

**Оценка справедливой (рыночной)
стоимости нежилых помещений,
расположенных по адресу:
г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1.,
корп. 3**

№ TAS-2018-00253

Строго конфиденциально

27 декабря 2018 г.

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

Совершенствуя бизнес,
улучшаем мир



Совершенствуя бизнес,
улучшаем мир

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

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

Факс: +7 (495) 755 9700

Александр Копылов
Ассоциированный партнер

Transaction Advisory Services
T +7 (495) 641-2985
F +7 (495) 755-9700
E Alexander.Kopylov@ru.ey.com

Конфиденциально

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

Оценка справедливой (рыночной) стоимости нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3.

27 декабря 2018 г.

Уважаемый Юрий Александрович,

В соответствии с договором №TAS-2018-00253 (далее – «Договор») от 19 декабря 2018 г., заключенным между НПФ «Профессиональный» (Акционерное общество) (далее «Заказчик») и ООО «Эрнст энд Янг – оценка и консультационные услуги» (далее «Исполнитель», «компания EY», «EY») компания EY подготовила отчет об оценке (далее «Отчет») справедливой (рыночной) стоимости прав собственности на нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3 (далее «Объект оценки», «Объект»):

- ▶ 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;
- ▶ помещение площадью 161,9 кв. м, 2 этаж, кадастровый номер 72:23:0216003:5678.

Цель оценки и ограничения использования Отчета

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

Заказчик вправе опубликовать Отчет на своем сайте <https://www.npfprof.ru/info/> в силу Указания ЦБ от 11.10.2017 № 4579-У (Абз. 4 п. 7), а также на сайте единого федерального реестра юридически значимых сведений о фактах деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и иных субъектов экономической деятельности (Федресурс) в силу ФЗ № 129 «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» (пп. П п. 7 ст. 7.1) и ФЗ № 135 «Об оценочной деятельности в РФ» (ст. 8.1).



Совершенствуя бизнес,
улучшаем мир

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

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

Факс: +7 (495) 755 9700

Александр Копылов
Ассоциированный партнер

Transaction Advisory Services
T +7 (495) 641-2985
F +7 (495) 755-9700
E Alexander.Kopylov@ru.ey.com

Конфиденциально

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

Характер и объем услуг

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

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

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

Согласно Международным стандартам финансовой отчетности (IFRS) 13, справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.



Совершенствуя бизнес,
улучшаем мир

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

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

Факс: +7 (495) 755 9700

Александр Копылов
Ассоциированный партнер

Transaction Advisory Services
T +7 (495) 641-2985
F +7 (495) 755-9700
E Alexander.Kopylov@ru.ey.com

Конфиденциально

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 Тюмени.

Результаты и выводы

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

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

На основании проведенного исследования, описанного в настоящем Отчете, мы пришли к выводу о том, что рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на 18 декабря 2018 года составила, округленно, без НДС:

91 000 000 руб., без НДС, округленно.

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

Этаж	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб. без НДС
Цоколь	251,1	45 911 392
2-й этаж	161,9	29 601 969
3-й этаж	45,9	8 392 405
3-й этаж	38,8	7 094 234
Итого	497,7	91 000 000

Данная стоимость получена с учетом следующих допущений:

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



Совершенствуя бизнес,
улучшаем мир

Конфиденциально

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

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

Факс: +7 (495) 755 9700

Александр Копылов
Ассоциированный партнер

Transaction Advisory Services
T +7 (495) 641-2985
F +7 (495) 755-9700
E Alexander.Kopylov@ru.ey.com

Настоящее заключение предназначено для использования исключительно в вышеизложенных целях и с обязательным учетом указанного в Отчете определения оцениваемой стоимости, а также условий, допущений и ограничений, содержащихся в данном Отчете.

Мы высоко ценим возможность быть полезными Вам и благодарим Вас за предоставленную возможность оказать услуги по оценке.

С уважением,

Александр Копылов

Ассоциированный партнер



Общая часть Аббревиатуры

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

Принятые обозначения

Заказчик	НПФ «Профессиональный» (Акционерное общество)
Исполнитель, компания ЕУ, ЕУ	ООО «Эрнст энд Янг - оценка и консультационные услуги»
Дата оценки	18 декабря 2018 года

Аббревиатуры

г.	Город/год (в зависимости от контекста)
НДС	Налог на добавленную стоимость
ВВП	Внутренний валовой продукт
ИПЦ	Индекс потребительских цен
США	Соединенные Штаты Америки
РФ	Российская Федерация
ЦБ	Центральный Банк
ООО	Общество с ограниченной ответственностью
АО	Акционерное общество
ЕГРН	Единый государственный реестр недвижимости
руб.	Рубли
ФЗ	Федеральный закон
ФСО	Федеральный стандарт оценки
ИНН	Идентификационный номер налогоплательщика
КПП	Код причины постановки на учёт
БИК	Банковский идентификационный код
ОГРН	Основной государственный регистрационный номер
РОО	Российское общество оценщиков
тыс.	Тысячи

Общая часть Аббревиатуры

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

Аббревиатуры (продолжение)

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

Общая часть
Содержание

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

Общая часть

**Методология
оценки**

1

**Расчет
рыночной ...**

2

Приложения

3

Стр. 6

Стр. 20

Стр. 27

Стр. 55

Общая часть Заявление о соответствии

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет рыночной стоимости
3 Приложения

Подписавшее данный отчет лицо 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.
- ▶ Лица, подписавшие этот отчет, при его подготовке не прибегали к сколько-нибудь существенной помощи со стороны других экспертов, за исключением Валентина Никитина, Виктории Рословой, Натальи Бережной, Алены Кравченко и Олега Тадтаева.

С уважением,

Александр Копылов

Ассоциированный партнер, Оценщик



Общая часть

Основные факты и выводы

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

Основание для проведения оценки:

Договор №TAS-2018-00253 от 19 декабря 2018 г.

Заказчик

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

Исполнитель

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

Надежность Заказчика:

В соответствии с Договором Заказчик гарантирует, что он:

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

Независимость Исполнителя:

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

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

Балансовая стоимость Объекта оценки

- ▶ По данным Заказчика остаточная балансовая стоимость Объекта оценки на 01.12.2018 г. составляет 92 816 308 руб.

Общая часть

Основные факты и выводы

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

Общая информация, идентифицирующая Отчет:

Номер отчета – №TAS-2018-00253
Дата отчета – 27 декабря 2018 года
Срок проведения оценки – декабрь 2018 года

Вид определяемой стоимости:

Рыночная стоимость

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки:

- ▶ Объект – нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, и ассоциированный с ними земельный участок.
- ▶ Имущественные права на Объект – права собственности.

Цель и назначение оценки. Предполагаемое использование результатов оценки:

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

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

Заказчик вправе опубликовать Отчет на своем сайте <https://www.npfprof.ru/info/> в силу Указания ЦБ от 11.10.2017 № 4579-У (Абз. 4 п. 7), а также на сайте единого федерального реестра юридически значимых сведений о фактах деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и иных субъектов экономической деятельности (Федресурс) в силу ФЗ № 129 «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» (пп. П п. 7 ст. 7.1) и ФЗ № 135 «Об оценочной деятельности в РФ» (ст. 8.1).

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

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	93 360 000 руб.*	88 910 000 руб.	91 000 000 руб.

*С учетом корректировки на обременение долгосрочным договором аренды в размере 70 000 000 руб.

Общая часть

Задание на оценку

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

Объект оценки

Нежилые помещения и ассоциированный с ними земельный участок, расположенные по адресу: г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3:

- ▶ 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;
- ▶ помещение площадью 161,9 кв. м, 2 этаж, кадастровый номер 72:23:0216003:5678.

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

Имущественные права на Объект оценки

Право собственности

Обладатель оцениваемых прав:

НПФ «Профессиональный» (Акционерное общество)

Цель и назначение оценки.

Предполагаемое использование результатов оценки.

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

Вид стоимости

Рыночная стоимость

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

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

-одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

-стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

-объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты типичной для аналогичных объектов оценки;

-цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки с чьей-либо стороны не было;

-платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

Общая часть

Задание на оценку

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

Вид стоимости (продолжение)

Согласно Международным стандартам финансовой отчетности (IFRS) 13, под справедливой стоимостью объектов Согласно Международным стандартам финансовой отчетности (IFRS) 13, справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

Дата оценки

18 декабря 2018 года

Срок проведения оценки

Декабрь 2018 года

Допущения и ограничительные условия

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

Общая часть

Сведения о Заказчике и Исполнителе

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

Основания для проведения оценки

Договор №TAS-2018-00253 от 19 декабря 2018 г.

Номер Отчета и дата составления:

Номер отчета – №TAS-2018-00253

Дата отчета – 27 декабря 2018 года

Заказчик

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

ОГРН: 1147799010325

ИНН: 7701109908

КПП: 770101001

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

Общество с ограниченной ответственностью «Эрнст энд Янг – оценка и консультационные услуги»
Место нахождения: г. Москва, Садовническая наб., д. 77, стр. 1
ОГРН – 1047797042171 от 24 декабря 2004 года.

Страховой полис Исполнителя:

Полис № 0991R/776/55025/8 от 4 мая 2018 г. Открытого акционерного общества «АльфаСтрахование» сроком с 01 июня 2018 года по 31 мая 2019 года, на сумму 3 250 000 долл. США

Копылов Александр Вофович включен в реестр РОО 25 февраля 2009 года, регистрационный номер № 005428.

Почтовый адрес: 115035, г. Москва, Садовническая наб., д. 77, стр. 1
Место нахождения: 115035, г. Москва, Садовническая наб., д. 77, стр. 1
Адрес электронной почты: Alexander.Kopylov@ru.ey.com
Номер контактного телефона: +7 (495) 641-2985

Оценщик

Профессиональное образование:

Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г. В. Плеханова:
- номер диплома – ПП № 681209, дата выдачи – 20 июня 2004 г.

НОУ «Институт профессиональной оценки»:

- свидетельство о повышении квалификации, дата выдачи – 19 октября 2007 г.; 30 сентября 2010 г.

Опыт работы – 14 лет.

Квалификация – ассоциированный партнер

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

Обязательное страхование гражданской ответственности Оценщика:

Полис № 433-121121/17/0321R/776/00001/7-005428 от 07 апреля 2017 г. Открытого страхового акционерного общества «Ингосстрах» сроком с 1 июля 2017 г. по 31 декабря 2018 г.

Общая часть

Сведения о Заказчике и Исполнителе

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

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

1. *Никитин Валентин Сергеевич*

Профессиональное образование:

Высшая школа приватизации и предпринимательства, 2005 г.,
диплом №724158;
НОУ «Институт профессиональной оценки», 2012 г.,
свидетельство о повышении квалификации

Опыт работы в оценке – 13 лет.

Квалификация – старший менеджер.

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

2. *Рослова Виктория Викторовна*

Профессиональное образование:

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

Опыт работы в оценке – 8 лет.

Квалификация – менеджер.

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

3. *Бережная Наталья Юрьевна*

Профессиональное образование:

Российский экономический университет им. Г.В. Плеханова, 2013 г.,
диплом №КБ99053;

Опыт работы в оценке – 4 года.

Квалификация – старший консультант.

Принимаемое участие – проведение расчетов по оценке объектов
недвижимого имущества, подбор аналогов и анализ рынка,
подготовка Отчета.

4. *Кравченко Алена Игоревна*

Профессиональное образование:

МГУ им. М.В. Ломоносова, 2015 г.,
диплом №ААН 1406729

Опыт работы в оценке – 2 года.

Квалификация – консультант.

Принимаемое участие – написание отдельных частей отчета.

5. *Тадтаев Олег Валерьевич*

Профессиональное образование:

МГУ им. М.В. Ломоносова, 2016 г.,
Диплом №ААН 1503937

Опыт работы в оценке – 1 год.

Квалификация – консультант.

Принимаемое участие – подбор аналогов и анализ рынка.

Общая часть

Допущения и ограничительные условия, используемые Исполнителем при проведении оценки

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

Базовые допущения и ограничительные условия

Данный Отчет подготовлен с учетом следующих допущений и ограничительных условий.

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

Общая часть

Допущения и ограничительные условия, используемые Исполнителем при проведении оценки

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

Дополнительные допущения

- ▶ Мы предполагаем, что состояние Объекта на Дату оценки идентично его состоянию, отраженному в описаниях и на фотографиях, предоставленных Заказчиком.
- ▶ Мы предполагаем, что условия действующего договора аренды, определяющие размер арендных платежей и санкций за отказ арендатора от исполнения договора, не будут изменены в течение всего срока действия договора аренды.
- ▶ Мы предполагаем, что арендодатель и арендаторы являются независимыми сторонами.
- ▶ Мы предполагаем, что все преимущества, существующие у текущего собственника в отношении Объекта оценки, в том числе условия заключенного договора аренды, сохранятся бесспорно в случае перехода прав собственности на Объект оценки иному лицу.

Общая часть

Применяемые стандарты оценочной деятельности

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

Применяемые стандарты оценки:

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

Обоснование применяемых стандартов

В качестве стандартов оценки были выбраны федеральные стандарты оценки (ФСО №1, №2, №3, №7), обязательные к применению в Российской Федерации, а также стандарты Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», членом которой является Оценщик.

Общая часть

Общие понятия оценки

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

- ▶ К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
- ▶ При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.
- ▶ При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.
- ▶ Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.
- ▶ Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
- ▶ При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.
- ▶ При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.
- ▶ При проведении экспертизы отчета об оценке осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

1

Методология оценки

In this section	Стр.
Наиболее эффективное использование	21
Методология оценки	22

1 Методология оценки

Наиболее эффективное использование

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

Анализ наиболее эффективного использования Объекта

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

Концепция наиболее эффективного использования основана на четырех базовых критериях:

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

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



1 Методология оценки

Методология оценки

Общая часть

1 Методология оценки

2 Расчет рыночной ...

3 Приложения

Затратный подход

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

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

Сравнительный подход

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

В практике оценки используются три подхода:

- ▶ **Затратный;**
- ▶ **Сравнительный;**
- ▶ **Доходный.**

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

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

1 Методология оценки

Методология оценки

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

Доходный подход

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

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

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

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

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

Формула применяется для расчета стоимости в терминальном году:

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

где

I – чистый операционный доход;

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

1 Методология оценки

Методология оценки

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

Метод дисконтирования денежных потоков



1 Методология оценки

Методология оценки

Общая часть

1 Методология оценки

2 Расчет рыночной ...

3 Приложения

Расчет ставки дисконтирования

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

- ▶ аналитического;
- ▶ экспертного и других.

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

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

D (RUB) – ставка дисконтирования для рублевых потоков;

D (USD) – ставка дисконтирования для долларовых потоков;

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

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

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

Для расчета «безрисковой» ставки мы использовали эффективную доходность по Евробондам РФ, номинированным в долл. США. Для расчета безрисковой ставки мы использовали значение текущей доходности по указанным бумагам по состоянию на 18 декабря 2018 года, которая составила 5,48%.

Критерии, определяющие преимущества каждого подхода в оценке

Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца

Тип, качество и полнота информации, на основе которой проводится оценка

Способность используемых методов адекватно отражать изменения в экономике, вызывающие колебания конъюнктуры, и стоимость денег

Способность учитывать специфические особенности Объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, площадь, потенциальная доходность

1 Методология оценки

Методология оценки

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

Премия за риск инвестирования в недвижимость определяется как дополнительный доход, на получение которого рассчитывают инвесторы при инвестировании в объекты недвижимости. Премия за риск инвестирования в недвижимость учитывает систематические (недиверсифицируемые) риски, сопутствующие коммерческому использованию недвижимости, в том числе:

- риск непрогнозируемого ухудшения общеэкономической ситуации;
- риск непрогнозируемого увеличения уровня конкуренции;
- риск непрогнозируемого изменения федерального или местного законодательства.

Для определения премии за риск инвестирования в недвижимость мы провели опрос представителей девелоперских и консалтинговых компаний в области недвижимости.

Объекты недвижимости обладают более низкой ликвидностью по сравнению с другими, в том числе и безрисковыми финансовыми инструментами. Это связано с тем, что они представляют собой сравнительно неоднородный продукт, решение о приобретении которого требует проведения комплекса специальных мероприятий и продолжительного маркетинга.

Величина указанной поправки зависит от времени экспозиции объекта на рынке. Премию за риск ограниченной ликвидности мы определяли по следующей формуле:

$$\frac{\text{срок экспозиции}}{12} \times \text{безрисковая ставка}$$

Премия за риск, связанный со спецификой Объекта оценки, учитывает несистематические (диверсифицируемые) риски, связанные с коммерческим использованием Объекта оценки, в том числе:

- риск непрогнозируемых чрезвычайных ситуаций;
- риск неполучения дохода от аренды и продажи жилых и нежилых помещений;
- риск неэффективного менеджмента.

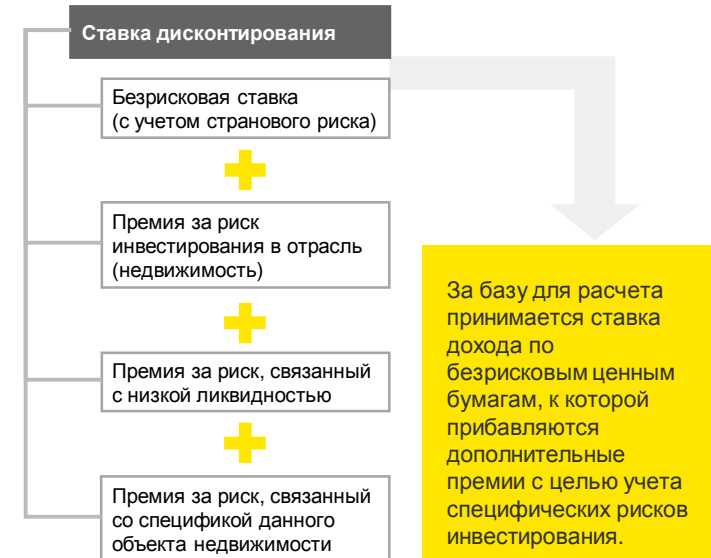
Согласование результатов

Заключительным шагом в процессе оценки является согласование результатов, полученных с использованием различных подходов. В ходе данной оценки рассматриваются преимущества и недостатки каждого из примененных методов в отношении оцениваемого Объекта и рынка в целом. Преимущества каждого подхода в оценке Объекта определяются по критериям, приведенным справа. В итоге формируется заключительный вывод о величине рыночной стоимости Объекта как субъективное экспертное мнение на основе всех доступных объективных данных.

Для расчета ставки дисконтирования денежных потоков мы применили метод кумулятивного построения.

Расчет в рамках данного метода позволяет определить ставки дисконтирования для приведения денежных потоков до налогообложения к Дате оценки и при этом учесть специфику рынка недвижимости и особенности торговых условий для объектов, сравнимых с Объектом оценки.

Расчет стоимости ставки дисконтирования согласно кумулятивному подходу проводится следующим образом:



2

Расчет справедливой (рыночной) стоимости

In this section	Стр.
Описание Объекта оценки	28
Описание выбранной методологии	34
Расчет справедливой (рыночной) стоимости	35
Согласование результатов и вывод о стоимости	54

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Описание Объекта оценки

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

Объект и оцениваемые права

Объект представляет собой нежилые помещения, расположенные в здании по адресу: г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3:

- ▶ 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;
- ▶ помещение площадью 161,9 кв. м, 2 этаж, кадастровый номер 72:23:0216003:5678.

Оцениваемые права представлены правами собственности на нежилые помещения и договором аренды на ассоциированный с ними земельный участок подтверждаются следующими документами:

- ▶ Выписка из ЕГРН на объект недвижимости (нежилые помещения) от 18.08.2016 г.;
- ▶ Договор аренды земельного участка со множественностью лиц на стороне арендатора (землеустроительное дело №23-66084) №23-32/236 от 08.10.2016 г.

По информации Заказчика, обременением имущественных прав на Объект оценки является договор аренды объекта недвижимости №Д-ТЭ-2016-0586 от 24.08.2016 г. с дополнительными соглашениями от 12.09.2017 г. и №ДС-ТЭ-2016-0568 от 13.12.2018 г., заключенный между НПФ «Профессиональный» (Акционерное общество) и АО «Энергосбытовая компания «Восток»» на неопределенный срок.

Фотографии Объекта оценки представлены справа.

Фотографии Объекта оценки



Источник: Фотографии Заказчика

2 Расчет рыночной стоимости

Описание Объекта оценки

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

Описание местоположения Объекта

Рассматриваемый Объект оценки расположен в Калининском округе Тюмени. Местоположение Объекта оценки отмечено на прилагаемых картах-схемах справа.

Площадь Калининского округа составляет 204,2 кв. км. По данным на 2018 год, на территории округа проживает 203 538 человек.

Калининский округ является одним из четырех административно-территориальных единиц города. В округе расположено большое количество как административных, так и жилых зданий. Данный округ обладает развитой социальной инфраструктурой. Здесь расположено 38 дошкольных учреждений, 25 школ, две городские библиотеки, пять объектов медицинского обслуживания населения, 817 предприятий розничной торговли, а также 206 предприятий питания. На территории Калининского округа также находится большое количество объектов массового отдыха, таких как Затюменский парк, скверы Зелёный остров, Юности, Юристов и Комсомольский.

В Калининском округе расположены два аэропорта: «Плеханово» и «Рощино», а также железнодорожный вокзал. Основными транспортными магистралями округа являются Московский тракт, ул. Интернациональная, ул. Полевая, ул. Ямская и ТКАД.

Доступность

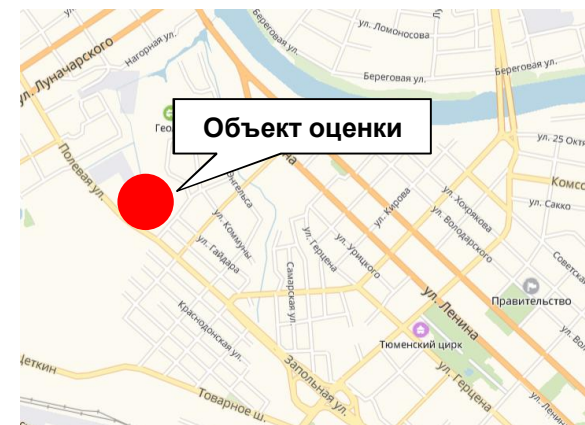
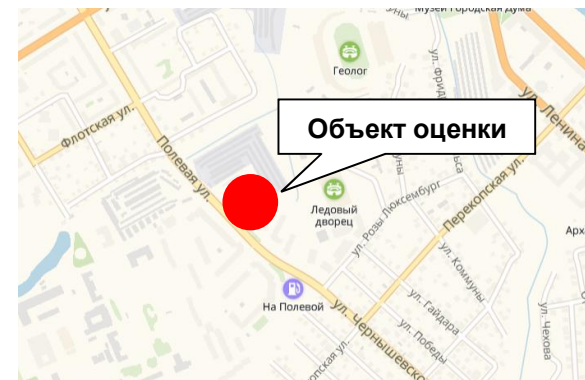
Объект оценки обладает хорошей транспортной и пешеходной доступностью благодаря расположению на первой линии улицы Чернышевского относительно недалеко от центра города. В радиусе 500 метров от Объекта оценки находятся Ледовый дворец, Тюменское президентское кадетское училище, Районный суд, стадион «Геолог» и Тюменское высшее военно-инженерное командное училище им. Маршала инженерных войск А.И. Прошлякова. Ближайшее окружение Объекта также представлено жилыми зданиями.

