов раздела 2 - 2 |
| вид объекта недвижимости | |
| Лист № 2 раздела 2 | Всего листов раздела 2 - 3 |
| Всего листов выписки 4 | |
| Календарный номер: | |
| 86:10:0101212:1200 | |
| 6 | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права (без исключения в силу закона согласия третьего лица, органа): данные отсутствуют |
| 7 | Сведения об управлении залогом и о договоре управленческой записки, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют |
| 8 | Сведения о депозитарии, который осуществляет управление облигационной документарной запиской или запиской участника закрытого паевого инвестиционного фонда: данные отсутствуют |
| 9 | Сведения о возможности предоставления третьим лицам поручительских данных физического лица: данные отсутствуют |
| 10 | Сведения о наличии решения об отчуждении объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют |
| 11 | Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: данные отсутствуют |
| 12 | Правонарушения и сведения о наличии допущенных, но не рассмотренных запиской о предоставлении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременении объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: данные отсутствуют |



Инженер I категории
полное наименование должности
||| Дрокова К. Н.
инженер, данские

Раздел 5 Лист 4

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

| Помещение | |
|--------------------------|----------------------------|
| Лист № 1 раздела 5 | Всего листов раздела 5 - 1 |
| Вид объекта недвижимости | |
| Лист № 1 раздела 5 | Всего листов раздела 5 - 3 |
| Всего листов выписки 4 | |
| Календарный номер: | |
| 86:10:0101212:1200 | |
| Номер этажа (этажей): 1 | |
| | |
| Масштаб 1 | |



Инженер I категории
полное наименование должности
||| Дрокова К. Н.
инженер, данские

4. Приложения

Копии документов Заказчика

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
полное наименование органа регистрации права

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 13.04.2023, поступившего на рассмотрение 13.04.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1. Лист 1

| Помещение | |
|--|--|
| Лист № 1 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 1 |
| Всего листов выписки: 4 | |
| 14.04.2023г. № КУВН/001/2023-87851562 | 86:10-0101212:1201 |
| Кадастровый номер: | |
| Номер кадастрового участка: | 86:10-0101212 |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 27.03.2018 |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | данные отсутствуют |
| Местоположение: | Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г.Сургут, Энергостроителей ул. 5 д |
| Площадь, м2: | 781,3 |
| Назначение: | Нежилое |
| Наименование: | данные отсутствуют |
| Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место | Этаж № 2 |
| Вид жилого помещения: | данные отсутствуют |
| Кадастровая стоимость, руб: | 7502707,19 |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости: | данные отсутствуют |
| Виды разрешенного использования: | данные отсутствуют |
| Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, в жилых помещениях которого допускается использование или владения дома коммерческого использования: | данные отсутствуют |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные" |
| Особые отметки: | данные отсутствуют |
| Получатель выписки: | Скрябина Ангелина Александровна, индивидуаль(ой) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Негосударственной пенсионной фонда "Профессиональный" (Акционерное общество), 7701109908 |



| | | | |
|-------------------------------|----------|---------------|-----------------|
| Видовый категория | 11 | Иванова К. Н. | полная, фамилия |
| полное наименование должности | директор | Иванова К. Н. | полная, фамилия |

Раздел 2. Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2. Лист 2

| Помещение | |
|---------------------------------------|---------------------------|
| Лист № 1 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 2 |
| Всего листов выписки: 4 | |
| 14.04.2023г. № КУВН/001/2023-87851562 | 86:10-0101212:1201 |
| Кадастровый номер: | |

| Помещение | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--|-----|---|-------|--------------------|-----|--|-----|---|-----|---|-----|---|
| Лист № 1 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 2 | | | | | | | | | | | | |
| Всего листов выписки: 4 | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | <table border="1"> <tr> <td>1.1</td> <td>Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный" (Акционерное общество), ИНН: 7701109908, ОГРН: 1147799010325</td> </tr> <tr> <td>1.1.1</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>2.1</td> <td>Собственность 86:10-0101212:1201-86:052:2018-2 17.05.2018 14:55:36</td> </tr> <tr> <td>3.1</td> <td>Договор купли-продажи недвижимого имущества, выдан 10.10.2017 Дополнительные соглашения №2 к Договору купли-продажи имущества от 10.10.2017, выдан 27.04.2018 Дополнительные соглашения №1 к Договору купли-продажи имущества от 10.10.2017, выдан 29.03.2018</td> </tr> <tr> <td>4.1</td> <td>Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</td> </tr> <tr> <td>5.1</td> <td>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Аренда 27.12.2018 12:39:25 номер государственной регистрации: 86:10-0101212:1201-86:139:2018-4 Срок действия с 27.12.2018 по 31.12.2030</td> </tr> </table> | 1.1 | Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный" (Акционерное общество), ИНН: 7701109908, ОГРН: 1147799010325 | 1.1.1 | данные отсутствуют | 2.1 | Собственность 86:10-0101212:1201-86:052:2018-2 17.05.2018 14:55:36 | 3.1 | Договор купли-продажи недвижимого имущества, выдан 10.10.2017 Дополнительные соглашения №2 к Договору купли-продажи имущества от 10.10.2017, выдан 27.04.2018 Дополнительные соглашения №1 к Договору купли-продажи имущества от 10.10.2017, выдан 29.03.2018 | 4.1 | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | 5.1 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Аренда 27.12.2018 12:39:25 номер государственной регистрации: 86:10-0101212:1201-86:139:2018-4 Срок действия с 27.12.2018 по 31.12.2030 |
| 1.1 | Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный" (Акционерное общество), ИНН: 7701109908, ОГРН: 1147799010325 | | | | | | | | | | | | |
| 1.1.1 | данные отсутствуют | | | | | | | | | | | | |
| 2.1 | Собственность 86:10-0101212:1201-86:052:2018-2 17.05.2018 14:55:36 | | | | | | | | | | | | |
| 3.1 | Договор купли-продажи недвижимого имущества, выдан 10.10.2017 Дополнительные соглашения №2 к Договору купли-продажи имущества от 10.10.2017, выдан 27.04.2018 Дополнительные соглашения №1 к Договору купли-продажи имущества от 10.10.2017, выдан 29.03.2018 | | | | | | | | | | | | |
| 4.1 | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | | | | | | | | | | | | |
| 5.1 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Аренда 27.12.2018 12:39:25 номер государственной регистрации: 86:10-0101212:1201-86:139:2018-4 Срок действия с 27.12.2018 по 31.12.2030 | | | | | | | | | | | | |
| 2 | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных (дискретного лица): | | | | | | | | | | | | |
| 3 | Документы-основания | | | | | | | | | | | | |
| 4 | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | | | | | | | | | | | | |
| 5 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Аренда 27.12.2018 12:39:25 номер государственной регистрации: 86:10-0101212:1201-86:139:2018-4 Срок действия с 27.12.2018 по 31.12.2030 | | | | | | | | | | | | |



| | | | |
|-------------------------------|----------|---------------|-----------------|
| Видовый категория | 11 | Иванова К. Н. | полная, фамилия |
| полное наименование должности | директор | Иванова К. Н. | полная, фамилия |

4. Приложения

Копии документов Заказчика

Лист 3

| Помещение | |
|---|---------------------------|
| Лист № 2 раздела 2 | Лист № 3 раздела 3 |
| вид объекта недвижимости | |
| Всего листов раздела 2: 2 | Всего листов раздела 3: 3 |
| Всего листов выписки: 4 | |
| 14.04.2023г. № КУВИ-001/2023-47851562 | |
| Кадастровый номер: 86:10:0101212:1201 | |
| Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограниченного права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, супруга. | данные отсутствуют |
| Сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если таковой договор заключен для управления ипотекой: | данные отсутствуют |
| Сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обременительной документацией закладной или залоговой закладной: | |
| Сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: | |
| 6. Зависимые в Судебном порядке права требования. | данные отсутствуют |
| 7. Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права. | данные отсутствуют |
| 8. Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных (физического лица). | данные отсутствуют |
| 9. Сведения о наличии решения об отплате объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд. | данные отсутствуют |
| 10. Сведения о невозможности государственной регистрации сделки в силу отсутствия у правообладателя для его законного представления: | данные отсутствуют |
| 11. Присутствие и сведения о наличии доукупших, по не расквитанных задаткам и провозглашен государственным заказчиком (пересекла, провозглашения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделан в отплате объекта недвижимости: | отсутствуют |



| | |
|-------------------------------|-------------------|
| Инициалы: Галганов | Инициалы: К. Н. |
| полное наименование должности | инициалы, фамилия |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 План расквитанная доплата, жилищно-места на этаже (плане этажа)

