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

№ TAS-2018-00253-2020/3-Т

30 сентября 2020 года

EY

Совершенствуя бизнес, улучшаем мир

Совершенствуя бизнес,
улучшаем мир

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

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

Факс: +7 (495) 755 9700

Ольга Архангельская
Партнер

Strategy and Transactions
T +7 (495) 755 9854
F +7 (495) 705 9701
E Olga.Arkhangelskaya@ru.ey.com

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

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

30 сентября 2020 г.

Уважаемый Юрий Александрович,

В соответствии с договором №TAS-2018-00253 от 19 декабря 2018 года и приложением Н от 7 сентября 2020 года (далее – «Договор»), заключенным между НПФ «Профессиональный» (АО) (далее «Заказчик») и ООО «Эрнст энд Янг – оценка и консультационные услуги» (далее «Исполнитель», «компания EY», «EY») компания EY подготовила отчет об оценке (далее «Отчет») справедливой (рыночной) стоимости прав собственности на 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 www.npfprof.ru/info в силу указания ЦБ от 31.10.2018 № 4954-У (абз. 4 п. 7), а также на сайте Единого федерального реестра юридически значимых сведений о фактах деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и иных субъектов экономической деятельности (Федресурс) в силу ФЗ № 129 «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» (пп. П п. 7 ст. 7.1) и ФЗ № 135 «Об оценочной деятельности в РФ» (ст. 8.1).

Совершенствуя бизнес,
улучшаем мир

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

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

Факс: +7 (495) 755 9700

Ольга Архангельская
Партнер

Strategy and Transactions
T +7 (495) 755 9854
F +7 (495) 705 9701
E Olga.Arkhangelskaya@ru.ey.com

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

Оценка была проведена по состоянию на 31 августа 2020 года.

Совершенствуя бизнес,
улучшаем мир

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

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

Факс: +7 (495) 755 9700

Ольга Архангельская
Партнер

Strategy and Transactions
T +7 (495) 755 9854
F +7 (495) 705 9701
E Olga.Arkhangelskaya@ru.ey.com

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 оценки для выработки заключения о стоимости.

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

На основании проведенного исследования, описанного в настоящем Отчете, мы пришли к выводу о том, что справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки по состоянию на 31 августа 2020 года составила, округленно:

90 000 000 (Девяносто миллионов) рублей, без НДС.

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

Этаж	Площадь, кв. м	Справедливая (рыночная) стоимость, руб. без НДС
Цоколь	251,1	45 406 871,6
2-й этаж	161,9	29 276 672,7
3-й этаж	45,9	8 300 180,8
3-й этаж	38,8	7 016 274,9
Итого	**497,7**	**90 000 000**

Данная стоимость получена с учетом следующих допущений:

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

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

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

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

С уважением,

Ольга Архангельская
Партнер

Ольга Архангельская
Партнер

Strategy and Transactions
T +7 (495) 755 9854
F +7 (495) 705 9701
E Olga.Arkhangelskaya@ru.ey.com

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

Принятые обозначения

Заказчик	НПФ «Профессиональный» (Акционерное общество)
Исполнитель, компания EY, EY	ООО «Эрнст энд Янг - оценка и консультационные услуги»
Дата оценки	31 августа 2020 года
Справочник Лейфера	«Справочник оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.» под ред. Л. А. Лейфер, Нижний Новгород, 2020

Аббревиатуры

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

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

Аббревиатуры (продолжение)

НДС	налог на добавленную стоимость
НПФ	негосударственный пенсионный фонд
ОГРН	основной государственный регистрационный номер
ООО	общество с ограниченной ответственностью
ОСН	общая система налогообложения
пер.	переулок
пр.	прочее
просп.	проспект
РОО	Ассоциация «Русское общество оценщиков»
руб.	рубли
РФ	Российская Федерация
см.	смотри
стр.	строение
США	Соединенные Штаты Америки
т.д.	так далее
т.п.	тому подобное
ТКАД	Тюменская кольцевая автомобильная дорога
тыс.	тысячи
ул.	улица
УСН	упрощенная система налогообложения
ФЗ	федеральный закон
ФСО	Федеральный стандарт оценки
ЦБ	Центральный банк
ш.	шоссе
шт.	штука
EIU	Economist Intelligence Unit, аналитическое агентство

Содержание

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

Общая часть

Стр. 5

Методология оценки

1

Стр. 19

Расчет справедлив ...

2

Стр. 26

Приложения

3

Стр. 56

Заявление о соответствии

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

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

- Приведенные в данном Отчете утверждения изложены правдиво и точно.
- Содержащиеся в отчете аналитические исследования, выводы и заключения достоверны лишь с учетом указанных в отчете ограничительных условий и допущений и являются ее личными, непредвзятыми и профессиональными исследованиями, выводами и заключениями.
- Ни в настоящем времени, ни в перспективе она не имеет личной заинтересованности или какого бы то ни было предвзятого отношения как касательно оцениваемого объекта, так и касательно сторон, имеющих к нему отношение.
- Ее профессиональное вознаграждение не зависит от получения минимальной, максимальной или некоторой определенной величины оцениваемой стоимости; достижения заранее обусловленного результата или наступления определенных последующих событий.
- Ее работа (аналитические исследования, выводы и заключения, и подготовка данного отчета) была выполнена в соответствии с федеральными стандартами оценки.
- Осмотр Объекта оценки не проводился представителями Исполнителя. Фотографии Объекта оценки предоставлены Заказчиком по состоянию на декабрь 2018 года.
- Оценщик, подписавшая этот отчет, при его подготовке не прибегала к сколько-нибудь существенной помощи со стороны других экспертов, за исключением Валентина Никитина, Алины Гринченко и Олега Тадтаева.

С уважением,

Ольга Архангельская

Партнер, Оценщик

Основание для проведения оценки	Договор №TAS-2018-00253 от 19 декабря 2018 года, приложение Н от 7 сентября 2020 года.
Заказчик	НПФ «Профессиональный» (АО) Юридический адрес: Россия, 105062, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11, эт. 5 Место нахождения: Россия, 105062, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11, эт. 5
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
Независимость Оценщика и 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. В соответствии с Договором Заказчик гарантирует, что он: ► не является кредитором или страховщиком Исполнителя; ► не будет вмешиваться в деятельность Исполнителя и/или Оценщика, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничивать круг вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки Объекта оценки.
Балансовая стоимость Объекта оценки	► По данным Заказчика остаточная балансовая стоимость Объекта оценки на 31.08.2020 составляет 86 800 437 руб.

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

Общая информация, идентифицирующая Отчет	Номер отчета – №TAS-2018-00253-2020/3-Т Дата отчета – 30 сентября 2020 года Срок проведения оценки – сентябрь 2020 года
Вид определяемой стоимости	Справедливая (рыночная) стоимость
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	► Объект – нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, и ассоциированная с ними часть земельного участка. ► Оцениваемые права – право собственности на оцениваемые помещения и право аренды на ассоциированную с ними часть земельного участка.
Цель и назначение оценки. Предполагаемое использование результатов оценки	Целью оценки является предоставление Заказчику информации о справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки для принятия управленческих решений.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Заказчик вправе опубликовать Отчет на своем сайте https://www.npfprof.ru/info/ в силу указания ЦБ от 31.10.2018 № 4954-У (абз. 4 п. 7), а также на сайте Единого федерального реестра юридически значимых сведений о фактах деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и иных субъектов экономической деятельности (Федресурс) в силу ФЗ № 129 «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» (пп. П п. 7 ст. 7.1) и ФЗ № 135 «Об оценочной деятельности в РФ» (ст. 8.1). Также Заказчик вправе предоставить Отчет Центральному банку Российской Федерации, действующему специализированному депозитарию Заказчика (на момент заключения Договора это общество с ограниченной ответственностью «Специализированная депозитарная компания «Гарант»), действующему аудитору Заказчика (на момент заключения Договора это общество с ограниченной ответственностью «ПрофИнвестАудит»), аффилированным лицам Заказчика, их профессиональным консультантам и аудиторам, которым необходимо ознакомиться с содержанием Отчета для целей оказания консультационных услуг Заказчику, при условии обеспечения такими лицами конфиденциальности в отношении Отчета и информирования Заказчиком указанных лиц о том, что Исполнитель не принимает на себя каких бы то ни было обязанностей и ответственности в отношении указанных лиц, в том числе ответственности консультанта.
Специальные допущения оценки	Общие и специальные допущения представлены в разделе Отчета «Допущения и ограничительные условия».

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

Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Согласованная стоимость
Не применялся	91 796 000 руб.*	88 197 000 руб.	**90 000 000 руб.**

**С учетом корректировки на обременение долгосрочным договором аренды в размере 71 465 578 руб.*

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».
Оцениваемые права	► Право собственности на оцениваемые помещения; ► Право аренды на часть земельного участка, относящего к оцениваемым помещениям.
Обладатель оцениваемых прав:	НПФ «Профессиональный» (АО)
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». Согласно Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13, справедливая стоимость - это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки. Данному виду стоимости в Федеральных стандартах оценки соответствует рыночная стоимость.

Общая часть
Задание на оценку

Дата оценки	31 августа 2020 года
Срок проведения оценки	Сентябрь 2020 года
Допущения и ограничительные условия	Общие и специальные допущения представлены в разделе Отчета «Допущения и ограничительные условия».
Иные расчетные величины	Текущая стоимость арендных платежей за земельный участок с кадастровым номером 72:23:0216003:5651, расположенный по адресу: г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, до даты окончания договора аренды (14.09.2065).

Сведения о Заказчике и Исполнителе

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

Основание для проведения оценки	Договор №TAS-2018-00253 от 19 декабря 2018 года, приложение Н от 7 сентября 2020 года.
Номер Отчета и дата составления:	Номер отчета – №TAS-2018-00253-2020/3-Т Дата отчета – 30 сентября 2020 года
Заказчик	НПФ «Профессиональный» (АО) Юридический адрес: Россия, 105062, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11, эт. 5 Место нахождения: Россия, 105062, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11, эт. 5 ОГРН: 1147799010325 ИНН: 7701109908 КПП: 770101001
Исполнитель (юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор):	Общество с ограниченной ответственностью «Эрнст энд Янг – оценка и консультационные услуги» Место нахождения: г. Москва, Садовническая наб., д. 77, стр. 1 ОГРН – 1047797042171 от 24 декабря 2004 года.
Страховой полис Исполнителя:	Полис № 0991R/776/55025/19 от 4 апреля 2019 года акционерного общества «АльфаСтрахование» сроком с 01 июня 2019 года по 31 мая 2022 года, на сумму 3 250 000 долл. США
Оценщик	Архангельская Ольга Юрьевна включена в реестр РОО 1 января 2008 года, регистрационный номер №002517. Почтовый адрес: 115035, г. Москва, Садовническая наб., д. 77, стр. 1 Место нахождения: 115035, г. Москва, Садовническая наб., д. 77, стр. 1 Адрес электронной почты: Olga.Arkhangelskaya@ru.ey.com Номер контактного телефона: +7 (495) 755 98-54 *Профессиональное образование:* -Московский государственный университет им. М.В. Ломоносова: номер диплома – ЭВ № 478515; дата выдачи – 30 июня 1995 года -Институт профессиональной оценки: номер диплома – ПП № 32361; дата выдачи – 11 июня 2003 года; Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 009835-1 от 12 апреля 2018 года (оценка недвижимости). Опыт работы – 20 лет. Квалификация – оценщик. Должность – партнер. Принимаемое участие - осуществление текущего руководства, согласование общей методологии оценки, проверка Отчета, проверка предпосылок.
Обязательное страхование гражданской ответственности Оценщика:	Полис № 433-121121/20/0325R/776/00001/20-002517 СПАО «Ингосстрах» и АО «АльфаСтрахование» сроком с 1 июля 2020 года по 31 декабря 2021 года.

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

1. *Никитин Валентин Сергеевич*

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

Опыт работы в оценке – 16 лет.

Должность – директор.

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

2. *Гринченко Алина Юрьевна*

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

Опыт работы в оценке – 7 лет.

Должность – менеджер.

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

3. *Тадтаев Олег Валерьевич*

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

Опыт работы в оценке – 3 года.

Должность – консультант.

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

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
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 Исполнителе не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
- Подготовка рекомендаций по оценке стоимости и анализ излагаемых в настоящем Отчете вопросов представляют собой стандартную практику оценки. Оказанные услуги ограничиваются нашей квалификацией в этой области и не включают прочие услуги по аудиту, консультированию или налогообложению.
- Анализ прав, связанных с оцениваемым объектом, не проводился. Предполагается, что права являются законными. Мы не берем на себя ответственности за правовые аспекты, включая какие-либо права требования или обременения, которые могут существовать в отношении Объекта оценки, если в отчете не указано иное.
- Настоящий отчет предназначен для использования исключительно в указанных в нем целях, и не может быть представлен третьим сторонам. Использование отчета каким-либо иным образом не предусмотрено. Настоящий отчет, целиком или частично, без письменного согласия компании EY, 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 EY, 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
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения

Дополнительные допущения

- Исполнителем не проводился осмотр Объекта оценки. Фотографии были предоставлены Заказчиком по состоянию на декабрь 2018 года. Мы предполагаем, что состояние Объекта на Дату оценки идентично его состоянию, отраженному в описаниях и на фотографиях, предоставленных Заказчиком.
- Мы предполагаем, что условия действующего договора аренды, определяющие размер арендных платежей и санкций за отказ арендатора от исполнения договора, не будут изменены в течение всего срока действия договора аренды.
- Мы предполагаем, что арендодатель и арендаторы являются независимыми сторонами.
- Мы предполагаем, что все преимущества, существующие у текущего собственника в отношении Объекта оценки, в том числе условия заключенного договора аренды, сохранятся безусловно и в полном объеме в случае перехода прав собственности на Объект оценки иному лицу.
- Мы предполагаем, что арендатор будет исполнять все свои обязательства по уплате арендной платы согласно условиям заключенного договора аренды.

Применяемые стандарты оценочной деятельности

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
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.
- Свод стандартов и правил Ассоциации «Русское общество оценщиков» (РОО 2015).
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

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 Ассоциации «Русское общество оценщиков», членом которой является Оценщик.