В пешеходной доступности расположены автобусные станции: «Дом обороны» (1 минута пешком) и «ТВИККУ» (2 минуты пешком).

Видимость

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

Местоположение Объекта оценки



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

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

2 Расчет рыночной стоимости

Описание Объекта оценки

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

Конструктивные особенности

Нежилые помещения расположены в цоколе, а также на втором и третьем этажах трехэтажного нежилого здания 2005 года постройки общей площадью 1 033 кв. м. Здание находится на первой линии улицы Чернышевского, с которой осуществляется вход в здание.

В здании функционируют следующие инженерные системы:

- ▶ центральная система водоснабжения, отопления, электроснабжение, канализация;
- ▶ приточно-вытяжная система вентиляции;
- ▶ сплит-системы кондиционирования;
- ▶ пожарная сигнализация.

Текущее использование

На Дату оценки данные нежилые помещения используются для размещения офиса. Помещения имеют смешанную планировку. По данным Заказчика, в нежилых помещениях выполнена стандартная офисная отделка.

Основные показатели

Показатель	Значение
Общая площадь, кв. м	
<i>Площадь цоколя, кв. м</i>	<i>251,1 кв. м</i>
<i>Площадь 2-го этажа, кв. м</i>	<i>161,9 кв. м</i>
<i>Площадь 3-го этажа, кв. м</i>	<i>84,7 кв. м (45,9 и 38,8 кв. м)</i>
Текущее использование	Офис
Отделка	Стандартная отделка

Источник: данные Заказчика

2 Расчет рыночной стоимости Описание Объекта оценки

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

Фотографии Объекта оценки были предоставлены Заказчиком.



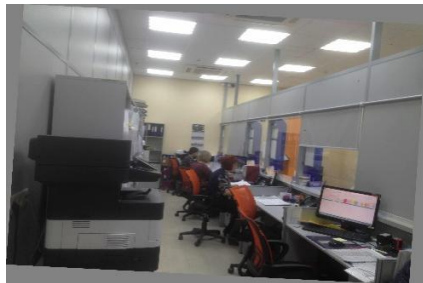
Фасад здания



Входная группа



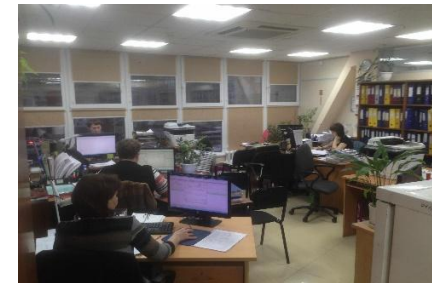
Операционный зал



Операционный зал



Офисные помещения



Офисные помещения



Коридор



Архив



Туалет и подсобные помещения

2 Расчет рыночной стоимости

Анализ наиболее эффективного использования

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

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

Концепция наиболее эффективного использования основана на четырех базовых критериях:

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

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

Ниже представлен анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки:

Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки

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

Источник: анализ Исполнителя

2 Расчет рыночной стоимости

Анализ наиболее эффективного использования

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

Объект оценки представляет собой нежилые помещения в нежилом трехэтажном здании. По данным открытых источников здание, в котором расположен Объект оценки, было построено в 2005 году. Здание расположено на первой линии оживленной улицы и имеет хорошую транспортную и пешеходную доступность.

Все помещения здания сдаются в аренду в качестве офисных помещений одному арендатору.

Таким образом, проведенный нами анализ местоположения, пешеходной и транспортной доступности, видимости Объекта, технических характеристик нежилых помещений, анализ рынка офисной недвижимости Тюмени, а также анализ правоустанавливающей документации позволяет определить, что текущее использование Объекта в качестве офисного помещения соответствует наиболее эффективному использованию.

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Описание выбранной методологии

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

Описание выбранной методологии

Ниже приведено краткое описание выбранной методологии оценки.

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

Затратный подход



Обоснование отказа от использования подхода:

Оцениваемый Объект относится к категории доходной недвижимости, помещения которого сдаются в аренду и генерируют денежные потоки. Затратный подход, как правило, не применяется к коммерческой недвижимости, так как не отражает логику потенциального покупателя.

Сравнительный подход



Применяемый подход к оценке:

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

Доходный подход



Применяемый подход к оценке:

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

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Расчет справедливой (рыночной) стоимости

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

Доходный подход

Доходный подход

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

Основные предположения финансовой модели

Основные макроэкономические предположения представлены в таблице справа.

- ▶ Прогнозный период модели – 18 декабря 2018 года – 31 марта 2032 года;
- ▶ Интервал прогноза – 1 квартал;
- ▶ Денежные потоки возникают в середине кварталов. Расчеты производились в рублях.

Расчет потенциального валового дохода

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

По данным Заказчика, на Дату оценки оцениваемых помещений сданы одному арендатору в долгосрочную аренду. Детали долгосрочного договора представлены в таблице справа. Согласно условиям договора аренды (п. 4.4 и 5.2.2) эксплуатационные и коммунальные расходы возмещаются арендатором в полной мере сверх арендной ставки.

По результатам проведенного анализа рынка офисной недвижимости г. Тюмень (см. Приложение, а также ниже в разделе «Расчет рыночной стоимости Объекта оценки») мы пришли к выводу, что рыночные ставки аренды для помещений составляют 9 200 руб./кв. м/год, без НДС (для помещений на 2 и 3 этажах) и 6 900 руб./кв. м/год, без НДС (для помещения на цокольном этаже), с учетом эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей. Таким образом, текущая ставка аренды по долгосрочному договору существенно отличается от рыночной ставки аренды.

Согласно п. 8.2 Дополнительного соглашения от 13.12.2018 г., стороны имеют право на односторонний отказ от исполнения обязательства по договору аренды, но такое право арендатора обуславливается необходимостью выплаты арендодателю денежной суммы в размере арендной платы по договору аренды за весь срок договора, не истекший к моменту отказа от исполнения обязательств по договору аренды.

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. По состоянию на Дату оценки денежная выплата за оставшийся срок аренды составит более 227 млн руб. Кроме того, арендатор является собственником первого этажа в данном здании, что делает оцениваемые помещения более привлекательными для него, чем для другого потенциального арендатора.

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

Макроэкономические предположения

Показатель	2019	2020	2021	2022 и далее
ИПЦ России	4,53%	4,01%	4,02%	4,00%

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

Данные долгосрочного договора

Реквизиты	№ Д-ТЭ-2016-0586 от 24.08.2016
Арендатор	АО «Энергосбытовая компания «Восток»
Арендуемая площадь, кв. м	497,7
Срок действия договора аренды	24.08.2016 – 31.12.2030*
Ставка аренды, руб./кв. м/год, без НДС, эксплуатационных и коммунальных платежей	24 078*
Ежегодная индексация ставки аренды с 01.01.2020	6%*

Источник: данные Заказчика

* В соответствии с дополнительным соглашением № ДС-ТЭ-2018-1991 к договору аренды от 13.12.2018 г.

2 Расчет рыночной стоимости

Расчет справедливой (рыночной) стоимости

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

Доходный подход

Таким образом, проведя анализ условий досрочного расторжения долгосрочного договора аренды, мы пришли к выводу, что несмотря на существенную разницу ставки аренды по действующему договору и среднерыночной ставки аренды, для арендатора экономически более выгодно продолжать арендовать помещения по текущему договору, чем расторгнуть договор с уплатой неустойки и арендовать другое помещение по рыночной ставке аренды. При этом необходимо учитывать, что кроме указанных расходов, арендатор дополнительно потеряет доход от своего бизнеса за период переезда и ремонта в новом помещении.

В расчете мы использовали ставку аренды по существующему договору аренды до конца срока его действия с последующим переходом на рыночную ставку аренды. То есть договор аренды заканчивается в декабре 2030 года, а терминальная стоимость рассчитывалась на основании денежного потока в постпрогнозном периоде, сформированного на рыночных условиях.

Мы прогнозировали денежные потоки в рублях, так как рынок аренды офисных объектов по состоянию на Дату оценки характеризуется рублевым ценообразованием (цены всех объектов-аналогов номинированы в рублях).

В соответствии с определенным НЭИ, мы предполагаем сдачу оцениваемых помещений двумя блоками: помещение на цокольном этаже и помещения на 2 и 3 этажах.

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

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

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

Как правило на рынке офисной недвижимости помещения выставяются в аренду/на продажу по конечным ценам. Наличие НДС в ставках аренды и ценах продажи дополнительно уточнялось в ходе интервьюирования брокеров или собственников по телефону. В случаях, когда собственник не является плательщиком НДС (компания на УСН, физические лица и проч.), также уточнялось, что указанная цена или ставка аренды отражает конечную цену сделки (то есть дополнительно на сумму НДС не увеличивается). Таким образом, когда участником сделки является компания плательщик НДС, она сможет продать или сдать в аренду помещение по той же цене, которая сложилась на рынке, однако, эта цена будет включать НДС. Соответственно, ставки аренды и цены продаж на помещения, предлагающиеся собственниками, находящимися на УСН, или физическими лицами, воспринимаются как конечные условия, и, соответственно, также очищались от НДС.

2 Расчет рыночной стоимости







Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

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

Расчет ставки аренды офисных помещений на 2 и 3 этажах

Для расчета рыночной ставки аренды офисных помещений на 2 и 3 этажах 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	Оцениваемые помещения на 2 и 3 этажах	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Источник информации		https://tyumen.cian.ru/rent/commercial/196674246/	https://www.domofond.ru/commercheskayanedvizhimost-v-arendu-tyumen-260155591	Письмо брокера	Письмо брокера	Письмо брокера
Телефон		8 (922) 072-77-12	8 (345) 238-44-34	8 (969) 803-32-35	8 (969) 803-32-35	8 (969) 803-32-35
Ставка аренды, руб./ кв. м/ год, без НДС		8 136	10 199	11 186	8 136	9 661
Коммунальные платежи		Не включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Эксплуатационные платежи		Не включены	Не включены	Включены	Включены	Включены
Абсолютная корректировка		1 600	1 300	(300)	(300)	(300)
Скорректированная ставка аренды		9 736	11 499	10 886	7 836	9 361
Тип (предложение/сделка)		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Скорректированная ставка аренды		9 249	10 925	10 342	7 444	8 893
Время предложения/сделки	18.12.2018 г.	Декабрь 2018 г.	Декабрь 2018 г.	Декабрь 2018 г.	Декабрь 2018 г.	Декабрь 2018 г.
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды		9 249	10 925	10 342	7 444	8 893
						
Местоположение	ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3	ул. Герцена, д. 60/1	ул. Водопроводная, д. 25	ул. Республики, д. 85	ул. Пермякова, д. 1, стр. 5	ул. Челюскинцев, д. 10
Корректировка		-5%	-5%	0%	0%	-5%
Общая площадь, кв. м	246,6	300,0	339,0	370,0	250,0	250,0
Корректировка		1%	1%	2%	0%	0%
Доля помещений на 2 этаже и выше	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Совокупная корректировка		-4%	-4%	2%	0%	-5%
Скорректированная ставка аренды		8 859	10 518	10 520	7 448	8 453
Отделка и состояние помещений	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка
Абсолютная корректировка		0	0	0	0	0
Скорректированная ставка аренды		8 859	10 518	10 520	7 448	8 453
Вес		20%	20%	20%	20%	20%
Рыночная ставка аренды, руб./кв. м/год, без НДС и коммунальных расходов, включая эксплуатационные расходы	9 200					

Источник: расчеты и предположения Исполнителя

2 Расчет рыночной стоимости





Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

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

Расчет ставки аренды офисных помещений на цокольном этаже

Для расчета рыночной ставки аренды офисных помещений на цокольном этаже 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 Объектом оценки.

Характеристика	Оцениваемые помещения на цокольном этаже	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://tyumen.cian.ru/rent/commercial/192196748/	https://www.etagi.com/commerce/1428096/?rtr=61010	https://www.etagi.com/commerce/2087792/?rtr=61010
Телефон		8 (963) 057-36-40	8 (963) 057-36-40	8 (963) 057-36-40
Ставка аренды, руб./ кв. м/ год, без НДС		5 593	6 000	6 049
Коммунальные платежи		Включены	Не включены	Не включены
Эксплуатационные платежи		Не включены	Не включены	Не включены
Абсолютная корректировка		1 300	1 600	1 600
Скорректированная ставка аренды		6 893	7 600	7 649
Тип (предложение/сделка)		Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		-5%	-5%	-5%
Скорректированная ставка аренды		6 549	7 220	7 267
Время предложения/сделки	18.12.2018 г.	Декабрь 2018 г.	Декабрь 2018 г.	Декабрь 2018 г.
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды		6 549	7 220	7 267
				
Местоположение	ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3	ул. Водопроводная, д. 34	ул. 50 лет ВЛКСМ, д. 37	ул. Котельщиков, д. 19
Корректировка		-5%	0%	5%
Общая площадь (цоколь), кв. м	251,1	132,0	145,0	158,7
Корректировка		-3%	-2%	-2%
Доля помещений на цоколе	100%	100%	100%	100%
Корректировка		0%	0%	0%
Совокупная корректировка		-8%	-2%	3%
Скорректированная ставка аренды		6 055	7 055	7 484
Отделка и состояние помещений	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка
Абсолютная корректировка		0	0	0
Скорректированная ставка аренды		6 055	7 055	7 484
Вес		33%	33%	33%
Рыночная ставка аренды, руб./кв. м/год, без НДС и коммунальных расходов, включая эксплуатационные расходы	6 900			

Источник: расчеты и предположения Исполнителя

2 Расчет рыночной стоимости

Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

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

При определении ставки аренды мы применяли следующую последовательность корректировок:

Корректировка на коммунальные расходы и дополнительные платежи. Исходя из анализа рынка, мы определяем арендную ставку для торговых помещений с учетом эксплуатационных расходов, без коммунальных платежей. Абсолютные корректировки для этих объектов-аналогов определены на основании фактических данных Заказчика по оцениваемому помещению: расходы на коммунальные услуги (водоснабжение, водоотведение, отопление) составляют 300 руб./кв. м/год, без НДС, эксплуатационные расходы – 1 600 руб./кв. м/год, без НДС (см. описание на стр. 41).

Корректировка на тип цены (сделка/ предложение). Для объектов, предлагаемых в аренду, запрашиваемые ставки, как правило, несколько выше тех, по которым фактически заключаются сделки. По результатам анализа рынка и интервьюирования брокеров было выявлено, что корректировка на предложение может составлять около 5%. Значение корректировки также соответствует диапазону, приведенному в Справочнике оценщика недвижимости (Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Л. А. Лейфер, Т. В. Крайникова. Нижний Новгород, 2018). По данным Справочника корректировка на предложение для высококлассных офисов (офисы класса А, В) может находиться в диапазоне 4,8-12,0%.

Корректировка на время сделки/ предложения. Используемые для расчета аналоги присутствовали на рынке недвижимости в декабре 2018 года, оценка проводится на дату 18 декабря 2018 года. Таким образом, корректировка на время предложения не применялась.

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

Расположение объектов-аналогов



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

- Объект оценки (ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3)
- Аналоги для 2 и 3 этажа
- Аналоги для цокольного этажа
- 1 ул. Герцена, д. 60/1
- 2 ул. Водопроводная, д. 25
- 3 ул. Республики, д. 85
- 4 ул. Пермьякова, д. 1, стр. 5
- 5 ул. Челюскинцев, д. 10
- 1 ул. Водопроводная, д. 34
- 2 ул. 50 лет ВЛКСМ, д. 37
- 3 ул. Котельщиков, д. 19

2 Расчет рыночной стоимости

Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

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

Диапазон корректировок на местоположение представлены в таблице ниже.

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

Аналоги №3-4 для помещений на 2-3 этажах и аналог №2 для цокольного этажа по местоположению сопоставимы с Объектом оценки, поэтому корректировка к их ставкам аренды не применялась.

Аналоги №1, 2, 5 для помещений на 2-3 этажах и аналог №1 для помещения на цокольном этаже расположены в центре города, что является более престижным местоположением для офисной недвижимости в Тюмени относительно Объекта оценки. Для данных аналогов была применена корректировка к их ставкам аренды -5%.

Аналог №3 для цокольного этажа расположен в спальном районе в отдаленности от главных улиц города, что является менее престижным местоположением относительно Объекта оценки. Для данного аналога применялась корректировка 5% к ставке аренды.

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

Размер корректировок был определен согласно «Справочнику оценщика недвижимости» (Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Л. А. Лейфер, Т. В. Крайникова. Нижний Новгород, 2018). Для расчета корректировки на площадь для ставок аренды мы применяли следующую формулу (зависимость удельной арендной ставки от площади объекта офисно-торгового назначения в городах с численностью от 500 тыс. до 1 млн. человек:

$Y = 1,1927x^{(-0,042)}$, где y – функция, учитывающая зависимость между площадью Объекта оценки и его стоимостью, x – площадь объекта, кв. м.

Корректировка на площадь определяется по формуле:

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

Корректировка на площадь определяется по формуле:

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

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

Y_o – функция, учитывающая зависимость между площадью объекта

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

Корректировка на структуру площадей.

Использованные для расчета аналоги находятся на сопоставимых этажах с оцениваемыми помещениями. Таким образом, корректировка на структуру площадей не применялась.

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

2 Расчет рыночной стоимости

Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

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

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

Расчет действительного валового дохода от аренды

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

После окончания долгосрочного договора аренды, оцениваемые помещения предполагается пересдать блоками (один блок – помещения на 2 и 3 этажах, второй блок – помещение на цокольном этаже). Таким образом, мы предполагаем отсутствие недозагрузки по офисным площадям.

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 расходами на продажу (брокерская комиссия, маркетинг), земельными платежами и затратами на управление.

- ▶ **Эксплуатационные расходы.** Эксплуатационные расходы определены на уровне фактических затрат, за исключением расходов на охрану, которые существенно превышают рыночный уровень ввиду специфики деятельности арендатора - расчетный центр. Расходы на охрану были заложены на рыночном уровне - 300 руб./кв. м/ год, без НДС. Таким образом, все эксплуатационные расходы составили 1 600 руб./кв. м/ год, без НДС, округленно.
В расчет заложено предположение о росте величины эксплуатационных расходов в соответствии с динамикой темпов роста рублевых цен (индекс потребительских цен).
- ▶ **Земельные платежи.** По данным кадастровой карты, здание, в котором находятся оцениваемые помещения, расположено на земельном участке 943 кв. м (кадастровый номер 72:23:0216003:5651). Согласно договору аренды земельного участка от 08.10.2016 № 23-32/236, доля ЗУ, относимая к Объекту оценки, составляет 457,93 кв. м.
Земельные платежи определены на уровне фактических платежей по данным Заказчика и составляют 74 700 рублей в год. В расчет заложено предположение роста величины земельных платежей ввиду переоценки кадастровой стоимости земельного участка 1 раз в 5 лет, начиная с 2020 года на величину накопленного роста ставок аренды оцениваемых помещений.

2 Расчет рыночной стоимости

Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход (аренда)

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

Налог на имущество

Согласно закону Тюменской области «о налоге на имущество организаций» № 172 от 27.11.2003 года, если объект недвижимого имущества не соответствует определенным критериям, а именно не является административно-деловым центром или торговым центром общей площадью свыше 8 000 квадратных метров, введенным в эксплуатацию до 1 января 2012 года, и следовательно, не включен в перечень объектов, налог по которым рассчитывается от кадастровой стоимости, налог на имущество определяется как 2,2% от остаточной балансовой стоимости.

По данным Заказчика остаточная балансовая стоимость Объекта оценки на 01.12.2018 г. составляет 92 816 308 руб. Месячная амортизация составляет 286 470 руб.

Страховые платежи

Сумма страховых платежей определена на уровне фактических платежей и составили 48 033 руб./год. Страховые платежи считаются неизменными в течение прогнозного периода.

Фонд капитальных затрат

В состав операционных расходов включен капитальный резерв в размере 1% от потенциального валового дохода.

Брокерская комиссия

При заключении новых договоров аренды мы включили в денежный поток оплату брокерам комиссионных за сдачу помещений в аренду в размере 8,33% от годового арендного платежа.

Расходы на продажу

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

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 10% (для денежного потока до налогообложения). Ставка капитализации определена как ставка дисконтирования за вычетом среднегодового роста арендных ставок коммерческой недвижимости (14% - 4% = 10%).

Расчет терминальной стоимости

Показатель	Значение
Ставка аренды в 2031 году, руб./кв. м/год	
<i>Помещения на 2 и 3 этажах</i>	15 031
<i>Помещения на цокольном этаже</i>	11 273
Действительный валовый доход	6 537 150
Операционные расходы	(2 551 023)
<i>Эксплуатационные расходы</i>	(1 313 807)
<i>Земельные платежи</i>	(105 968)
<i>Расходы на страхование</i>	(48 033)
<i>Налог на имущество</i>	(1 083 215)
Чистый операционный доход	3 986 127
Брокерская комиссия за сдачу в аренду	(108 953)
Фонд капитальных затрат	(65 372)
Денежный поток	3 811 803
Терминальная стоимость	38 118 029
Брокерская комиссия за продажу	(190 590)
Итого, доход от продажи Объекта, руб.	37 927 439

Расчет ставки дисконтирования

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

2 Расчет рыночной стоимости

Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход (аренда)

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

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

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

Расчет стоимости ставки дисконтирования согласно кумулятивному подходу проводится следующим образом:

Безрисковая ставка +

Премия за риск инвестирования в отрасль (недвижимость) +

Премия за риск, связанный с низкой ликвидностью +

Премия за риск, связанный со спецификой оцениваемого Объекта.