Раздел 5 Лист 4

| Помещение | |
|---------------------------------------|---------------------------|
| Лист № 1 раздела 5 | Лист № 4 раздела 4 |
| вид объекта недвижимости | |
| Всего листов раздела 5: 1 | Всего листов раздела 4: 4 |
| Всего листов выписки: 4 | |
| 14.04.2023г. № КУВИ-001/2023-47851562 | |
| Кадастровый номер: 86:10:0101212:1201 | |
| [номер этажа (этажей): 2 | |
| | |
| Масштаб 1 | |



| | |
|-------------------------------|-------------------|
| Инициалы: Галганов | Инициалы: К. Н. |
| полное наименование должности | инициалы, фамилия |

4. Приложения

Копии документов Заказчика

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
полное наименование органа регистрации

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 13.04.2023, поступившего на рассмотрение 13.04.2023, сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

| Раздел 1 Лист 1 | |
|---|---|
| Помещение | |
| Лист № 1 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 1 |
| вид объекта недвижимости | |
| Всего листов выписки: 4 | |
| Кадастровый номер: 86:10:0101212:1202 | |
| Номер кадастрового квартала: | 86:10:0101212 |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 27.03.2018 |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | данные отсутствуют |
| Местоположение: | Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г.Сургут, Энергостроителей ул, 3 л |
| Площадь, м2: | 764.1 |
| Назначение: | Нежилое |
| Назначение: | данные отсутствуют |
| Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: | Этаж № 3 |
| Вид жилого помещения: | квартира |
| Кадастровая стоимость, руб: | 7610311.83 |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости: | данные отсутствуют |
| Вид разрешенного использования: | данные отсутствуют |
| Сведения об отношении жилого помещения к определению лицу жилищной помощи специализированного жилищного фонда, к жилищному помещению личного дома социального назначения или личного дома жилищного назначения: | данные отсутствуют |
| Статус залога об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные" |
| Общие отметки: | данные отсутствуют |
| Получатель выписки: | Смирнова Ангелина Александровна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Государственного казенного учреждения "Профессиональный" (Акционерное общество), 7701109908 |



| | | | |
|---------------------|-------------------------------|----------------|-------------------|
| Инженер 1 категория | полное наименование должности | Смирнова К. Н. | инициалы, фамилия |
|---------------------|-------------------------------|----------------|-------------------|

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

| Раздел 2 Лист 2 | |
|---------------------------------------|---------------------------|
| Помещение | |
| Лист № 1 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 2 |
| вид объекта недвижимости | |
| Всего листов выписки: 4 | |
| Кадастровый номер: 86:10:0101212:1202 | |

| | | | |
|---|---|-------|--|
| 1 | Правообладатель (правообладатель): | 1.1 | Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный" (Акционерное общество), ИНН: 7701109908, ОГРН: 1147799010325 |
| | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: | 1.1.1 | данные отсутствуют |
| 2 | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: | 2.1 | 86:10:0101212:1202-86/052/2018-2 17.05.2018 14:55:36 |
| 3 | Документы-основания | 3.1 | Договор купли-продажи недвижимого имущества, выдан 10.10.2017 Дополнительное соглашение №2 к Договору купли-продажи имущества от 10.10.2017, выдан 27.04.2018 Дополнительное соглашение №1 к Договору купли-продажи имущества от 10.2017, выдан 29.03.2018 |
| 4 | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, признания: | 4.1 | данные отсутствуют |
| 5 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | |
| | вид: | 5.1 | Аренда |
| | дата государственной регистрации: | | 27.12.2018 12:39:25 |
| | номер государственной регистрации: | | 86:10:0101212:1202-86/136/2018-4 |
| | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | Срок действия с 27.12.2018 по 31.12.2030 |
| | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | Общество с ограниченной ответственностью «ЮРРИЦ», ИНН: 8602286305, ОГРН: 1188617007710 |
| | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица на основании государственной регистрации: | | данные отсутствуют |
| | | | Договор аренды недвижимого имущества №.../НС/РЦ/2018-0123, выдан 13.12.2018 |



| | | | |
|---------------------|-------------------------------|----------------|-------------------|
| Инженер 1 категория | полное наименование должности | Смирнова К. Н. | инициалы, фамилия |
|---------------------|-------------------------------|----------------|-------------------|

4. Приложения

Копии документов Заказчика

Лист 3

| Помещение | |
|---|---------------------------|
| Лист № 2 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 2 |
| вид объекта недвижимости | |
| Всего листов раздела 3 | |
| Всего листов выписки: 4 | |
| 14.04.2023г. № КУВН-001/2023-87852181 | 86:10/0101212:1202 |
| Кадастровый номер: | |
| сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограниченного права (без необходимого в силу закона согласия третьего лица, супруга; | данные отсутствуют |
| сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если таковой договор заключен для управления ипотекой; | данные отсутствуют |
| сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обязательной документарной записки или хэштеговой записки; | |
| сведения о внесении изменений или дополнений в регистрацию ипотеки; | |
| 6 Записки в судебном порядке права требования; | данные отсутствуют |
| 7 Записки о нарушении в отношении зарегистрированного права; | данные отсутствуют |
| 8 Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица; | данные отсутствуют |
| 9 Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд; | данные отсутствуют |
| 10 Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя; | данные отсутствуют |
| 11 Приворочения и сведения о наличии вступивших, но не исполненных судебных решений, в том числе государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки и отпознания объекта недвижимости; | отсутствуют |



| | |
|-------------------------------|-------------------------------|
| Инициалы категория | Инициалы категория |
| полное наименование должности | полное наименование должности |
| | Игумонова К. Н. |
| | инициалы, фамилия |

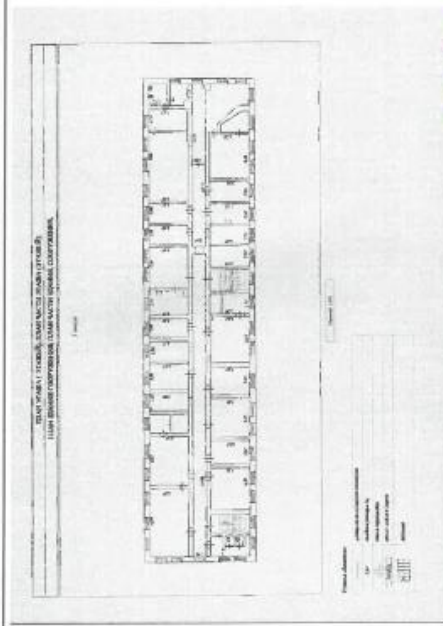
Лист 4

Раздел 5 Лист 4

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

План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа)

| Помещение | |
|---------------------------------------|---------------------------|
| Лист № 1 раздела 5 | Всего листов раздела 5: 1 |
| вид объекта недвижимости | |
| Всего листов раздела 3 | |
| Всего листов выписки: 4 | |
| 14.04.2023г. № КУВН-001/2023-87852181 | |
| Кадастровый номер: 86:10/0101212:1202 | Номер этажа (этажей): 3 |



Лист 5

| | |
|-------------------------------|-------------------------------|
| Инициалы категория | Инициалы категория |
| полное наименование должности | полное наименование должности |
| | Игумонова К. Н. |
| | инициалы, фамилия |



Копии документов Заказчика

Договор аренды нежилых помещений № Д-ЮРИЦ-2018-0123

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-ЮРИЦ-2018-0123 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;

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

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

4. Приложения

Копии документов Заказчика

Договора, что подтверждено актом комиссии,³ 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 использовании 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.

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

3

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.

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

4

4. Приложения

Копии документов Заказчика

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.