Общие понятия оценки

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
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.
- Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.
- При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.
- При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.
- При проведении экспертизы отчета об оценке осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

1

Методология оценки

Содержание	Стр.
Наиболее эффективное использование	20
Методология оценки	21

Анализ наиболее эффективного использования Объекта

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

Концепция наиболее эффективного использования основана на трех базовых критериях:

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

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

Затратный подход

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

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

Сравнительный подход

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

В практике оценки используются три подхода:

- **затратный;**
- **сравнительный;**
- **доходный.**

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

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

Доходный подход

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

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

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

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

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

Формула применяется для расчета стоимости в терминальном году:

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

где

I – чистый операционный доход;

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

Метод дисконтирования денежных потоков

Офисная и торговая недвижимость

Анализ дохода от аренды помещений

- Анализ арендопригодной площади
- Анализ текущих договоров аренды
- Определение рыночных ставок аренды

Определение потенциального валового дохода

Определение действительного валового дохода

Определение операционных расходов

Чистый операционный доход

Терминальная стоимость

Чистый денежный поток

Дисконтированный денежный поток

Стоимость Объекта оценки

Расчет ставки дисконтирования

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

- аналитического;
- экспертного и других.

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

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

D (RUB) – ставка дисконтирования для рублевых потоков;

D (USD) – ставка дисконтирования для долларовых потоков;

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

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

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

Для расчета «безрисковой» ставки мы использовали эффективную доходность по Еврооблигациям РФ, номинированным в долларах США со сроком погашения в 2047 году. Для расчета безрисковой ставки мы использовали значение текущей доходности по указанным бумагам по состоянию на 31 августа 2020 года, которая составила 3,235%.

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:

Методология оценки

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

Критерии, определяющие преимущества каждого подхода в оценке

- **Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца**
- **Тип, качество и полнота информации, на основе которой проводится оценка**
- **Способность используемых методов адекватно отражать изменения в экономике, вызывающие колебания конъюнктуры, и стоимость денег**
- **Способность учитывать специфические особенности Объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, площадь, потенциальная доходность**

2

Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Содержание	Стр.
Описание Объекта оценки	27
Анализ наиболее эффективного использования	30
Описание выбранной методологии	31
Доходный подход	32
Сравнительный подход	49
Согласование результатов и вывод о стоимости	54
Текущая стоимость арендных платежей за земельный участок	55

Объект оценки и оцениваемые права

Объект оценки представляет собой нежилые помещения общей площадью 487,7 кв. м, расположенные в нежилом здании общей площадью 1 033 кв. м по адресу: г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, включающие в себя:

- 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.

Нежилое здание расположено на земельном участке общей площадью 943 кв. м с кадастровым номером 72:23:0216003:5651. Площадь земельного участка, относящаяся к оцениваемым помещениям, составляет 457,93 кв. м (48,6%).

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

- Выписки из ЕГРН на оцениваемые помещения от 28.08.2020;
- Договор аренды земельного участка со множественностью лиц на стороне арендатора (землеустроительное дело №23-66084) №23-32/236 от 08.10.2016

Согласно выпискам ЕГРН, обременением прав собственности на Объект оценки является договор аренды объекта недвижимости №Д-ТЭ-2016-0586 от 24.08.2016 с дополнительными соглашениями от 12.09.2017 и №ДС-ТЭ-2016-0568 от 13.12.2018, заключенный между НПФ «Профессиональный» (АО) и АО «Энергосбытовая компания «Восток» на срок до 31.12.2030.

Фотографии Объекта оценки представлены справа.

Конструктивные особенности

Нежилые помещения расположены в цоколе, а также на втором и третьем этажах трехэтажного нежилого здания 2005 года постройки. 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.

Фотографии Объекта оценки

Источник: Фотографии Заказчика

Основные показатели

Показатель	Значение
Общая площадь, кв. м	497,7 кв. м
Площадь цоколя, кв. м	*251,1 кв. м*
Площадь 2-го этажа, кв. м	*161,9 кв. м*
Площадь 3-го этажа, кв. м	*84,7 кв. м (45,9 и 38,8 кв. м)*
Текущее использование	Офис
Отделка	Стандартная отделка

Источник: данные Заказчика

Текущее использование

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

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 2020 год, на территории округа проживает 217 311 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

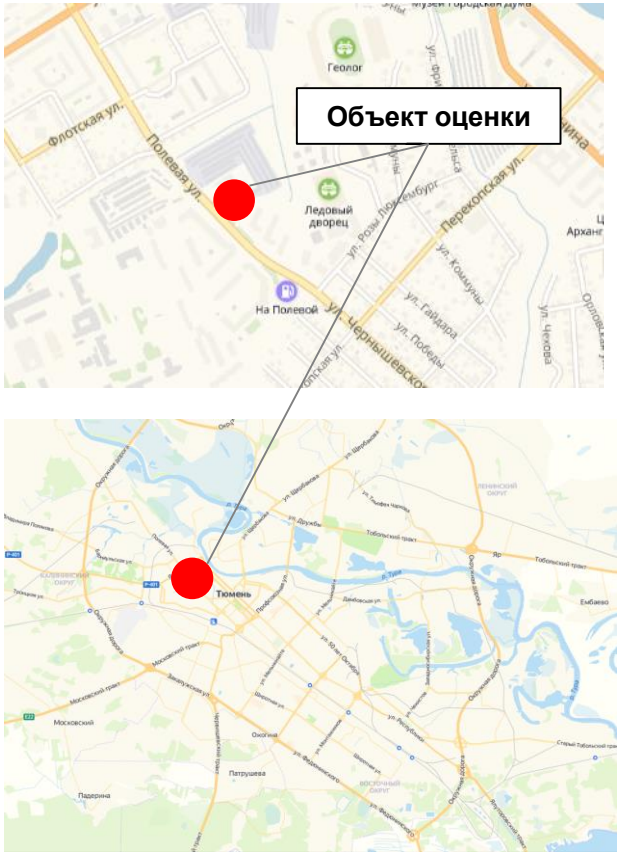
Объект оценки обладает хорошей транспортной и пешеходной доступностью благодаря расположению на первой линии улицы Чернышевского относительно недалеко от центра города. В радиусе 500 метров от Объекта оценки находятся Ледовый дворец, Тюменское президентское кадетское училище, Калининский районный суд г. Тюмени, 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 расположены помещения, можно оценить как отличную.

Местоположение Объекта оценки



Источник:https://yandex.ru/maps/

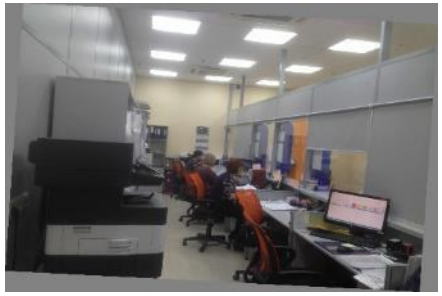
В целом местоположение можно охарактеризовать как хорошее с точки зрения размещения офисного объекта.

Фотографии Объекта оценки были предоставлены Заказчиком.

Фасад здания

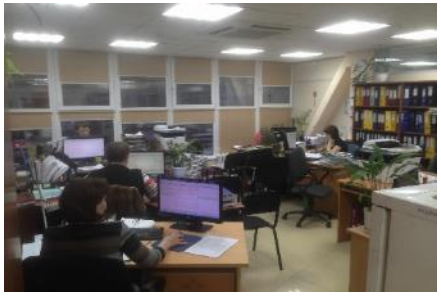
Входная группа

Операционный зал



Операционный зал

Офисные помещения



Офисные помещения

Коридор

Архив

Туалет и подсобные помещения

Источник: фотографии Исполнителя

Анализ наиболее эффективного использования

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

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 Тюмени.

Справа представлен анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки.

Объект оценки представляет собой нежилые помещения в трехэтажном административном здании. По данным Росреестра, 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 офисное использование Объекта соответствует наиболее эффективному использованию.

Анализ наиболее эффективного использования Объекта

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

Источник: анализ Исполнителя

Описание выбранной методологии

Ниже приведено краткое описание выбранной методологии оценки.

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

Затратный подход

Обоснование отказа от использования подхода:

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

Сравнительный подход

Применяемый подход к оценке:

Мы сочли возможным применить сравнительный подход к оценке справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки, так как на текущем рынке возможен подбор объектов-аналогов, сопоставимых с оцениваемым объектом по таким главным ценообразующим факторам, как расположение, размер, 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, для определения справедливой (рыночной) стоимости Объекта, по нашему мнению, целесообразно применять метод дисконтированных денежных потоков.

Доходный подход

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

Основные предположения финансовой модели

Основные макроэкономические предположения представлены в таблице справа.

- Прогнозный период модели: 1 сентября 2020 года – 31 марта 2031 года;
- Интервал прогноза: первый период – 1 месяц (до конца квартала), далее 1 квартал;
- Денежные потоки возникают в середине кварталов. Расчеты производились в рублях.

Макроэкономические предположения

Показатель	сен-дек 2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 и далее
ИПЦ России	0,8*%	3,7%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,8%	3,7%	3,6%	3,9%

Источник: EIU, Oxford Economics, ВШЭ, Минэкономразвития РФ, ЦБ РФ
* С учетом накопленной инфляции за январь-август 2020 г., которая составила 3%

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 от 13.12.2018 к договору аренды

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 оцениваемые помещения сданы одному арендатору в долгосрочную аренду. Основные условия долгосрочного договора представлены в таблице справа. Согласно п. 4.4 и 5.2.2 договора аренды, арендатор самостоятельно несет расходы на эксплуатацию помещений и коммунальные расходы.

По результатам проведенного анализа рынка офисной недвижимости г. Тюмень (см. Приложение, а также раздел «Расчет справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки») мы пришли к выводу, что рыночные ставки аренды для помещений составляют 8 500 руб./кв. м/год, без НДС (для помещений на 2 и 3 этажах) и 7 250 руб./кв. м/год, без НДС (для помещения на цокольном этаже), включая эксплуатационные расходы и коммунальные платежи (кроме электричества). Таким образом, текущая ставка аренды по долгосрочному договору существенно выше рыночной ставки аренды.

Согласно п. 8.2 дополнительного соглашения от 13.12.2018, стороны имеют право на односторонний отказ от исполнения обязательства по договору аренды, но такое право арендатора влечет за собой необходимость выплаты арендодателю денежной суммы в размере арендной платы по договору аренды за весь срок договора, не истекший к моменту отказа от исполнения обязательств по договору аренды. По состоянию на Дату оценки денежная выплата за оставшийся срок аренды составит около 182 млн руб.

Такое условие досрочного расторжения договора аренды делает невыгодным для арендатора расторжение действующего договора и переезд в новое помещение даже при существенном различии текущей ставки аренды по договору и рыночных ставок аренды. 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 за 1 полугодие 2020 года выручка АО «Энергосбытовая компания «Восток» составила 17 млрд руб., а чистая прибыль – 437 млн руб., что свидетельствует о высокой платежеспособности арендатора.

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

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

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

В соответствии с определенным НЭИ, мы предполагаем сдачу оцениваемых помещений 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 были выбраны предложения помещений, сдаваемых в аренду, сопоставимых по своим характеристикам с Объектом оценки.

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

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

Как правило, на рынке региональной офисной недвижимости помещения выставляются в аренду/на продажу по конечным ценам. Наличие НДС в ставках аренды и ценах продажи дополнительно уточнялось в ходе интервьюирования брокеров или собственников по телефону. В случаях, когда собственник не является плательщиком НДС (компании на УСН, физические лица и проч.), также уточнялось, что указанная цена или ставка аренды отражает конечную цену сделки. Исходя из того, что для большинства участников рынка НДС, включённый в ставки аренды или цены продаж, является расходом, так как он не может быть принят к зачету или вычету в силу их систем налогообложения, мы исходим из того, что ставки аренды или цены продаж по объектам, собственники которых не являются плательщиками НДС, эквивалентны (с точки зрения базы сравнения) ставкам аренды или ценам продаж, в которые включен НДС. То есть, когда участником сделки является компания-плательщик НДС, она сможет продать или сдать в аренду помещение по той же цене, которая сложилась на рынке, однако эта цена будет включать НДС.