В качестве актива, доступного покупателям и собственникам недвижимости, доходность вложений может быть ориентиром уровня доходности вложений с минимально возможным на территории России риском. Такими активами могут являться Еврооблигации Российской Федерации, номинированные в долларах США. Для расчета «безрисковой» ставки мы использовали эффективную доходность по Еврооблигациям РФ со сроком погашения в 2043 году.

Премия за риск инвестирования в отрасль

Премия за риск инвестирования в недвижимость определяется как дополнительный доход, на получение которого рассчитывают инвесторы при инвестировании в объекты недвижимости. С целью более точного определения, этот риск оценивался на основе анализа рынка офисной недвижимости Тюмени.

Риск инвестиций в недвижимость – это риск, обусловленный наличием специфики при осуществлении инвестиций в определенный объект недвижимости. Риск всегда связан с нормой прибыли, зарабатываемой на безопасном вложении капитала, и представляет собой вмененные издержки размещения капитала при некотором варианте, отличном от самого надежного. Риск относителен, и ни одно вложение капитала не свободно от него. Даже самые надежные вложения, какими до некоторого времени были государственные ценные бумаги, подвержены риску, когда инфляция обесценивает реальную стоимость вложенного капитала.

Общее правило расчета данного риска: чем выше риск, тем больше должна быть величина процентной ставки, чтобы побудить инвестора к риску. При этом риск меньше для объектов коммерческого назначения, если они сдаются в аренду надежному арендатору, и выше для недвижимости, сдаваемой в аренду арендатору с минимально эффективным бизнесом.

Заметим, что владельцы корпоративной собственности могут использовать различные налоговые льготы, а также по разному формировать структуру инвестиционной политики и привлечения средств для финансирования операций с недвижимостью. Для устранения влияния таких факторов, корректировка учитывает только риски, связанные с чистым операционным доходом от собственности, не учитывая налоги, капиталовложения, а также кредитные риски.

Премия за риск, связанный со спецификой данного объекта недвижимости

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

2 Расчет рыночной стоимости

Расчет справедливой (рыночной) стоимости

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

Доходный подход (аренда)

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

Расчет премии за риск, связанный со спецификой объекта недвижимости

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<i>Систематический риск</i>											
Ухудшение общей экономической ситуации*	динамичный										
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный	1									
Изменение федерального или местного законодательства*	динамичный										
<i>Несистематический риск</i>											
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный	1									
Ускоренный износ здания	статичный	1									
Неполучение арендных платежей	динамичный		1								
Неэффективный менеджмент	динамичный		1								
Криминогенные факторы	динамичный										
Финансовые проверки	динамичный		1								
Неправильное оформление договоров аренды	динамичный	1									
Количество наблюдений		4	3	0	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		4	6	0	0	0	0	0	0	0	0
Сумма						10					
Количество факторов						10					
Поправка на риск вложений в объект						1,0					

Источник: анализ Исполнителя * данные риски заложены в безрисковой ставке

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

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

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

Премия за риск, связанный с низкой ликвидностью

Объекты недвижимости обладают более низкой ликвидностью по сравнению с другими, в том числе и безрисковыми финансовыми инструментами. Величина указанной поправки зависит от времени экспозиции объекта на рынке. Премии за риск ограниченной ликвидности мы определили по следующей формуле:

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

Анализ ликвидности Объекта оценки

На ликвидность офисных помещений оказывает влияние ряд факторов:

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

Срок экспозиции был определен на основании информации от брокеров рынка офисной недвижимости Тюмени и составил 9 месяцев.

Для перехода от ставки дисконтирования для долларовых потоков к ставке дисконтирования для рублевых потоков была применена корректировка, рассчитанная как соотношение среднегеометрического значения уровня инфляции России к среднегеометрическому значению уровня инфляции США.

2 Расчет рыночной стоимости

Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход (аренда)

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

Расчет валютной корректировки

	Среднегеометрическое значение	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
ИПЦ России	103,99%	104,86%	104,00%	103,97%	104,03%	103,99%	104,00%	104,00%	104,00%	104,00%	104,00%	104,00%	104,00%
ИПЦ США	101,99%	101,71%	101,88%	101,82%	101,90%	102,00%	102,00%	102,00%	102,00%	102,00%	102,00%	102,00%	102,00%
Корректировка	1,020												

Источник: EIU, Oxford Economics, Минэкономразвития РФ, ЦБ РФ, анализ Исполнителя	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
	104,00%	102,00%	102,00%	102,00%	102,00%	102,00%	102,00%	102,00%	102,00%	102,00%	102,00%	102,00%	102,00%
	102,00%	104,00%	104,00%	104,00%	104,00%	104,00%	104,00%	104,00%	104,00%	104,00%	104,00%	104,00%	104,00%

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

Показатель	Значение
Безрисковая ставка	5,48%
Премия за риск инвестирования в отрасль	1,00%
<i>Срок экспозиции, мес.</i>	9
Премия за риск, связанный с низкой ликвидностью	4,11%
Премия за риск, связанный со спецификой данного объекта недвижимости	1,00%
Ставка дисконтирования для долл. потоков	11,6%
Валютная корректировка	1,020
Ставка дисконтирования для рублевых потоков (округленно)	14,0%

Источник: анализ Исполнителя

2 Расчет рыночной стоимости

Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

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

Прогноз денежных потоков

Номер периода	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Начало периода	18 дек 18	1 янв 19	1 апр 19	1 июл 19	1 окт 19	1 янв 20	1 апр 20	1 июл 20	1 окт 20	1 янв 21	1 апр 21	1 июл 21	1 окт 21	1 янв 22	1 апр 22	1 июл 22	1 окт 22	1 янв 23
Конец периода	31 дек 18	31 мар 19	30 июн 19	30 сен 19	31 дек 19	31 мар 20	30 июн 20	30 сен 20	31 дек 20	31 мар 21	30 июн 21	30 сен 21	31 дек 21	31 мар 22	30 июн 22	30 сен 22	31 дек 22	31 мар 23
ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД																		
Потенциальный доход от помещений	459 648	2 954 877	2 987 709	3 020 541	3 020 541	3 158 319	3 158 319	3 193 025	3 193 025	3 320 100	3 356 990	3 393 880	3 393 880	3 519 306	3 558 409	3 597 513	3 597 513	3 730 464
по действующим договорам	459 648	2 954 877	2 987 709	3 020 541	3 020 541	3 158 319	3 158 319	3 193 025	3 193 025	3 320 100	3 356 990	3 393 880	3 393 880	3 519 306	3 558 409	3 597 513	3 597 513	3 730 464
по новым договорам																		
Компенсация эксплуатационных расходов (по действующему договору)	30 544	198 541	202 985	207 503	209 816	209 012	211 076	215 503	217 630	215 598	220 154	224 779	227 006	224 259	228 985	233 782	236 085	233 228
Итого, потенциальный валовой доход	490 191	3 153 418	3 190 694	3 228 044	3 230 357	3 367 331	3 369 394	3 408 528	3 410 656	3 535 698	3 577 144	3 618 659	3 620 886	3 743 565	3 787 394	3 831 295	3 833 598	3 963 692
ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД	490 191	3 153 418	3 190 694	3 228 044	3 230 357	3 367 331	3 369 394	3 408 528	3 410 656	3 535 698	3 577 144	3 618 659	3 620 886	3 743 565	3 787 394	3 831 295	3 833 598	3 963 692
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ																		
Эксплуатационные расходы	(30 544)	(198 541)	(202 985)	(207 503)	(209 816)	(209 012)	(211 076)	(215 503)	(217 630)	(215 598)	(220 154)	(224 779)	(227 006)	(224 259)	(228 985)	(233 782)	(236 085)	(233 228)
Земельные платежи	(2 868)	(18 436)	(18 641)	(18 846)	(18 846)	(19 148)	(19 148)	(19 359)	(19 359)	(18 990)	(19 201)	(19 412)	(19 412)	(18 990)	(19 201)	(19 412)	(19 412)	(18 990)
Расходы на страхование	(1 842)	(11 844)	(11 975)	(12 107)	(12 107)	(11 943)	(11 943)	(12 074)	(12 074)	(11 844)	(11 975)	(12 107)	(12 107)	(11 844)	(11 975)	(12 107)	(12 107)	(11 844)
Налог на имущество	0	(508 126)	(503 400)	(498 673)	(493 946)	(489 219)	(484 493)	(478 978)	(474 251)	(469 524)	(464 798)	(460 071)	(455 344)	(450 617)	(445 891)	(441 164)	(436 437)	(431 710)
Итого, операционные расходы	(35 254)	(736 948)	(737 001)	(737 129)	(734 715)	(729 322)	(726 659)	(725 913)	(723 314)	(715 956)	(716 128)	(716 368)	(713 869)	(705 710)	(706 052)	(706 464)	(704 041)	(695 772)
ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД	2 490 915	2 495 642	2 638 009	2 642 735	2 682 615	2 687 342	2 819 742	2 861 016	2 902 290	2 907 017	3 037 855	3 081 343	3 124 830	3 129 557	2 490 915	2 495 642	2 638 009	3 267 920
ПРОЧИЕ РАСХОДЫ																		
Брокерская комиссия за сдачу в аренду																		
Фонд капитальных затрат	(4 902)	(31 534)	(31 907)	(32 280)	(32 304)	(33 673)	(33 694)	(34 085)	(34 107)	(35 357)	(35 771)	(36 187)	(36 209)	(37 436)	(37 874)	(38 313)	(38 336)	(39 637)
Итого, прочие расходы	(4 902)	(31 534)	(31 907)	(32 280)	(32 304)	(33 673)	(33 694)	(34 085)	(34 107)	(35 357)	(35 771)	(36 187)	(36 209)	(37 436)	(37 874)	(38 313)	(38 336)	(39 637)
Денежный поток до налогообложения	450 035	2 384 936	2 421 786	2 458 635	2 463 338	2 604 335	2 609 041	2 648 530	2 653 235	2 784 385	2 825 245	2 866 104	2 870 808	3 000 419	3 043 469	3 086 517	3 091 221	3 228 283
Фактор дисконтирования	0,9975	0,9791	0,9478	0,9172	0,8874	0,8587	0,8312	0,8043	0,7782	0,7532	0,7292	0,7056	0,6827	0,6608	0,6397	0,6190	0,5989	0,5797
Дисконтированный денежный поток	448 907	2 334 989	2 295 324	2 255 002	2 185 967	2 236 460	2 168 541	2 130 277	2 064 779	2 097 247	2 060 046	2 022 354	1 959 910	1 982 606	1 946 811	1 910 593	1 851 382	1 871 372
Стоимость Объекта оценки на Дату оценки, руб., без НДС, округленно	88 910 000																	

Источник: расчеты Исполнителя

2 Расчет рыночной стоимости

Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

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

Прогноз денежных потоков (продолжение)

Номер периода	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37
Начало периода	1 апр 23	1 июл 23	1 окт 23	1 янв 24	1 апр 24	1 июл 24	1 окт 24	1 янв 25	1 апр 25	1 июл 25	1 окт 25	1 янв 26	1 апр 26	1 июл 26	1 окт 26	1 янв 27	1 апр 27	1 июл 27	1 окт 27
Конец периода	30 июн 23	30 сен 23	31 дек 23	31 мар 24	30 июн 24	30 сен 24	31 дек 24	31 мар 25	30 июн 25	30 сен 25	31 дек 25	31 мар 26	30 июн 26	30 сен 26	31 дек 26	31 мар 27	30 июн 27	30 сен 27	31 дек 27
ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД																			
Потенциальный доход от помещений	3 771 914	3 813 363	3 813 363	3 987 304	3 987 304	4 031 121	4 031 121	4 191 550	4 238 122	4 284 695	4 284 695	4 443 043	4 492 410	4 541 777	4 541 777	4 709 625	4 761 954	4 814 283	4 814 283
по действующим договорам	3 771 914	3 813 363	3 813 363	3 987 304	3 987 304	4 031 121	4 031 121	4 191 550	4 238 122	4 284 695	4 284 695	4 443 043	4 492 410	4 541 777	4 541 777	4 709 625	4 761 954	4 814 283	4 814 283
по новым договорам																			
Компенсация эксплуатационных расходов (по действующему договору)	238 143	243 132	245 527	244 581	246 991	252 165	254 649	252 257	257 572	262 968	265 559	262 346	267 874	273 486	276 180	272 838	278 587	284 423	287 225
Итого, потенциальный валовой доход	4 010 057	4 056 495	4 058 891	4 231 885	4 234 295	4 283 286	4 285 770	4 443 806	4 495 695	4 547 663	4 550 254	4 705 388	4 760 283	4 815 262	4 817 957	4 982 463	5 040 541	5 098 707	5 101 509
ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД																			
	4 010 057	4 056 495	4 058 891	4 231 885	4 234 295	4 283 286	4 285 770	4 443 806	4 495 695	4 547 663	4 550 254	4 705 388	4 760 283	4 815 262	4 817 957	4 982 463	5 040 541	5 098 707	5 101 509
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ																			
Эксплуатационные расходы	(238 143)	(243 132)	(245 527)	(244 581)	(246 991)	(252 165)	(254 649)	(252 257)	(257 572)	(262 968)	(265 559)	(262 346)	(267 874)	(273 486)	(276 180)	(272 838)	(278 587)	(284 423)	(287 225)
Земельные платежи	(19 201)	(19 412)	(19 412)	(22 522)	(22 522)	(22 770)	(22 770)	(22 336)	(22 584)	(22 832)	(22 832)	(22 336)	(22 584)	(22 832)	(22 832)	(22 336)	(22 584)	(22 832)	(22 832)
Расходы на страхование	(11 975)	(12 107)	(12 107)	(11 943)	(11 943)	(12 074)	(12 074)	(11 844)	(11 975)	(12 107)	(12 107)	(11 844)	(11 975)	(12 107)	(12 107)	(11 844)	(11 975)	(12 107)	(12 107)
Налог на имущество	(426 984)	(421 469)	(416 742)	(412 016)	(407 289)	(402 562)	(397 835)	(393 109)	(388 382)	(383 655)	(378 928)	(373 414)	(368 687)	(363 960)	(359 233)	(354 507)	(349 780)	(345 053)	(340 326)
Итого, операционные расходы	(696 303)	(696 120)	(693 788)	(691 061)	(688 744)	(689 571)	(687 328)	(679 545)	(680 514)	(681 563)	(679 427)	(669 939)	(671 120)	(672 385)	(670 353)	(661 524)	(662 926)	(664 416)	(662 491)
ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД																			
	3 313 754	3 360 376	3 365 102	3 540 824	3 545 551	3 593 715	3 598 442	3 764 261	3 815 181	3 866 101	3 870 828	4 035 449	4 089 163	4 142 877	4 147 604	4 320 939	4 377 615	4 434 291	4 439 018
ПРОЧИЕ РАСХОДЫ																			
Брокерская комиссия за сдачу в аренду																			
Фонд капитальных затрат	(40 101)	(40 565)	(40 589)	(42 319)	(42 343)	(42 833)	(42 858)	(44 438)	(44 957)	(45 477)	(45 503)	(47 054)	(47 603)	(48 153)	(48 180)	(49 825)	(50 405)	(50 987)	(51 015)
Итого, прочие расходы	(40 101)	(40 565)	(40 589)	(42 319)	(42 343)	(42 833)	(42 858)	(44 438)	(44 957)	(45 477)	(45 503)	(47 054)	(47 603)	(48 153)	(48 180)	(49 825)	(50 405)	(50 987)	(51 015)
Денежный поток до налогообложения																			
	3 273 654	3 319 811	3 324 514	3 498 505	3 503 208	3 550 882	3 555 584	3 719 823	3 770 224	3 820 624	3 825 325	3 988 395	4 041 560	4 094 725	4 099 425	4 271 114	4 327 210	4 383 304	4 388 003
Фактор дисконтирования	0,5612	0,5430	0,5254	0,5084	0,4921	0,4762	0,4608	0,4460	0,4317	0,4178	0,4042	0,3912	0,3787	0,3665	0,3546	0,3432	0,3323	0,3215	0,3111
Дисконтированный денежный поток	1 837 053	1 802 797	1 746 740	1 778 801	1 723 984	1 691 018	1 638 285	1 658 912	1 627 678	1 596 174	1 546 254	1 560 390	1 530 680	1 500 738	1 453 683	1 465 920	1 437 730	1 409 340	1 365 047

Источник: расчеты Исполнителя

2 Расчет рыночной стоимости

Расчет справедливой (рыночной) стоимости

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

Доходный подход

Прогноз денежных потоков (продолжение)

Номер периода	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
Начало периода	1 янв 28	1 апр 28	1 июл 28	1 окт 28	1 янв 29	1 апр 29	1 июл 29	1 окт 29	1 янв 30	1 апр 30	1 июл 30	1 окт 30	1 янв 31
Конец периода	31 мар 28	30 июн 28	30 сен 28	31 дек 28	31 мар 29	30 июн 29	30 сен 29	31 дек 29	31 мар 30	30 июн 30	30 сен 30	31 дек 30	31 мар 31
ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД													
Потенциальный доход	5 033 880	5 033 880	5 089 197	5 089 197	5 291 735	5 350 532	5 409 329	5 409 329	5 609 239	5 671 564	5 733 889	5 733 889	
по действующим договорам	5 033 880	5 033 880	5 089 197	5 089 197	5 291 735	5 350 532	5 409 329	5 409 329	5 609 239	5 671 564	5 733 889	5 733 889	
по новым договорам													
Компенсация эксплуатационных расходов (по действующему договору)	286 119	288 937	294 990	297 897	295 098	301 316	307 629	310 659	306 900	313 367	319 932	323 084	
Итого, потенциальный валовой доход	5 319 999	5 322 817	5 384 188	5 387 094	5 586 833	5 651 848	5 716 958	5 719 988	5 916 139	5 984 931	6 053 821	6 056 973	
ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД													
	5 319 999	5 322 817	5 384 188	5 387 094	5 586 833	5 651 848	5 716 958	5 719 988	5 916 139	5 984 931	6 053 821	6 056 973	
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ													
Эксплуатационные расходы	(286 119)	(288 937)	(294 990)	(297 897)	(295 098)	(301 316)	(307 629)	(310 659)	(306 900)	(313 367)	(319 932)	(323 084)	
Земельные платежи	(26 347)	(26 347)	(26 637)	(26 637)	(26 129)	(26 419)	(26 710)	(26 710)	(26 129)	(26 419)	(26 710)	(26 710)	
Расходы на страхование	(11 943)	(11 943)	(12 074)	(12 074)	(11 844)	(11 975)	(12 107)	(12 107)	(11 844)	(11 975)	(12 107)	(12 107)	
Налог на имущество	(335 600)	(330 873)	(326 146)	(320 632)	(315 905)	(311 178)	(306 451)	(301 725)	(296 998)	(292 271)	(287 544)	(282 818)	
Итого, операционные расходы	(660 008)	(658 100)	(659 847)	(657 239)	(648 976)	(650 889)	(652 897)	(651 201)	(641 871)	(644 033)	(646 293)	(644 718)	
ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД	4 659 990	4 664 717	4 724 341	4 729 855	4 937 857	5 000 959	5 064 061	5 068 787	5 274 268	5 340 898	5 407 527	5 412 254	
ПРОЧИЕ РАСХОДЫ													
Брокерская комиссия за сдачу в аренду													(531 491)
Фонд капитальных затрат	(53 200)	(53 228)	(53 842)	(53 871)	(55 868)	(56 518)	(57 170)	(57 200)	(59 161)	(59 849)	(60 538)	(60 570)	
Итого, прочие расходы	(53 200)	(53 228)	(53 842)	(53 871)	(55 868)	(56 518)	(57 170)	(57 200)	(59 161)	(59 849)	(60 538)	(60 570)	
Терминальная стоимость													37 927 439
Денежный поток до налогообложения	4 606 790	4 611 489	4 670 499	4 675 984	4 881 989	4 944 440	5 006 891	5 011 588	5 215 107	5 281 048	5 346 989	5 351 685	37 927 439
Фактор дисконтирования	0,3010	0,2914	0,2820	0,2728	0,2640	0,2556	0,2474	0,2393	0,2316	0,2242	0,2170	0,2100	0,2065
Дисконтированный денежный поток	1 386 832	1 343 659	1 316 909	1 275 652	1 289 075	1 263 860	1 238 496	1 199 412	1 208 033	1 184 230	1 160 299	1 123 616	7 832 748

Источник: расчеты Исполнителя

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

88 910 000 руб.

Значение рыночной стоимости приведено округленно, не включая НДС

2 Расчет рыночной стоимости

Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Сравнительный подход

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

Сравнительный подход

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

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

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

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

- ▶ Местоположение. Объект оценки обладает хорошей транспортной и пешеходной доступностью благодаря расположению на первой линии улицы Чернышевского относительно центра города. При подборе аналогов мы рассматривали помещения, расположенные на сопоставимых улицах.
- ▶ Физические характеристики и функциональное назначение. Оцениваемые помещения находятся на 2,3 и цокольном этажах и используются как офис. При подборе аналогов рассматривались помещения сопоставимого назначения.

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

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






2 Расчет рыночной стоимости

Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Сравнительный подход

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

Расчет цены продажи торговых помещений

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации		https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-tyumen-215773269	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-tyumen-161564092	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-tyumen-260577817	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-tyumen-259900524
Телефон		8 (922) 047-39-54, Дмитрий	8 (982) 967-44-12	8 (345) 238-44-34	8 (922) 266-32-34, Игорь
Цена предложения, руб./кв. м, без НДС		69 444	59 701	56 738	52 645
Тип (предложение/сделка)		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		-9,8%	-9,8%	-9,8%	-9,8%
Скорректированная цена		62 639	53 851	51 177	47 486
Время предложения/сделки	18.12.2018 г.	Декабрь 2018 г.	Декабрь 2018 г.	Декабрь 2018 г.	Декабрь 2018 г.
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		62 639	53 851	51 177	47 486
Фотография объекта					
Местоположение	ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3	ул. Комсомольская, д. 22	ул. Комсомольская, д. 58	ул. 50 лет ВЛКСМ, д. 49, стр. 3	ул. Одесская, д. 9
Корректировка		-5%	0%	0%	0%
Общая площадь, кв. м	497,7	360,0	268,0	282,0	330,0
Корректировка		-4%	-8%	-7%	-5%
Площадь помещений 2-го этажа и выше, кв. м	246,6	360,0	268,0	282,0	330,0
Площадь помещений в цоколе, кв. м	251,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Доля помещений на 2 этаже и выше	49,5%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Доля помещений в цоколе	50,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка		-5,6%	-5,6%	-5,6%	-5,6%
Совокупная корректировка		-14%	-13%	-12%	-10%
Скорректированная цена		53 873	46 931	44 895	42 510
Отделка помещений	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка
Абсолютная корректировка		-	-	-	-
Скорректированная цена		53 873	46 931	44 895	42 510
Вес		25%	25%	25%	25%
Рыночная цена продажи, руб./кв. м, без НДС	47 052				
Справедливая (рыночная) стоимость Объекта, руб., без НДС	23 417 780				

Источник: расчеты и предположения Исполнителя

2 Расчет рыночной стоимости

Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Сравнительный подход

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

При определении цены продажи мы применяли следующую последовательность корректировок:

Корректировка на тип цены (сделка/ предложение). Для объектов, предлагаемых на продажу, запрашиваемые цены, как правило, несколько выше тех цен, по которым фактически заключаются сделки. По результатам анализа рынка и интервьюирования брокеров было выявлено, что корректировка на предложение может составлять около 5-10%. Значение корректировки также соответствует диапазону, приведенному в Справочнике оценщика недвижимости (Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Л. А. Лейфер, Т. В. Крайникова. Нижний Новгород, 2018). По данным Справочника корректировка на предложение для высококлассных офисов (офисы классов А, В) находится в диапазоне 5,8-13,7%. Среднее значение составляет 9,8%, что и было использовано в расчете.