Пер. номер WSSDOCS: Д-ЮП/Ц-2018-0123, ID:3468

5

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 пользовании 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

Пер. номер WSSDOCS: Д-ЮП/Ц-2018-0123, ID:3468

6

4. Приложения

Копии документов Заказчика

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

Пер. номер WSSDOCS: Д-ЮР/ИЦ-2018-0123, ID:3468

7

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,

Пер. номер WSSDOCS: Д-ЮР/ИЦ-2018-0123, ID:3468

8

4. Приложения

Копии документов Заказчика

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

4. Приложения

Копии документов Заказчика

Приложение № 1
к Договору аренды нежилых помещений № Д-ЮРИЦ-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

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

11

Приложение № 2
к Договору аренды нежилых помещений № Д-ЮРИЦ-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 |

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

12

4. Приложения

Копии документов Заказчика

| | | | |
|---|----------------|-----------------------|---------------------|
| 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)

От Арендатора:
ООО «ЮРИЦ»

Ю.А. Зверев

М.П. Ромашев



Приложение № 3
к Договору аренды нежилых помещений № Д-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 № Д-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

4. Приложения

Копии документов Заказчика

| | | |
|--|----------------|----------------|
| 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)

От Арендатора:
ООО «ЮРИЦ»

Ю.А. Зверев

М.П. Ромашев

Рег. номер WSSOCCS: Д-ЮРИЦ-2018-0123, ID:3468

Прочито и скреплено печатью на 15 листах

Генеральный директор АО «ЭК «Восток»
Управляющей организации

М.П. Ромашев

Юридический расчетно-информационный центр

4. Приложения

Копии документов Заказчика

**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:

От Арендатора:

НПФ «Профессиональный» (АО)

ООО «ЮРИЦ»



Ю.А. Зверев



М.П. Ромашев

4. Приложения

Копии документов Заказчика

Провито и сверлено печатью на 4 листах
Арендатор Арендодатель
Генеральный директор Президент
АО «ЭК «Восток» - НПФ «Профессиональный» (АО)
управляющей организации ООО «ЮРИЦ»

М.А. Ковалев Ю.А. Зверев



4. Приложения

Копии документов Заказчика



ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ ИМУЩЕСТВА № 43912/919/0000043/22



г. Екатеринбург, Россия

«27» мая 2022г.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

Негосударственный пенсионный фонд «ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ» (АО)
Россия, 101000, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11, эт. 5
ИНН: 7701109908 КПП: 770101001
Расчетный счет: 40701810895000001960 в Банк ГПБ (АО)
Корр. счет: 301018102000000000823
БИК: 044525823

2. СТРАХОВЩИК:

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр. Б
ИНН: 7713056834 КПП: 772501001
Расчетный счет: 40701810901850000371 в АО «АЛЬФА-БАНК»
Корр. счет: 301018102000000000593
БИК: 044525593
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017г.

3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

3.1. «Правила страхования имущества юридических лиц с приложениями от «01» сентября 2011 г. (далее – Правила или Правила страхования). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется их выполнять.

3.2. Права и обязанности сторон по настоящему Договору и иные условия, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования. При любом противоречии между Договором и Правилами преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.

4. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

С 00:00 часов «01» июня 2022г. по 24:00 часов «31» мая 2023г.

5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Страховым случаем по настоящему Договору является повреждение, гибель или утрата Застрахованного имущества вследствие одного или нескольких из следующих событий (Застрахованных рисков):

5.1. Пожар, удар молнии, взрыв бытового газа - (в соответствии с п. 3.2.1. «Правил»);

5.2. Падение на застрахованное имущество летающих объектов или их частей и грузов - (в соответствии с п. 3.2.2. «Правил»);

Страховщик

Договор №43912/919/0000043/22, Страница 1

Страхователь



5.3. Опасные природные явления - (в соответствии с п. 3.2.3. «Правил» и «Дополнительными условиями по страхованию от опасных природных явлений» к ним);

5.4. Взрыв 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);

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

5.6. Противоправные действия третьих лиц - в соответствии с п. 3.2.6. «Правил» и «Дополнительными условиями по страхованию от кражи с незаконным проникновением»;

5.7. Террористического акта согласно ст.205 УК РФ - в соответствии с п. 3.8.1. «Правил»;

5.8. Не подлежат возмещению убытки, произошедшие вследствие событий, указанных в п. 3.6. - 3.7., 3.8.2. Правил, в Дополнительных условиях по страхованию отдельных рисков.

6. ЗАСТРАХОВАННОЕ ИМУЩЕСТВО, СТРАХОВАЯ СУММА И СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

6.1. Имущество застраховано по настоящему Договору от рисков повреждения, гибели или утраты в пользу Страхователя (Выгодоприобретателя), имеющего основанный на законе, ином правовом акте или договоре имущественный интерес. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что проинформирован о том, что Договор страхования имущества, заключенный при отсутствии у Страхователя или Выгодоприобретателя интереса в сохранении Застрахованного имущества, недействителен.

6.2. По настоящему Договору Застрахованным является следующее имущество, расположенное на указанной территории (Территории страхования), на следующую Страховую сумму:

| № п.п. | Территория страхования | Наименование застрахованного имущества | Страховая сумма, рублей | Страховая премия по рискам 5.1. – 5.6., рублей |
|---------------|---|--|-------------------------|--|
| 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. | 103 000 000,00 | 51 500,00 |
| Итого: | | | 103 000 000,00 | 51 500,00 |

Итого общая страховая сумма по Договору: 103 000 000,00 (Сто три

Страховщик

Договор №43912/919/0000043/22, Страница 2

Страхователь

Копии документов Заказчика



миллиона) рублей.

Лимит ответственности Страховщика в отношении риска Террористический акт составляет: 103 0000 000,00 (Сто три миллиона) рублей по каждому страховому случаю и совокупно за период ответственности.

Итого общая страховая премия по настоящему Договору: **51 500,00** (Пятьдесят одна тысяча пятьсот и 00/100) рублей, в том числе по рискам: Террористический акт: 103 0000 000,00 (Сто три миллиона) рублей.

7. ФРАНШИЗА:

По настоящему Договору установлена безусловная франшиза (собственное участие Страхователя в оплате убытка) в размере 30 000,00 (Тридцать тысяч и 00/100) рублей - по каждому страховому случаю

8. ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

8.1. Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «31» мая 2022 г.

8.2. При неуплате страховой премии в указанный срок и размере Договор не вступает в силу, и **страхование не начинает действовать**. В случае уплаты страховой премии в сумме меньшей установленного размера или позже установленной даты оплаты, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты ее получения.

9. СТРАХОВАЯ ВЫПЛАТА:

9.1. Страховая выплата производится в течение **15 (Пятнадцати) рабочих дней** со дня, следующего за днем получения Страховщиком заявления о страховой выплате и всех необходимых документов и сведений, указанных в настоящем Договоре, Памятке об урегулировании убытков (Приложение № 1 к Договору) и Правилах страхования.

9.2. Для страховых выплат, не превышающих 300 000 (Триста тысяч) рублей, применяется Упрощенный порядок урегулирования. Страховая выплата в рамках Упрощенного порядка урегулирования производится в течение **5 (Пяти) рабочих дней** со дня, следующего за днем получения Страховщиком заявления о страховой выплате и всех необходимых документов и сведений, указанных в настоящем Договоре, Памятке об урегулировании убытков (Приложение № 1 к Договору) и Правилах страхования.

9.3. Страховщик имеет право продлить срок производства страховой выплаты в связи с необходимостью получения информации от компетентных органов и/или сторонних организаций, непосредственно связанной с возможностью принятия Страховщиком решения о признании события страховым случаем или о размере страховой выплаты, но не более, чем на **30 (Тридцать) рабочих дней**. Страховщик письменно информирует Страхователя о таком продлении с указанием причин. В рамках Упрощенного порядка урегулирования продление срока производства страховой выплаты не допускается.

9.4. При принятии решения о страховой выплате Страховщик проводит проверку наличия имущественного интереса у получателя страховых услуг (Страхователя или Выгодоприобретателя).

9.5. При отсутствии оснований для страховой выплаты Страховщик письменно уведомляет об этом Страхователя (Выгодоприобретателя) в сроки, указанные в п.п. 9.1., 9.3. настоящего раздела.

Страховщик

Договор №43912/919/0000043/22. Страница 3

Страхователь



10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ (ОГОВОРКИ):

10.1. Оговорка о соблюдении норм и правил

Страхователь обязуется соблюдать следующие требования к содержанию Застрахованного имущества: поддерживать Застрахованное имущество и его элементы в технически исправном состоянии, соблюдать нормы и правила пожарной безопасности, физической охраны, хранения Застрахованного имущества. Это же требование по содержанию относится к зданиям, сооружениям, помещениям и иным местам, в которых находится Застрахованное имущество. При нарушении Страхователем (Выгодоприобретателем) вышеуказанных требований, убытки не подлежат возмещению в той части, в которой такое нарушение привело к наступлению страхового случая или увеличению размера ущерба от его наступления. Однако Страховщик не имеет права ссылаться на нарушение, если он был письменно проинформирован о нем Страхователем при заключении Договора страхования в Анкете-заявлении на страхование или иным задокументированным способом, или если нарушение было выявлено и зафиксировано Страховщиком по результатам предстрахового осмотра (если таковой осмотр проводился). Под Страхователем/Выгодоприобретателем здесь понимаются его владельцы и руководящие работники – директора, их заместители и прочие ответственные лица, наделенные полномочиями и несущие ответственность за соблюдение указанных норм и правил (непреднамеренные ошибки или неосторожность неруководящих работников при этом не считаются нарушением норм и правил Страхователем/Выгодоприобретателем).

10.2. Оговорка о страховой сумме на отделку

В случае, если на внутреннюю отделку, застрахованную в составе объекта недвижимого имущества, не установлена отдельная страховая сумма, она считается равной 25% от общей страховой суммы по данному объекту недвижимого имущества, из них 5% на остекление, зеркала, витрины.