Расчет рыночной 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	Аналог 4	Аналог 5
Источник информации		Письмо брокера	https://tyumen.cian.ru/rent/commercial/228610914/	http://www.denowa.ru/2883	https://tyumen.cian.ru/rent/commercial/228611141/	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/kommercheskoe_pomeschenie_v_tsentre_413_m_1877418062
Телефон		8 (905) 823-93-53, Ольга	8 (345) 238-44-34, Алена	8 (969) 803-32-35, Сергей	8 (922) 479-97-92, Иван	8 (905) 823-93-53, Сергей
Ставка аренды, руб./кв. м/год		10 800	12 000	9 528	13 200	10 468
Система налогообложения, наличие НДС		ОСН, с НДС	ОСН, с НДС	УСН	УСН	ОСН, с НДС
Коммунальные платежи		Включены, кроме электричества	Включены, кроме электричества	Включены	Включены, кроме электричества	Включены, кроме электричества
Эксплуатационные платежи		Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Абсолютная корректировка, руб./кв. м/год, с НДС		0	0	-540	0	0
Скорректированная ставка аренды		10 800	12 000	8 988	13 200	10 468
Тип (предложение/сделка)		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		-4,5%	-4,5%	-4,5%	-4,5%	-4,5%
Скорректированная ставка аренды		10 314	11 460	8 584	12 606	9 997
Дата предложения/сделки	31.08.2020	Сентябрь 2020 г.	Сентябрь 2020 г.	Сентябрь 2020 г.	Сентябрь 2020 г.	Сентябрь 2020 г.
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды						
Местоположение	ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3	ул. Пермякова, д. 1, стр. 5	ул. Челюскинцев, д. 10	ул. Кирова, д. 40/33	ул. Герцена, д. 64	ул. Водопроводная, д. 15
Корректировка		0%	-5%	-5%	-5%	0%
Общая площадь, кв. м	251,1	228,9	200,0	170,0	257,0	412,7
Корректировка		-1%	-2%	-3%	0%	3%
Доля помещений на 1 этаже	-	-	-	-	-	45%
Доля помещений на 2 этаже и выше	-	100%	100%	100%	100%	-
Доля помещений в цоколе	100%	-	-	-	-	
Доля помещений в подвале	-	-	-	-	-	55%
Корректировка		-18%	-18%	-18%	-18%	-5%
Совокупная корректировка		-19%	-24%	-24%	-22%	-2%
Скорректированная ставка аренды		8 389	8 763	6 482	9 827	9 831
Отделка и состояние помещений	Стандартная отделка (за выездом арендатора)	Стандартная отделка (за выездом арендатора)	Стандартная отделка (за выездом арендатора)	Стандартная отделка (за выездом арендатора)	Стандартная отделка (за выездом арендатора)	Стандартная отделка (за выездом арендатора)
Абсолютная корректировка, руб./кв. м/год, с НДС		0	0	0	0	0
Скорректированная ставка аренды		8 389	8 763	6 482	9 827	9 831
Вес		20%	20%	20%	20%	20%
Рыночная ставка аренды, руб./кв. м/год, включая эксплуатационные и коммунальные расходы (кроме электричества)	*с НДС, округленно* **8 700**					
	без НДС **7 250**					

Копирование и использование без разрешения исполнителя

Расчет рыночной 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	Аналог 4	Аналог 5
Источник информации		Письмо брокера	https://tyumen.cian.ru/rent/commercial/228610914/	http://www.denowa.ru/2883	https://tyumen.cian.ru/rent/commercial/228611141/	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/kommercheskoe_pomeschenie_v_tsentre_413_m_1877418062
Телефон		8 (905) 823-93-53, Ольга	8 (345) 238-44-34, Алена	8 (969) 803-32-35, Сергей	8 (922) 479-97-92, Иван	8 (905) 823-93-53, Сергей
Ставка аренды, руб./кв. м/год		10 800	12 000	9 528	13 200	10 468
Система налогообложения, наличие НДС		ОСН, с НДС	ОСН, с НДС	УСН	УСН	ОСН, с НДС
Коммунальные платежи		Включены, кроме электричества	Включены, кроме электричества	Включены	Включены, кроме электричества	Включены, кроме электричества
Эксплуатационные платежи		Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Абсолютная корректировка, руб./кв. м/год, с НДС		0	0	-540	0	0
Скорректированная ставка аренды		10 800	12 000	8 988	13 200	10 468
Тип (предложение/сделка)		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		-4,5%	-4,5%	-4,5%	-4,5%	-4,5%
Скорректированная ставка аренды		10 314	11 460	8 584	12 606	9 997
Дата предложения/сделки	31.08.2020	Сентябрь 2020 г.	Сентябрь 2020 г.	Сентябрь 2020 г.	Сентябрь 2020 г.	Сентябрь 2020 г.
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды		8 595	9 550	7 153	10 505	6 854
Местоположение	ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3	ул. Пермякова, д. 1, стр. 5	ул. Челюскинцев, д. 10	ул. Кирова, д. 40/33	ул. Герцена, д. 64	ул. Водопроводная, д. 15
Корректировка		0%	-5%	-5%	-5%	0%
Общая площадь, кв. м	251,1	228,9	200,0	170,0	257,0	412,7
Корректировка		-1%	-2%	-3%	0%	3%
Доля помещений на 1 этаже	-	-	-	-	-	45%
Доля помещений на 2 этаже и выше	-	100%	100%	100%	100%	-
Доля помещений в цоколе	100%	-	-	-	-	
Доля помещений в подвале	-	-	-	-	-	55%
Корректировка		-18%	-18%	-18%	-18%	-5%
Совокупная корректировка		-19%	-24%	-24%	-22%	-2%
Скорректированная ставка аренды		8 389	8 763	6 482	9 827	9 831
Отделка и состояние помещений	Стандартная отделка (за выездом арендатора)	Стандартная отделка (за выездом арендатора)	Стандартная отделка (за выездом арендатора)	Стандартная отделка (за выездом арендатора)	Стандартная отделка (за выездом арендатора)	Стандартная отделка (за выездом арендатора)
Абсолютная корректировка, руб./кв. м/год, с НДС		0	0	0	0	0
Скорректированная ставка аренды		8 389	8 763	6 482	9 827	9 831
Вес		20%	20%	20%	20%	20%
Рыночная ставка аренды, руб./кв. м/год, включая эксплуатационные и коммунальные расходы (кроме электричества)	*с НДС, округленно* **8 700**					
	без НДС **7 250**					

Источник: расчеты и предположения Исполнителя

Расчет рыночной 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
Источник информации		Письмо брокера	https://tyumen.cian.ru/rent/commercial/228610914/	http://www.denowa.ru/2883	https://tyumen.cian.ru/rent/commercial/228611141/
Телефон		8 (905) 823-93-53, Ольга	8 (345) 238-44-34, Алена	8 (969) 803-32-35, Сергей	8 (922) 479-97-92, Иван
Ставка аренды, руб./кв. м/год		10 800	12 000	9 528	13 200
Система налогообложения, наличие НДС		ОСН, с НДС	ОСН, с НДС	УСН	УСН
Коммунальные платежи		Включены, кроме электричества	Включены, кроме электричества	Включены	Включены, кроме электричества
Эксплуатационные платежи		Включены	Включены	Включены	Включены
Абсолютная корректировка, руб./кв. м/год, с НДС		0	0	-540	0
Скорректированная ставка аренды		10 800	12 000	8 988	13 200
Тип (предложение/сделка)		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		-4,5%	-4,5%	-4,5%	-4,5%
Скорректированная ставка аренды		10 314	11 460	8 584	12 606
Дата предложения/сделки	31.08.2020	Сентябрь 2020 г.	Сентябрь 2020 г.	Сентябрь 2020 г.	Сентябрь 2020 г.
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка		8 595	9 550	7 153	10 505
Местоположение	ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3	ул. Пермякова, д. 1, стр. 5	ул. Челюскинцев, д. 10	ул. Кирова, д. 40/33	ул. Герцена, д. 64
Корректировка		0%	-5%	-5%	-5%
Общая площадь, кв. м	246,6	228,9	200,0	170,0	257,0
Корректировка		-1%	-2%	-3%	0%
Доля помещений на 2 этаже и выше	100%	100%	100%	100%	100%
Корректировка		-	-	-	-
Совокупная корректировка		-1%	-7%	-8%	-5%
Скорректированная ставка		10 255	10 713	7 924	12 014
Отделка и состояние помещений	Стандартная отделка (за выездом арендатора)	Стандартная отделка (за выездом арендатора)	Стандартная отделка (за выездом арендатора)	Стандартная отделка (за выездом арендатора)	Стандартная отделка (за выездом арендатора)
Абсолютная корректировка, руб./кв. м/год, с НДС		0	0	0	0
Скорректированная ставка		10 255	10 713	7 924	12 014
Вес		25%	25%	25%	25%
Рыночная ставка аренды, руб./кв. м/год, включая эксплуатационные и коммунальные расходы (кроме электричества)	*с НДС, округленно* **10 200**				
	без НДС **8 500**				

Источник: расчеты и предположения Исполнителя

При определении ставки аренды мы применяли следующую последовательность корректировок:

Корректировка на коммунальные расходы и дополнительные платежи.

По результатам интервьюирования брокеров и собственников помещений было выявлено, что типичной практикой для рынка офисной недвижимости г. Тюмени является включение в арендную ставку эксплуатационных расходов и коммунальных платежей (кроме электричества). Все аналоги, кроме аналога №3, включают эксплуатационные и коммунальные расходы, кроме электричества.

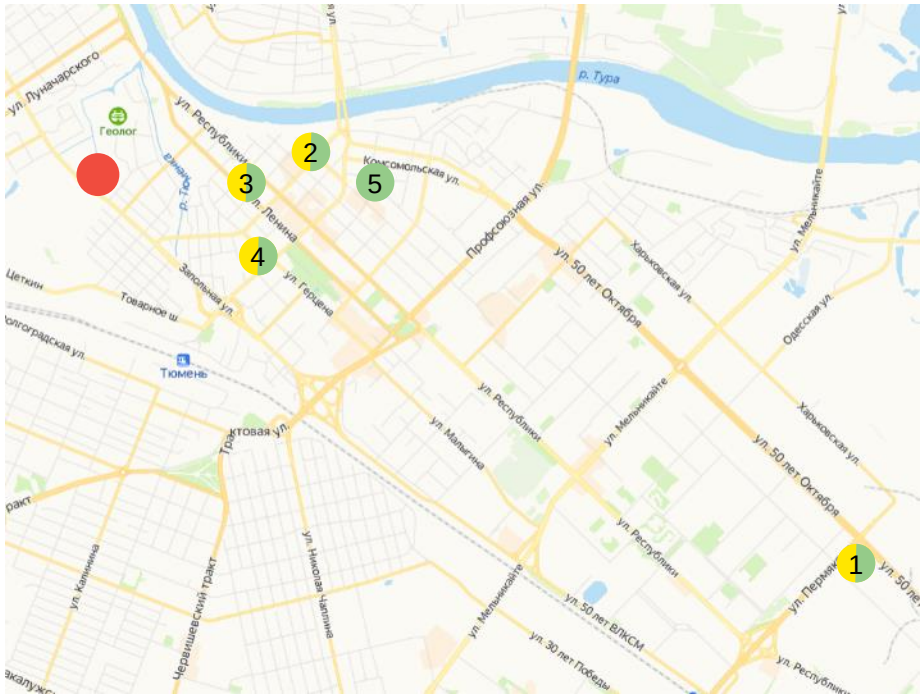
Ставка аренды аналога №3 включает в том числе расходы на электричество, соответственно, к ней должна быть применена корректировка. Абсолютная корректировка для данного объекта определена на основании фактических данных Заказчика по затратам на электричество в оцениваемых помещениях и составила 540 руб./кв. м/год, с НДС.

Корректировка на тип цены (сделка/ предложение). Для объектов, предлагаемых в аренду, запрашиваемые ставки, как правило, несколько выше тех, по которым фактически заключаются сделки. По результатам анализа рынка и интервьюирования брокеров было выявлено, что корректировка на предложение может составлять около 5%. Значение корректировки было определено на уровне 4,5%, что соответствует нижней границе диапазона, приведенного в Справочнике Лейфера для высококлассных офисов (стр. 320): 4,5% - 8,8%.

Корректировка на время сделки/ предложения. Использованные для расчета аналоги присутствовали на рынке недвижимости в сентябре 2020 года. Оценка проводится на 31 августа 2020 года. Таким образом, корректировка на время предложения не применялась.

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

Расположение объектов-аналогов



Источник: https://yandex.ru/maps/

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

Аналоги для 2 и 3 этажа

1 ул. Пермякова, д. 1, стр. 5
2 ул. Челюскинцев, д. 10
3 ул. Кирова, д. 40/33
4 ул. Герцена, д. 64

Аналоги для цокольного этажа

1 ул. Пермякова, д. 1, стр. 5
2 ул. Челюскинцев, д. 10
3 ул. Кирова, д. 40/33
4 ул. Герцена, д. 64
5 ул. Водопроводная, д. 25

Диапазоны корректировок на местоположение представлены в таблице ниже.

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

Аналоги 1 и 5 (аналог 5 используется только для расчета рыночной ставки помещения в цоколе) по местоположению сопоставимы с Объектом оценки, поэтому корректировка к их ставкам аренды не применялась.

Аналоги 2, 3, 4 расположены ближе к центру города, что является более престижным местоположением для офисной недвижимости в Тюмени относительно Объекта оценки. Для данных аналогов была применена корректировка -5%.

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

Размер корректировок был определен согласно Справочнику Лейфера. Для расчета корректировки на площадь для ставок аренды мы применяли следующую формулу (зависимость удельной арендной ставки от площади объекта офисно-торгового назначения в городах с численностью менее 1 млн человек, стр. 230):

$$\mathrm{Y} = 1{,}3413x^{-0{,}077}$$, где:

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

Корректировка на площадь определяется по формуле:

$$\mathrm{К\ пл.} = \left(\frac{\mathrm{Yo}}{\mathrm{Ya}} - 1\right) * 100\%$$, где:

Кпл -корректировка на площадь, %
Yo – функция, учитывающая зависимость между площадью объекта и его ставкой аренды/стоимостью;
Ya – функция, учитывающая зависимость между площадью аналога и его ставкой аренды/стоимостью.

Корректировка на структуру площадей. Поскольку мы анализировали арендные ставки и цены предложений аналогов в расчете на общую площадь объекта, необходимо учесть наличие в составе общей площади объекта оценки и/или аналогов помещений, расположенных на 2-м этаже (и выше) и в цоколе, 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:

$$\text{Кэ} = \frac{Do_1 + Do_2 * k_2 + Do_3 * k_3 + Do_4 * k_4}{Da_1 + Da_2 * k_2 + Da_3 * k_3 + Da_4 * k_4} * 100\%, \text{ где:}$$

Кэ – корректирующий коэффициент на наличие помещений, расположенных на 1-м этаже, на 2-м этаже (и выше), в цоколе и в подвале;
Do_1, Do_2 , Do_3 , Do_4 – доля помещений Объекта оценки, расположенных на 1-м этаже, на 2-м этаже (и выше), в цоколе и в подвале;
Da_1, **Da_2** , **Da_3**, **Da_4** – доля помещений аналога, расположенных на 1-м этаже, на 2-м этаже (и выше), в цоколе и в подвале;
k_2, k_3, k_4 – коэффициенты, учитывающие разницу в стоимости помещений.

Значение коэффициентов определены по данным Справочника Лейфера для городов с численностью от 500 тыс. до 1 млн человек (стр. 245) и представлены в таблице справа.