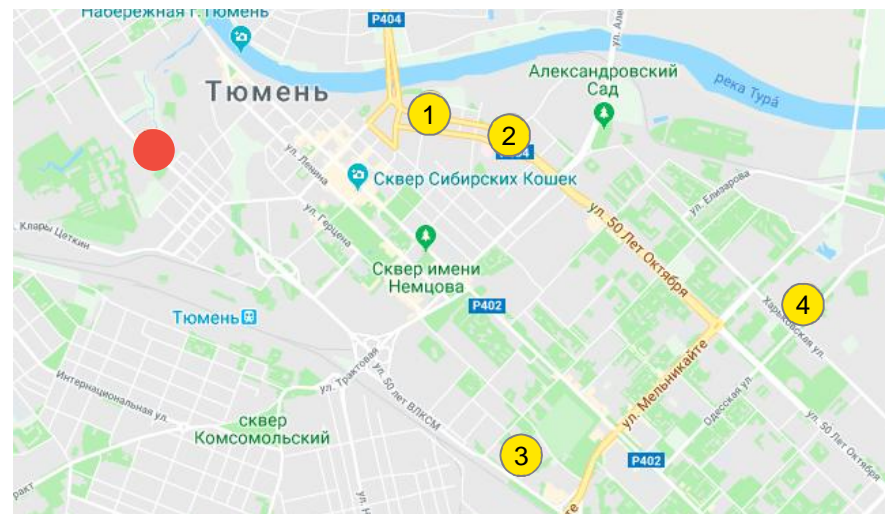
Корректировка на время сделки/ предложения. Используемые для расчета аналоги присутствовали на рынке недвижимости в декабре 2018 года, оценка проводится на дату 18 декабря 2018 года. Таким образом, корректировка на время предложения не применялась.

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

Аналоги №2-4 по местоположению сопоставимы с Объектом оценки, поэтому корректировка к их ценам предложений не применялась.

Аналог №1 расположен в историческом центре, что является более престижным местоположением для офисной недвижимости в Тюмени относительно Объекта оценки. Для данного аналога была применена корректировка -5%.

Расположение объектов-аналогов



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

● Объект оценки (ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3)

- ① ул. Комсомольская, д. 22
- ② ул. Комсомольская, д. 58
- ③ ул. 50 лет ВЛКСМ, д. 49, стр. 3
- ④ ул. Одесская, д. 9

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

Размер корректировок также был определен согласно «Справочнику оценщика недвижимости» (Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Л. А. Лейфер, Т. В. Крайникова. Нижний Новгород, 2018). Для расчета корректировки мы применяли следующую формулу (зависимость удельной цены от площади объекта офисно-торгового назначения в городах с численностью от 500 тыс. до 1 млн. человек:

$$Y = 1,1927x^{(-0,042)}$$

2 Расчет рыночной стоимости

Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Сравнительный подход

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

Корректировка на структуру площадей. Поскольку мы анализировали цены предложений аналогов в расчете на общую площадь объекта, необходимо учесть наличие в составе общей площади объекта оценки и/или аналогов помещения, расположенные на первом и втором этажах, ставки на которые, как правило, различаются.

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

$K_{э} = (D_{o1} + D_{o2} * k_2 + D_{o3} * k_3) / (D_{a1} + D_{a2} * k_2 + D_{a3} * k_3) - 1) * 100\%$, где:

$K_{э}$ – корректирующий коэффициент на наличие помещений, расположенных на 1-м этаже, на 2-м этаже (и выше) и помещений в цоколе;

D_{o1}, D_{o2}, D_{o3} – доля помещений Объекта оценки, расположенных на 1-м этаже, на 2-м этаже (и выше) и помещений в цоколе;

D_{a1}, D_{a2}, D_{a3} – доля помещений аналога, расположенных на 1-м этаже, на 2-м этаже (и выше) и помещений в цоколе;

k_2, k_3 – коэффициенты, учитывающие разницу в стоимости помещений, расположенных на 1-м этаже, относительно помещений на 2-м этаже (и выше) и помещений в цоколе (0,89 и 0,79 соответственно).

Значение коэффициента определено по данным «Справочника оценщика недвижимости» (Л. А. Лейфер, Нижний Новгород, 2018) для городов с численностью от 500 тыс. до 1 млн. человек.

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

Корректировка на обременения (договоры долгосрочной аренды).

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

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

Расчет корректировки проводился по следующему алгоритму:

1. Прогнозный период для расчета данной корректировки равен периоде текущего долгосрочного договора аренды (до 31.12.2030 г.)
2. Мы спрогнозировали денежный поток по договору аренды, которыми обременен Объект оценки (арендные платежи на кв. м).
3. Мы спрогнозировали денежный поток на рыночных условиях (арендные платежи на кв. м по рыночной ставке аренды с учетом динамики изменения ставки аренды).
4. Мы посчитали разницу между доходом Объекта оценки от текущего договора аренды и потенциальным доходом исходя из рыночных ставок аренды с учетом ежеквартального рыночного роста.
5. Мы продисконтировали рассчитанную разницу, применив ставку дисконтирования в размере 14% (равную ставке дисконтирования в рамках доходного подхода).

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

2 Расчет рыночной стоимости

Расчет справедливой (рыночной) стоимости

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

Сравнительный подход

Расчет корректировки на обременения в виде долгосрочного договора аренды

Период	18.12.2018- 30.12.2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Рост рынка	0,00%	4,53%	4,01%	4,02%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Доход по рынку, руб./кв. м	246	7 016	7 320	7 614	7 920	8 237	8 566	8 909	9 265	9 635	10 021	10 422	10 838
Доход по договору, руб./кв. м	985	25 723	27 237	28 837	30 532	32 327	34 228	36 242	38 374	40 633	43 026	45 561	48 246
Разница	739	18 707	19 917	21 223	22 612	24 090	25 662	27 333	29 109	30 998	33 005	35 139	37 407
Дисконтированная разница	737	17 446	16 292	15 226	14 232	13 301	12 429	11 611	10 848	10 134	9 464	8 838	8 254
Разница всего, руб./кв. м	148 812												
Площадь, кв. м	251,1												
Корректировка, руб.	37 366 578												
Доход по рынку, руб./кв. м	327	9 355	9 760	10 152	10 560	10 982	11 421	11 878	12 353	12 847	13 361	13 895	14 451
Доход по договору, руб./кв. м	985	25 723	27 237	28 837	30 532	32 327	34 228	36 242	38 374	40 633	43 026	45 561	48 246
Разница	657	16 368	17 477	18 685	19 972	21 345	22 807	24 363	26 021	27 786	29 665	31 665	33 795
Дисконтированная разница	656	15 265	14 296	13 406	12 571	11 786	11 046	10 349	9 697	9 084	8 507	7 964	7 456
Разница всего, руб./кв. м	132 083												
Площадь, кв. м	246,6												
Корректировка, руб.	32 571 643												
Общая корректировка, руб.	69 938 221												

Источник: анализ Исполнителя, данные Заказчика

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

Расчет справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки

Стоимость, руб., без НДС	Корректировка на долгосрочный договор аренды, руб.	Стоимость Объекта оценки, руб., без НДС, округленно
23 417 780	69 938 221	93 360 000

Источник: анализ Исполнителя

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

93 360 000 руб.

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

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Согласование результатов и вывод о стоимости

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

Согласование результатов и вывод о стоимости

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

Данное заключение может быть представлено как в виде «точной» 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 «точной» оценки, основываясь на результатах сравнительного и доходного подходов.

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

В таблице ниже представлен результат согласования стоимости оцениваемого объекта.

Согласование результатов

Подход	Рыночная стоимость, руб., без НДС	Вес подхода	Согласованная справедливая (рыночная) стоимость, руб., без НДС, округленно
Затратный	Не применялся	-	
Сравнительный	93 360 000	50%	91 000 000
Доходный	88 910 000	50%	

На основании проведенного исследования, описанного в настоящем Отчете, мы пришли к выводу, что справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки : нежилое помещение общей площадью 497,7 кв. м, расположенного по адресу: г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, составляет, округленно, без НДС:

91 000 000 (Девяносто один миллион) рублей.

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

Этаж	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб. без НДС
Цоколь	251,1	45 911 392
2-й этаж	161,9	29 601 969
3-й этаж	45,9	8 392 405
3-й этаж	38,8	7 094 234
Итого	497,7	91 000 000

3

Приложения

In this section	Стр.
Обзор макроэкономической ситуации	56
Обзор рынка офисной недвижимости Тюмени	58
Перечень использованных материалов	63
Сведения об Оценщике	65
Копии документов Заказчика	66

3 Приложения

Обзор макроэкономической ситуации

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

Макроэкономические данные по России

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 четвертом квартале 2018 года в контексте их влияния на российский рынок недвижимости.

Ключевые макроэкономические индикаторы

ИПЦ России, %	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
EIU	4,40%	4,2%	4,10%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Oxford Economics	4,42%	3,84%	4,12%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
ЦБ-базовый	5,25%	4,00%	4,00%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Консенсус-прогноз ВШЭ	4,60%	4,00%	3,90%	4,10%	4,1%	4,1%	4,1%
МЭР-базовый	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Среднее значение	4,53%	4,01%	4,02%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%

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

Экономическая ситуация

По оценке Минэкономразвития России, в ноябре годовой рост ВВП составил 1,8 %. Нормализация темпов экономического роста в ноябре произошла на фоне возвращения динамики сельского хозяйства на нисходящую траекторию, обусловленную снижением урожая основных культур по сравнению с прошлым годом. В добывающих и обрабатывающих отраслях производства наблюдался рост, который составил 2,4% (к ноябрю прошлого года). Данная динамика была обусловлена существенными темпами годового роста добычи полезных ископаемых, который в ноябре достиг 7,8% после шести месяцев последовательного ускорения. Особенно активно развивается газовая отрасль – рост производства превысил 20% в ноябре 2018 года.

По прогнозам ЦБ РФ, темпы прироста ВВП страны в 2019 году составят 1,2-1,7%. ЦБ отмечает, что запланированное повышение НДС в 2019 году может оказать сдерживающее влияние на деловую активность, в особенности в начале года. Тем не менее, в регуляторе не исключают повышения темпов экономического роста в последующие годы по мере реализации запланированных структурных мер.

Международный валютный фонд (МВФ), в свою очередь, повысил прогноз роста ВВП России в 2019 году на 0,3 процентных пункта, до 1,8%.

3 Приложения

Обзор макроэкономической ситуации

Макроэкономические данные по России

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

Макроэкономика: влияние на рынок недвижимости

Влияние на рынок недвижимости оказали следующие основные факторы:

Денежная масса:

По данным ЦБ РФ, по состоянию на 1 ноября 2018 года увеличение денежной массы в национальном определении (денежного агрегата M2) с начала года составило 4,2% (за аналогичный период 2017 года данный показатель составил 3,3%).

Инфляция:

По данным ЦБ РФ, инфляция в декабре выросла на 0,4% по сравнению с предыдущим месяцем и составила 5,4%.

Уровень безработицы:

По данным Росстата, по состоянию на октябрь 2018 года, безработица составила 4,6%. В марте 2018 года, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 3,5 млн человек в возрасте 15 лет и старше, или 4,5% рабочей силы классифицировались как безработные.

Индекс промышленного производства:

По данным Росстата, Индекс промышленного производства в ноябре 2018 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,4% и 99,8% к предыдущему периоду.

Цены на нефть:

По данным РИА Новости, по состоянию на декабрь 2018 года цены на нефть снизились, при этом нефть марки Brent упала в цене более чем на 3%, вслед за чем также снизились цены на нефть марки WTI. Цена мартовских фьючерсов на североморскую нефтяную смесь марки Brent снизилась до 51,09 долларов за баррель, а стоимость февральских фьючерсов на нефть марки WTI упала до 42,7 доллара за баррель.

По данным бизнес рейтинга «Ведение бизнеса» Всемирного банка, Россия заняла 35 место из 190 в 2018 году, по сравнению с предыдущим годом, где занимала 40 место. Россия продемонстрировала наилучшие результаты по таким направлениям, как «Подключение к сетям электроснабжения» и «Регистрация собственности».

3 Приложения

Обзор рынка офисной недвижимости Тюмени

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

Основные понятия и определения

В качестве классификации для офисных помещений классов А, В+, В- мы используем классификацию, разработанную Московским Исследовательским Форумом (МИФ) в 2013 году. Здание класса А, В+ должно отвечать всем соответствующим критериям (при этом допускается несоблюдение одного обязательного и четырех факультативных критериев). Здание класса В- должно соответствовать всем обязательным критериям (несоблюдение «обязательных» критериев не допускается). Все здания, которые не отвечают выше указанным параметрам, классифицируются как здания Класса С и ниже.

Классификация офисных зданий

Класс «А»	Класс «В+»	Класс «В-»
1. ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ ЗДАНИЯ		
1.1. Центральная система управления зданием		
обязательный	обязательный	рекомендация
1.2. Система отопления, вентиляции, кондиционирования и увлажнения воздуха		
Система отопления, вентиляции, кондиционирования и увлажнения воздуха, позволяющая регулировать температуру в отдельном офисном блоке круглогодично.	Центральная система отопления, вентиляции, кондиционирования и увлажнения воздуха.	Система отопления, вентиляции, кондиционирования.
обязательный	обязательный	обязательный
1.3. Возможности системы отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха		
Способность системы обеспечивать 24-х часовое охлаждение серверных, поддерживать среднюю температуру в офисах в диапазоне 22-23С° +/-1С°, осуществлять воздухообмен из расчета 60 м³ в час на 10кв. м арендуемой офисной площади в соответствии с предполагаемой заполняемостью здания		
обязательный	факультативный	рекомендация
1.4. Современная система пожарной безопасности		
обязательный	обязательный	обязательный
1.5. Лифт		
Современные высококачественные скоростные лифты ведущих мировых марок	Современные лифты для зданий высотой 4 и более этажей	
обязательный	обязательный	обязательный
1.6. Максимальный период ожидания лифта не более 30 секунд		
обязательный (рекомендация: наличие интеллектуальной системы распределения пассажиропотока в зданиях более 20 этажей.	рекомендация	рекомендация
1.7. Электроснабжение		
Два независимых источника электроснабжения с автоматическим переключением или наличие дизельного генератора для обеспечения электроэнергией при перебоях с электроснабжением (мощность электроснабжения для арендаторов при одновременной нагрузке на 1 кв. м полезной офисной площади должна быть минимум 70 VA), источник бесперебойного питания для аварийного электроснабжения		
1.8. Система безопасности		
Современные системы безопасности и контроля доступа в здание (система видеонаблюдения для всех входных групп, включая парковку, система электронных пропусков, круглосуточная охрана здания	Система видеонаблюдения для всех входных групп, круглосуточная охрана здания. Обеспечение контроля доступа в здание.	
обязательный	обязательный	обязательный

Источник: Knight Frank

3 Приложения

Обзор рынка офисной недвижимости Тюмени

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

Класс «А»	Класс «В+»	Класс «В-»
2. КОНСТРУКТИВНЫЕ ОСОБЕННОСТИ ЗДАНИЯ		
2.1 Высота потолков «в чистоте» минимум 2,7 м		
обязательный	обязательный	рекомендация
2.2. Планировка		
Открытая эффективная планировка этажа. Конструкция с несущими колоннами, шаг колонн не менее 6х6		Открытая эффективная планировка всей или половины арендуемой площади здания
обязательный	обязательный	рекомендация
Рекомендация: расстояние от окон до колонн не менее 4 м не менее 90% полезной площади.		
2.3 Глубина этажа		
Глубина этажа от окна до окна не более 20 м. Глубина этажа от окна до «ядра» не более 10 м, для зданий неправильной формы и зданий с атриумами – не более 12 м		
обязательный	факультативный	рекомендация
2.4 Коэффициент потерь. Коэффициент потерь не более 12% на этаж. Площади измеряются в соответствии со стандартами BOMA.		
обязательный	обязательный	рекомендация
2.5 Допустимая нагрузка на межэтажные перекрытия: 400 кг/кв. м и более		
обязательный	факультативный	рекомендация
2.6 Отделка площадей общего пользования и фасада		
Высококачественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования и фасада	Качественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования и фасада	
обязательный	обязательный	обязательный
2.7 Фальшпол		
Здание спроектировано с учетом возможности установки полноценного фальшпола	Возможность установки фальшпола	
обязательный	факультативный	рекомендация
2.8 Освещение и расположение окон		
Современное высококачественное остекление, обеспечивающее достаточное естественное освещение.		
обязательный	обязательный	рекомендация
3. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ		
3.1 Местоположение		
Расположение здания, обеспечивающее отсутствие рядом объектов, которые могут оказывать негативное влияние на его имидж (например, функционирующие индустриальные объекты, свалки и прочее).		
обязательный	факультативный	рекомендация
3.2 Транспортная доступность		
Местоположение здания не более чем в 15 минутах ходьбы от ближайшей станции метро или должным образом организованный автобус, курсирующий между зданием и станцией метро, время ожидания которого составляет 5 – 15 мин в утренние и вечерние часы пик.		
обязательный	факультативный	рекомендация

3 Приложения

Обзор рынка офисной недвижимости Тюмени

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

Класс «А»	Класс «В+»	Класс «В-»
4. Парковка		
4.1 Описание парковки		
Подземная парковка или крытая многоуровневая наземная парковка с крытым переходом к зданию. Наличие гостевой парковки	Организованная охраняемая парковка	
обязательный	обязательный	обязательный
4.2 Обеспеченность парковочными местами		
- внутри Садового кольца - не менее, чем 1 место на 100 кв. м арендуемой площади (1/100);		
рекомендация	рекомендация	рекомендация
- между Садовым кольцом и ТТК – не менее чем 1/80; - между ТТК и 10 км до МКАД – не менее чем 1/60; - далее в сторону области -1/30 -1/40 и более		
обязательный	обязательный	рекомендация
5. СОБСТВЕННОСТЬ		
5.1 Здание принадлежит одному владельцу (здание не распродано отдельными этажами или блоками различным владельцам)		
обязательный	факультативный	рекомендация
6. УПРАВЛЕНИЕ ЗДАНИЕМ И УСЛУГИ ДЛЯ АРЕНДАТОРОВ		
6.1 Управление зданием		
Управление зданием осуществляется профессиональной компанией, управляющей не менее 5 офисными зданиями (не менее 5 000 кв. м каждое) или обладающей соответствующим международным опытом	Наличие управляющей компании.	Организованное управление зданием.
обязательный	обязательный	обязательный
6.2 Телекоммуникационные провайдеры		
Отсутствие эксклюзивного провайдера. Возможность привлечения двух и более независимых провайдеров.		
обязательный	обязательный	рекомендация
6.3 Входная группа		
Эффективно организованная зона ресепшн, соответствующая размерам здания и обеспечивающая удобный доступ. Наличие организованной зоны ожидания		
обязательный	факультативный	рекомендация
6.4 Инфраструктура		
Профессионально организованный кафетерий для сотрудников, соответствующий размерам здания и количеству работающих в нем сотрудников, наличие не менее двух других услуг (банкомат, газетный киоск, химчистка, магазины и прочее) с учетом инфраструктуры в непосредственной близости от здания	Кафетерий для сотрудников и другие услуги в здании (банкомат, газетный киоск, химчистка, магазины и прочее) с учетом инфраструктуры в непосредственной близости от здания	
обязательный	обязательный	обязательный
7. СЕРТИФИКАЦИЯ		
7.1. Соответствие одному или нескольким международным стандартам оценки экологической эффективности зданий (например, BREEAM или LEED)		
рекомендация	рекомендация	рекомендация

3 Приложения

Обзор рынка офисной недвижимости Тюмени

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

Распределение объема предложения офисных площадей по районам г. Тюмени, кв. м



Источник: Агат-оценка

Предложение

Объем предложения коммерческой недвижимости в г. Тюмени к концу 2017 года превысил докризисный уровень 2013-2014 гг. и составил 687 тыс. кв. м.

В настоящее время рынок офисной недвижимости Тюмени представлен следующими объектами:

- Помещения на первых этажах жилых домов, относящимися к нежилому фонду;
- Административными зданиями советской постройки
- Новыми офисными центрами.

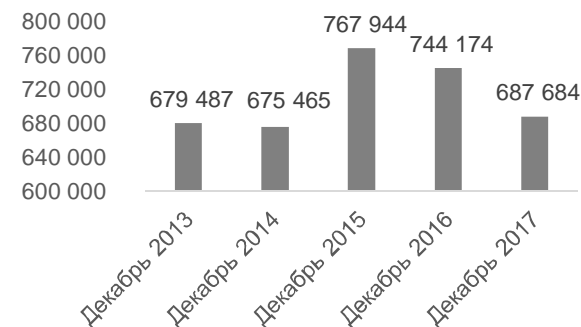
По данным участников рынка, общий объем предложения офисных помещений за 2017 год составил более 166 тыс. кв. м.

Согласно данным Агат-оценка, в 1 квартале 2018 года объем рынка аренды офисной недвижимости составил 118 тыс. кв. м (948 помещений). Более половины предложения территориально располагается в центральной части города. 15% всего предложения сосредоточено в районе окраин и промзоны на ул. Воровского.