10.3. Оговорка об НДС

Страховые суммы по настоящему Договору определены без учета НДС, в связи с чем выплата страхового возмещения также производится без НДС.

10.4. Оговорка положение о заразных заболеваниях

10.4.1. Несмотря на какие-либо положения настоящего Договора об обратном, настоящим Договором не покрываются и не относятся к страховым случаям какие-либо убытки, ущерб, требования, расходы, издержки или иные денежные суммы, прямо или косвенно вызванные, или вытекающие из Заразного заболевания, а также опасений или угрозы (как фактической, так и мнимой) Заразного заболевания, либо возникающие одновременно или в любой последовательности с ним.

10.4.2. Для целей настоящего положения убытки, ущерб, требования, расходы, издержки или иные денежные суммы включают в себя, помимо всего прочего, все расходы на очистку, нейтрализацию, ликвидацию, мониторинг или тестирование.

10.4.2.1 в связи с Заразным заболеванием, или

10.4.2.2 любого имущества, застрахованного по настоящему Договору, которое подверглось воздействию Заразного заболевания.

10.4.3. Для целей настоящего положения под Заразным заболеванием понимается заболевание, которое передается через какое-либо вещество или возбудителя от одного организма другому организму, при этом:

Страховщик

Страхователь

Договор №43912/919/0000043/22. Страница 4

Копии документов Заказчика



10.4.3.1 к такому веществу или возбудителю относятся, помимо всех прочих, вирус, бактерия, паразит, иной организм или какая-либо разновидность вышеупомянутых, независимо от того, считаются ли они живыми, и

10.4.3.2 к способом передачи, как прямым, так и косвенным, относятся, помимо всех прочих, передача по воздуху, через биологические жидкости, между поверхностями или объектами (твердыми, жидкими или газообразными) или между организмами, и такие болезнь, вещество или возбудитель могут нанести вред или представлять угрозу для здоровья или благосостояния человека, или оказать негативное воздействие на имущество, застрахованное по настоящему Договору, которое выражается в таких формах, как нанесение ущерба, ухудшение свойств, обесценение, утрата товарных качеств или утрата возможности эксплуатации.

10.4. Настоящее положение применяется ко всем условиям Договора, в том числе к любым дополнительным соглашениям и приложениям к Договору.

10.5. Оговорка об исключении убытков, связанных с киберрисками и данными

10.5.1. Несмотря на другие положения Договора, согласовано, что по Договору исключаются:

10.5.1.1. Киберубытки;

10.5.1.2 Гибель, повреждение, ответственность, расходы и затраты любого рода, прямо или косвенно вызванные, которым способствует, которые возникают в результате или в связи с любой утратой возможности использования, снижением функциональности, исправлением, заменой, восстановлением или восприсаждением каких-либо Данных, включая любые суммы, относящиеся к стоимости таких Данных;

10.5.2. Если какая-либо часть настоящего положения окажется недействительной или не имеющей исковой силы, оставшаяся часть настоящего положения остается в полной силе и действии.

10.5.3. Определения:

10.5.3.1. Киберубыток означает любую гибель, ущерб, ответственность, претензию, расходы или затраты любой природы, прямо или косвенно вызванные, которым способствует, которые возникают в результате или в связи с Кибератакой или Киберинцидентом, включая, но не ограничиваясь любыми действиями, направленными на контроль, предупреждение, подавление или устранение последствий любой Кибератаки или Киберинцидента.

10.5.3.2. Кибератака означает несанкционированное, умышленное или преступное деяние, или серию связанных несанкционированных, умышленных или преступных деяний, независимо от времени или места их совершения, или угроза или looming угроза совершения таких деяний, относящиеся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой.

10.5.3.3. Киберинцидент означает:

- любую ошибку или упущение, или серию ошибок или упущений, относящихся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой;
- любую частичную или полную недоступность, или отказ, или серию связанных случаев недоступности или отказа, относящиеся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой;

Страховщик

Страхователь

Договор №43912/919/0000043/22, Страница 5



Системой.

10.5.4. Компьютерная Система означает:

- любой компьютер, оборудование, программное обеспечение, систему связи, электронное устройство (включая, помимо прочего, смартфон, ноутбук, планшет, портативное устройство), сервер, облако или микроконтроллер, включая любую подобную систему или любую конфигурацию из вышеупомянутых устройств, включая любые связанные с ними ввод, вывод, устройство хранения данных, сетевое оборудование или средство резервного копирования;

10.5.4.1. Данные означают информацию, факты, концепции, коды или любую другую информацию, преобразованные в форму, пригодную для использования, доступа, обработки, передачи или хранения Компьютерной Системой.

10.5.4.2. Средства обработки данных означают любое имущество, застрахованное по Договору, на котором могут храниться Данные, но не сами Данные.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ:

11.1 Любые изменения в условия настоящего Договора вносятся по соглашению сторон путем оформления Дополнительных соглашений (дополнений) к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

11.2 Страховщик проводил оценку страхового риска с использованием сведений, указанных Страхователем в Анкете-заявлении на страхование от «21» мая 2022г. (Приложение № 3).

11.3. По настоящему Договору не рассчитываются и не уплачиваются проценты на величину суммы долга за период пользования денежными средствами, предусмотренные статьей 317.1. Гражданского кодекса РФ.

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

11.5. Настоящим Страхователь 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, а также выражает Страховщику согласие на предоставление (в т.ч. Выгодоприобретателю (-ям)) информации об исполнении Страховщиком и/или Страхователем обязательств по Договору, 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 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 и в течение 5 (пяти) лет после окончания срока действия Договора. Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем

Страховщик

Страхователь

Договор №43912/919/0000043/22, Страница 6

4. Приложения

Копии документов Заказчика

 **АЛЬФА
СТРАХОВАНИЕ**

посредством направления Страховщику соответствующего письменного заявления.

11.6. Стороны договорились, что все уведомления в рамках настоящего Договора направляются по электронной почте:
Страховщику: SahatskayaI@alfastrah.ru; в части страховых случаев/убытков: SOS@alfastrah.ru;

11.7. Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

11.8. Агент ИП Россохина Наталья Александровна (агентский договор №4477/ТАИП/2017 от «29» мая 2017г.), тел. 8-912-24-56-255, эл. почта rossokhina@list.ru.

11.9. Приложения:
Приложение № 1. Памятка об урегулировании убытков;
Приложение № 2. Правила страхования;
Приложение № 3. Анкета-заявление на страхование от «21» мая 2022г.

| | |
|--|---|
| СТРАХОВЩИК АО «АльфаСтрахование» | СТРАХОВАТЕЛЬ ИПФ «ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ» (АО) |
|  М.П. Заместитель директора, руководитель блока АО «АльфаСтрахование» (Уральский региональный филиал/Екатеринбургский филиал/бюро урегулирования продаж) Бобылев Денис Валерьевич |  М.П. Президент Зверев Юрий Александрович |
| Доверенность №4769/22N от «01» мая 2022г. | Устав и Протокол годового Общего собрания акционеров № 10 от 13.03.2020г. |

Договор - первичный, - пролонгация Договора № 43912/919/0000103/21

Менеджер договора со стороны Страховщика: Сахацкая Ирина Дмитриевна
Тел. (343) 287-0-287,748615 электронная почта: SahatskayaI@alfastrah.ru

Страховщик  Страхователь _____

Договор №43912/919/0000043/22, Страница 7

4. Приложения

Копии документов Заказчика

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 |
| Наименование объекта | Помещение |
| Тип строения | Административный корпус |
| Эксплуатационный 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 объектов | |
| Состояние сооружений | |

2. Состав объекта

| № | Название составляющих объекта | Краткое описание | общая площадь, в том числе пристрой (кв. м) | площадь застройки (кв. м) | протяженность (м) | № инвентарный |
|----|-------------------------------|---|---|---------------------------|-------------------|---------------|
| 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | |
| 1. | Административный корпус | четырёхэтажное, каркасно-стеновое, железобетонное здание, перегородки-железобетонные панели, лифтовой шахта; IV - этаж стены- железобетонное утепленное панелями из металлического каркаса; Паруемая стена-автоматическое ограждение, стены, фундамент - железобетонные сваи. | 3003,5 | 1181,2 | | 11111279 |

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 | Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости от 14.02.2023 | Усик В.Г. |  04.10.2023 |