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

Коэффициенты ставок аренды на разных этажах

Этаж расположения	Коэффициент (k)
1 этаж	1,00
2 этаж и выше	0,94
Цоколь	0,77
Подвал	0,66

Источник: Справочник Лейфера, стр. 245

Прогнозная динамика изменения рыночной ставки аренды была определена на уровне инфляции (таблица «Макроэкономические предположения» на слайдах выше). Учитывая текущую экономическую ситуацию, а также полагаясь на информацию полученную от брокеров, экспертов и других участников рынка недвижимости, мы предполагаем, что среднерыночный рост ставок аренды с Даты оценки до конца 2021 года составит 0%.

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). Мы предполагаем стабилизированную недозагрузку на уровне 5%.

Расчет чистого операционного дохода.

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

- ***Эксплуатационные и коммунальные расходы.*** Согласно действующему договору аренды, арендатор самостоятельно несет расходы на эксплуатацию помещений и коммунальные расходы. Следовательно, в расчетах мы предполагаем, что до конца договора аренды арендодатель не несет эксплуатационные и коммунальные расходы.

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

Заказчиком были предоставлены фактические эксплуатационные и коммунальные расходы с 01.04.2019-31.03.2020 за все здание, в котором расположены оцениваемые помещения. В расчетах мы предполагали полное возмещение электроэнергии арендаторами, что соответствует рыночной практике аренды офисной недвижимости в г. Тюмень. Следовательно, фактические затраты на электроэнергию не учитывались. Остальные расходы, пересчитанные на кв. м арендопригодной площади, представлены в таблице ниже.

Фактические эксплуатационные и коммунальные расходы (кроме электричества)

Показатель	Значение, руб./кв. м/год, без НДС
Эксплуатационные расходы	**2 054**
Охрана	*1 250*
Вывоз ТКО	*69*
Уборка	*562*
Охранная и пожарная сигнализация	*121*
Коммунальные расходы (кроме электричества)	**215**
Вода	*42*
Тепло	*173*

Источник: данные Заказчика

Фактические расходы на охрану составили 1 250 руб./кв. м, без учета НДС, что значительно превышает рыночный уровень ввиду специфики деятельности арендатора – расчетный центр. Поэтому, расходы на охрану были определены на среднерыночном уровне – 400 руб./кв. м/год, без НДС, в соответствии с данными в таблице ниже.

Источник	Значение, руб./кв. м/год, без НДС	Расчет
Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY	610	10,0% от OPEX
Вольнова В. А. «Анализ состава арендной ставки на примере оценки офисных помещений с использованием доходного подхода»	250	3,2% от арендной ставки
Фактические данные Заказчика по сопоставимому объекту недвижимости в г. Сургуте	420	Факт
Итого, округлённо	**400**	

Таким образом, с учетом расходов на охрану на уровне 400 руб./кв. м, без НДС, эксплуатационные и коммунальные расходы (кроме электричества) были определены на уровне 1 370 руб./кв. м, без НДС.

- ***Земельные платежи.*** Согласно договору аренды земельного участка от 08.10.2016 № 23-32/236, здание, в котором находятся оцениваемые помещения, расположено на земельном участке площадью 943 кв. м (кадастровый номер 72:23:0216003:5651). Доля ЗУ, относимая к Объекту оценки, составляет 457,93 кв. м. Земельные платежи определены на уровне фактических платежей по данным Заказчика и составляют 74 770 рублей в год.

  В расчет заложено предположение о росте величины земельных платежей ввиду переоценки кадастровой стоимости земельного участка. В соответствии с распоряжением Департамента имущественных отношений Тюменской области №631/16 от 08.06.2020 государственная кадастровая оценка земельных участков, относящихся к категории земель населенных пунктов, будет проведена в 2021 году и применена с 01.01.2022. С учетом отсутствия роста цен на офисном рынке недвижимости Тюмени за последние 3 года, мы не ожидаем существенного изменения кадастровой стоимости по результатам ближайшей государственной кадастровой оценки.

  В соответствии с изменениями в Федеральный закон от 3 июля 2016 года №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» следующая государственная кадастровая оценка пройдет в 2022 году и будет применяться с 01.01.2023 (без учета ограничений по периодичности проведения государственной кадастровой оценки) и должна будет проводиться раз в четыре года.

  После 2023 года в расчет заложено предположение переоценки кадастровой стоимости земельного участка 1 раз в 4 года на величину накопленного роста цен (ставок аренды) на офисном рынке Тюмени.

- ***Налог на имущество.*** Согласно закону Тюменской области «О налоге на имущество организаций» № 172 от 27.11.2003, если объект недвижимого имущества 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 31.08.2020 составляет 86 800 437 руб. Месячная амортизация составляет 286 470 руб.

- ***Страховые платежи.*** Сумма страховых платежей определена на уровне фактических платежей и составила 46 000 руб./год. Страховые платежи считаются неизменными в течение прогнозного периода.

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

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

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 прогнозным периодом, на ставку капитализации. При расчете терминальной стоимости Объекта оценки мы использовали ставку капитализации 10,5% (для денежного потока до налогообложения). Ставка капитализации определена как ставка дисконтирования за вычетом среднегодового роста арендных ставок офисной недвижимости (14,5% - 4% = 10,5%).

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).

Расчет терминальной стоимости

Показатель		Значение	
Ставка аренды в терминальном году, руб./кв. м/год			
Помещения на 2 и 3 этажах	(1)	12 105	рыночная ставка аренды помещения на 2 и 3 этажах (8 500 руб./кв. м) * накопленный рост рынка (1,42)
Помещения на цокольном этаже	(2)	10 325	рыночная ставка аренды помещения на цокольном этаже (7 250 руб./кв. м) * накопленный рост рынка (1,42)
Потенциальный валовой доход	**(3)**	**5 577 757**	**(1) * площадь помещений на 2 и 3 этажах + (2) * площадь помещений на цокольном этаже**
Потери платежей	**(4)**	**-305 382**	**(5) + (6)**
Потери от неполной загруженности	(5)	-278 888	(3) * уровень недозагрузки (5%)
Потери от неплатежей	(6)	-26 494	((3) + (5)) * потери от неплатежей (0,5%)
Действительный валовой доход	**(7)**	**5 272 375**	**(3) + (4)**
Операционные расходы	**(8)**	**-2 256 459**	**(9) + (10) + (11) + (12)**
Эксплуатационные расходы	(9)	-1 025 494	эксплуатационные расходы (1 370 руб./кв. м) * накопленный ИПЦ (1,5)
Земельные платежи	(10)	-100 962	фактические земельные платежи (74 770 руб.)* накопленный рост рынка, с учётом периодичности переоценки раз в 4 года (1,35)
Расходы на страхование	(11)	-46 000	фактические расходы на страхование
Налог на имущество	(12)	-1 084 003	среднегодовая стоимость в терминальном году (49 272 857 руб.) * 2,2%
Чистый операционный доход	**(13)**	**3 015 916**	**(7) + (8)**
Брокерская комиссия за сдачу в аренду	(14)	-88 314	((3) + (5)) * брокерская комиссия (8,33%) / срок смены арендаторов (5 лет)
Фонд капитальных затрат	(15)	-55 772	(3) * капитальный резерв (1%)
Денежный поток	**(16)**	**2 871 829**	**(13) + (14) + (15)**
Терминальная стоимость	(17)	27 350 754	(16) / ставка капитализации (10,5%)
Брокерская комиссия за продажу	(18)	-136 754	(17) * брокерская комиссия (0,5%)
Итого, доход от продажи Объекта, руб.		**27 214 000**	**(17) + (18)**

Источник: анализ Исполнителя

Расчет ставки дисконтирования

Ставка дисконтирования - это ставка дохода на инвестиции, то есть ожидаемый возврат на вложения средств в приобретение объекта недвижимости с целью его дальнейшего коммерческого использования. Подобная ставка должна быть достаточной для того, чтобы побудить инвестора купить права на будущие потоки доходов, с учетом альтернативных вариантов вложений и риска, связанного с инвестированием в данные объекты недвижимости.
Ставку дисконтирования, учитывающую специфику рынка недвижимости и особенности торговых и офисных объектов, сравнимых с оцениваемым Объектом, можно рассчитать с применением аналитического метода расчета ставки дисконтирования. Кроме того, для установления ставки дисконтирования может быть применен экспертный метод. Подобные объекты часто приобретаются для последующего получения дохода, и рынок выработал типичные критерии к инвестициям такого рода. Для расчета также могут применяться другие методы.
Для расчета ставки дисконтирования денежных потоков мы применили метод кумулятивного построения. В рамках метода кумулятивного построения ставка дисконтирования определяется путем суммирования безрисковой ставки и определенных компонентов риска, таких как макроэкономические риски (страновой риск), отраслевые риски и риски, связанные со спецификой оцениваемого объекта.
Расчет стоимости ставки дисконтирования согласно кумулятивному подходу проводится следующим образом:

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

В качестве актива, доступного покупателям и собственникам недвижимости, доходность вложений может быть ориентиром уровня доходности вложений с минимально возможным на территории России риском. Такими активами могут являться Еврооблигации Российской Федерации, номинированные в долларах США. Для расчета «безрисковой» ставки мы использовали эффективную доходность по Еврооблигациям РФ со сроком погашения в 2047 году.

Премия за риск инвестирования в отрасль

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

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

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

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

Исходя из того, что Тюмень – развитый региональный город, административный центр Тюменской области с населением около 790 тыс. человек, риск инвестирования в отрасль определен на уровне 4%.

Премия за риск, связанный со спецификой данного объекта недвижимости

Управление инвестициями требует тщательного обдумывания и планирования, основанного на знании дела и постоянном анализе принятых решений. При изменении юридической и финансовой обстановки или состояния окружающей среды владелец недвижимости должен принять решение в отношении того, продолжать ли ею владеть, стоит ли ее продать, обменять или рефинансировать. Будущему владельцу недвижимости нужно иметь полное представление о дополнительных расходах, связанных с инвестиционным менеджментом. Более высокая требуемая норма прибыли, связанная с этими дополнительными расходами, сокращает величину будущего дохода, уменьшая тем самым текущую стоимость вложений в недвижимость по сравнению с другими помещениями капитала, которые требуют меньших расходов на управление. Расчет представлен в таблице ниже на следующем слайде.

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

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

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

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

Премия за риск, связанный с низкой ликвидностью

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

Срок экспозиции / 12 х 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 12 месяцев.

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

Расчет валютной корректировки представлен в таблице на следующем слайде.

Расчет премии за риск, связанный со спецификой объекта недвижимости

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации*	динамичный										
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный			1							
Снижение спроса на аренду помещений	динамичный			1							
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный			1							
Несистематический риск											
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный	1									
Ускоренный износ здания	статичный	1									
Неполучение арендных платежей	динамичный	1									
Неэффективный менеджмент	динамичный			1							
Неправильное оформление договоров аренды	динамичный	1									
Количество наблюдений		4	0	4	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		4	0	12	0	0	0	0	0	0	0
Сумма						16					
Количество факторов						8					
Поправка на риск вложений в объект						**2,00**					

Источник: анализ Исполнителя
*данные риски заложены в безрисковой ставке

Расчет валютной корректировки

	Среднегеометрическое значение	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
ИПЦ США*	102,0%	100,7%	101,7%	101,9%	102,0%	102,0%	102,0%	102,0%	102,0%	102,0%	102,0%	102,0%	102,0%	102,0%	102,0%
ИПЦ России*	103,9%	103,9%	103,7%	103,9%	103,9%	103,9%	103,9%	103,9%	103,8%	103,7%	103,6%	103,9%	103,9%	103,9%	103,9%
Корректировка	1,019														

Источник: EIU, Oxford Economics, Минэкономразвития РФ, ЦБ РФ, ВШЭ, анализ Исполнителя
** г/г, %

2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
102,0%	102,0%	102,0%	102,0%	102,0%	102,0%	102,0%	102,0%	102,0%	102,0%	102,0%	102,0%	102,0%	102,0%
103,9%	103,9%	103,9%	103,9%	103,9%	103,9%	103,9%	103,9%	103,9%	103,9%	103,9%	103,9%	103,9%	103,9%

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

Показатель	Значение
Безрисковая ставка	3,24%
Премия за риск инвестирования в отрасль	4,00%
Срок экспозиции, мес.	12
Премия за риск, связанный с низкой ликвидностью	3,22%
Премия за риск, связанный со спецификой данного объекта недвижимости	2,00%
Ставка дисконтирования для долл. потоков	12,44%
Валютная корректировка	1,019
Ставка дисконтирования для рублевых потоков (округленно)	**14,50%**