Спрос

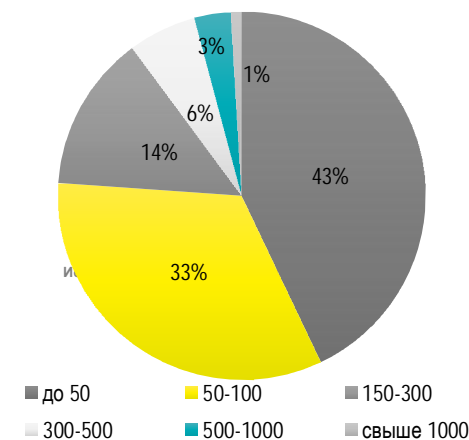
Наибольшим спросом пользуются помещения, расположенные на первой линии, преимущественно на 1 этаже, площадью до 100 кв. м и стоимостью до 100 000 рублей за кв. м.

Объем предложения коммерческой недвижимости Тюмени, кв. м



Источник: Федеральная компания «Этажи»

Распределение объема предложения офисных площадей по районам города, кв. м



Источник: Агат-оценка

3 Приложения

Обзор рынка офисной недвижимости Тюмени

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

Арендные ставки

По данным Агат-оценка, общее падение стоимости аренды за период 2014-2017 гг. составило 22,4% (с 8 940 до 6 936 руб./кв. м/год.). Наибольшее снижение ставок наблюдалось в центральных районах Тюмени (-27%), Московском (-26,7%) и Червишевском тракте (-18,1%). Остальные районы города демонстрировали снижение от 2 до 16%. Небольшой рост ставок аренды относительно середины 2014 года был зафиксирован в 1,2,3 микрорайонах Тюмени.

Согласно данным сайта goslealt.ru, на дату оценки средняя ставка аренды составляет 9 380 руб./кв. м в год. С начала 2018 года ставка снизилась почти на 5%.

Диапазон ставок аренды офисных помещений по районам города представлен в таблице справа:

Средние, минимальные и максимальные ставки аренды на офисы в 2018 году по районам города, руб./кв. м/год, без НДС, по состоянию на 1 кв. 2018 г.

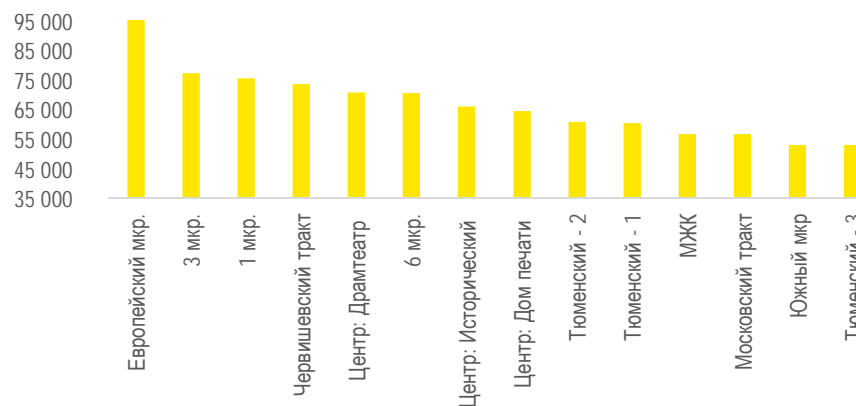


Цены продажи

По данным агентства «Этажи», средняя цена предложения офисных помещений в городе Тюмени за 2017 год составляла 64 477 руб./ кв. м. Наибольшая удельная цена предложения (95 347 руб./кв. м) наблюдалась в Европейском мкр., наименьшая (53 081 руб./кв. м) в районе Тюменский -3.

Согласно данным сайта goslealt.ru, с начала 2018 года цена продажи офисных помещений выросла более чем 10%.

Удельная цена предложения офисных помещений, руб. кв. м по состоянию на 1 кв. 2018 г.



Источник: Федеральное агентство «Этажи»

3 Приложения

Перечень использованных материалов

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

Данные Заказчика	Дата создания	Размер, байт
20160824 Договор аренды Чернышевского.pdf	21/08/17	655 716
20161008_НПФ_Договор_аренды_ЗУ_Чернышевского.pdf	25/12/18	321 510
20170912 ДС к Договору аренды Чернышевского.pdf	12/09/17	196 614
20181213 ДС к Договору аренды Чернышевского.pdf	13/12/18	1 560 509
Вопросы по Чернышевского.docx	18/12/18	14 159
Договор аренды, Тюмень.pdf	21/08/17	655 716
Договор страхования Чернышевского.pdf	17/12/18	1 080 960
Им-во Чернышевского.xls	24/12/18	45 056
Инженерное оборудование Чернышевского.docx	13/12/18	16 845
Расходы Чернышевского 2018.xlsx	13/12/18	10 870
Тех. паспорт (Чернышевского, 1, корп. 3).pdf	03/06/16	4 726 014
Тюмень.zip	26/12/18	4 813 761
Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, пом. 1.pdf	15/11/18	392 403
Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, пом. 4.pdf	15/11/18	377 311
Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, пом. 6.pdf	15/11/18	362 856
Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, пом. 7.pdf	15/11/18	363 903

3 Приложения

Перечень использованных материалов

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

Нормативно правовые документы

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

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

Налоговый кодекс РФ

Гражданский кодекс РФ

Закон Тюменской области «о налоге на имущество организаций» № 172 от 27.11.2003 года

Учебно-методическая литература

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

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

Периодические издания о рынке недвижимости, данные информационных агентств и аналитические обзоры:

www.rway.ru

www.cre.ru

www.agat-ocenka.ru

www.etagi.com

www.news.ners.ru

www.rusrealty.ru

www.newmetr.ru

www.agent112.ru

Интернет-каталоги недвижимости

<https://www.avito.ru/>

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

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

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

3 Приложения

Сведения об Оценщике

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



ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)
 № 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 005428 от «07» апреля 2017 г.
 ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 005428 от «07» апреля 2017 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правильно страхования). Данным Договором (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**
 - 1.1. **Копылов Александр Вофович**
 Паспортные данные: Сер. 4506 №050750 выдан Паспортным столом № 2 ОВД "Отрадное" гор. Москвы (код подразделения - 772-133) 07.06.2003
- 2. СОСТРАХОВЩИКИ:**
 - 2.1. **СПАО «ИНГОССТРАХ»** (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Петушья, д.12, стр.2, эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
 - 2.2. **ОАО «АльфаСтрахование»** (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ФССН С № 2239 77 от 13.12.2006 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
- 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**
 - 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с - риском ответственности страхователя по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
 - 3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с иными соглашениями со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при введении 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.
- 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**
 - 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный наступившим и законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
 - 4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при введении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):**
 - 5.1. С «01» июня 2017 года по «31» декабря 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
 - 5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиняемого в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:**
 - 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**
 - 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:**
 - 8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **300 000 (Триста тысяч) рублей**.
 - 8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
- 9. ФРАНШИЗА:**
 - 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:**
 - 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считает надлежащим исполнением свою обязанность по оплате согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.
 - 10.2. При уплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

 Копылов Александр Вофович

СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «Ингосстрах»

 От Состраховщика 1:
(Начальник отдела страхования: (фамилия, имя, отчество) 18.11.2016 г. Артемовский С.Ю. на основании приказа от 18.11.2016 г. № 33/17417 от 03.04.2017г. от О.В. Копылова)

3 Приложения

Копии документов Заказчика

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

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках объекта недвижимости На основании запроса от 06.10.2018, поступившего на рассмотрение 06.10.2018, сообщаем, что сведения об основных характеристиках объекта недвижимости На основании запроса от 06.10.2018, поступившего на рассмотрение 06.10.2018, сообщаем, что

Единогласное государственное реестра недвижимости:

Лист №1		Раздел 1		Помещение	
Лист №1		Раздел 1		вид объекта недвижимости	
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего листов раздела 3	Всего листов выписки: 4	Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер:	72:23:0216003:5674				
Номер кадастрового квартала:	72:23:0216003				
Дата присвоения кадастрового номера:	25.05.2016				
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют				
Адрес:	Томская область, город Томь, улица Чернышевского, 1, корпус 3, помещение №1				
Площадь, м ² :	251,1				
Назначение:	Нежилое помещение				
Наименование:	помещение				
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Цокольный этаж №1Цокольный				
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют				
Кадастровая стоимость, руб.:	6949724,83				
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	72:23:0216003:749				
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют				
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям нежилого дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют				
Статус вписан ли объект недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "включенные"				
Особые отметки:	данные отсутствуют				
Получатель выписки:	Степилова Анастасия Владимировна				
полное наименование должности	полностью				
	инициалы, фамилия				
	Кандидова А.В.				

Раздел 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Лист №1		Раздел 2		Помещение	
Лист №1		Раздел 2		вид объекта недвижимости	
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего листов раздела 3	Всего листов выписки: 4	Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер:	72:23:0216003:5674				
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный" (Акционерное общество), ИНН: 7701109908		
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 72:23:001-72:001/209/2016-71062 18.08.2016 09:34:20		
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		данные отсутствуют		
5	Сведения о выписке решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют		
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют		
полное наименование должности		подпись		Инициалы, фамилия	
				Кандидова А.В.	

3 Приложения

Копии документов Заказчика

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

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

Раздел 5

Помещение	
Лист №2 Раздел 5	Вид объекта недвижимости
Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3
Всего листов вышки: 4	

6 октября 2018г. № КУВИ-001/2018-10182267

Кадастровый номер: 72:23:0216003-5674

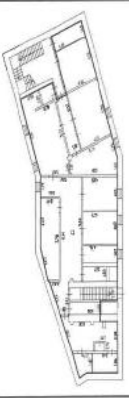
Кадастровый номер: 72:23:0216003-5674

Номер этажа (этажей):

Помещение

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

План этажа
 нежилого помещения № 1
 цокольного этажа



Исходные обозначения: Масштаб 1:800
 - граница самостоятельного помещения
 - стена с окном и дверью
 - лестница

Масштаб 1: _____

Условные обозначения: _____

полное наименование должности _____

подпись _____

инициалы, фамилия _____

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

Раздел 5

Помещение	
Лист №2 Раздел 5	Вид объекта недвижимости
Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3
Всего листов вышки: 4	

6 октября 2018г. № КУВИ-001/2018-10182267

Кадастровый номер: 72:23:0216003-5674


Кадастровый номер: 72:23:0216003-5674

Номер этажа (этажей):

Цокольный

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

План этажа
 нежилого помещения № 1
 цокольного этажа



Исходные обозначения: Масштаб 1:800
 - граница самостоятельного помещения
 - стена с окном и дверью
 - лестница

Масштаб 1: _____

Условные обозначения: _____

полное наименование должности _____

подпись _____

инициалы, фамилия _____

3 Приложения

Копии документов Заказчика

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

**Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Москве**

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

Рядов 1 Лист 1

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист №1, Рядов 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего рядов: 3	Всего листов выписки: 4
6 октября 2018г. № КУВИ-001/2018-10182272 Кадастровый номер:	72:23:0216003:5678		
Номер кадастрового квартала:	72:23:0216003		
Дата проведения кадастрового номера:	26.05.2016		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Томская область, город Томь, улица Чернышевского, 1, корпус 3, помещение №4		
Площадь, м ² :	161,9		
Назначение:	Нежилое помещение		
Наименование:	Помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино место	Этаж №2		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	448025,73		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости:	72:23:0216003:749		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесенности помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилищам повышенной площади дома социального использования:	данные отсутствуют		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "вспомогательные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Степанов Андрей Валерьевич		
полное наименование должности:			
	М.П.		
	подпись: <u>Степанов Андрей Валерьевич</u>		
	инициалы, фамилия <u>Степанов А.В.</u>		
	<u>Кадастровый № 72:23:0216003:5678</u>		

Рядов 2

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

Рядов 2

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист №1, Рядов 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего рядов: 3	Всего листов выписки: 4
6 октября 2018г. № КУВИ-001/2018-10182272 Кадастровый номер:	72:23:0216003:5678		
1 Правообладатель (правообладатели):	1.1 Нетrustовый фонд "Профессиональный" (Акционерное общество), ИНН: 7701109908		
2 Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1 Собственность 72:23:0216003:5678/2016-09-54-00 18.08.2016 09:54:00		
4 Оплата прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
5 Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6 Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, супруга:	данные отсутствуют		
полное наименование должности:			
	подпись: <u>Степанов Андрей Валерьевич</u>		
	инициалы, фамилия <u>Степанов А.В.</u>		
	<u>Кадастровый № 72:23:0216003:5678</u>		

3 Приложения

Копии документов Заказчика

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

Раздел 5

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

Помещение вид объекта недвижимости	
Лист №1, Раздел 5	Всего листов раздела 5: 2
Лист №1, Раздел 3	Всего листов раздела 3: 3
Лист №1, Раздел 4	Всего листов раздела 4: 4
6 октября 2018г. № КУВН-001/2018-10182272	
Кадестровый номер: 72:23:0216003:5678	
Кадестровый номер: 72:23:0216003:5678	
Кадестровый номер: 72:23:0216003:5678	
Кадестровый номер: 72:23:0216003:5678	

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ
 План этажа
 нежилого помещения № 4
 в здании

Масштаб 1:200

Исходные обозначения:
 - граница существующего помещения
 - стена с окном и дверью
 - ЛЕСТНИЦА

Количество: 1 шт
 - стена с окном и дверью
 - ЛЕСТНИЦА

Масштаб 1: _____ Условные обозначения: _____

полное наименование должности _____ подпись _____

Инициалы, фамилия, И.И.И.

Раздел 5

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

Помещение вид объекта недвижимости	
Лист №2, Раздел 5	Всего листов раздела 5: 2
Лист №2, Раздел 3	Всего листов раздела 3: 3
Лист №2, Раздел 4	Всего листов раздела 4: 4
6 октября 2018г. № КУВН-001/2018-10182272	
Кадестровый номер: 72:23:0216003:5678	
Кадестровый номер: 72:23:0216003:5678	
Кадестровый номер: 72:23:0216003:5678	
Кадестровый номер: 72:23:0216003:5678	

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ
 План этажа
 нежилого помещения № 4
 в здании

Масштаб 1:200

Исходные обозначения:
 - граница существующего помещения
 - стена с окном и дверью
 - ЛЕСТНИЦА

Количество: 1 шт
 - стена с окном и дверью
 - ЛЕСТНИЦА

Масштаб 1: _____ Условные обозначения: _____

полное наименование должности _____ подпись _____

Инициалы, фамилия, И.И.И.

3 Приложения

Копии документов Заказчика


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


**Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Москве**

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

Рядовая 1 Лист 1

Помещение	
Лист №1, Раздел 1	вид объекта недвижимости
Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3
6 октября 2018г. № КУВН-001/2018-10182263	Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер:	72:23:021:6003-5679
Номер кадастрового квартала:	72:23:021:6003
Дата присвоения кадастрового номера:	26.05.2016
Рядовая присвоенный государственный листный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, 1, корпус 3, помещение №6
Площадь, м2:	48,9
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж №3
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	1270379,81
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости:	72:23:021:6003-749
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенной категории жилого помещения, в котором зарегистрирован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о наличии в жилом помещении помещений, предназначенных для размещения объектов недвижимого имущества, в том числе для размещения объектов недвижимого имущества, используемых для размещения объектов недвижимого имущества:	данные отсутствуют
Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Светлана Александровна




полное наименование должности	подпись
	


Рядовая 2

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

Помещение	
Лист №1, Раздел 2	вид объекта недвижимости
Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3
6 октября 2018г. № КУВН-001/2018-10182263	Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер:	72:23:021:6003-5679

1	Прямобладелец (правообладатель):	1.1	Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональная" (Акционерное общество), ИНН: 770109908
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 72:23:001:7201/269/2016-71102 18.08.2016 09:59:13
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости, в котором участвует правообладатель:		данные отсутствуют
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной сделки, права отчуждения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют



полное наименование должности	подпись
	

3 Приложения

Копии документов Заказчика

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

Раздел 5

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

Помещение	
Лист №1 Раздел 5	Всего листов выписки: 4
6 октября 2018г. № КУЗНИ-001/2018-10182263	Всего листов раздела 5: 2
Кадастровый номер: 72:23:0216003:5679	72:23:0216003:5679
Кадастровый номер: 72:23:0216003:5679	Номер этажа (этажей): 3

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

План этажа
нежилого помещения №6
3 этаж

Масштаб: 1:500

Символы обозначения:
 - граница охватываемого помещения
 - ступень с поворотом и дверью
 - ЛЕСТНИЦА

Масштаб 1:	Условные обозначения:	подпись	М.П.
полное наименование должности			инициалы, фамилия КИРИЛОВ М.И.

Помещение

Лист №2 Раздел 5	Всего листов выписки: 4
6 октября 2018г. № КУЗНИ-001/2018-10182263	Всего листов раздела 5: 2
Кадастровый номер: 72:23:0216003:5679	72:23:0216003:5679
Кадастровый номер: 72:23:0216003:5679	Номер этажа (этажей): 3

**нежилое помещение №6
3 этаж**

Масштаб 1:	Условные обозначения:	подпись	М.П.
полное наименование должности			инициалы, фамилия КИРИЛОВ М.И.

3 Приложения

Копии документов Заказчика

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

**Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Москве**

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 06.10.2018, поступившего на рассмотрение 06.10.2018, сообщаем, что
согласно записи
Единого государственного реестра недвижимости:

Лист №1 Раздел 1		Помещение вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего листов: 3	Всего листов выписки: 4
6 октября 2018г. № КУВН-001/2018-10182270	72-23-0216003-5677		
Кадастровый номер:	72-23-0216003		
Номер кадастрового квартала:	26.05.2016		
Дата введения кадастрового номера:	данные отсутствуют		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Тюменская область, город Тюмень, улица Чернышевского, 1, корпус 3, помещение №7		
Адрес:	38.8		
Площадь, м2:	Нежилое помещение		
Назначение:	помещение		
Наименование:	Этаж №3		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	данные отсутствуют		
Вид жилого помещения:	107:872:26		
Кадастровая стоимость, руб.:	72-23-0216003-749		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилищам жилищного фонда социального назначения или жилищного дома коммунального назначения:			
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Объект описан:	Сведения отсутствуют		
Получателя выписки:	Степанов Андрей Евгеньевич		

полное наименование должности	подпись		
-------------------------------	---------	--	--

Раздел 2

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

Лист №1 Раздел 2		Помещение вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего листов: 3	Всего листов выписки: 4
6 октября 2018г. № КУВН-001/2018-10182270	72-23-0216003-5677		
Кадастровый номер:			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный" (Акционерное общество), ИНН: 7701109048
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	72-23-001-72/001/2016/06-71082	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	18.08.2016.09-09-15	данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, супруга:		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись		
-------------------------------	---------	--	--

3 Приложения

Копии документов Заказчика

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


Раздел 5

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, Раздел 5	Вид объекта недвижимости
Всего листов раздела 5: 2	Всего листов выписки: 4
6 октября 2018г. № КУ ВМ-001/2018-10182270	
Кадастровый номер:	72:23:0216003:5677
Кадастровый номер:	72:23:0216003:5677
Номер этажа (этажей):	3

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

План этажа
 нежилое помещение №7
 3 этаж



Масштаб: 1:200

Условные обозначения:

- граница самостоятельного помещения
- стена с окном и дверью
- лестница

Масштаб 1: _____ Условные обозначения: _____

полное наименование должности _____ подпись _____

И.П. _____
 ИНДИВИДУАЛЬНАЯ ФИРМА _____

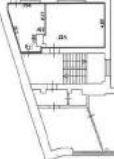
Раздел 5

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 №2, Раздел 5	Вид объекта недвижимости
Всего листов раздела 5: 2	Всего листов выписки: 4
6 октября 2018г. № КУ ВМ-001/2018-10182270	
Кадастровый номер:	72:23:0216003:5677
Кадастровый номер:	72:23:0216003:5677
Номер этажа (этажей):	3

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

План этажа
 нежилое помещение №7
 3 этаж



Масштаб: 1:200

Условные обозначения:

- граница самостоятельного помещения
- стена с окном и дверью
- лестница

Масштаб 1: _____ Условные обозначения: _____

полное наименование должности _____ подпись _____

И.П. _____
 ИНДИВИДУАЛЬНАЯ ФИРМА _____

3 Приложения

Копии документов Заказчика

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

<p>Договор аренды № Д-ТЭ-2016- <u>0586</u></p> <p>г. Тюмень «24» августа 2016 г.</p> <p>Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество), именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице Президента Зверева Юрия Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Акционерное общество «Энергосбытовая компания «Восток», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Директора «Тюменьэнергосбыт» - филиала АО «ЭК «Восток» Баннов Александровича, действующего на основании доверенности № Дв-ТЭ-2015-0414 от 29.10.2015 года, с другой стороны, далее вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:</p> <p style="text-align: center;">1. Предмет Договора</p> <p>1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает во временное владение и пользование (далее – аренда), следующие объекты недвижимости:</p> <ul style="list-style-type: none"> - помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 251,1 кв.м., этаж: цокольный, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №1, Кадастровый (условный) номер: 72:23:0216003:5674; - помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 45,9 кв. м, этаж: 3, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение № 6, Кадастровый (условный) номер: 72:23:0216003:5679; - помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 38,8 кв. м., этаж 3, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение № 7, Кадастровый (условный) номер: 72:23:0216003:5677; - помещение, назначение: Нежилое помещение, площадь 161,9 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Тюменская область, город Тюмень, улица Чернышевского, 1, корпус 3, помещение №4, Кадастровый (условный) номер: 72:23:0216003:5678, далее по тексту именуемые «Помещения», для размещения офисных помещений Арендатора. <p>Общая площадь передаваемых в рамках настоящего Договора Помещений составляет 497,7 квадратных метров.</p> <p>1.2. Арендодатель гарантирует Арендатору, что передаваемые в соответствии с условиями настоящего Договора Помещения не обременены правами и притязаниями третьих лиц.</p> <p style="text-align: center;">2. Порядок передачи Помещений</p> <p>2.1. Арендодатель обязан передать Арендатору Помещения по Акту приема – передачи нежилых помещений (Приложение № 1 к настоящему Договору).</p> <p>2.2. Арендатор обязан подписать Акт приема – передачи нежилых помещений не позднее 3 (Трех) дней со дня, когда Помещения были предоставлены Арендодателем Арендатору.</p> <p>2.3. Передача Помещений при расторжении (прекращении) настоящего Договора осуществляется путем подписания Сторонами Акта приема - передачи в течение 3 (Трех) дней со дня окончания срока действия настоящего Договора или с момента заключения Сторонами соглашения о расторжении настоящего Договора соответственно.</p> <p style="text-align: center;">3. Срок действия Договора</p> <p>3.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания Сторонами. 3.2. Договор заключен на неопределенный срок.</p>	1
--	---