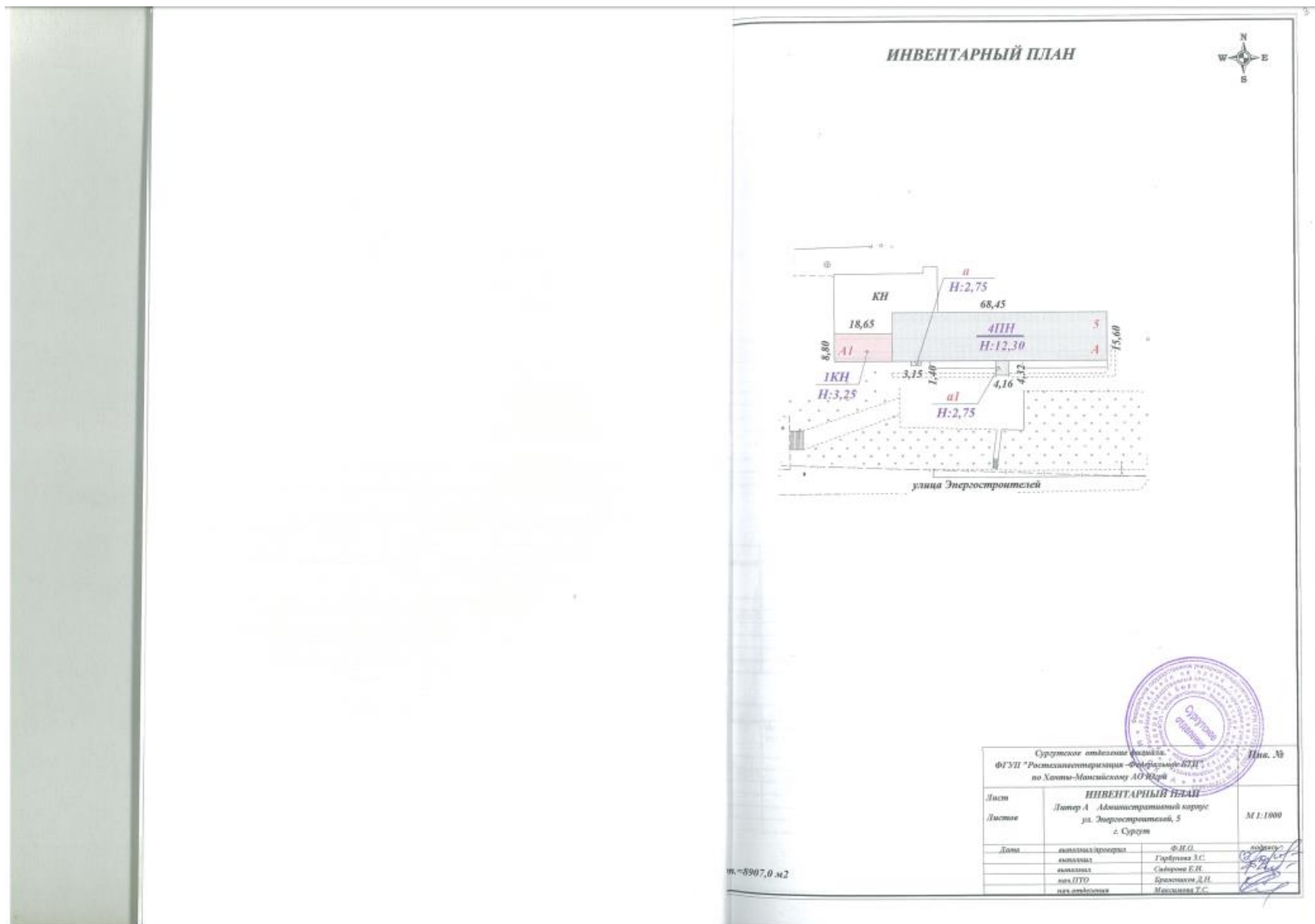
Примечание:





4. Приложения

Копии документов Заказчика



Сургутское отделение филиала
 ФГУП "Росстехинвентаризация - Федеральное БТИ"
 по Ханты-Мансийскому АО/Югра

Инв. №


| | | | |
|--------|---|-----------------|--------------------|
| Лист | ИНВЕНТАРНЫЙ ПЛАН | | |
| Листов | Литер А Административный корпус ул. Энергостроителей, 5 г. Сургут | | М 1:1000 |
| Дата | выполнен/проектир. | Ф.И.О. | подпись |
| | выполнен | Гурбанова З.С. | <i>[Signature]</i> |
| | выполнен | Сидорова Е.И. | <i>[Signature]</i> |
| | рек. ПТО | Брагинский Д.И. | <i>[Signature]</i> |
| | рек. отделения | Маслова Т.С. | <i>[Signature]</i> |

№ -5907,0 м2

4. Приложения

Копии документов Заказчика

I. Регистрация права собственности

| № п/п | Полное наименование учреждения, предприятия или организации | Документы, устанавливающие право собственности с указанием, кем, когда и за каким номером выданы | Долевое участие при общей собственности | Подпись лица свидетельствующего правильность записи |
|------------|---|--|---|---|
| 15.12 2009 | ЗАО "Сургутский электрический свет" | Квитанция купли-продажи № 01 от 19.06.2005 г. Видеть вместе с гос регистрацией права № 06-01-064667, выдана 21.01.2005 г. S=3003,1 кв.м | |  |

II. Экспликация площади земельного участка - кв. м.

| по документам | Площадь участка | | | | |
|---------------|-----------------|-------------|-----------------------|-------------|--------|
| | фактически | застроенная | Незастроенная площадь | | |
| | | | замошенная | озелененная | прочая |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| | | 1181,2 | | | |

III. Благоустройство здания - кв. м.

| рядов | Отопление | | | | | | | Централиз. горячее водоснабжение | Ванны | | |
|--------|-----------|-----------------|---------------|---------|--------|--------|-------------------------|----------------------------------|----------------------|-----------------------|--|
| | от ТЭЦ | групп. котельн. | соб. котельн. | от АОГВ | печное | другое | С центр. горяч. водосн. | | С газовыми колонками | С дровяными колонками | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | |
| 3003,5 | 0,0 | 3003,5 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 3003,5 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | |

| этажи | Газоснабжение | | Электроснаб-жение | Лифты | | Радио | Телефон | Вентиля-ция | Сигнализа-ция |
|--------|-------------------|--------------|-------------------|---------------|----------|-------|---------|-------------|---------------|
| | Централи зованное | Жидким газом | | Пассажир ские | Грузовые | | | | |
| 1 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 |
| 3003,5 | 0,0 | 0,0 | 3003,5 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | | 3003,5 | 0,0 |

2014г

4. Приложения

Копии документов Заказчика

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*16,80-10,60*6,90 1- этаж | 994,7 | 3 | 2984 |
| | | 68,45*16,60 2-3 - этаж | 1067,8 | 6 | 6407 |
| | | 68,45*12,0 4 - этаж | 821,4 | 3,3 | 2711 |
| AI | Основной пристрой | 18,66*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

А Основное строение Год постройки 1972 г. Число этажей IV

Б капитального ремонта Г. Год реконструкции 2001 г.

В 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 | Поправки к уд. весу в % | Удельный вес с поправками | Износ в % | Процент износа к строению | Текущие изменения износа % |
|---|--|---|-------------------------|-------------------------|---------------------------|-----------|---------------------------|----------------------------|
| 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 11 |
| сваи | железобетонные сваи | | 10 | 1 | 10,0 | 15 | 1,50 | |
| перегородки | железобетонные панели, перегородки-железобетонные панели, гипсокартон; iv - этаж стальные металлические утепленные вставки по металлическому каркасу; наружная отделка-декоративная облицовочная плита | | 20 | 1 | 20,0 | 20 | 4,00 | |
| перекрытия | железобетонные плиты | | 16 | 1 | 16,0 | 15 | 2,40 | |
| пол | металлочерепица | | 2 | 1 | 2,0 | 10 | 0,20 | |
| стены | 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 | |
| стены | штукатурка, покраска, структурные обои, керамическая плитка подвесные потолки, керамическая плитка | | 18 | 1 | 18,0 | 15 | 2,70 | |
| техническое оборудование и электрическое | 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 | |

4. Приложения

Копии документов Заказчика

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 _____
 Группа капитальности II Вид отделки простая

| № п/п | Наименование конструктивных элементов | Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее) | Техническое состояние (осадки, трещины, гилья и т.п.) | Удельный вес по таблице | Поправки на вес в % | Удельный вес с поправками | Износ в % | Процент массы к строению | Текущие изменения | |
|--------------|---|---|---|-------------------------|---------------------|---------------------------|-----------|--------------------------|-------------------|--------------|
| | | | | | | | | | рассе- мента | в стро- ении |
| 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 | дишитые, линолеум, керамическая плитка | | 6 | 1 | 6,0 | 10 | 0,60 | | |
| 6 | Проемы | окна - 2 створчатые, 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 | отмостка | | 3 | 1 | 3,0 | 5 | 0,15 | | |
| ИТОГО | | | | 100,0 | | 90,6 | | 7,6 | | |