Источник: анализ Исполнителя

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	1 сен 20	1 окт 20	1 янв 21	1 апр 21	1 июл 21	1 окт 21	1 янв 22	1 апр 22	1 июл 22	1 окт 22	1 янв 23	1 апр 23	1 июл 23	1 окт 23	1 янв 24	1 апр 24	1 июл 24	1 окт 24
Конец периода	30 сен 20	31 дек 20	31 мар 21	30 июн 21	30 сен 21	31 дек 21	31 мар 22	30 июн 22	30 сен 22	31 дек 22	31 мар 23	30 июн 23	30 сен 23	31 дек 23	31 мар 24	30 июн 24	30 сен 24	31 дек 24
ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД																		
Потенциальный доход от помещений	1 041 204	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	3 771 914	3 813 363	3 813 363	3 987 304	3 987 304	4 031 121	4 031 121
по действующим договорам	1 041 204	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	3 771 914	3 813 363	3 813 363	3 987 304	3 987 304	4 031 121	4 031 121
по новым договорам																		
Итого, потенциальный валовой доход	**1 041 204**	**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**	**3 771 914**	**3 813 363**	**3 813 363**	**3 987 304**	**3 987 304**	**4 031 121**	**4 031 121**
ПОТЕРИ ПЛАТЕЖЕЙ																		
Потери от неполной загруженности помещений																		
Потери от неплатежей																		
Итого, потери платежей																		
ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД	**1 041 204**	**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**	**3 771 914**	**3 813 363**	**3 813 363**	**3 987 304**	**3 987 304**	**4 031 121**	**4 031 121**
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ																		
Эксплуатационные расходы	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Земельные платежи	(6 129)	(18 795)	(18 436)	(18 641)	(18 846)	(18 846)	(18 436)	(18 641)	(18 846)	(18 846)	(18 436)	(18 641)	(18 846)	(18 846)	(18 590)	(18 590)	(18 795)	(18 795)
Расходы на страхование	(3 770)	(11 563)	(11 342)	(11 468)	(11 595)	(11 595)	(11 342)	(11 468)	(11 595)	(11 595)	(11 342)	(11 468)	(11 595)	(11 595)	(11 437)	(11 437)	(11 563)	(11 563)
Налог на имущество	0	(475 039)	(470 312)	(465 586)	(460 859)	(456 132)	(450 617)	(445 891)	(441 164)	(436 437)	(431 710)	(426 984)	(422 257)	(417 530)	(412 803)	(408 077)	(403 350)	(397 835)
Итого, операционные расходы	**(9 899)**	**(505 397)**	**(500 091)**	**(495 695)**	**(491 299)**	**(486 573)**	**(480 396)**	**(476 000)**	**(471 605)**	**(466 878)**	**(461 489)**	**(457 093)**	**(452 698)**	**(447 971)**	**(442 831)**	**(438 104)**	**(433 707)**	**(428 193)**
ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД	**1 031 305**	**2 687 629**	**2 820 009**	**2 861 295**	**2 902 580**	**2 907 307**	**3 038 909**	**3 082 409**	**3 125 908**	**3 130 635**	**3 268 975**	**3 314 820**	**3 360 666**	**3 365 393**	**3 544 474**	**3 549 200**	**3 597 414**	**3 602 928**
ПРОЧИЕ РАСХОДЫ																		
Брокерская комиссия за сдачу в аренду																		
Фонд капитальных затрат	(3 193)	(9 791)	(9 791)	(9 791)	(9 791)	(9 791)	(9 791)	(9 886)	(9 981)	(10 077)	(10 174)	(10 272)	(10 372)	(10 472)	(10 573)	(10 674)	(10 776)	(10 879)
Итого, прочие расходы	**(3 193)**	**(9 791)**	**(9 791)**	**(9 791)**	**(9 791)**	**(9 791)**	**(9 791)**	**(9 886)**	**(9 981)**	**(10 077)**	**(10 174)**	**(10 272)**	**(10 372)**	**(10 472)**	**(10 573)**	**(10 674)**	**(10 776)**	**(10 879)**
Денежный поток до налогообложения	**1 028 112**	**2 677 837**	**2 810 217**	**2 851 503**	**2 892 789**	**2 897 516**	**3 029 118**	**3 072 523**	**3 115 927**	**3 120 558**	**3 258 800**	**3 304 548**	**3 350 294**	**3 354 921**	**3 533 901**	**3 538 527**	**3 586 638**	**3 592 049**
Фактор дисконтирования	0,9945	0,9722	0,9400	0,9090	0,8786	0,8492	0,8210	0,7939	0,7674	0,7417	0,7171	0,6934	0,6703	0,6478	0,6262	0,6055	0,5853	0,5656
Дисконтированный денежный поток	**1 022 411**	**2 603 444**	**2 641 513**	**2 591 888**	**2 541 719**	**2 460 506**	**2 486 932**	**2 439 339**	**2 391 293**	**2 314 545**	**2 336 900**	**2 291 521**	**2 245 760**	**2 173 454**	**2 213 049**	**2 142 437**	**2 099 141**	**2 031 816**
Стоимость Объекта оценки на Дату оценки, руб., без НДС, округленно	**88 197 000**																	

Источник: расчеты Исполнителя

Прогноз денежных потоков

Номер периода	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36
Начало периода	1 янв 25	1 апр 25	1 июл 25	1 окт 25	1 янв 26	1 апр 26	1 июл 26	1 окт 26	1 янв 27	1 апр 27	1 июл 27	1 окт 27	1 янв 28	1 апр 28	1 июл 28	1 окт 28	1 янв 29	1 апр 29
Конец периода	31 мар 25	30 июн 25	30 сен 25	31 дек 25	31 мар 26	30 июн 26	30 сен 26	31 дек 26	31 мар 27	30 июн 27	30 сен 27	31 дек 27	31 мар 28	30 июн 28	30 сен 28	31 дек 28	31 мар 29	30 июн 29
ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД																		
Потенциальный доход от помещений	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	5 033 880	5 033 880	5 089 197	5 089 197	5 291 735	5 350 532
по действующим договорам	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	5 033 880	5 033 880	5 089 197	5 089 197	5 291 735	5 350 532
по новым договорам																		
Итого, потенциальный валовой доход	**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**	**5 033 880**	**5 033 880**	**5 089 197**	**5 089 197**	**5 291 735**	**5 350 532**
ПОТЕРИ ПЛАТЕЖЕЙ																		
Потери от неполной загруженности помещений																		
Потери от неплатежей																		
Итого, потери платежей																		
ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД	**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**	**5 033 880**	**5 033 880**	**5 089 197**	**5 089 197**	**5 291 735**	**5 350 532**
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ																		
Эксплуатационные расходы	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Земельные платежи	(18 436)	(18 641)	(18 846)	(18 846)	(18 436)	(18 641)	(18 846)	(18 846)	(21 484)	(21 723)	(21 962)	(21 962)	(21 664)	(21 664)	(21 902)	(21 902)	(21 484)	(21 723)
Расходы на страхование	(11 342)	(11 468)	(11 595)	(11 595)	(11 342)	(11 468)	(11 595)	(11 595)	(11 342)	(11 468)	(11 595)	(11 595)	(11 437)	(11 437)	(11 563)	(11 563)	(11 342)	(11 468)
Налог на имущество	(393 109)	(388 382)	(383 655)	(378 928)	(374 202)	(369 475)	(364 748)	(360 021)	(355 295)	(350 568)	(345 841)	(340 326)	(335 600)	(330 873)	(326 146)	(321 419)	(316 693)	(311 966)
Итого, операционные расходы	**(422 888)**	**(418 492)**	**(414 096)**	**(409 369)**	**(403 980)**	**(399 585)**	**(395 189)**	**(390 462)**	**(388 121)**	**(383 759)**	**(379 397)**	**(373 883)**	**(368 701)**	**(363 974)**	**(359 611)**	**(354 884)**	**(349 520)**	**(345 158)**
ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД	**3 768 662**	**3 819 631**	**3 870 599**	**3 875 326**	**4 039 062**	**4 092 825**	**4 146 588**	**4 151 315**	**4 321 504**	**4 378 195**	**4 434 886**	**4 440 401**	**4 665 179**	**4 669 906**	**4 729 587**	**4 734 313**	**4 942 215**	**5 005 374**
ПРОЧИЕ РАСХОДЫ																		
Брокерская комиссия за сдачу в аренду																		
Фонд капитальных затрат	(10 983)	(11 088)	(11 195)	(11 302)	(11 410)	(11 520)	(11 630)	(11 742)	(11 855)	(11 967)	(12 081)	(12 195)	(12 310)	(12 423)	(12 536)	(12 650)	(12 766)	(12 878)
Итого, прочие расходы	**(10 983)**	**(11 088)**	**(11 195)**	**(11 302)**	**(11 410)**	**(11 520)**	**(11 630)**	**(11 742)**	**(11 855)**	**(11 967)**	**(12 081)**	**(12 195)**	**(12 310)**	**(12 423)**	**(12 536)**	**(12 650)**	**(12 766)**	**(12 878)**
Денежный поток до налогообложения	**3 757 679**	**3 808 542**	**3 859 405**	**3 864 024**	**4 027 652**	**4 081 305**	**4 134 958**	**4 139 573**	**4 309 649**	**4 366 228**	**4 422 806**	**4 428 206**	**4 652 869**	**4 657 483**	**4 717 051**	**4 721 663**	**4 929 449**	**4 992 496**
Фактор дисконтирования	0,5469	0,5288	0,5112	0,4941	0,4777	0,4619	0,4465	0,4315	0,4172	0,4035	0,3900	0,3769	0,3643	0,3523	0,3405	0,3291	0,3182	0,3077
Дисконтированный денежный поток	**2 054 994**	**2 014 091**	**1 972 919**	**1 909 047**	**1 923 878**	**1 885 186**	**1 846 268**	**1 786 352**	**1 798 052**	**1 761 555**	**1 724 869**	**1 669 068**	**1 695 257**	**1 640 646**	**1 606 211**	**1 553 871**	**1 568 438**	**1 536 088**

Источник: расчеты Исполнителя

Прогноз денежных потоков (продолжение)

Номер периода	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46
Начало периода	1 июл 29	1 окт 29	1 янв 30	1 апр 30	1 июл 30	1 окт 30	1 янв 31	1 апр 31	1 июл 31	1 окт 31
Конец периода	30 сен 29	31 дек 29	31 мар 30	30 июн 30	30 сен 30	31 дек 30	31 мар 31	30 июн 31	30 сен 31	31 дек 31
ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД										
Потенциальный доход от помещений	5 409 329	5 409 329	5 609 239	5 671 564	5 733 889	5 733 889	1 355 361	1 383 714	1 412 490	1 426 192
по действующим договорам	5 409 329	5 409 329	5 609 239	5 671 564	5 733 889	5 733 889	0	0	0	0
по новым договорам							1 355 361	1 383 714	1 412 490	1 426 192
Итого, потенциальный валовой доход	**5 409 329**	**5 409 329**	**5 609 239**	**5 671 564**	**5 733 889**	**5 733 889**	**1 355 361**	**1 383 714**	**1 412 490**	**1 426 192**
ПОТЕРИ ПЛАТЕЖЕЙ										
Потери от неполной загруженности помещений							(67 768)	(69 186)	(70 625)	(71 310)
Потери от неплатежей							(6 438)	(6 573)	(6 709)	(6 774)
Итого, потери платежей							**(74 206)**	**(75 758)**	**(77 334)**	**(78 084)**
ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД	**5 409 329**	**5 409 329**	**5 609 239**	**5 671 564**	**5 733 889**	**5 733 889**	**1 281 155**	**1 307 956**	**1 335 156**	**1 348 108**
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ										
Эксплуатационные расходы	0	0	0	0	0	0	(249 189)	(254 402)	(259 692)	(262 211)
Земельные платежи	(21 962)	(21 962)	(21 484)	(21 723)	(21 962)	(21 962)	(24 895)	(25 171)	(25 448)	(25 448)
Расходы на страхование	(11 595)	(11 595)	(11 342)	(11 468)	(11 595)	(11 595)	(11 342)	(11 468)	(11 595)	(11 595)
Налог на имущество	(307 239)	(302 512)	(297 786)	(293 059)	(288 332)	(282 818)	(278 091)	(273 364)	(268 637)	(263 911)
Итого, операционные расходы	**(340 796)**	**(336 069)**	**(330 613)**	**(326 251)**	**(321 889)**	**(316 374)**	**(563 517)**	**(564 406)**	**(565 372)**	**(563 164)**
ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД	**5 068 533**	**5 073 260**	**5 278 626**	**5 345 313**	**5 412 000**	**5 417 515**	**717 638**	**743 550**	**769 784**	**784 944**
ПРОЧИЕ РАСХОДЫ										
Брокерская комиссия за сдачу в аренду						(430 978)	(22 079)	(22 079)	(22 079)	(22 079)
Фонд капитальных затрат	(12 992)	(13 106)	(13 221)	(13 350)	(13 479)	(13 610)	(13 742)	(13 875)	(14 010)	(14 146)
Итого, прочие расходы	**(12 992)**	**(13 106)**	**(13 221)**	**(13 350)**	**(13 479)**	**(444 588)**				
Терминальная стоимость							27 350 754			
Брокерская комиссия за продажу							(136 754)			
Итого, доход от продажи Объекта							**27 214 000**			
Денежный поток до налогообложения	**5 055 542**	**5 060 154**	**5 265 405**	**5 331 964**	**5 398 521**	**4 972 927**	**27 214 000**			
Фактор дисконтирования	0,2974	0,2874	0,2779	0,2687	0,2598	0,2511	0,2468			
Дисконтированный денежный поток	**1 503 608**	**1 454 516**	**1 463 307**	**1 432 915**	**1 402 415**	**1 248 538**	**6 717 009**			

Источник: расчеты Исполнителя

Стоимость Объекта на Дату оценки, полученная в рамках доходного подхода

88 197 000 руб.

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

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 недалеко от 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 стоимости Объекта мы использовали метод сравнения продаж, основанный на сравнительном анализе присутствовавших на рынке Тюмени 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 стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода.

Расчет рыночной цены продажи офисных помещений

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Источник информации		https://tyumen.cian.ru/sale/commercial/205727987/	https://tyumen.cian.ru/sale/commercial/192773846/	https://tyumen.cian.ru/sale/commercial/228610640/	https://tyumen.cian.ru/sale/commercial/220181326/	https://tyumen.cian.ru/sale/commercial/239786485/
Телефон		8 (982) 980-25-03, Олег	8 (912) 990-77-31	8 (345) 238-44-34	8 (345) 238-44-34	8 (922) 001-16-30, Антон
Цена предложения, руб./кв. м, с НДС		63 131	45 857	52 282	66 551	51 020
Система налогообложения, наличие НДС		ОСН, с НДС	УСН	УСН	ОСН, с НДС	ОСН, с НДС
Тип (предложение/сделка)		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		-10,1%	-10,1%	-10,1%	-10,1%	-10,1%
Скорректированная цена		68 106	49 471	47 002	71 795	55 041
Дата предложения/сделки	31.08.2020	Сентябрь 2020 г.	Сентябрь 2020 г.	Сентябрь 2020 г.	Сентябрь 2020 г.	Сентябрь 2020 г.
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		68 106	49 471	47 002	71 795	55 041
Местоположение	ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3	ул. Ленина, д. 2А	ул. Салтыкова-Щедрина, д. 44	ул. Кирова, д. 18	ул. Дзержинского, д. 15	ул. Республики, д. 26
Корректировка		0%	0%	-5%	-5%	-5%
Общая площадь, кв. м	497,7	330,0	527,0	482,0	288,0	343,0
Корректировка		-5%	1%	0%	-7%	-5%
Доля помещений на 1 этаже	-	-	-	75,0%	100,0%	-
Доля помещений на 2 этаже и выше	49,5%	100,0%	100,0%	-	-	100,0%
Доля помещений в цоколе	50,5%	-	-	-	-	-
Доля помещений в подвале	-	-	-	25,0%	-	-
Корректировка		-9,1%	-9,1%	-6,6%	-14,6%	-9,1%
Совокупная корректировка		-14%	-8%	-12%	-24%	-18%
Скорректированная цена		58 697	45 290	41 514	54 293	45 290
Отделка помещений	Стандартная отделка (за выездом арендатора)	Стандартная отделка (за выездом арендатора)	Стандартная отделка (за выездом арендатора)	Стандартная отделка (за выездом арендатора)	Стандартная отделка (за выездом арендатора)	Стандартная отделка (за выездом арендатора)
Абсолютная корректировка		0	0	0	0	0
Скорректированная цена		58 697	45 290	41 514	54 293	45 290
Вес		20%	20%	20%	20%	20%
Рыночная цена продажи, руб./кв. м, с НДС	**49 017**					
Стоимость Объекта, руб., с НДС, без учета обременения долгосрочным договором, округленно	**24 396 000**					
Стоимость Объекта, руб., без НДС, без учета обременения долгосрочным договором	**20 330 000**					

Источник: расчеты и предположения Исполнителя

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 10-15%. По данным Справочника Лейфера корректировка на предложение для высококлассных офисов (офисы классов А, В, стр. 314) находится в диапазоне 4,9-10,1%. В расчете мы приняли значение корректировки на предложение соответствующее верхней границе диапазона, приведенного в Справочнике Лейфера, что соответствует информации, полученной от участников рынка.