<p style="text-align: center;">4. Арендная плата и порядок расчетов</p> <p>4.1. Арендная плата по настоящему Договору состоит из постоянной и переменной составляющих.</p> <p>4.2. Размер постоянной составляющей арендной платы по настоящему Договору составляет 1178 394,02 рублей (Один миллион сто семьдесят восемь тысяч триста девяносто четыре рубля 02 копейки) в месяц, в том числе НДС (18%) – 179 755,02 рублей (Сто семьдесят девять тысяч семьсот пятьдесят пять рублей 02 копейки), из расчета:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 594 524,29 рублей (Пятьсот девяносто четыре тысячи пятьсот двадцать четыре рубля 29 копеек) в месяц, в том числе НДС (18%) – 90 690,15 рублей (Девяносто тысяч шестьсот девяносто рублей 15 копеек) за помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 251,1 кв.м., этаж: цокольный, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №1, Кадастровый (условный) номер: 72:23:0216003:5674; - 108 676,48 рублей (Сто восемь тысяч шестьсот семьдесят шесть рублей 48 копеек) в месяц, в том числе НДС (18%) – 16 577,77 рублей (Шестнадцать тысяч пятьсот семьдесят семь рублей 77 копеек) за помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 45,9 кв. м, этаж: 3, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение № 6, Кадастровый (условный) номер: 72:23:0216003:5679; - 91 865,96 рублей (Девяносто одна тысяча в семьсот шестьдесят пять рублей 96 копеек) в месяц, в том числе НДС (18%) – 14 013,45 рублей (Четырнадцать тысяч триста тридцать пять рублей 45 копеек) за помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 38,8 кв. м., этаж 3, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение № 7, Кадастровый (условный) номер: 72:23:0216003:5677; - 383 327,29 рублей (Триста восемьдесят три тысячи триста двадцать семь рублей 29 копеек) в месяц, в том числе НДС (18%) – 58 473,65 рублей (Пятьдесят восемь тысяч четыреста семьдесят три рубля 65 копеек) за помещение, назначение: Нежилое помещение, площадь 161,9 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Тюменская область, город Тюмень, улица Чернышевского, 1, корпус 3, помещение №4, Кадастровый (условный) номер: 72:23:0216003:5678. <p>4.3. Постоянная составляющая арендной платы включает в себя плату за владение и пользование Помещениями, за пользование земельным участком, на котором оно расположено и необходимом для его использования, а также иные расходы Арендодателя, за исключением электроснабжения, стоимости коммунальных и эксплуатационных услуг, охраны Помещений и прилегающей территории.</p> <p>4.4. Переменная составляющая арендной платы определяется по итогам сетевого месяца и включает в себя фактические затраты Арендодателя на оплату электроэнергии. Расходы на электроэнергию рассчитываются в соответствии с данными приборов учета, а также счет-фактурой, предъявленной энергопоставляющей организацией. В случае выявления несправильности или утраты расчетного прибора учета определение объема потребления электрической энергии осуществляется расчетным путем, в соответствии с выставленной счет-фактурой, предъявленной Арендодателем энергопоставляющей организации.</p> <p>4.5. Сумма постоянной составляющей арендной платы, указанная в п. 4.2 настоящего Договора, перечисляется Арендатором на расчетный счет Арендодателя, указанный в настоящем Договоре, не позднее 25 числа текущего (расчетного) месяца. Оплата осуществляется на основании выставленного Арендодателем счета. Днем оплаты считается день зачисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.</p> <p>4.6. Сумма постоянной составляющей арендной платы оплачивается Арендатором в срок до 20 (двадцатого) числа месяца, следующего за расчетным, на основании счета Арендодателя, с приложением расчета, обосновывающих документов и счета-фактуры.</p> <p>4.7. Стороны договорились, что арендная плата будет начисляться с момента приема Помещений в аренду по Акту приема-передачи, подписанному с двух сторон.</p>	2
---	---

3 Приложения

Копии документов Заказчика

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

4.8 Начисления постоянной и переменной арендной платы осуществляется за полный календарный месяц аренды. При расчете платы за неполный календарный месяц сумма арендной платы определяется пропорционально количеству дней использования арендуемых Помещений.

4.9 Проценты в соответствии со ст. 317.1 ГК РФ в рамках настоящего Договора не начисляются.

5. Права и обязанности Сторон

5.1. Арендодатель обязан:

5.1.1. Передать Арендатору Помещения в состоянии, соответствующем назначению и пригодном для эксплуатации в соответствии с условиями настоящего Договора, вместе со всеми принадлежностями и относящимися к ним документам, документами и информацией, необходимыми для их принятия и использования по назначению.

5.1.2. В момент передачи Помещений:

- поставить Арендатора в известность обо всех имеющихся недостатках и дефектах Помещений с целью их фиксации в передаточном акте;
- в присутствии Арендатора проверить исправность систем жизнеобеспечения Помещений, а также ознакомить Арендатора с правилами эксплуатации либо выдать Арендатору письменные инструкции о правилах и порядке пользования Помещениями и их системами жизнеобеспечения.

5.1.3. На день передачи Арендатору Помещений осуществить расчеты с коммунальными и иными службами за потребленные ресурсы: отопление, электроэнергия, горячая и холодная вода, газ, канализация, вывоз ТБО, телефон и др.

5.1.4. В течение всего срока действия настоящего Договора:

- обеспечить Арендатору беспрепятственное пользование Помещениями в соответствии с условиями настоящего Договора;
- не вмешиваться в деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего Договора и действующему законодательству Российской Федерации.

5.1.5. Незамедлительно письменно ставить в известность Арендатора об отчуждении или иной правомерной передаче Помещений либо строения, в котором находятся Помещения, третьим лицам, а также о любых обстоятельствах, касающихся предмета настоящего Договора, которые могут затронуть интересы Арендатора.

5.2. Арендатор обязан:

5.2.1. Обеспечивать сохранность Помещений, поддерживать их в технически исправном и пригодном для эксплуатации состоянии в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

5.2.2. Заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры на снабжение арендуемого имущества коммунальными услугами и оплачивать предоставляемые по ним услуги (за исключением электроснабжения).

5.2.3. Обеспечивать надлежащую эксплуатацию и сохранность Помещений в соответствии с действующими нормативами и стандартами, в том числе соблюдать санитарные, противопожарные и другие требования, установленные законодательством РФ и в случае их нарушения нести ответственность за их нарушение.

Арендатор для обеспечения надлежащего технического состояния и безопасности инженерных сетей, оборудования, предназначенного для обслуживания Помещений как единого комплекса, осуществляет необходимые виды работ.

5.2.4. В течение всего срока аренды Помещений в соответствии с условиями настоящего Договора:

- вносить арендную плату за пользование арендуемыми Помещениями;
- осуществлять текущий ремонт арендуемых Помещений за свой счет;
- проводить капитальный ремонт без возмещения расходов Арендодателем.

5.2.5. Незамедлительно известить Арендодателя о всяком повреждении Помещений, о случаях обнаружения признаков аварийного состояния, а также аварий санитарно-технического, электротехнического и иного оборудования, эксплуатацию которых он осуществляет в рамках исполнения настоящего Договора.

3

5.2.6. Передать Помещения Арендодателю при расторжении настоящего Договора в состоянии, в котором они были переданы ему Арендодателем, с учетом нормального износа.

5.3. Арендатор имеет право:

5.3.1. Беспрепятственно и исключительно использовать арендуемые Помещения.

5.3.2. Производить с согласия Арендодателя внутренний капитальный ремонт, переоборудование и реконструкцию Помещений, переданных в аренду по настоящему Договору, переносить систему электропроводки и производить иные изменения.

5.3.3. Производить за счет собственных средств отдельные улучшения арендуемых Помещений. Произведенные отдельные улучшения являются собственностью Арендатора. В любое время действия настоящего Договора Стороны могут определить, что данные улучшения Помещений переходят в собственность Арендодателя, путем заключения соответствующего дополнительного соглашения.

6. Ответственность Сторон

6.1. В случаях, не предусмотренных настоящим Договором, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. Каждая из Сторон освобождается от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если докажет, что неисполнение явилось следствием непреодолимой силы, то есть таких чрезвычайных и непредостережимых при данных условиях обстоятельств, как пожар, наводнение или иное стихийное бедствие, которые Стороны не могли предвидеть, предотвратить или принять эти обстоятельства в расчет при заключении настоящего Договора.

6.3. Освобождение от ответственности действует в период, в течение которого существуют обстоятельства, указанные в п. 6.2. настоящего Договора.

6.4. При наступлении и прекращении обстоятельств, указанных в п. 6.2. настоящего Договора, Сторона для которой наступили указанные обстоятельства должна немедленно известить в письменном виде об этом другую Сторону. В противном случае Сторона не имеет права ссылаться на данные обстоятельства как на основания, освобождающие ее от ответственности.

6.5. Арендатор несет ответственность за соблюдение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством РФ о пожарной безопасности.

6.6. Арендатор несет ответственность за соблюдение требований действующего законодательства РФ в области охраны окружающей среды.

7. Порядок разрешения споров

7.1. Споры, которые могут возникнуть при заключении, исполнении, изменении, расторжении (прекращении) настоящего Договора, по возможности будут разрешаться Сторонами путем переговоров. Претензионный порядок решения споров обязателен для Сторон. Срок рассмотрения претензии составляет 15 (пятнадцать) календарных дней со дня получения претензии.

7.2. При не достижении взаимоприемлемого решения, споры Сторон подлежат передаче на рассмотрение Арбитражного суда Тюменской области.

8. Порядок изменения и расторжения Договора

8.1. Настоящий Договор может быть изменен, дополнен либо расторгнут Сторонами в период его действия по их взаимному согласию.

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

8.3. Каждая из Сторон имеет право досрочно расторгнуть настоящий Договор, с обязательным письменным уведомлением другой стороны о досрочном расторжении настоящего Договора по истечении, чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты расторжения настоящего Договора.

4

3 Приложения

Копии документов Заказчика

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

9. Заключительные положения

9.1. По всем вопросам, не нашедшим своего закрепления в настоящем Договоре, но прямо или косвенно вытекающим из отношений Сторон по нему, затрагивающих их интересы, Сторонам будут руководствоваться нормами действующего законодательства Российской Федерации.

9.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны.

9.3. Арендатор не вправе передавать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам без письменного согласия Арендодателя.


Приложения:

Приложение № 1, являющееся неотъемлемой частью настоящего Договора: «Акт приема-передачи недвижимого имущества».

Приложение № 2, являющееся неотъемлемой частью настоящего Договора: «Согласие специализированного депозитария № УТВОС001-002-15728326531 от 23.08.2016».

10. Адреса и реквизиты Сторон:

<p>Арендатор:</p> <p>АО «ЭК «Восток» Юридический адрес: 119121, Российская Федерация, г. Москва, ул. Бурденко, дом 22 Исполнение условий настоящего Договора со стороны Арендатора осуществляет «Тюменьэнергосбыт» - филиал АО «ЭК «Восток» Почтовый адрес: 625002, г. Тюмень, ул. Северная, д. 32 а ИНН 7705424509 КПП 720343002 р/сч 40702 810 9 0002 000 1441 в Тюменский филиал АО КБ «АГРОПРОМКРЕДИТ», г. Тюмень к/сч 3010181050000000962</p>	<p>Арендодатель:</p> <p>НПФ «Профессиональный» (АО) Место нахождения: 105062, г. Москва, ул. Чапыгина, д. 11 ОГРН 1147799010325 ИНН/КПП 7701105908/770101001 Банковские реквизиты: р/с 40701810101000000021 АО КБ «АГРОПРОМКРЕДИТ», г. Москва к/с 30101810545250000710 в Отделении 3 Москва БИК 044525710</p>
---	--

 /А.В. Быков
  /Ю.А. Зверев

Приложение № 1
к Договору аренды № Д-ТЭ-2016-_____ от «___» _____ 2016г.

АКТ
приема-передачи недвижимого имущества

г. Тюмень «___» _____ 2016г.

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

Акционерное общество «Энергосбытовая компания «Восток», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Директора «Тюменьэнергосбыт» - филиала АО «ЭК «Восток» Быкова Александра Владимировича, действующего на основании доверенности № Дв-ТЭ-2015-0415 от 29.10.2015 года, с другой стороны,

далее вместе именуемые «Стороны», составили настоящий Акт приема-передачи к Договору аренды № Д-ТЭ-2016-_____ от «___» _____ 2016г. (далее - «Договор») о нижеследующем:

1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду следующие нежилые помещения (далее по тексту – «Помещения»):

- помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 251,1 кв.м., этаж: цокольный, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №1, Кадастровый (условный) номер: 72:23:0216003:5674;
- помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 45,9 кв. м, этаж: 3, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение № 6, Кадастровый (условный) номер: 72:23:0216003:5679;
- помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 38,8 кв. м, этаж 3, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение № 7, Кадастровый (условный) номер: 72:23:0216003:5677;
- помещение, назначение: Нежилое помещение, площадь 161,9 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Тюменская область, город Тюмень, улица Чернышевского, 1, корпус 3, помещение №4, Кадастровый (условный) номер: 72.23.0216003:5678.

Всего 4 помещения общей площадью 497,7 кв. м.

2. Настоящим Актом Арендатор подтверждает, что передаваемые Помещения находятся в состоянии, отвечающем требованиям, предъявляемым к эксплуатируемым Помещениям, используемым в соответствии с функциональным назначением. На момент передачи Помещений у них отсутствуют какие-либо видимые недостатки, делающие невозможным эксплуатацию передаваемых в аренду Помещений.

3. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

4. Подписи Сторон

От Арендатора: _____ /А.В. Быков
 От Арендодателя: _____ /Ю.А. Зверев

3 Приложения

Копии документов Заказчика

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

Дополнительное соглашение к договору аренды № Д-ТЗ-2016-0586 от 24.08.2016г.

г. Тюмень

«19» сентября 2017г.

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

Акционерное общество «Энергосбытовая компания «Восток», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Директора «Тюменьэнергосбыт» - филиала АО «ЭК «Восток» Быкова Александра Владимировича, действующего на основании доверенности № Дв-ТЗ-2016-0555 от 30.12.2016г., с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение к договору аренды № Д-ТЗ-2016-0586 от 24.08.2016г. (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Дополнить Договор пунктом 1.3. и изложить его в следующей редакции: «Арендодатель также предоставляет, а Арендатор принимает во временное владение и пользование (в аренду), имущество, относящееся к Помещениям, согласно Приложению № 3 к настоящему Договору. Стоимость аренды имущества, относящегося к Помещениям, входит в общую стоимость арендной платы по настоящему Договору».

2. Дополнить Договор Приложением № 3 «Список имущества, принадлежащего и относящегося к Помещениям» и изложить его в редакции Приложения № 1 к настоящему Дополнительному соглашению «Список имущества, принадлежащего и относящегося к Помещениям» - далее Имущество.

3. Передача Имущества производится по акту приема-передачи (Приложение № 2 к настоящему Дополнительному соглашению).

4. Изменить пункт 5.1.1. Договора и изложить его в следующей редакции: «5.1.1. Передача Арендатору Помещения в состоянии, соответствующем назначению и пригодном для эксплуатации в соответствии с условиями настоящего Договора, вместе со всеми принадлежащими и относящимися к ним имуществом (Приложение № 3 к настоящему Договору), документами и информацией, необходимыми для их принятия и использования по назначению».

5. Дополнить Договор пунктом 5.3.4. и изложить его в следующей редакции: «5.3.4. Производить за счет собственных средств обслуживание и ремонт имущества, принадлежащего и относящегося к Помещению».

6. Все остальные условия Договора остаются неизменными и Стороны подтверждают по ним свои обязательства.

7. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора.

8. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его подписания и распространяет свое действие на отношения Сторон возникшие с 24.08.2016г. Стороны подтверждают, что имущество, принадлежащее и относящееся к Помещениям и указанное в Приложении №3 к Договору, находилось в аренде (в пользовании Арендатора) с даты передачи Помещений Арендатору, при этом на дату его передачи оно находилось в состоянии, пригодном для использования по целевому назначению, у него отсутствовали какие-либо видимые недостатки (дефекты), делающие невозможным эксплуатацию передаваемого имущества. Претензий по количеству, качеству и состоянию передаваемого имущества Арендатор к Арендодателю не имеет.

9. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

Приложение №1 «Список имущества, принадлежащего и относящегося к Помещениям».

10. Реквизиты и подписи Сторон

АРЕНДОДАТЕЛЬ:
НПФ «Профессиональный» (АО)
Место нахождения: 105062, г. Москва,
ул. Чаплыгина, д. 11
ОГРН 1147799010325
ИНН/КПП 7701108908/770101001
Банковские реквизиты:
р/с 40701810101000000021
АО КБ «АГРОПРОМКРЕДИТ», г.
Москва
к/с 30101810545250000710 в
Сбербанк России



Ю.А. Зверев

АРЕНДАТОР:
АО «ЭК «Восток»
Юридический адрес: 119121,
Российская Федерация,
г. Москва, ул. Бурденко, дом 22
Исполнение условий настоящего Договора со стороны
Арендатора осуществляет
«Тюменьэнергосбыт» - филиал
АО «ЭК «Восток»
Почтовый адрес: 625002, г. Тюмень,
ул. Северная, д. 32 а
ИНН 7705424509 КПП 720343002
р/сч 40702 810 9 0002 000 1441 в Тюменский филиал АО
КБ «АГРОПРОМКРЕДИТ»,
г. Тюмень
к/сч 301018105452500011962



А.В. Быков

Пер. номер WSSDOCS: ДС-ТЗ-2017-1010, ID:482

Приложение № 1 к Дополнительному соглашению от «19» сентября 2017г.
к договору аренды № Д-ТЗ-2016-0586 от 24.08.2016г.

Список имущества, принадлежащего и относящегося к Помещениям

Помещение, кадастровый номер: 72:23:0216003:5674

Цокольный этаж:

1. Кабельная сеть (СКС) – (1 шкаф) – помещение № 8;
2. Настенный кондиционер «Дайкюн» FT50CV1A8 – (2 шт.) – помещение № 8;
3. Кондиционер «Дайкюн» FXQ32M7V1B – (1 шт.) – помещение № 12;
4. Теплупункт – помещение № 11;
- 4.1. Узел учета «ВЗЛЕТ» - (1 шт.);
- 4.2. Теплоузел – (1 шт.);
- 4.3. Вентиляционная установка – (1 шт.).

Помещение, кадастровый номер: 72:23:0216003:5677

3 Этаж:

5. Кондиционер «Дайкюн» FXQ32M7V1B – (1 шт.) – помещение № 6;
6. Кондиционер «Дайкюн» FXQ25M7V1B – (1 шт.) – помещение № 5.

Помещение, кадастровый номер: 72:23:0216003:5678

2 Этаж:

7. Кондиционер «Дайкюн» FXQ20M7V1B – (1 шт.) – помещение № 4;
8. Кондиционер «Дайкюн» FXQ25M7V1B – (1 шт.) – помещение № 5;
9. Кондиционер «Дайкюн» FXQ25M7V1B – (1 шт.) – помещение № 16;
10. Кондиционер «Дайкюн» FXQ25M7V1B – (1 шт.) – помещение № 18;
11. Кондиционер «Дайкюн» FXQ50M7V1B – (1 шт.) – помещение № 7;
12. Кондиционер «Дайкюн» FXQ50M7V1B – (1 шт.) – помещение № 17;
13. Кондиционер «Дайкюн» FXQ32M7V1B – (1 шт.) – помещение № 15.

Помещение, кадастровый номер: 72:23:0216003:5679

3 Этаж:

14. Кондиционер «Дайкюн» FXQ50M7V1B – (1 шт.) – помещение № 2;
15. Кондиционер «Дайкюн» FXQ50M7V1B – (1 шт.) – помещение № 1;
16. Водонагреватель ARISTON ABS BLU EVO RS-30– (1 шт.) – помещение № 3.

Подписи Сторон



Ю.А. Зверев

АРЕНДАТОР:
АО «ЭК «Восток»

А.В. Быков

Пер. номер WSSDOCS: ДС-ТЗ-2017-1010, ID:482

3 Приложения

Копии документов Заказчика

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

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № ДС-ТЗ-2018-1991 К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ № Д-ТЗ-2016-0586 ОТ 24 АВГУСТА 2016 ГОДА

г. Тюмень



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

Акционерное общество «Энергообъёмная компания «Восток», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Ромашова Максима Павловича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение, далее именуемое «Соглашение», к Договору аренды № Д-ТЗ-2016-0586 от 24.08.2016, далее именуемому «Договор», о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению изложить пункт 3.2. Договора в следующей редакции: «Договор заключён сроком до 31.12.2030 включительно».

2. Стороны пришли к соглашению дополнить пункт 4.2. Договора следующим: «С 01 января 2019 года размер постоянной составляющей арендной платы по настоящему Договору составляет 1 198 366,80 рублей (Один миллион сто девяносто восемь тысяч триста шестьдесят шесть рублей 80 копеек) в месяц, в том числе НДС (20%) – 199 727,90 рублей (Сто девяносто девять тысяч семьсот двадцать семь рублей 80 копеек), из расчета:

– 604 600,97 рублей (Шестьсот четыре тысячи шестьсот рублей 97 копеек) в месяц, в том числе НДС (20%) – 100 766,83 рублей (Сто тысяч семьсот шестьдесят шесть рублей 83 копейки) за помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 251,1 кв.м., этаж: цокольный, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №1, Кадастровый (условный) номер: 72:23:0218003:5674;

– 110 618,45 рублей (Сто десять тысяч пятьсот восемнадцать рублей 45 копеек) в месяц, в том числе НДС (20%) – 18 419,74 рублей (Восемнадцать тысяч четыреста девятнадцать рублей 74 копейки) за помещения, назначение: нежилое помещение, площадь 45,9 кв. м, этаж 3, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение № 6, Кадастровый (условный) номер: 72:23:0218003:5678;

– 93 423,01 рубля (Девяносто три тысячи четыреста двадцать три рубля 01 копейка) в месяц, в том числе НДС (20%) – 15 570,50 рублей (Пятнадцать тысяч пятьсот семьдесят рублей 50 копеек) за помещение, назначение: нежилое помещения, площадь 38,8 кв. м., этаж 3, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение № 7, Кадастровый (условный) номер: 72:23:0218003:5677;

– 389 824,37 рублей (Триста восемьдесят девять тысяч восемьсот двадцать четыре рубля 37 копеек) в месяц, в том числе НДС (20%) – 64 970,73 рублей (Шестьдесят четыре тысячи девятьсот семьдесят рублей 73 копейки) за помещения, назначение: Нежилое помещение, площадь 161,9 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Тюменская область, город Тюмень, улица Чернышевского, 1, корпус 3, помещение №4, Кадастровый (условный) номер: 72:23:0218003:5678.