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

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 на вес в % | Удельный вес с поправками |
|---------------------------------------|---|-------------------------|---------------------|---------------------------|
| | | | | |
| мент | железобетонный | 11 | 1 | 11 |
| и и окон | металлопластиковые конструкции | 26 | 1 | 26 |
| ртыли | металлическое | 4 | 1 | 4 |
| из | металлочерепица | 13 | 1 | 13 |
| ны | керамическая плитка | 7 | 1 | 7 |
| оточные | металлопластиковые | 14 | 1 | 14 |
| ны | | 18 | 0 | 0 |
| рение | электроосвещение - скрытый проводка | 4 | 1 | 4 |
| исние | | | | |
| не работы | | 3 | 1 | 3 |
| ИТОГО | | 100,0 | | 82,0 |

4. Приложения

Копии документов Заказчика



Литера а1 - Холодный пристрой Этажность 1 Износ, % 4

| № п/п | Наименование конструктивных элементов | Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее) | Удельный вес по таблице | Потери к уд. весу в % | Удельный вес с поправками |
|--------------|---------------------------------------|---|-------------------------|-----------------------|---------------------------|
| 1 | Фундамент | железобетонный | 11 | 1 | 11 |
| 2 | Стены и перегородки | 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. Ичисление 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. измерит. с поправк. | Количество (объем, площадь) | Восстановительная стоим. в ценах 1998 г. | % износа | Действительная стоим. в ценах 1998 г. |
|------------------------------------|----------|---------------------|----------------------------|-----------------|------------------------------------|----------------------------|-----------------------------|--|----------|---------------------------------------|
| Основное строение | 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 | 10099,00 | 5 847 200 | 15 | 4 910 120 |
| Особый пристрой | 28/84 а | куб.м | 28,90 | 0,91 | 26,30 | 561,24 | 533,00 | 299 141 | 8 | 275 210 |
| Комплексный пристрой | 28/164 а | куб.м | 13,10 | 0,82 | 10,74 | 265,86 | 12,00 | 3 190 | 4 | 3 062 |
| от V кв. кап. к Л | | | 7,76 | | | | | | | |
| Холодный пристрой | 28/164 а | куб.м | 13,10 | 0,82 | 10,74 | 265,86 | 30,00 | 15 293 | 4 | 12 761 |
| от V кв. кап. к Л | | | 7,76 | | | | | | | |

4. Приложения

Копии документов Заказчика

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 |
| Холодильный прибор | 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):

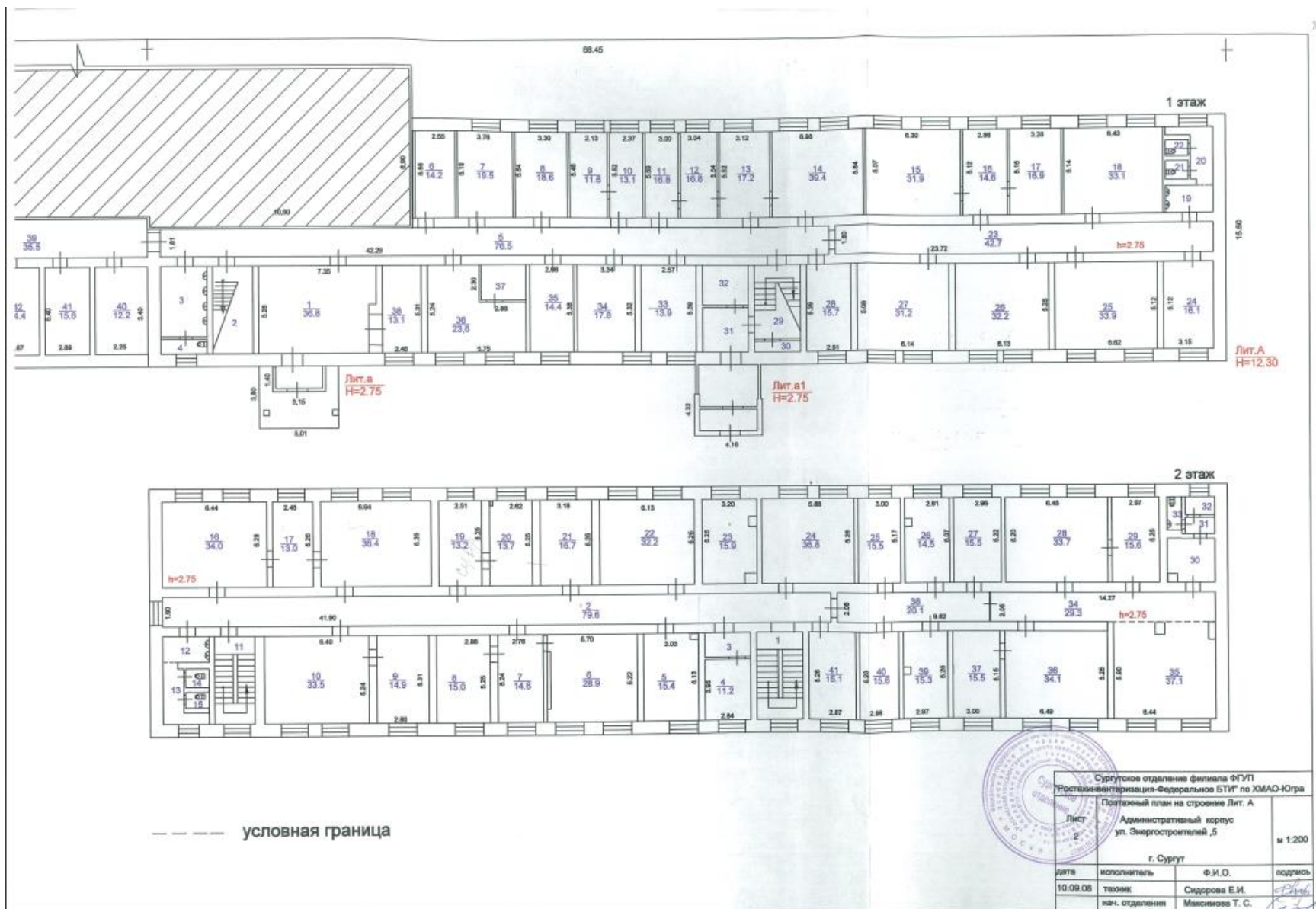
| | |
|-------------------|---|
| Адрес | г. Сургут, пос. Кедровый, Премзона ГРОС-1 |
| Инвентарный номер | |
| Кадастровый номер | |
| Литера | |

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. |

4. Приложения

Копии документов Заказчика



4. Приложения

Копии документов Заказчика

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.