Корректировка на время сделки/ предложения. Использованные для расчета аналоги присутствовали на рынке недвижимости в сентябре 2020 года, оценка проводится на дату 31 августа 2020 года. Таким образом, корректировка на время предложения не применялась.

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

Аналоги №1-2 по местоположению сопоставимы с Объектом оценки, поэтому корректировка к их ценам предложений не применялась.

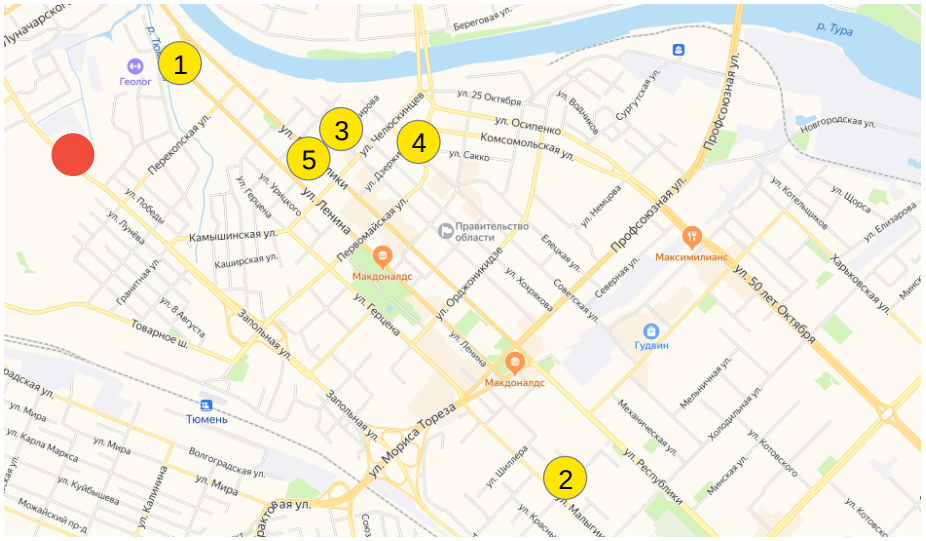
Аналоги №3-5 расположены в центре города/ближе к центру города, что является более престижным местоположением для офисной недвижимости в Тюмени относительно Объекта оценки. Для данных аналогов была применена корректировка -5%.

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

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

$$Y = 1{,}5836x^{-0{,}129}$$

Расположение объектов-аналогов



Источник: https://yandex.ru/maps/

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

1 ул. Ленина, д. 2А

2 ул. Салтыкова-Щедрина, д. 44

3 ул. Кирова, д. 18

4 ул. Дзержинского, д. 15

5 ул. Республики, д. 26

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

Корректировка на отделку и состояние помещений. Все объекты-аналоги предлагаются на продажу в состоянии стандартной отделки (за выездом арендатора), 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 оставшемуся сроку текущего долгосрочного договора аренды (до 31.12.2030)
2. Мы спрогнозировали денежный поток по договору аренды, которым обременен Объект оценки (арендные платежи на кв. м).
3. Согласно действующему договору аренды, арендатор самостоятельно несет расходы на эксплуатацию помещений и коммунальные расходы. Так как, рыночные ставки аренды включают данные расходы (кроме электричества), мы учли возникающую экономию (с учетом динамики рынка).
4. Мы спрогнозировали денежный поток на рыночных условиях (арендные платежи на кв. м по рыночной ставке аренды с учетом динамики изменения ставки аренды).
5. Мы посчитали разницу между доходом Объекта оценки от текущего договора аренды с учетом экономии на эксплуатационных и коммунальных расходах (кроме электричества), и потенциальным доходом исходя из рыночных ставок аренды с учетом ежеквартального рыночного роста.
6. Мы продисконтировали рассчитанную разницу, применив ставку дисконтирования в размере 14% (равную ставке дисконтирования в рамках доходного подхода).

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

Расчет корректировки на обременения в виде долгосрочного договора аренды

Период	31.08.2020-31.12.2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Рост рыночных ставок аренды	*0,00%*	*0,00%*	*3,91%*	*3,91%*	*3,88%*	*3,89%*	*3,90%*	*3,84%*	*3,70%*	*3,57%*	*3,94%*
Рыночная ставка аренды, руб./кв. м	**2 609**	**7 869**	**7 984**	**8 296**	**8 620**	**8 955**	**9 303**	**9 664**	**10 030**	**10 396**	**10 782**
Индексация ставки по договору	*6,00%*	*6,00%*	*6,00%*	*6,00%*	*6,00%*	*6,00%*	*6,00%*	*6,00%*	*6,00%*	*6,00%*	*6,00%*
Базовая ставка по договору, руб./кв. м	8 508	27 054	28 677	30 398	32 222	34 155	36 205	38 377	40 679	43 120	45 707
Рост эксплуатационных и коммунальных расходов	*0,00%*	*0,00%*	*3,91%*	*3,91%*	*3,88%*	*3,89%*	*3,90%*	*3,84%*	*3,70%*	*3,57%*	*3,94%*
Экономия на эксплуатационных и коммунальных расходах (кроме электричества), руб./кв. м	460	1 414	1 468	1 525	1 585	1 646	1 710	1 777	1 843	1 910	1 982
Доход по договору с учетом экономии, руб./кв. м	**8 967**	**28 468**	**30 145**	**31 923**	**33 807**	**35 802**	**37 915**	**40 153**	**42 523**	**45 030**	**47 690**
Разница	5 899	19 185	20 694	22 102	23 602	25 200	26 901	28 713	30 649	32 724	34 926
Дисконтированная разница	**6 217**	**18 410**	**17 303**	**16 113**	**15 000**	**13 962**	**12 997**	**12 097**	**11 259**	**10 479**	**9 754**
Разница всего, руб./кв. м	143 592										
Площадь, кв. м	497,7										
Корректировка, руб.	**71 465 578**										

Источник: анализ Исполнителя, данные Заказчика

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

Расчет стоимости Объекта оценки

Стоимость, руб., без НДС	Корректировка на долгосрочный договор аренды, руб.	Стоимость Объекта оценки, руб., без НДС, округленно
20 330 000	**71 465 578**	**91 796 000**

Источник: анализ Исполнителя

Стоимость Объекта на Дату оценки, полученная в рамках сравнительного подхода

91 796 000 руб.

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

Согласование результатов и вывод о стоимости

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

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

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

В таблице ниже представлен результат согласования стоимости оцениваемого объекта.

Согласование результатов

Подход	Стоимость, руб., без НДС	Вес подхода	Согласованная справедливая (рыночная) стоимость, руб., без НДС, округленно
Затратный	Не применялся	-	**90 000 000**
Сравнительный	91 796 000	50%	
Доходный	88 197 000	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 по состоянию на Дату оценки – 31 августа 2020 года, округлённо, без НДС:

90 000 000 (Девяносто миллионов) рублей.

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

Этаж	Площадь, кв. м	Справедливая (рыночная стоимость), руб. без НДС
Цоколь	251,1	45 406 871,6
2-й этаж	161,9	29 276 672,7
3-й этаж	45,9	8 300 180,8
3-й этаж	38,8	7 016 274,9
Итого	**497,7**	**90 000 000**

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Текущая стоимость арендных платежей за земельный участок

В соответствии с заданием на оценку мы определили текущую стоимость арендных платежей за часть земельного участка площадью 457,93 кв. м, относящегося к оцениваемым помещениям. Общая площадь земельного участка с кадастровым номером 72:23:0216003:5651 составляет 943 кв. м.

Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора (землеустроительное дело №23-66084) №23-32/236 от 08.10.2016 заключен между Департаментом имущественных отношений Тюменской области и собственниками помещений в здании, находящемся на земельном участке, на срок до 14 сентября 2065 года.

Арендная плата по состоянию на 2020 год составляет 74 770 руб./год. При определении текущей стоимости арендных платежей мы не учитывали рост арендной платы. Ставка дисконтирования принята на уровне ставки дисконтирования для расчета справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки и составляет 14,5%.

Таким образом текущая стоимость арендных платежей за часть земельного участка площадью 457,9 кв. м составляет 550 572 руб.

Расчет текущей стоимости арендных платежей

Период	31.08.2020-31.12.2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
Арендный платеж	(24 923)	(74 770)	(74 770)	(74 770)	(74 770)	(74 770)	(74 770)	(74 770)	(74 770)	(74 770)	(74 770)	(74 770)	(74 770)	(74 770)	(74 770)	(74 770)	(74 770)	(74 770)	(74 770)	(74 770)	(74 770)	(74 770)
Фактор дисконтирования	0,9776	0,8933	0,7802	0,6815	0,5951	0,5197	0,4539	0,3965	0,3462	0,3024	0,2641	0,2307	0,2014	0,1759	0,1537	0,1342	0,1172	0,1023	0,0894	0,0781	0,0682	0,0595
Текущая стоимость арендных платежей, руб.	**(550 572)**																					

Период	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065
Арендный платеж	(74 770)	(74 770)	(74 770)	(74 770)	(74 770)	(74 770)	(74 770)	(74 770)	(74 770)	(74 770)	(74 770)	(74 770)	(74 770)	(74 770)	(74 770)	(74 770)	(74 770)	(74 770)	(74 770)	(74 770)	(74 770)	(74 770)	(74 770)	(52 646)
Фактор дисконтирования	0,0520	0,0454	0,0397	0,0346	0,0303	0,0264	0,0231	0,0202	0,0176	0,0154	0,0134	0,0117	0,0102	0,0089	0,0078	0,0068	0,0060	0,0052	0,0045	0,0040	0,0035	0,0030	0,0026	0,0024

Источник: анализ Исполнителя, данные Заказчика

3

Приложения

Содержание	Стр.
Обзор макроэкономической ситуации	57
Обзор рынка офисной недвижимости Тюмени	59
Перечень использованных материалов	61
Сведения об Оценщике	63
Копии интернет-страниц	65
Копии документов Заказчика	80

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 во втором квартале 2020 года в контексте их влияния на российский рынок недвижимости.

Прогноз ИПЦ России по состоянию на август 2020 года

ИПЦ России, г/г, %	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
EIU	3,9%	4,0%	3,7%	3,8%	3,9%		
Oxford Economics	3,9%	3,3%	3,9%	3,9%	3,7%	3,9%	4,0%
ЦБ-базовый	4,0%	3,8%	4,0%				
МЭР-базовый	3,8%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%		
Центр развития НИУ ВШЭ	3,8%	3,6%	4,0%	4,0%	3,9%	3,9%	3,8%
Среднее значение	**3,9%**	**3,7%**	**3,9%**	**3,9%**	**3,9%**	**3,9%**	**3,9%**

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

Экономическая ситуация

По оценке Минэкономразвития России, в 1 квартале 2020 года темп роста ВВП составил 1,8% г/г (4 квартал 2019 года – 2,1% г/г, 2019 год – 1,3% г/г). В отраслевом разрезе драйверами роста ВВП в первые три месяца текущего года стали торговля и обрабатывающая промышленность.

По данным Минэкономразвития, за 7 месяцев с начала 2020 года ВВП снизился на 3,8% г/г. В июле продолжилось улучшение динамики ВВП – падение сократилось до -4,7% г/г по сравнению с -6,4% г/г в июне.

Наиболее активное восстановление в июле наблюдалось в секторах, ориентированных на потребительский спрос. Спад оборота розничной торговли сократился до -2,6% г/г (после -7,7% г/г в июне), преимущественно за счет непродовольственного сегмента.

В сфере услуг обороты остаются существенно ниже уровней прошлого года в условиях сохранения ограничений, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции. Вместе с тем и в данном сегменте наблюдается постепенное улучшение ситуации: темпы падения объема платных услуг населению замедлились до -25,5% г/г с -31,4% г/г, оборота общественного питания – до -28,2% г/г после -42,9% г/г месяцем ранее.

По данным среднесрочного прогноза ЦБ РФ от 24 апреля 2020 года, в 2020 году падение ВВП составит от 4% до 6%. В 2021 году ожидается рост на уровне 2,8-4,8%.

По состоянию на конец июня 2020 года МВФ прогнозировал падение российской экономики на 6,6% в 2020 году.

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

Макроэкономика: влияние на рынок недвижимости

Влияние на рынок недвижимости оказали следующие основные факторы:

Денежная масса:

По данным ЦБ РФ, по состоянию на 1 августа 2020 года увеличение денежной массы в национальном определении (денежного агрегата М2) с начала года составило 5,9% (за аналогичный период 2019 года данный показатель составил 0,5%).