Размер постоянной составляющей арендной платы подлежит ежегодной индексации на 6 (Шесть) % годовых, начиная с 01 января 2020 года».

3. Стороны пришли к соглашению изложить пункт 5.3.4. Договора в следующей редакции: «Производить за счет собственных средств обслуживание и ремонт имущества, принадлежащего и относящегося к Помещениям, без возмещения расходов Арендодателем».

4. Стороны пришли к соглашению дополнить раздел 5 Договора «Права и обязанности Сторон» пунктом 5.4. следующего содержания: «Арендодатель вправе увеличивать размер постоянной составляющей арендной платы по настоящему Договору, но не чаще одного раза в год. Об изменении размера постоянной составляющей арендной платы Арендодатель обязан известить Арендатора в письменной форме не менее чем за 30 дней до предстоящего изменения».

5. Стороны пришли к соглашению дополнить подпункт 6.2.2. Договора следующим:

- «Самостоятельно нести расходы на оплату следующих коммунальных и эксплуатационных услуг:
- Теплоснабжение;
 - Водоснабжение и водоотведение;
 - Клининг;
 - Утилизация мазут.

- Уборка и вывоз снега и льда;
- Регулярный сбор, хранение и вывоз мусора;
- Обслуживание системы автоматического пожаротушения;
- Обслуживание системы видеонаблюдения, контроля доступа, дымоудаления и АПС;
- Обслуживание узла учета тепла, водоснабжения, водоотведения, вентиляции;
- Водоснабжения холодной и горячей воды;
- Дератизация объектов общего пользования;
- Охрану Помещений и прилегающей территории;
- Внутренний контроль доступа и видеонаблюдения прилегающей территории;
- Услуги диспетчеризации;
- Иные коммунальные и эксплуатационные услуги, за исключением услуг по энергоснабжению».

6. Стороны пришли к соглашению изложить раздел 8 Договора «Порядок изменения и расторжения Договора» в следующей редакции:

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

8.2 Стороны имеют право на односторонний отказ от исполнения обязательств по Договору. При этом право Арендатора на односторонний отказ от исполнения обязательств по Договору обуславливается необходимостью выплаты Арендодателю денежной суммы в размере постоянной составляющей арендной платы по Договору в расчете за весь срок Договора, на истекший к моменту одностороннего отказа Арендатора от исполнения обязательств по Договору.

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

8.4 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».

7. Соглашение распространяет свое действие на правоотношения Сторон, возникшие с 01.12.2018.

8. Стороны несут расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию в равных долях. Арендодатель несет данные расходы за счет собственных средств.

9. Соглашение является неотъемлемой частью Договора.

10. 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.

11. Подписи Сторон

От Арендодателя

 Ф.И.О.: Зверев Ю.А.

От Арендатора

 Ф.И.О.: Ромашов М.П.


3 Приложения

Копии документов Заказчика

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

ДОГОВОР № 23-32/236
аренды земельного участка со множественностью лиц на стороне арендатора
(землеустроительное дело № 23-66084)

г. Тюмень 08.10.2016

Департамент имущественных отношений Тюменской области, именуемый в дальнейшем Арендодатель в лице начальника отдела договорных отношений Петровой Татьяны Александровны, действующей на основании приказа от 11.01.2016 № 5а/08-1, с одной стороны, и правообладатели объекта недвижимости (далее по тексту Объект), находящегося на неделимом земельном участке, именуемые в дальнейшем Арендаторы* (список Арендаторов и реквизиты их свидетельств на право собственности, на право хозяйственного ведения или иных правоустанавливающих документов на помещения в Объекте указаны в Приложении № 1 к настоящему договору), с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду земельный участок:

Кадастровый номер	Площадь (кв.м)	Адрес (местонахождение)	Категория земель	Вид разрешенного использования
72:23:0216003:5651	943	г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3	Земли населенных пунктов	Деловое управление

1.2. Площадь земельного участка, приходящаяся на Арендатора, пропорциональна площади занимаемого им помещения в Объекте.

1.3. На земельном участке расположены: нежилое здание.

1.4. Земельный участок предоставляется под объект недвижимости, указанный в пункте 1.3 настоящего договора.

1.5. На момент заключения настоящего договора в отношении земельного участка установлены следующие ограничения:

не установлены.

(особые условия использования в охранных, санитарно-защитных зонах, охраны окружающей среды и иные ограничения)

2. Арендная плата¹

2.1. В соответствии со статьей 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации, Положением об аренде земельных участков, находящихся в государственной собственности, утвержденным постановлением Правительства Тюменской области от 09.07.2007 № 148-п, арендная плата по настоящему договору является регулируемой величиной и рассчитывается по следующей формуле:

$$AP = \text{Суплксз} * \text{Пл} * \text{Кдоп} * \text{Кнр} * \text{Кд}, \text{ где:}$$

AP – годовой размер арендной платы;

Суплксз – удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка;

Пл – площадь земельного участка, предоставленного в аренду;

Кдоп – дополнительный (понижающий) коэффициент;

Кнр – коэффициент нарушения установленного режима использования земельного участка;

Кд – коэффициент детализации.

2.2. Значение коэффициентов, указанных в пункте 2.1 настоящего договора, устанавливается Положением об аренде земельных участков, находящихся в государственной собственности, утвержденным постановлением Правительства Тюменской области от 09.07.2007 № 148-п.

¹Получение информации о состоянии расчетов по договору формирования актов сверки и квитанций на оплату арендной платы возможно в режиме онлайн на официальном портале органов государственной власти Тюменской области (www.admtumen.ru) в подразделении «Информационно-коммуникационные технологии» Департамента имущественных отношений Тюменской области. Информацию об указанных в данном пункте сведениях возможно получить в режиме онлайн на официальном портале органов государственной власти Тюменской области в подразделении «Справочная информация» Центра обслуживания населения администрации Тюменской области (www.admtumen.ru).

Подписано: 22.01.17 А.В. ВХ2017/0229.0

Значение удельного показателя кадастровой стоимости определяется путем деления кадастровой стоимости арендуемого земельного участка на его площадь, сведения о которых содержатся в государственном кадастре недвижимости.

2.3. Изменение размера арендной платы производится арендодателем в одностороннем порядке в случае изменения нормативного правового акта, указанного в пунктах 2.1, 2.2 настоящего договора, а также кадастровой стоимости земельного участка. Обязанность арендатора по внесению арендной платы в измененном размере возникает со дня изменения указанного нормативного правового акта либо установления новой кадастровой стоимости.

Арендатор самостоятельно обеспечивает ознакомление с изменениями, вносимыми в нормативный правовой акт, указанный в пункте 2.1, 2.2 настоящего договора², а также с изменением сведений, указанных в абзаце 2 пункта 2.2 настоящего договора³.

2.4. Арендная плата вносится Арендатором равными частями ежеквартально в сроки до:

- 15 февраля	- за I квартал
- 15 мая	- за II квартал
- 15 августа	- за III квартал
- 15 ноября	- за IV квартал

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Права и обязанности Арендатора:

- вправе передать права и обязанности, предусмотренные настоящим договором, в субаренду (без передачи прав на объект, указанный в пункте 1.2 настоящего договора) без согласия Арендодателя;
- обязан произвести оплату за фактическое использование земельного участка;
- обязан в течение 14 календарных дней со дня совершения сделки, указанной в абзаце 1 настоящего пункта, а также сделки, указанной в разделе 5 настоящего договора, представить Арендодателю копию соответствующего договора.

3.2. Права и обязанности Арендодателя:

- обязуется передать Арендатору земельный участок, указанный в пункте 1.1 настоящего договора, в течение 10 (десяти) дней со дня подписания настоящего договора;
- вправе осуществлять проверку порядка использования Арендатором земельных участков в соответствии с условиями настоящего договора.

4. Ответственность Сторон

4.1. В случае неуплаты арендной платы в срок, установленный пунктом 2.4 настоящего договора, Арендатор уплачивает неустойку (пеню) в размере 0,05% от не перечисленного в срок платежа за каждый день просрочки.

5. Прочие условия

5.1. Передача прав и обязанностей арендатора, предусмотренных настоящим договором, в том числе передача арендных прав в залог, неразрывна связана с передачей соответствующих прав на объект недвижимости, указанный в пункте 1.2 настоящего договора. В случае продажи указанного объекта, либо передачи прав в отношении данного

²Ознакомление возможно в источниках официального опубликования нормативных правовых актов Правительства Тюменской области: в газетах «Тюменская правда», «Парламентская газета «Тюменские известия», «Тюменская область сегодня», а также на официальном портале органов государственной власти Тюменской области (www.admtumen.ru) в подразделении «Опубликование законов Тюменской области и иных нормативных правовых и правовых актов» раздела «Законодательство», официальном интернет-портале правовой информации (www.pravo.gov.ru) Информацию об указанных в данном пункте сведениях возможно получить в режиме онлайн на официальном портале органов государственной власти Тюменской области в подразделении «Справочная информация» Центра обслуживания населения администрации Тюменской области (www.admtumen.ru).

3 Приложения

Копии документов Заказчика

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

объекта в залог, дополнительного согласия Арендодателя на передачу арендных прав не требуется.

5.2. Присоединение к договору аренды осуществляется на основании соглашения о присоединении, которое заключается между Арендодателем и присоединяющимися к договору аренды Арендаторами в той же форме, что и договор.

5.3. В случае замены Арендатора (в порядке универсального или иного правопреемства, в том числе смены правообладателя на помещение в Объекте), с новым «Арендатором» заключается новое соглашение о присоединении к договору аренды.

6. Прекращение договора

6.1. Помимо оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации для прекращения договора, он также прекращает свое действие в случае прекращения права собственности на объект недвижимости, указанный в пункте 1.2 настоящего договора.

7. Порядок рассмотрения споров

7.1. Споры, возникающие при исполнении настоящего соглашения, подлежат рассмотрению в Центральном районном суде г. Тюмени, арбитражным судом Тюменской области.

8. Срок действия Договора

8.1. Настоящий договор действует в период с 15.09.2016 по 14.09.2065.

9. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью Договора

9.1. Список Арендаторов (Приложение № 1)

9.2. Размер арендной платы на момент заключения настоящего договора (Приложение № 2).

10. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель
Департамент имущественных отношений
Тюменской области
Адрес: 625004, г. Тюмень,
ул. Сафо, д. 30, корпус 1
Телефон: (3452) 69-01-69

Арендатор
Приведены в Приложении № 1

Начальник отдела договорных отношений


Т.А. Петрова



23-66084

3 Приложения

Копии документов Заказчика

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

Приложение № 1

Список арендаторов к договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора.

№ п/п	Наименование арендатора, ИНН	Должность, Ф.И.О представителя арендатора	Серия, № и дата выдачи свидетельства на право собственности, право хозяйств. ведения или иных правоустанавливающих документов на помещении в Объекте	Площадь земельного участка, кв. м.
1	АО «Энергосбытовая компания «Восток», ИНН 7700424509 119121, г. Москва, ул. Будапештская, д. 22	Генеральный директор Ромашев Максим Павлович, действующий на основании Устава	Запись регистрации права собственности от 12.08.2016 № 72-72001-72/001/2016-51092; Запись регистрации права собственности от 12.08.2016 № 72-72001-72/001/2016-51292; Запись регистрации права собственности от 12.08.2016 № 72-72001-72/001/2016-51292; Запись регистрации права собственности от 12.08.2016 № 72-72001-72/001/2016-51392.	415,57
2	Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (АО), ИНН 7701099008 105062, г. Москва, ул. Чалыгина, д. 11	Президент Зверев Юрий Александрович, действующий на основании Устава	Запись регистрации права собственности от 18.08.2016 № 72-72001-72/001/2016-71092; Запись регистрации права собственности от 18.08.2016 № 72-72001-72/001/2016-71092; Запись регистрации права собственности от 18.08.2016 № 72-72001-72/001/2016-71092; Запись регистрации права собственности от 18.08.2016 № 72-72001-72/001/2016-71102; Запись регистрации права собственности от 18.08.2016 № 72-72001-72/001/2016-71092.	457,93

Начальник отдела договорных отношений
 Т.А. Петрова

Генеральный директор АО «Восток»
 Ромашев

Президент НПФ «Профессиональный» (АО)
 Ю.А. Зверев

Приложение №2
 к договору № 23-32/236
 от 08.10.2016

РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Размер ежеквартальной арендной платы за земельный участок на момент заключения настоящего договора составляет:

Дата	Размер арендной платы по кварталам, (Ап)			
	1 квартал	2 квартал	3 квартал	4 квартал
15.09.2016	-	-	9 286,67р.	27 860,00р.

Банковские реквизиты для оплаты аренды:

ИНН 7202138460 КПП 720301001 Управление федерального казначейства по Тюменской области
 (Департамент имущественных отношений Тюменской области)
 р/с № 40101810300000010005 в Отделении Тюмень г. Тюмень
 БИК 047102001
 КБК - 010 1 11 05012 04 0001 120
 ОКТМО - 71 701 000
 Назначение платежа: Аренда земли, договор № 23-32/236
 Лицевой счет: 72010148100070500

И.о. начальника отдела экономики
 Е.В. Кузьмина

Генеральный директор
 Ю.А. Зверев

3 Приложения

Копии документов Заказчика

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

Приложение № 3

АКТ

приема - передачи в аренду земельного участка

г. Тюмень

15.10.2016

Во исполнение договора аренды земельного участка со множественностью лиц на стороне арендатора от 08.10.2016 № 23-32/236 Департамент имущественных отношений Тюменской области, именуемый в дальнейшем **Арендодатель**, в лице начальника отдела договорных отношений Петровой Татьяны Александровны **передает**, а Акционерное общество «Энергосбытовая компания «Восток», в лице генерального директора Ромашева Максима Павловича, и Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» в лице президента Зверева Юрия Александровича, именуемые в дальнейшем **Арендаторы**, принимают земельный участок, расположенный по адресу: г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, именуемый в дальнейшем **Участок**.

Кадастровый номер Участка: 72:23:0216003:5651.

Общая площадь Участка: 943 кв.м.

Участок предоставляется под нежилое здание.

Сдал



Т.А. Петрова

Принял



М.П. Ромашев

15.10.2016



Ю.А. Зверев

3 Приложения

Копии документов Заказчика

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

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

Договор страхования имущества № 43912/919/01967/8

г. Екатеринбург от «28» августа 2018 г.

АО «АльфаСтрахование», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Руководителя направления по работе с банками Отдела по работе с финансовыми институтами ЕФ АО «АльфаСтрахование» Сахаровой Ирины Дмитриевны, действующего на основании доверенности № 1789/17 от 10.02.2017г., с одной стороны, и **Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество)**, именуемый в дальнейшем «Страхователь», в лице Президента Фонда Зверева Юрия Александровича, действующего на основании Устава и Протокола годового Общего собрания акционеров № 3 от 15.03.2017, с другой стороны, заключили настоящий Договор (далее «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. По Договору Страховщик обязуется за обусловленную Договором плату (страховую премию) возместить Страхователю или иному лицу, в пользу которого заключен Договор (Выгодоприобретателю), в пределах определенных Договором страховых сумм убытки, вызванные утратой, повреждением или гибелью застрахованного имущества в результате наступления предусмотренного Договором события (страхового случая).

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

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

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

2. Объект страхования

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

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

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

3. Страховые случаи

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

3.1.1. **Пожара, удара молнии, взрыва газа, употребляемого для бытовых надобностей** (в соответствии с п. 3.2.1. «Правил»);

3.1.2. **Падения на застрахованное имущество летающих объектов или их частей и грузов** (в соответствии с п. 3.2.2. «Правил»);

3.1.3. **Опасных природных явлений** (в соответствии с п. 3.2.3. «Правил» и «Дополнительными условиями по страхованию от опасных природных явлений» к ним);

3.1.4. **Взрыва газовых котлов, газохранилищ, газопроводов, машин, аппаратов и других технических устройств** (в соответствии с п. 3.2.4 «Правил» и «Дополнительными условиями по страхованию убытков от взрыва» к ним);

Договор №43912/919/01967/8

Страховщик Страхователь

1151652, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б 8 800 333 0 999 WWW.alphastrah.ru

1

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

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

3.1.6. **Противоправных действий третьих лиц** (в соответствии с п. 3.2.6. «Правил» и «Дополнительными условиями по страхованию от кражи с незаконным проникновением»);

3.1.7. **Террористического акта или терроризма согласно ст. 205 УК РФ.**

3.2. Не признаются страховыми случаями:

3.2.1. убытки вследствие оговоренных в п. 3.6-3.7. Правил причин;

3.2.2. убытки вследствие оговоренных в п. 3.8. Правил причин;

3.2.3. убытки, возмещение которых не предусматривается Дополнительными условиями страхования к Правилам.

3.3. Не покрываются убытки, ущерб, расходы или издержки, которые прямо или косвенно возникли в связи или явились результатом:

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

4. Территория страхования, наименование застрахованного имущества, страховая сумма, страховая премия, франшиза.

4.1.

№ п.п.	Территория страхования	Наименование застрахованного имущества	Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.
1.	Тюменская область, город Тюмень, улица Чернышевского, дом 1, корпус 3 (помещения №№ 1, 4, 6, 7)	Нежилое помещение, конструктив, включая отделку и инженерное оборудование. Общая площадь 497,7 кв.м.	96 066 320,00	48 033,16
Итого:			96 066 320,00	48 033,16

Общая страховая сумма по Договору: 96 066 320,00 (Девяносто шесть миллионов шестьдесят шесть тысяч триста двадцать и 00/100) рублей.
Общая страховая премия по Договору: 48 033,16 (Сорок восемь тысяч тридцать три и 16/100) рублей.

4.2. Порядок оплаты страховой премии: одновременно не позднее «31» августа 2018 г.

4.3. В случае неоплаты страховой премии в размере и/или в срок, предусмотренные Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие с 04ч. дня, следующего за последним днем срока оплаты. О досрочном прекращении Договора Страховщик обязан уведомить Страхователя письменно. При этом Страхователь обязан оплатить часть страховой премии на основании выставленного Страховщиком счета пропорционально фактическому сроку действия Договора.

4.4. Моментом оплаты страховой премии является момент поступления денежных средств на расчетный счет Страховщика. По закону страховые премии не подлежат обложению НДС.

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

5. Срок действия страхования.

5.1. Срок страхования с «01» сентября 2018г. по «31» августа 2019г., включая обе даты, при условии надлежащей оплаты страховой премии в соответствии с п.4.2. Договора.

6. Условия выплат

6.1. Выплата страхового возмещения производится на основании:

- заявления о наступлении страхового случая с указанием: даты и описания страхового случая; причин ущерба или информации, необходимой для суждения о причинах повреждения или гибели застрахованного имущества; действий Страхователя при наступлении страхового случая; размера ущерба и размера страхового возмещения, на которые претендует Страхователь, с соответствующей описью и указанием стоимости; лица, виновного в понесенном ущербе, либо отсутствие такового; размера компенсации ущерба, полученной от третьих лиц;
- перечень поврежденного, уничтоженного имущества (дефектные ведомости);

Договор №43912/919/01967/8


Страховщик Страхователь

1151652, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б 8 800 333 0 999 WWW.alphastrah.ru

2

3 Приложения Копии документов Заказчика

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



- документы бухгалтерского учета Страхователя или иные документы, подтверждающие факт наличия имущества, его стоимость и имущественный интерес Страхователя;
- документы, подтверждающие размер причиненного ущерба (договоры подряда, сметы работ, акты сдачи-приемки выполненных работ, счета, счета - фактуры и т.п.);
- документы компетентных органов, подтверждающие факт и обстоятельства страхового случая;
- при пожаре и взрыве - документы из органов МЧС, а также органов полиции или прокуратуры, если материалы по данному случаю переданы в указанные органы;
- при ущербе от удара молнии, стихийных бедствиях - документы из гидрометеорологической службы с описанием природных событий (на дату наступления события в районе происшествия);
- при повреждении или уничтожении имущества в результате противоправных действий третьих лиц - документы из органов внутренних дел, Федеральной службы безопасности, а также копия заявления Страхователя в эти органы с входящим регистрационным номером;
- при повреждении имущества в результате аварий гидравлических систем - документы из коммунальных служб (ЖЭК, РЭУ, ДЕЗ и т.п.);
- при наступлении других страховых случаев - документы компетентных органов по принадлежности. В случае отсутствия органов, в компетенцию которых входит установление факта и причины произошедшего события, Страховщик вправе потребовать от Страхователя проведения независимой экспертизы для установления причины возникновения события.
- другие документы, необходимые Страховщику для принятия решения о выплате.

6.2. Страховщик вправе оказывать содействие Страхователю в получении вышеуказанных документов, направляя запросы в соответствующие компетентные органы.

6.3. После получения Страховщиком полного комплекта документов, подтверждающих факт, причины и размер убытка, имущественный интерес Страхователя (Выгодоприобретателя), Страховщик принимает решение о выплате, оформляемое Страховщиком в виде Страхового Акта, либо принимает решение об отказе в выплате страхового возмещения, о чем в письменном виде сообщает об этом Страхователю в следующие сроки:

- в течение 15 рабочих дней, в случае если заявленная сумма выплаты не превышает 12.500.000 (Двадцать миллионов пятсот тысяч) рублей;
- в течение 30 рабочих дней, в случае если заявленная сумма выплаты превышает 12.500.000 (Двадцать миллионов пятсот тысяч) рублей.

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

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

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

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

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

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

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

Сахацкая Ирина Дмитриевна, тел. 8 (343) 287-0-287 (748615), эл.почта SahatskayaI@alfastrah.ru;
 Россохина Наталья Александровна, тел. 8-9122456255, эл.почта rossokhina@list.ru;
 Ежов Виталий Владимирович, тел. 8 (343) 287-0-287 (748881), эл.почта EghovVV@alfastrah.ru.

7. Прочие условия

7.1. Все изменения к Договору должны быть оформлены в письменной форме за подписью обеих сторон.
 7.2. Споры по Договору между Страхователем и Страховщиком разрешаются путем переговоров, а в случае недостижения соглашения - в соответствии с действующим законодательством РФ.