Лит. А1
Н=3,25

Лит. а
Н=2,75

Лит. а1
Н=2,75

условная граница

4. Приложения

Копии документов Заказчика

| | | | | | | | | | | | | | | | |
|--------------------------|-----|----|-------------------|-------------------------------|--------------|--------------|--------------|---------|---------------------------|---------------------|--|--------------|--------------|--------------|---------|
| А1 | 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 | кабинет |
| 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*3,27 | 32,1 | | 32,1 | кабинет |
| | | 16 | кабинет | 5,28*6,44 | 34,0 | 2,75 | 34,0 | кабинет | 24 | ванна/туалет | 5,40*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 | 10,20*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 | 3,04*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 | 33 | подсобное | 2,95*1,04+(2,95+1,16)/2*2,85 | 8,9 | | 8,9 | кабинет |
| | | 26 | кабинет | 5,07*2,91-0,45*0,52 | 14,5 | | 14,5 | кабинет | 34 | кабинет | 6,29*5,28 | 33,2 | | 33,2 | кабинет |
| | | 27 | кабинет | 2,96*5,22 | 15,5 | | 15,5 | кабинет | 35 | кабинет | 2,96*5,26 | 15,6 | | 15,6 | кабинет |
| | | 28 | кабинет | 6,48*5,20 | 33,7 | | 33,7 | кабинет | 36 | кабинет | 3,04*5,13-0,48*0,59 | 15,3 | | 15,3 | кабинет |
| | | 29 | подсобное | 2,97*5,25 | 15,6 | | 15,6 | кабинет | 37 | кабинет | 5,20*3,21 | 16,7 | | 16,7 | кабинет |
| | | 30 | коридор | 3,07*3,07-0,61*0,54 | 9,1 | | 9,1 | кабинет | 38 | кабинет | 5,19*2,97 | 15,4 | | 15,4 | кабинет |
| | | 31 | коридор | 1,80*1,1 | 2,0 | | 2,0 | кабинет | Итого по этажу III | | | | | | |
| | | 32 | подсобное | 1,82*0,89 | 1,6 | | 1,6 | кабинет | | | | 478,4 | 286,5 | 764,9 | |
| | | 33 | санузел | 1,75*1,25 | 2,2 | | 2,2 | кабинет | 1 | лестничная клетка | 5,24*2,45 | 12,8 | | 12,8 | кабинет |
| | | 34 | коридор | 14,27*2,05 | 29,3 | 2,75 | 29,3 | кабинет | 2 | коридор | 6,83*5,74-1,91*0,55 | 38,2 | | 38,2 | кабинет |
| | | 35 | кабинет | 5,90*6,44-1,06*0,63-0,60*0,76 | 37,1 | | 37,1 | кабинет | 3 | коридор | 10,16*1,70 | 17,3 | | 17,3 | кабинет |
| | | 36 | кабинет | 6,49*5,25 | 34,1 | | 34,1 | кабинет | 4 | кабинет | 10,16*9,27 | 94,2 | | 94,2 | кабинет |
| | | 37 | подсобное | 5,15*3,0 | 15,5 | | 15,5 | кабинет | 5 | коридор | 6,15*3,03 | 18,6 | | 18,6 | кабинет |
| | | 38 | коридор | 9,82*2,05 | 20,1 | | 20,1 | кабинет | 6 | кабинет | 5,69*4,82-2,52*1,58 | 23,4 | | 23,4 | кабинет |
| | | 39 | кабинет | 2,97*5,25-0,47*0,57 | 15,3 | | 15,3 | кабинет | 7 | коридор | 1,88*1,78 | 2,6 | | 2,6 | кабинет |
| | | 40 | кабинет | 2,98*5,23 | 15,6 | | 15,6 | кабинет | 8 | санузел | 2,76*1,46 | 4,0 | | 4,0 | кабинет |
| | | 41 | кабинет | 2,87*5,25 | 15,1 | | 15,1 | кабинет | 9 | кабинет | 6,76*3,28 | 22,2 | | 22,2 | кабинет |
| Итого по этажу II | | | | | 509,1 | 246,3 | 755,4 | | 10 | санузел | 2,66*1,45 | 3,9 | | 3,9 | кабинет |
| A | III | 1 | лестничная клетка | 5,25*2,47 | | 13,0 | 13,0 | кабинет | 11 | коридор | 1,88*1,77 | 2,6 | | 2,6 | кабинет |
| | | 2 | коридор | 42,06*1,96 | 82,4 | | 82,4 | кабинет | 12 | кабинет | 3,11*4,86 | 15,1 | | 15,1 | кабинет |
| | | 3 | электрошкафов | 2,74*1,83 | 5,0 | | 5,0 | кабинет | 13 | комната приема пищи | 3,17*4,85 | 15,4 | | 15,4 | кабинет |
| | | 4 | кабинет | 2,74*3,28 | 9,0 | | 9,0 | кабинет | 14 | подсобное | 5,20*2,70 | 14,0 | | 14,0 | кабинет |
| | | 5 | кабинет | 6,55*5,32-0,59*0,61 | 34,5 | | 34,5 | 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 |



4. Приложения

Копии документов Заказчика

| № | Наименование оборудования | Техническая характеристика | Количество | Площадь застройки | Тип | Объем | Год | Инвентарный номер | Балсовая стоимость |
|--------------------------|---------------------------|----------------------------|------------|-------------------|----------------|----------------|-----|-------------------|--------------------|
| 17 | подсобное | | | 13,1 | | | | | |
| 18 | подсобное | | | 7,6 | | | | | |
| 19 | кабинет | | | 13,1 | | | | | |
| 20 | коридор | | | 17,7 | | | | | |
| 21 | санузел | | | 4,9 | | | | | |
| 22 | санузел | | | 3,6 | | | | | |
| 23 | коридор | | | 2,5 | | | | | |
| 24 | кабинет | | | 22,3 | | | | | |
| 25 | коридор | | | 20,0 | | | | | |
| 26 | туалет | | | 4,4 | | | | | |
| 27 | подсобное | | | 8,7 | | | | | |
| 28 | электростанция | | | 7,8 | | | | | |
| 29 | подсобное | | | 10,1 | | | | | |
| 30 | коридор | | | 32,0 | | | | | |
| 31 | кабинет | | | 16,2 | | | | | |
| 32 | кабинет | | | 13,5 | | | | | |
| 33 | кабинет | | | 13,3 | | | | | |
| 34 | кабинет | | | 14,7 | | | | | |
| 35 | кабинет | | | 10,8 | | | | | |
| 36 | контактная | | | 37,2 | | | | | |
| 37 | контактная | | | 2,8 | | | | | |
| 38 | кабинет | | | 25,2 | | | | | |
| 39 | кабинет | | | 13,0 | | | | | |
| 40 | кабинет | | | 29,5 | | | | | |
| Итого по этажу IV | | | | 359,2 | 288,7 | 647,9 | | | |
| Всего: | | | | 1 836,3 | 1 167,2 | 3 003,5 | | | |

| категория | количество | площадь | итого |
|--------------|---------------|---------------|---------------|
| канцелярское | 1836,3 | 1167,2 | 3003,5 |
| | 1836,3 | 1167,2 | 3003,5 |

| X. Оборудование | | | | | | | | | |
|---------------------------------|---|------------|-------------------|-----|-------|-----|-------------------|--------------------|--|
| Наименование оборудования | Техническая характеристика | Количество | Площадь застройки | Тип | Объем | Год | Инвентарный номер | Балсовая стоимость | |
| система ограничения скорости | электрическая | 1 | | | | | 0001787 | 17 707,65р. | |
| шкаф | металлический, автоматический | 1 | | | | | 11113958 | 95 141,62р. | |
| шкаф | металлический, автоматический | 1 | | | | | 0001786 | 20 971,68р. | |
| регулятор DG 0011D | Электрический, навесной, P=5 кВт, V= 120 литров | 1 | | | | | 0000153 | 650,00р. | |
| регульный бак ф 125 | | 1 | | | | | 00039264 | 1 500,00р. | |
| регульный бак | Сплит-система P=12,4 кВт | 1 | | | | | 00039266 | 1 050,00р. | |
| кондиционер FTURU -22 DAV -189 | Сплит-система P=6,7 кВт | 1 | | | | | 00039471 | 2 210,00р. | |
| кондиционер FTR -25-G-189 DC-7V | Сплит-система P=7,8 кВт | 1 | | | | | 00039472 | 1 820,00р. | |
| кондиционер FTR -25-G-189 DC-7V | Сплит-система P=7,8 кВт | 1 | | | | | 00039473 | 1 820,00р. | |
| кондиционер FTURU -22 DAV -189 | Сплит-система P=6,7 кВт | 1 | | | | | 00039474 | 2 790,00р. | |
| кондиционер ASH09 SE | Сплит-система P=2,64 кВт | 1 | | | | | 00039486 | 2 500,00р. | |
| вентилятор РП 80-50 L3 | Радиальный P=3 кВт, навесной | 1 | | | | | 00039503 | 9 106,97р. | |
| ванна туалетная | 1200x820x2100 мм, с высотой поддона | 1 | | | | | 00093032 | 9 863,32р. | |
| ванна туалетная без туалета | P=5 кВт | 1 | | | | | 00099937 | 4 838,00р. | |
| Унитазы | Металлические, белые | 1 | | | | | 00099938 | 150,00р. | |
| Лестнич. | Бетонный | 1 | | | | | 11111309 | 93 688,21р. | |
| ванна туалетная "Тепломаш" | 2100x2300x1000 мм, P=100 Вт | 1 | | | | | 11114241 | 9 968,80р. | |
| Шкаф ПП-315 красный | Металлический | 1 | | | | | 00090704 | 130,00р. | |
| Шкаф ПП-315 красный | Металлический | 1 | | | | | 00090741 | 130,00р. | |
| Шкаф ПП-315 красный | Металлический | 1 | | | | | 00090742 | 130,00р. | |
| Шкаф противопожарный ППЖ-102 | Металлический | 1 | | | | | 00090743 | 100,00р. | |
| Шкаф противопожарный ППЖ-102 | Металлический | 1 | | | | | 00090744 | 100,00р. | |

Копии документов Заказчика

НЕЗАВИСИМАЯ ГАРАНТИЯ № Д-В-2020-5186

г. Москва

«29» апреля 2020 г.