Инфляция: По данным Минэкономразвития, в августе 2020 года инфляция ускорилась до 3,6% г/г после 3,4% г/г в июле. Вклад в ускорение инфляции внесли: менее выраженное, чем в прошлом году, сезонное удешевление плодоовощной продукции; ослабление рубля и, как следствие, рост цен на непродовольственные товары с высокой импортной составляющей; удорожанием транспортных и гостиничных услуг в условиях повышенного спроса на услуги внутреннего туризма; проведение отложенной индексации цен на газ для населения.

По отношению к предыдущему месяцу в августе наблюдалась сезонная дефляция – цены снизились на 0,04% (в июле – рост на 0,4% м/м).

По оценке Минэкономразвития России, при сохранении стабильной курсовой динамики в сентябре рост цен составит -0,1-0,0%, что соответствует годовому темпу 3,6–3,7% г/г. При этом значительное влияние на темпы роста цен будут оказывать, с одной стороны, высокие показатели урожая, с другой – динамика цен на услуги внутреннего и зарубежного туризма в условиях дальнейшего открытия границ.

Уровень безработицы:

По данным Росстата, по состоянию на июль 2020 года, безработица составила 6,3%. По итогам выборочного обследования рабочей силы, 4,7 млн человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные.

Индекс промышленного производства:

По данным Росстата, индекс промышленного производства во втором квартале 2020 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 91,5%. В первом квартале значение данного показателя находилось на уровне 101,5%.

Цены на нефть:

По данным Министерства финансов РФ, средняя цена на нефть марки Urals в январе-августе 2020 года сложилась в размере $40,83 за баррель, в январе-августе 2019 года - $64,54 за баррель.

Средняя цена на нефть марки Urals в августе 2020 года сложилась в размере $44,51 за баррель, что в 1,3 раза ниже, чем в августе 2019 года ($59,38 за баррель).

Предложение

На дату оценки предложение в городе Тюмень не равномерно распределено по округам: наибольшая доля приходится на Центральный и Ленинский округа, наименьшая на Восточный и Калининский округа. Подробное распределение объема предложения коммерческой недвижимости представлено на диаграмме справа.

На основании проведенного анализа, в предложении коммерческой недвижимости Тюмени преимущественно преобладают помещения свободного назначения, которые занимают 47% рынка. Затем идут офисные помещения (26%) и торговые (27%). Остальная доля предложения представлена помещениями предназначенными для производственно-складской деятельности, гостиниц и пунктов общественного питания.

В настоящее время рынок офисной недвижимости Тюмени представлен следующими объектами:

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

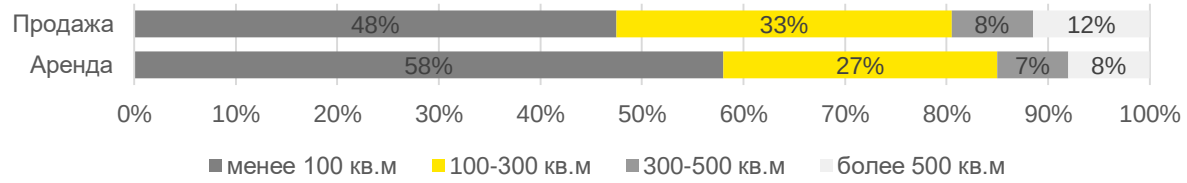
По данным Циан.ру на дату оценки на продажу предлагаются около 700 объектов, в свою очередь, в аренду предлагается порядка 600 объектов. На рынке офисной недвижимости Тюмени доминируют помещения до 100 кв. м.

По состоянию на сентябрь 2020 года деловая активность распределена по трем округам города относительно равномерно, в то время как в Восточном округе (самый молодой и маленький из четырех округов), наблюдается самая низкая деловая активность – всего 13% и 12% предложений офисной недвижимости на продажу и аренду соответственно. Структура предложения представлена на диаграмме справа.

Спрос

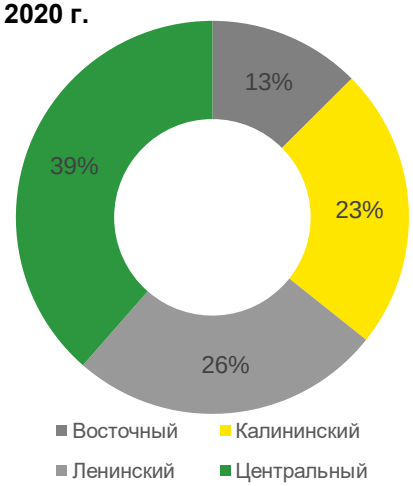
Наибольшим спросом пользуются помещения, расположенные на первой линии, преимущественно площадью до 100 кв. м и стоимостью до 100 000 рублей за кв. м с

Распределение объема предложения офисных помещений по площади в сентябре 2020 г.



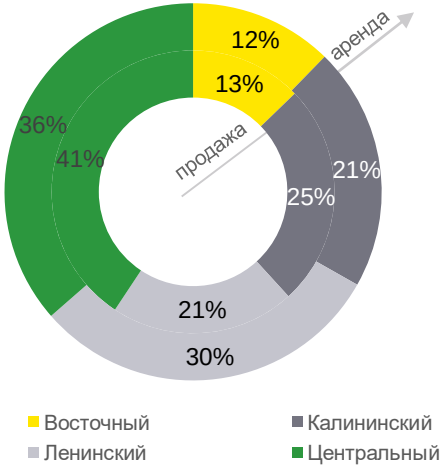
Источник: tyumen.cian.ru и анализ EY

Распределение объема предложения коммерческой недвижимости по районам в 3 кв. 2020 г.



Источник: tyumen.cian.ru и анализ EY

Распределение объема предложения офисных помещений по районам в сентябре 2020 г.



Источник: tyumen.cian.ru и анализ EY

Цены продажи

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

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

По данным Restate.ru на конец августа средняя цена за кв. м офисной недвижимости в г. Тюмень составила 63 539 руб.

Что касается объектов, сопоставимых с Объектом оценки (расположенные в Калининском или Центральном округах, недалеко от центра города) диапазон цен предложений за помещения площадью 100 – 600 кв. м с учетом НДС составляет 23 333 – 120 000 руб./кв. м., что эквивалентно 18 667– 127 273 руб./кв. м без НДС, и зависит от индивидуальных характеристик помещения, в том числе площади помещения, выполненной отделки и этажа и места расположения.

Арендные ставки

Самые высокие ставки наблюдаются в БЦ высокого класса, расположенных в центральной части города: 10 000-24 000 руб./кв. м/год.

Что касается объектов, сопоставимых с Объектом оценки по расположению, ставка аренды за офисные помещения площадью 100-600 кв. м колеблется от 6 000 руб./кв. м/год до 14 400 руб./кв. м/год с НДС (5 000 – 12 000 руб./кв. м/год без НДС) и зависит от индивидуальных характеристик помещения, в том числе площади помещения, выполненной отделки и этажа расположения.

3 Приложения

Перечень использованных материалов

Данные Заказчика	Размер, байт
Баланс_Восток.pdf	2 068 797
Тех. паспорт (Чернышевского, 1, корп. 3).pdf	4 726 014
Тюмень, Чернышевского 1, пом. 1.pdf	345 782
Тюмень, Чернышевского 1, пом. 4.pdf	400 714
Тюмень, Чернышевского 1, пом. 6.pdf	389 373
Тюмень, Чернышевского 1, пом. 7.pdf	388 635
20160824 Договор аренды Чернышевского.pdf	655 716
20161008_НПФ_Договор_аренды_ЗУ_Чернышевского.pdf	321 510
20170912 ДС к Договору аренды Чернышевского.pdf	196 614
20181213 ДС к Договору аренды Чернышевского.pdf	1 560 509
2020_Договор_страхования_Тюмень_.pdf	1 093 727
Чернышевского.xlsx	18 217
2.Остаточная.xlsx	15 117

3 Приложения

Перечень использованных материалов

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
Федеральный закон от 3 июля 2016 года №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»
Распоряжение Департамента имущественных отношений Тюменской области №631/16 от 08.06.2020
Учебно-методическая литература
«Оценка недвижимости» (Двенадцатое издание). Институт оценки (Чикаго, США);
«Справочник оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.» под ред. Л. А. Лейфер, Нижний Новгород, 2020
«Анализ состава арендной ставки на примере оценки офисных помещений с использованием доходного подхода» (В. А. Вольнова, Новосибирск, 2012)
Периодические издания о рынке недвижимости, данные информационных агентств и аналитические обзоры:
www.avito.ru
www.cian.ru
www.cko.72to.ru
www.denowa.ru
www.domofond.ru
www.restate.ru
www.rway.ru
www.spark-interfax.ru

3 Приложения

Сведения об Оценщике

ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ"

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Архангельская Ольга Юрьевна

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4511 № 091852, выдан 18.07.2011г.

Отделением УФМС России по гор. Москве по району Замоскворечье

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

« 01 » января 2008г., регистрационный № 002517

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано « 21 » октября 2017 года.

Президент С.А. Табакова

М.П.

0024581 *

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 009835-1 « 12 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Архангельской Ольге Юрьевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от « 12 » апреля 20 18 г. № 59

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 12 » апреля 20 21 г.

3 Приложения

Сведения об Оценщике

ИНГОССТРАХ Ingosstrakh

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)
№ 433-121121/20 / 0325R/776/00001/20 - 002517 от «04» июня 2020 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Сострахованщики и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/20 / 0325R/776/00001/20 - 002517 от «04» июня 2020 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ: 1.1. **Архангельская Ольга Юрьевна**
Паспортные данные: Сер. 4519 №076944 выдан ГУ МВД России по г. Москве (код подразделения - 770-004) 25.03.2019
Адрес регистрации: 115035, Москва, г. Москва, Космодамианская наб., д. 40-42, строение 3, кв./оф. 243

2. СОСТРАХОВЩИКИ: 2.1. **СПАО «Ингосстрах»** (далее – Сострахованщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77

2.2. **АО «АльфаСтрахование»** (далее – Сострахованщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 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, возникающим 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 несением согласованных со Сострахованщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.

4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Сострахованщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (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 ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьих лиц.

5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ): 5.1. С **«01» июля 2020 года** по **«31» декабря 2021 года**, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.

6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД: 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ: 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Сострахованщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ: 8.1 Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **300 000 (Триста тысяч) рублей.**
8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей.**

9. ФРАНШИЗА: 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.

10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежаще исполнившим свою обязанность по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.
10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Архангельская Ольга Юрьевна

СОСТРАХОВЩИКИ:
От Сострахованщиков: _____
(Начальник отдела страхования финансовых и профессиональных рисков Архангельский С.Ю. на основании Доверенностей № 6955761-4/19 от 08.07.2019 от СПАО «Ингосстрах» и №5878/20N от 04.06.2020 г. от АО «АльфаСтрахование»)

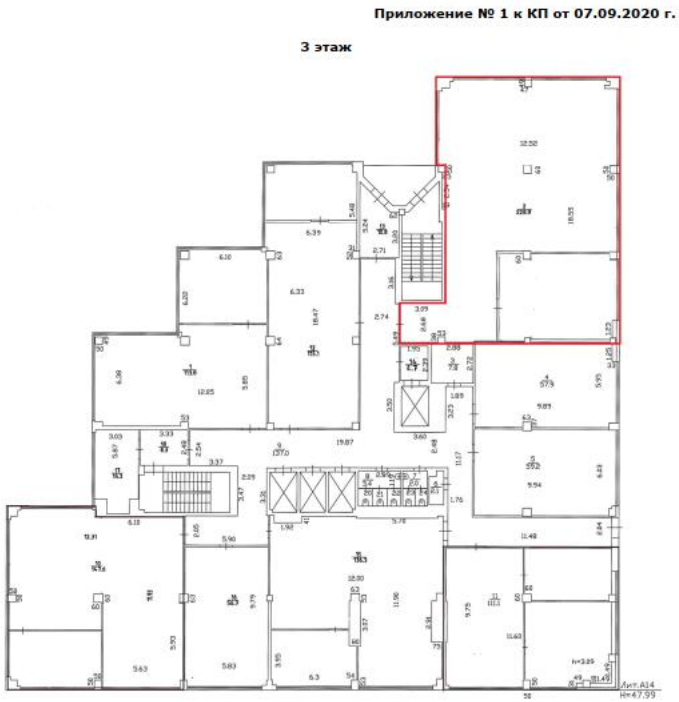
Расчет ставки аренды офисных помещений на 2 и 3 этажах

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

Аналог 1

Коммерческое предложение от БЦ Нобель Парк

Вариант	Бизнес центр	Этаж	Площадь	Арендная ставка	Сумма	Примечание
№ 1	Нобель Парк	3	228,9 м²	900 руб. (с НДС) за м²	206 010 руб.	См. приложение № 1



Расчет ставки аренды офисных помещений на 2 и 3 этажах

Аналог 2

https://tyumen.cian.ru/rent/commercial/228610914/

Офис, 200 м²

в бизнес-центре «Альянс»

Тюменская область, Тюмень, Центральный, мкр. Исторический, ул. Челюскинцев, 10/17

200 м²	2 из 4	Свободно
Площадь	Этаж	Помещение

190 000 ₽/мес.

УСН; без комиссии

Регион Бизнес Недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с 2015 года

+7 345 238-44-34

Сдается офисное помещение общей площадью 200. 1 кв. м. , расположенное по адресу: г. Тюмень ул. Челюскинцев д. 10.
Основные характеристики и преимущества здания:
-Бизнес-Центр класса А расположен в самом центре Тюмени.
-Развитая инфраструктура
-Удобная транспортная развязка, которая позволяет без труда добраться из любого района города.
-В шаговой доступности банки, гостиницы, рестораны.
- Профессиональная управляющая компания и служба Reception бизнес-центра обеспечивает высокий уровень обслуживания и комфортные условия для арендаторов и их клиентов, заказчиков, гостей.
Арендаторы могут бесплатно проводить деловые встречи и совещания в комнате переговоров, проводить обучение для своих сотрудников в зале для презентаций.
В арендную плату входит:
- размещение рекламных вывесок,
- услуги по уборке помещения,
- охрана,
- вывоз ТБО.
Электроэнергия, телефония, интернет - за отдельную стоимость.