Договор №43912/919/01967/8

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

3



7.3. Страхователь, заключая настоящий Договор страхования в соответствии с Федеральным законом РФ «О персональных данных» выражает Страховщику согласие на обработку своих персональных данных, содержащихся в документах, передаваемых Страховщику, в целях продвижения товаров, работ, услуг на рынке путем осуществления Страховщиком прямых контактов со Страхователем с помощью средств связи в целях обеспечения исполнения заключенного Договора страхования, а также выражает Страховщику согласие на предоставление (в т.ч. Выгодоприобретателю (-ям)) информации об исполнении Страховщиком и/или Страхователем обязательств по Договору страхования, в том числе информацию об уплате и размере страховой премии (страховых взносов), размере страховой суммы, о возникновении и урегулировании претензий, наступлении/вероятности наступления страховых случаев, выплате страхового возмещения и другую имеющую отношение к заключенному Договору страхования информацию.

Обработка персональных данных осуществляется посредством сбора, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), использования, распространения (в том числе передачи), обезличивания, блокирования, уничтожения персональных данных как на бумажных, так и на электронных носителях. Указанное согласие Страхователя действительно в течение срока действия Договора страхования и в течение 5 (пяти) лет после окончания срока действия Договора страхования. Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем посредством направления Страховщику соответствующего письменного заявления.

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

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

7.6. Приложения:

7.6.1. Приложение №1: «Правила страхования имущества юридических лиц» от «01» сентября 2011 г.
 7.6.2. Приложение №2: «Анкета-Заявление на страхование имущества юридических лиц» от 13.08.2018г.

8. Адреса, реквизиты и подписи сторон

СТРАХОВЩИК	СТРАХОВАТЕЛЬ
АО «Альфа Страхование»	Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество)
Адрес местонахождения: г. Екатеринбург, ул. Малышева, 42	125062, г. Москва, ул. Чалышева, д. 11
ИНН 7713056834	ИНН 7701109908
Банк получателя: Филиал «Екатеринбургский» АО «АЛЬФА-БАНК»	Банк получателя: Банк ГТБ (АО)
БИК 046577964	БИК 044525823
Расчетный счет 40701810400060000004	Расчетный счет 40701810895000001960
Корреспондентский счет 30101810100000000964	Корреспондентский счет 30101810200000000823 в ГУ Банка России по ЦФО
Код по ОКОНХ	Код по ОКОНХ
Телефон (343) 287-0-287	Телефон +7 (495) 775-07-12
Резидент	Резидент
	х - да, □ - нет

(И.Д.Сахацкая) «28» августа 2018г.

(Ю.А.Зеев) «28» августа 2018г.

Договор №43912/919/01967/8

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

4

3 Приложения

Копии документов Заказчика

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

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

АНКЕТА - ЗАЯВЛЕНИЕ НА СТРАХОВАНИЕ ИМУЩЕСТВА ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ
от «13» августа 2018 г.

Приложение к Договору № 43912/919/01967/8

При заполнении Анкеты-заявления, необходимо отметить значимые «х» нужные варианты ответа. Все ответы должны быть полными и достоверными. При заключении договора страхования, Страхователь обязан сообщить Страховщику все известные ему обстоятельства, имеющие значение для оценки страхового риска. Если Вам не хватило места в данной Анкете, приложите отдельный лист. Страховщик, заключая договор страхования, руководствуется сообщенной Страхователем информацией. Если после заключения договора страхования будет установлено, что Страхователь сообщил страховщику заведомо ложные сведения об обстоятельствах, имеющих значение для оценки страхового риска, Страховщик вправе потребовать признания договора недействительным и применения последствий, предусмотренных пунктом 2 статьи 179 Гражданского Кодекса РФ.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ

Наименование	Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество)
Основной вид деятельности	Деятельность негосударственных пенсионных фондов ОКВЭД 65.30
Прочие виды деятельности	Страхование, кроме страхования жизни ОКВЭД 65.12
Юридический (почтовый) адрес	105062, город Москва, улица Чаплыгина, 11
Фактический адрес	105062, город Москва, улица Чаплыгина, 11
Руководитель (иго, должность)	Зверев Юрий Александрович, Президент
Телефон / Факс / E-mail	+7 (495) 775-07-12
Контактное лицо (иго, должность)	Чаравев Николай Сергеевич, Начальник отдела управления активами
Телефон / Факс / E-mail	+7 (495) 775-07-12, charav@prp.prof.ru
Банковские реквизиты	р/сч 40701810895000001960 в Банк ГТБ (АО) БИК 044525823; ИНН 7701109908; КПП 770101001

Является ли (планируется стать) застрахованное имущество продуктом залогов да, залога да, лизинга нет

Наименование банка-залогодержателя/лизингодателя _____

Договор залогов/лизинга № _____ от «___» _____ 20__ г. Кредитный договор № _____ от «___» _____ 20__ г.

Возбуждено ли дело о несостоятельности (банкротстве) да нет

Тип отрасли: Промышленность Непромышленность Розничная торговля Складское хранение и оптовая торговля

Отрасль (заполняется согласно справочника отраслей): _____

Вид деятельности (заполняется согласно справочника видов деятельности): _____

Если в отрасли выбрано значение «Иное», просим пояснить вид деятельности: _____

Имела ли место утрата/гибель/повреждение застрахованного на страхование или иного аналогичного принадлежащего Страхователю имущества за последние 5 лет вследствие причин, от которых планируется осуществить страхование? да нет

Если «да», укажите их общую сумму _____ руб., опишите убытки: _____

Дата происшествия	Причина	Размер ущерба

2. РИСКИ, заявляемые на страхование, и ОСНОВНЫЕ УСЛОВИЯ

<input checked="" type="checkbox"/> 2.1. Пожар, удар молнии, взрыв бытового газа	<input checked="" type="checkbox"/> 2.5. Повреждения в результате аварий гидравлических и противопожарных систем
<input checked="" type="checkbox"/> 2.2. Падение на застрахованное имущество летящих объектов или их частей и грузов	<input checked="" type="checkbox"/> 2.6. Противоправные действия третьих лиц
<input checked="" type="checkbox"/> 2.3. Опасные природные явления	<input checked="" type="checkbox"/> 2.7. Иные (укажите): терроризм
<input checked="" type="checkbox"/> 2.4. Взрыв паровых котлов, газохранилищ, газопроводов, машин, аппаратов и других технических устройств	

2.8. Срок страхования (продолжительность или точные даты) с «01» сентября 2018 г. по «31» августа 2019 г. Продолжительность 12 мес.

2.9. Франшиза (% от страховой суммы, в валюте договора) 30 000 руб.

2.10. Заключаемый договор страхования - первичный - пролонгация Договора № _____

2.11. Заявляемое на страхование имущество уже застраховано в другой страховой компании? да нет

Если «да», укажите в какой компании: _____

3. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ

3.1. Адрес: Томская область, г.г. Тюмень, улица Чернышевского, дом 1, корпус 3 (помещение №№ 1.4.6.7)

3.2. Вид объекта страхования:

<input type="checkbox"/> Непроизводственное предприятие, в том числе:	<input type="checkbox"/> Промышленное предприятие (укажите характер пр-ва):
<input checked="" type="checkbox"/> Административное / офисное здание	<input type="checkbox"/> Открытая площадка
<input type="checkbox"/> Торговый / развлекательный центр	<input type="checkbox"/> Иное (укажите):

Страхователь _____

Дата заполнения: 13.08.18 Подпись: _____ М.П. _____

Расшифровка подписи, должность: _____

1

Склад (при страховании ТОЛЬКО складов помещений или ТМЦ расположенных в нем, подлежит заполнению иное заявление по складам и ТМЦ)

4. ЗАЯВЛЯЕМОЕ ИМУЩЕСТВО ПРИНАДЛЕЖИТ СТРАХОВАТЕЛЮ

на праве собственности по договору аренды по договору лизинга

по договору ответственного хранения иное (укажите): _____

Страхователь подтверждает, что он обладает полной и достоверной информацией о действительной (страховой) стоимости указанного в п. 5 имущества и сообщает эту информацию Страховщику полностью и без искажений в целях установления страховой суммы по договору страхования. Страхователь осознает и соглашается, что дознание указанной информации в т.ч. завышения действительной (страховой) стоимости имущества является нарушением обязательств Страхователя в застраховании и влечет за собой последствия, предусмотренные ст. 948, 951 ГК РФ.

5.1. Валюта договора страхования: рубли (RUR) доллары (USD) евро (EUR)

5.2. Страховые суммы в Пункте 5 указаны, балансовой остаточной восстановительной иной (укажите): _____

Объект страхования	Действительная стоимость	Страховая сумма
<input type="checkbox"/> 5.3. Земельный участок		
<input type="checkbox"/> 5.4. Здание / помещение - конструктив без отделки		
<input checked="" type="checkbox"/> 5.5. Здание / помещение - конструктив с отделкой, включая:		
<input checked="" type="checkbox"/> внешнюю отделку		
<input checked="" type="checkbox"/> внутреннюю отделку		
<input checked="" type="checkbox"/> инженерные коммуникации и оборудование		
<input type="checkbox"/> 5.6. Отдельно висящая отделка		
<input type="checkbox"/> 5.7. Отдельно висящая отделка		
<input type="checkbox"/> 5.8. Зеркала, окна, витрины		
5.8.1. Оконные стекла <input type="checkbox"/> Витрины <input type="checkbox"/>		
Площадь 1-ого стекла _____ кв.м.		
5.8.2. Зеркала <input type="checkbox"/> Рекламные световые установки <input type="checkbox"/>		
Площадь 1-ого светового элемента _____ кв.м.		
<input type="checkbox"/> 5.9. Непроизводственное оборудование (приложите Перечень)		
5.9.1. Мебель, хозяйственный, расходные материалы <input type="checkbox"/>		
5.9.2. Офисная техника <input type="checkbox"/>		
<input type="checkbox"/> 5.10. Производственное оборудование (приложите Перечень)		
<input type="checkbox"/> 5.11. Товарные запасы (указать, какие именно):		
<input type="checkbox"/> 5.12. Иное (укажите):		
ИТОГО:	96 066 320,00	

Если объектов недвижимости более одного, либо предметы страхования находятся в 2х и более зданиях, то используется специальная форма анкет-заявления с Приложением для объектов более одного. Если на страхование застрахованы: передвижная спецтехника, сельскохозяйственные животные, убойная скотина/инвентарь сельскохозяйственных культур, крупа и пшеница в хранилище, мажоритарные пробиторовы, буровые установки и работы, то необходимо запросить у представителя страховой компании специальную форму анкет-заявления.

6. ХАРАКТЕРИСТИКА ЗДАНИЯ / ПОМЕЩЕНИЯ застрахованного на страхование или в котором хранится застрахованное на страхование имущество

6.1. Год постройки 2005 / последнего капитального ремонта _____

6.2. Количество этажей 3 / Занимаемые этажи 3 / Номера помещений 1.4.6.7

6.3. Площадь здания Общая 1 024,9 кв.м. / Площадь, занимаемая страховым имуществом 497,7 кв.м.

6.4. Материалы конструктива здания:

Несущие стены и/или силовой каркас	<input checked="" type="checkbox"/> ж/бетон <input checked="" type="checkbox"/> кирпич <input type="checkbox"/> металл <input type="checkbox"/> дерево
	<input type="checkbox"/> Сэндвич-панели, негорючий утеплитель (стекловолоно, минеральная вата и т.п.)
	<input type="checkbox"/> Сэндвич-панели, горючий утеплитель (пенполиуретан, пенополиуретан и т.п.)
	<input type="checkbox"/> иное (укажите): _____
Перекрытия	<input checked="" type="checkbox"/> ж/бетон <input type="checkbox"/> металл <input type="checkbox"/> дерево
	<input type="checkbox"/> иное (укажите): _____
Несущие: перегородки	<input checked="" type="checkbox"/> ж/бетон <input type="checkbox"/> металл <input checked="" type="checkbox"/> гипсокартон <input type="checkbox"/> дерево
навесные панели, кладка в проемах каркаса и т.д.	<input type="checkbox"/> Сэндвич-панели, негорючий утеплитель (стекловолоно, минеральная вата и т.п.)
	<input type="checkbox"/> Сэндвич-панели, горючий утеплитель (пенполиуретан, пенополиуретан и т.п.)
	<input type="checkbox"/> иное (укажите): _____
Несущие конструкции крыши	<input checked="" type="checkbox"/> ж/бетон <input type="checkbox"/> металл <input type="checkbox"/> дерево
	<input type="checkbox"/> иное (укажите): _____
Кровля	<input type="checkbox"/> ж/бетон <input type="checkbox"/> кирпич <input checked="" type="checkbox"/> металл <input type="checkbox"/> керамика, сланец
	<input type="checkbox"/> Сэндвич-панели, негорючий утеплитель (стекловолоно, минеральная вата и т.п.)
	<input type="checkbox"/> Сэндвич-панели, горючий утеплитель (пенполиуретан, пенополиуретан и т.п.)
	<input checked="" type="checkbox"/> иное (укажите) мягкая кровля
Материалы внешней отделки	<input type="checkbox"/> Пластиковые панели (ПКВ, поликарбонат, полиуретан, полистирол и т.п.) <input checked="" type="checkbox"/> Алюминиевые панели (алюминий, алюмин. сплав и пр.)
	<input type="checkbox"/> ж/бетон, кирпич, камень <input type="checkbox"/> металл <input type="checkbox"/> дерево
	<input type="checkbox"/> иное (укажите): _____

Страхователь _____

Дата заполнения: 13.08.18 Подпись: _____ М.П. _____

Расшифровка подписи, должность: _____

2

3 Приложения Копии документов Заказчика

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

Материалы внутренней отделки

<input type="checkbox"/> Пластиковые панели (ПКВ, поликарбонат, полиуретан, полистирол и т.п.)	<input type="checkbox"/> Алюминиевые панели (алюмин, алюмин. сплав и др.)
<input type="checkbox"/> ж/бетон, кирпич, камень	<input type="checkbox"/> металл
<input type="checkbox"/> иное (укажите) штукатурка, покраска, абразивный керамическая плитка, структурные обои	<input type="checkbox"/> дерево

6.5. Наличие обеспечивающих систем; Срок их эксплуатации без замены;

<input checked="" type="checkbox"/> водопровод	<input checked="" type="checkbox"/> канализация	<input checked="" type="checkbox"/> отопление	<input checked="" type="checkbox"/> электричество	<input type="checkbox"/> газ
<input type="checkbox"/> < 15 лет	<input type="checkbox"/> < 15 лет	<input type="checkbox"/> < 15 лет	<input type="checkbox"/> < 15 лет	<input type="checkbox"/> < 15 лет
<input type="checkbox"/> 15 - 25 лет	<input type="checkbox"/> 15 - 25 лет	<input type="checkbox"/> 15 - 25 лет	<input type="checkbox"/> 15 - 25 лет	<input type="checkbox"/> 15 - 25 лет
<input type="checkbox"/> > 25 лет	<input type="checkbox"/> > 25 лет	<input type="checkbox"/> > 25 лет	<input type="checkbox"/> > 25 лет	<input type="checkbox"/> > 25 лет

7. МЕРЫ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ

7.1. Пожарная сигнализация (если есть, укажите тип, зону контроля, куда передается):

не установлена кнопочная автоматическая на дым, на тепло, на пламя

Сигнал передается: на пульт пожарной части на иной пульт с круглосуточным контролем (укажите) пульт круглосуточной охраны в здании

Укажите зону покрытия автоматической пожарной сигнализацией (АПО) в % от общей площади: 100%

<input type="checkbox"/> Все помещения кроме санузлов и вентиляционных камер	<input type="checkbox"/> Административные и другие общественные помещения 100 %	<input type="checkbox"/> Производственные помещения %	<input type="checkbox"/> Складские помещения %
--	---	---	--

7.2. Автоматическая система пожаротушения:

не установлена газовая иная (укажите) дренчерная (вода) порошковая пенная

Укажите зону покрытия автоматической системой пожаротушения в % от общей площади: 0%

<input type="checkbox"/> Все помещения кроме санузлов и вентиляционных камер	<input type="checkbox"/> Административные и другие общественные помещения %	<input type="checkbox"/> Производственные помещения %	<input type="checkbox"/> Складские помещения %
--	---	---	--

7.3. Огнетушители (исправные с неистекшим сроком перезарядки в соответствии с ППБ):

Тип: пенные порошковые углекислотные хладоновые водяные

Количество: _____ Объем: 13 зл

7.4. Исправный внутренний пожарный водопровод (пожарные краны)

7.5. Исправный внешний пожарный водопровод (гидранты в рабочем состоянии) не далее 100 м

да нет

7.6. Расстояние до ближайшей муниципальной пожарной части или собственной механизированной пожарной команды

50м

7.7. Контроль курения отсутствует курение строго в отведенных местах

7.8. Заявляемое имущество расположено в разных помещениях (или само является такими помещениями), разделенных противопожарными перегородками (стенами)

да нет

7.9. Соседство с местом страхования объектов повышенной пожарной опасности (склады ГСМ, ветхие строения, сухой, свалки и т.д. - ближе 10 метров)

да нет

Если на вопросы № 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 7.5 Ответы 7. Страхователь заполняет самостоятельно, по, подписав настоящую Анкету-заявление, Страхователь подтверждает, что указанные системы и технические средства соответствуют с учетом требований, предъявляемых к подобным системам, все они должным образом укомплектованы и исправно функционируют, в течение периода страхования их оплохотение или деградация не планируется, количество и тип перечисленных средств пожаротушения соответствует требованиям Госстандарта. С любым изменением в указанных обстоятельствах Страхователь обязан незамедлительно сообщить Страховщику.

8. МЕРЫ ЗАЩИТЫ ОТ ПРОИВОЛНРАВНЫХ ДЕЙСТВИЙ

8.1. Охранная сигнализация

не установлена кнопочная автоматическая

8.1.1. Сигнал передается

на пульт полиции на пульт вневедомственной охраны на иной пульт с круглосуточным контролем (укажите) пульт круглосуточной охраны в здании

8.2. Служба охраны

отсутствует штатная служба охраны вневедомственная, ЧОП

охрана вооружена служебным оружием иное

охрана невооруженная

8.2.1. Количество человек в смену _____ днем: 1 человек, ночью: 1 человек

8.2.2. Режим работы охраны

круглосуточно с « » часов до « » часов

КПП на территории на этаже

8.2.3. Местонахождение охраны

непосредственно в здании иное

8.2.4. Производятся ли обходы

да нет регистрируются в журнале да нет

8.2.5. Охрана несет материальную ответственность

да нет

8.3. Имеется система видеонаблюдения

нет прилегающей территории внутри помещений

8.4. Прочие технические средства

Оконные решетки на всех окнах только на окнах 1-го этажа

металлические двери системы электронного контроля дверей

кодовые замки иные

8.5. Прилегающая территория полностью и надежно огорожена (не менее 2 м)

да нет

8.6. Прилегающая территория полностью освещена

да нет частично

8.7. Иные существенные, по Вашему мнению, меры

Если на вопросы № 8.1, 8.2, 8.4, 8.5 Ответы 8. Страхователь заполняет самостоятельно, по, подписав настоящую Анкету-заявление, Страхователь подтверждает, что указанные системы и технические средства соответствуют с учетом требований, предъявляемых к подобным системам, должным образом укомплектованы и исправно функционируют, в течение периода страхования их оплохотение или деградация не планируется. С любым изменением в указанных обстоятельствах Страхователь обязан незамедлительно сообщить Страховщику.

Страхователь: _____
Дата заполнения: 19.08.18
Подпись: _____ М.П.
Расшифровка подписи, должность: _____

9. ПРОЧИЕ ФАКТОРЫ РИСКА В МЕСТЕ СТРАХОВАНИЯ (отметьте и поясните при наличии)

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

Поясните все ответы "да" п. 9.

10. НЕИСПОЛНЕНИЕ ПРЕДПИСАНИЙ ОРГАНОВ ГОСУДАРСТВЕННЫХ СЛУЖБ

10.1. Госпожнадзора	<input type="checkbox"/> отсутствуют <input type="checkbox"/> имеются (приложите копии)
10.2. Энергонадзора	<input type="checkbox"/> отсутствуют <input type="checkbox"/> имеются (приложите копии)
10.3. Ростехнадзора	<input type="checkbox"/> отсутствуют <input type="checkbox"/> имеются (приложите копии)

11. ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ/КОММЕНТАРИЙ

если Вы отметили, что какие-либо существенные сведения не были отражены в Анкете-заявлении

12. СТРАХОВАНИЕ ГРАЖДАНСКОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (заполняется при не-обширности жилищного фонда)

Хотите ли Вы застраховать гражданскую ответственность? да нет

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

13. СТРАХОВАНИЕ ПЕРЕРЫВА В ПРОИЗВОДСТВЕ/ОТРИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ (заполняется при необходимости, добровольно)

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

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

13.2.1. Годовая сумма получаемых арендных платежей (при страховании потерь арендных платежей)

13.2.2. Годовой объем фонда оплаты труда

13.2.3. Годовой объем уплачиваемых процентов по кредитам, арендных платежей

13.2.4. Годовой объем амортизационных отчислений

13.2.5. Годовой объем отчислений в СоцСтрах, налоги и сборов

13.2.6. Среднегодовой объем прибыли

13.2.7. Иные постоянные текущие расходы (укажите)

13.3. Максимальный период возмещения по Договору: 3 месяца 6 месяцев 12 месяцев месяцев

13.4. Фракция, которую Вы готовы нести по каждому страховому случаю (в день, минимально? (вспомогательный пункт))

Настоящим Страхователь подтверждает, что все сведения, указанные в настоящей Анкете-заявлении, полные и достоверные и Страхователю не известны никакие другие обстоятельства, имеющие существенное значение для оценки страхового риска (либо он заявляет о них отдельно). Настоящим Анкетой-заявлением Фонд является неотъемлемой частью договора страхования.

От имени Страхователя: _____ / Зверев Ю.А. / (Должность: Президент)

ОСМОТР ОБЪЕКТА СТРАХОВАНИЯ (заполняется представителем Страхователя)

Осмотр не производился Предоставлены фотографии

Осмотр произведен (дата) _____, (кем: ФИО, подпись)

Страхователь: _____
Дата заполнения: 19.08.18
Подпись: _____ М.П.
Расшифровка подписи, должность: _____

EY | Assurance | Tax | Transactions | Advisory

About EY

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

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

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

© 2018 Ernst & Young LLP.
All Rights Reserved.