Акционерное общество «Энергосбытовая компания «Восток» (ОГРН: 1037739123696, ИНН: 7705424509, адрес: 119121, г. Москва, ул. Бурденко, д. 22), именуемое далее «**Гарант**», в лице Генерального директора Ромашева М.П., действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Югорский расчетно-информационный центр» (ОГРН: 1188617007710, ИНН: 8602286305, адрес: 628422, Ханты-Мансийский АО-Югра, г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5, эт. 4, пом. 404), именуемое далее «**Принципал**», в лице Генерального директора АО «ЭК «Восток» Ромашева М.П., действующего на основании Устава и Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа № Д-В-2018-0173 от 01.06.2018 г.,

заключили настоящий договор о следующем:

Гарант информирован о том, что Принципал заключил Договор аренды нежилых помещений № Д-ЮРИЦ-2018-0123 от 13 декабря 2018 года в редакции Дополнительного соглашения от 27 декабря 2018 года (далее - «**Договор Аренды**») с **Негосударственным пенсионным фондом «Профессиональный» (Акционерное общество)** (ОГРН: 1147799010325, ИНН: 7701109908, адрес: 105062, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11, эт. 5), именуемым в дальнейшем «**Бенефициар**».

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

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

любую сумму или суммы, не превышающие в итоге 274 890 477,68 рублей (Двести семьдесят четыре миллиона восемьсот девяносто тысяч четыреста семьдесят семь рублей 68 копеек) (далее – «Сумма Гарантии»),

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

- обязательства по внесению арендных платежей в порядке, установленном Договором Аренды;
- обязательства по денежным требованиям, связанным с недействительностью или расторжением Договора Аренды.

2. Во избежание сомнений, обеспеченно по условиям настоящей Гарантии подлежат исключительно те обязательства Принципала, которые приведены в пункте 1 выше.

3. Гарант настоящим выражает свое согласие исполнять свои обязательства по настоящей Гарантии вне зависимости от возможных дальнейших изменений экономической и эпидемиологической ситуации, вызванных пандемией коронавирусной инфекции COVID-19. Гарант не рассматривает такие изменения как обстоятельства непреодолимой силы (пункт 3 статьи 401 Гражданского Кодекса Российской Федерации), а также как основание требовать расторжения или изменения настоящей Гарантии в связи с существенным изменением обстоятельств в соответствии со статьей 451 Гражданского Кодекса Российской Федерации.

4. Настоящая Гарантия вступает в силу со дня выдачи и действует до **31.12.2030 г.** (включительно) (далее – «**Срок Гарантии**»).

1

5. Гарант согласен с тем, что изменения и дополнения, которые могут быть внесены в Договор Аренды, не освобождают его от обязательств по настоящей Гарантии.

6. Требование Бенефициара должно содержать:

- расчет суммы требования Бенефициара (в пределах Суммы Гарантии);
- указание на положение Договора Аренды, которое Бенефициар считает нарушенным Принципом (или в соответствии с которым производится расчет суммы требования Бенефициара);
- описание фактических обстоятельств, которые, по мнению Бенефициара, свидетельствуют о неисполнении обязательств Принципом;
- указание на то, что Бенефициар не получил соответствующий платеж в течение 5 (пяти) рабочих дней после установленной Договором Аренды даты платежа;
- информацию о банковских реквизитах Бенефициара, в соответствии с которыми Гарант должен осуществить платеж по настоящей Гарантии в пользу Бенефициара.

7. Требование Бенефициара должно сопровождаться:

- документами, подтверждающими задолженность Принципа, в том числе:
 - копией Договора Аренды со всеми изменениями и приложениями;
 - документами, подтверждающими частичное исполнение обязательств Принципом в том случае, если такое частичное исполнение имело место (во избежание сомнений, если частичное исполнение не имело места, указанные документы не подлежат предоставлению);
- документами, подтверждающими полномочия лица на подписание такого Требования от имени Бенефициара.

8. В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты, следующей за датой получения Требования со всеми приложениями к нему документами, Гарант должен рассмотреть такое Требование и, либо удовлетворить требование Бенефициара и выплатить денежную сумму, указанную в требовании Бенефициара, либо направить Бенефициару мотивированный отказ в оплате.

9. Гарант отказывает в удовлетворении требований Бенефициара, если:

- Требование либо приложенные к нему документы не соответствуют условиям настоящей Гарантии;
- Требование и/или документы получены Гарантом по окончании Срока Гарантии.

10. Бенефициар вправе предъявлять требования по настоящей Гарантии любое количество раз в пределах Срока Гарантии, при условии, что их совокупная сумма ни при каких обстоятельствах не должна превышать максимальную (предельную) Сумму Гарантии. Частичные выплаты, производимые Гарантом Бенефициару (в зависимости от обстоятельств предъявления Требования), уменьшают Сумму Гарантии на размер произведенной частичной выплаты, но не прекращают Гарантию в оставшейся части.

11. Гарантия не может быть отозвана или изменена Гарантом.

12. Бенефициар вправе передать другому лицу право требования к Гаранту исключительно при условии получения предварительного письменного согласия Гаранта на такую передачу. При этом передача Бенефициаром прав по Гарантии другому лицу допускается лишь при условии одновременной уступки тому же лицу прав по основному обязательству (Договору Аренды).

13. Ответственность Гаранта перед Бенефициаром за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящей Гарантии ограничивается Суммой Гарантии.

2

4. Приложения

Копии документов Заказчика

14. Обязательства Гаранта перед Бенефициаром прекращаются в момент наступления любого из следующих событий, в зависимости от того, были ли возвращена настоящая Гарантия Гаранту или нет (в зависимости от того, какое из них наступит раньше):
 - a. уплатой Бенефициару всей Суммы Гарантии;
 - b. окончанием Срока Гарантии;
 - c. вследствие отказа Бенефициара от своих прав по Гарантии;
 - d. по соглашению Гаранта с Бенефициаром о прекращении этого обязательства.
15. В случае прекращения обязательства по настоящей Гарантии, Бенефициар возвращает Гаранту оригинальный экземпляр настоящей Гарантии.
16. Настоящая Гарантия регулируется и подлежит толкованию в соответствии с законодательством Российской Федерации.
17. Все споры, возникающие в связи с действительностью, толкованием, исполнением или прекращением настоящей Гарантии, подлежат рассмотрению в Арбитражном суде города Москвы. Принципал имеет право подать иск в Арбитражный суд города Москвы по истечении 30 (тридцати) дней с даты направления Требования Гаранту при условии, что такое Требование не удовлетворено последним в течение указанного срока.
18. Настоящая Гарантия составлена в 3 (трех) оригинальных экземплярах, один из которых передается Бенефициару, второй – Принципалу, третий остается у Гаранта.

Гарант:

АО «ЭК «Восток»
Адрес: 119121, г. Москва, ул. Бурденко, д.22
ОГРН 1037739123696
ИНН 7705424509
КПП 997650001
р/с 40702810301000000354
в АО КБ «АГРОПРОМКРЕДИТ», г. Москва
к/с 30101810545250000710
БИК 044525710
Телефон: +7 (495) 775-24-97
e-mail: info@vostok-electra.ru


М.П. Ромашин М.П.


Принципал:

ООО «ЮРИЦ»
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@yuriz.ru


М.П. М.П. Ромашин


3

Пронито и скреплено печатью на 3 листах

Генеральный директор
АО «ЭК «Восток»

М.П. Ромашин



Копии документов Заказчика

| Ориентировочный прогноз январь - декабрь 2023 г. административного здания по адресу г. Сургут ул. Энергостроителей,5, (Общая площадь 3 014,3м ²) | | |
|--|--------------|------------|
| Наименование | Сумма | в т.ч. НДС |
| Эксплуатационные расходы | | |
| Охрана и безопасность | 1 854 068,90 | нет |
| Клининг | 981282 | нет |
| Вывоз мусора | 86199,96 | 20% |
| Вывоз снега | 452400 | нет |
| ТО ОПС, видеонаблюдения | 93840 | нет |
| Коммунальные расходы | | |
| Электроснабжение | 1452314,607 | 20% |
| Отопление | 659879,3524 | 20% |
| Водоснабжение | 19965 | 20% |
| Водоотведение | 165000 | 20% |
| Обслуживание инженерных систем | 36579,48 | 20% |

Группа компаний Б1 предлагает многопрофильную экспертизу в сфере аудиторских услуг, стратегического, технологического и бизнес-консалтинга, сделок, налогообложения, права и сопровождения бизнеса.

За более чем 30-летний период работы в России и 20-летний период в Беларуси в компаниях группы создана сильнейшая команда специалистов, обладающих обширными знаниями и опытом реализации сложнейших проектов, в 10 городах: Москве, Минске, Владивостоке, Екатеринбурге, Казани, Краснодаре, Новосибирске, Ростове-на-Дону, Санкт-Петербурге и Тольятти.

Группа компаний Б1 помогает клиентам находить новые решения, расширять, трансформировать и успешно вести свою деятельность, а также повышать свою финансовую устойчивость и кадровый потенциал.

© 2022 ООО «Б1 – Консалт».

Все права защищены.

B1.RU | B1.BY



**НОВЫЕ ВЫЗОВЫ
НОВЫЕ РЕШЕНИЯ**