АН " Регионального развития Тюмень". Коммерческая недвижимость Тюмень.
От собственника без комиссии.

Расчет ставки аренды офисных помещений на 2 и 3 этажах

Аналог 3

http://www.denowa.ru/2883

Офисное помещение 170 м2 в статусном БЦ (ул. Кирова 40)

офисные помещения в аренду, 170,00 м²

119 000 ₽ в месяц

НДС не облагается (УСН)

700 ₽ в месяц/м²

Общая	Этаж/Этажность
170,00 м²	5/6

Описание

БЦ расположен в деловой части города, в историческом центре с прилегающим парком, на пересечении улиц Ленина и Кирова.

Предлагаются два кабинета 170 кв.м. Можно дополнительно разделить эти кабинеты шумоизоляционными перегородками.

Стоимость аренды 700 руб./м². Дополнительно оплачиваются к/э услуги: электроэнергия, вода и ежедневный клининг.

В составе БЦ есть ресторан "Мохито", "Шаляпин", кафе, парикмахерская, бутик цветов и подарков. Высокие потолки и витражное остекление, помогают сделать работу в офисе комфортной и продуктивной. В каждом помещении установлены кондиционеры.

Напротив БЦ размещается общегородская парковка на 240 машиномест.

Для аренды этого помещения, Вам достаточно договориться о встрече!

ID объекта	2883
Тип недвижимости	офисные помещения
Тип сделки	аренда
Субаренда	да
Этаж	5
Этажность	6
Тип здания	нежилое
Страна	Россия
Регион	Тюменская область
Город	Тюмень
Район	Центральный
Класс здания	B+
Материал стен	монолитно-кирпичный
Отделка	требует косметического ремонта
Общая площадь	170.00
Цена за весь объект в месяц	119 000 ₽
Цена за метр в месяц	700 ₽ в месяц/м²
Высота потолка	3.0
Оператор телефонной связи	Билайн, Вместе
Интернет-провайдер	Билайн, Вместе
Пожарная сигнализация	есть
Охранная сигнализация	есть
Окружение	Сбербанк, кафе, рестораны, элитная жилая застройка
Вентиляция	есть
Кондиционирование	есть
Паркинг - кол-во машиномест	240
Парковка	общая
Площадь, м2	170

Расчет ставки аренды офисных помещений на 2 и 3 этажах

Аналог 4

https://tyumen.cian.ru/rent/commercial/228611141/

Офис (B+), 257 м²

в торгово-офисном комплексе «Сити-Центр»

Тюменская область, Тюмень, Калининский, мкр. Городская администрация, ул. Герцена, 64

257 м²	15 из 15	Свободно	B+
Площадь	Этаж	Помещение	Класс

282 700 ₽/мес.

УСН; без комиссии

Регион Бизнес Недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с 2015 года

+7 345 238-44-34

Сдается помещение от собственника без комиссии!
Помещение находится в центре города.
Рядом размещается Тюменский Цирк, Администрация города Тюмени, торгово-офисный центр "Сити-Центр",
демократичное кафе "Среда", фитнес клуб "ATHLETIC GYM", магазин косметики и бытовой парфюмерии "Магнит Косметик" и тд;
Транспортная логистика:
В зоне шаговой доступности от главной улицы города ул. Республики
Действующие регулярные автобусные маршруты автобусные остановки в 2 минутах от входа в здание.
Уникальные преимущества объекта:
Паркинг.
Стабильно большие транспортные и пешеходные потоки
Сосредоточие в районе офисных центров и большого жилого массива
Высокая рекламная активность.

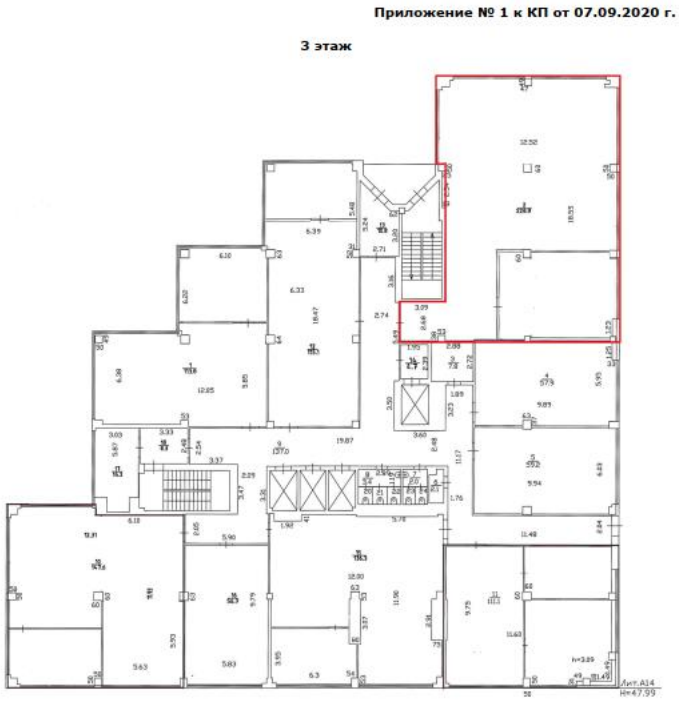
Показ по согласованию в удобное для вас время.
"Агентство Регионального Развития" г. Тюмень.
По всем вопросам вы можете обращаться к вашему персональному менеджеру: Гладченко Елене консультант по коммерческой недвижимости.

Расчет ставки аренды офисных помещений в цокольном этаже

Аналог 1

Коммерческое предложение от БЦ Нобель Парк

Вариант	Бизнес центр	Этаж	Площадь	Арендная ставка	Сумма	Примечание
№ 1	Нобель Парк	3	228,9 м²	900 руб. (с НДС) за м²	206 010 руб.	См. приложение № 1



Расчет ставки аренды офисных помещений в цокольном этаже

Аналог 2

https://tyumen.cian.ru/rent/commercial/228610914/

Офис, 200 м²

в бизнес-центре «Альянс»

Тюменская область, Тюмень, Центральный, мкр. Исторический, ул. Челюскинцев, 10/17

200 м²	2 из 4	Свободно
Площадь	Этаж	Помещение

190 000 ₽/мес.

УСН; без комиссии

Регион Бизнес Недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с 2015 года

+7 345 238-44-34

Сдается офисное помещение общей площадью 200. 1 кв. м. , расположенное по адресу: г. Тюмень ул. Челюскинцев д. 10.
Основные характеристики и преимущества здания:
-Бизнес-Центр класса А расположен в самом центре Тюмени.
-Развитая инфраструктура
-Удобная транспортная развязка, которая позволяет без труда добраться из любого района города.
-В шаговой доступности банки, гостиницы, рестораны.
- Профессиональная управляющая компания и служба Reception бизнес-центра обеспечивает высокий уровень обслуживания и комфортные условия для арендаторов и их клиентов, заказчиков, гостей.
Арендаторы могут бесплатно проводить деловые встречи и совещания в комнате переговоров, проводить обучение для своих сотрудников в зале для презентаций.
В арендную плату входит:
- размещение рекламных вывесок,
- услуги по уборке помещения,
- охрана,
- вывоз ТБО.
Электроэнергия, телефония, интернет - за отдельную стоимость.

АН " Регионального развития Тюмень". Коммерческая недвижимость Тюмень.
От собственника без комиссии.

Расчет ставки аренды офисных помещений в цокольном этаже

Аналог 3

http://www.denowa.ru/2883

Офисное помещение 170 м2 в статусном БЦ (ул. Кирова 40)

офисные помещения в аренду, 170,00 м²

119 000 ₽ в месяц

НДС не облагается (УСН)

700 ₽ в месяц/м²

Общая	Этаж/Этажность
170,00 м²	5/6

Описание

БЦ расположен в деловой части города, в историческом центре с прилегающим парком, на пересечении улиц Ленина и Кирова.

Предлагаются два кабинета 170 кв.м. Можно дополнительно разделить эти кабинеты шумоизоляционными перегородками.

Стоимость аренды 700 руб./м². Дополнительно оплачиваются к/э услуги: электроэнергия, вода и ежедневный клининг.

В составе БЦ есть ресторан "Мохито", "Шаляпин", кафе, парикмахерская, бутик цветов и подарков. Высокие потолки и витражное остекление, помогают сделать работу в офисе комфортной и продуктивной. В каждом помещении установлены кондиционеры.

Напротив БЦ размещается общегородская парковка на 240 машиномест.

Для аренды этого помещения, Вам достаточно договориться о встрече!

ID объекта	2883
Тип недвижимости	офисные помещения
Тип сделки	аренда
Субаренда	да
Этаж	5
Этажность	6
Тип здания	нежилое
Страна	Россия
Регион	Тюменская область
Город	Тюмень
Район	Центральный
Класс здания	B+
Материал стен	монолитно-кирпичный
Отделка	требует косметического ремонта
Общая площадь	170.00
Цена за весь объект в месяц	119 000 ₽
Цена за метр в месяц	700 ₽ в месяц/м²
Высота потолка	3.0
Оператор телефонной связи	Билайн, Вместе
Интернет-провайдер	Билайн, Вместе
Пожарная сигнализация	есть
Охранная сигнализация	есть
Окружение	Сбербанк, кафе, рестораны, элитная жилая застройка
Вентиляция	есть
Кондиционирование	есть
Паркинг - кол-во машиномест	240
Парковка	общая
Площадь, м2	170

Расчет ставки аренды офисных помещений в цокольном этаже

Аналог 4

https://tyumen.cian.ru/rent/commercial/228611141/

Офис (B+), 257 м²

в торгово-офисном комплексе «Сити-Центр»

Тюменская область, Тюмень, Калининский, мкр. Городская администрация, ул. Герцена, 64

257 м²	15 из 15	Свободно	B+
Площадь	Этаж	Помещение	Класс

282 700 ₽/мес.

УСН; без комиссии

Регион Бизнес Недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с 2015 года

+7 345 238-44-34

Сдается помещение от собственника без комиссии!
Помещение находится в центре города.
Рядом размещается Тюменский Цирк, Администрация города Тюмени, торгово-офисный центр "Сити-Центр",
демократичное кафе "Среда", фитнес клуб "ATHLETIC GYM", магазин косметики и бытовой парфюмерии "Магнит Косметик" и тд;
Транспортная логистика:
В зоне шаговой доступности от главной улицы города ул. Республики
Действующие регулярные автобусные маршруты автобусные остановки в 2 минутах от входа в здание.
Уникальные преимущества объекта:
Паркинг.
Стабильно большие транспортные и пешеходные потоки
Сосредоточие в районе офисных центров и большого жилого массива
Высокая рекламная активность.

Показ по согласованию в удобное для вас время.
"Агентство Регионального Развития" г. Тюмень.
По всем вопросам вы можете обращаться к вашему персональному менеджеру: Гладченко Елене консультант по коммерческой недвижимости.

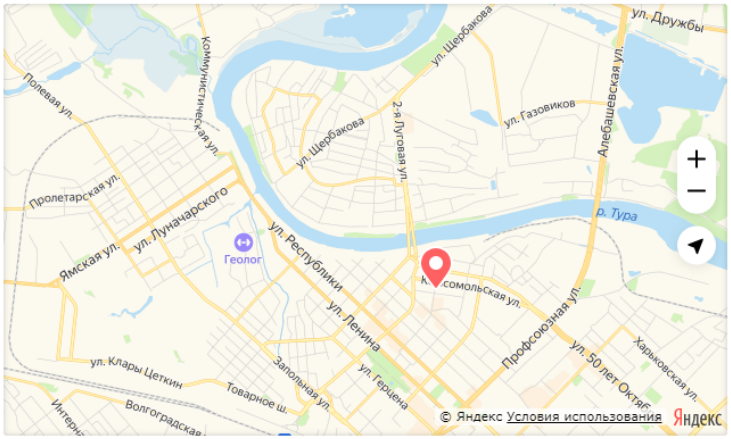
Расчет ставки аренды офисных помещений в цокольном этаже

Аналог 5

https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/kommercheskoe_pomeschenie_v_tsentre_413_m_1877418062

Коммерческое помещение в центре, 413 м²

Добавить в избранное | Добавить заметку | 3 сентября в 17:19



Сдам коммерческое помещение, расположенное в историческом центре города! В непосредственное близости: апартаменты Vivaldi, три больших достраивающихся офисных здания компании "Брусника", а это 27 этажей и тысячи квадратных метров офисной недвижимости!
- Первый этаж (186,3) + Цокольный этаж (226,4).

- Два входа: Непосредственно на перекрестке Сакко - Водопроводной и со стороны улицы Сакко.
- Имеется прилегающая парковка.
- Помещение расположено в зоне расположения элитной недвижимости!
-Хорошая планировка, высокие потолки - от 2,44 м до 3,4 м.

- Произведен ремонт фасада, входных групп, сделано благоустройство территории, высажены деревья.
- Отлично для офиса для адвокатов, недалеко расположены суды!
- Возможно разделение и нарезка площадей.

Собственник! Для вас аренда помещения будет без комиссии.

Расчет цены продажи офисных помещений

Аналог 1

https://tyumen.cian.ru/sale/commercial/205727987/

Офис, 330 м²

в торгово-офисном комплексе «Панорама»

Тюменская область, Тюмень, Калининский, мкр. Городище, ул. Ленина

330 м²	4 из 7	Свободно
Площадь	Этаж	Помещение

25 000 000 ₽

Включены НДС

Главная Улица
Агентство недвижимости
На рынке с 2007 года

+7 922 268-16-08

Продается офисное помещение в бизнес-центре Панорама ул.Ленина 2а . Помещение площадью 330 кв м , удобная транспортная развязка , три парковки в радиусе двухсот метров ,в бизнес -центре гостиница ,ресторан, кафе, нотариус,фитнес. В шаговой доступности прогулочная зона набережной реки Тура. Лот 34502-3306.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	25 000 000 ₽
Ставка	75 758 ₽ за м²
Налог	НДС включен: 4 166 666 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

Расчет цены продажи офисных помещений

Аналог 2

https://tyumen.cian.ru/sale/commercial/192773846/

Офис, 527 м²

Тюменская область, Тюмень, Центральный, мкр. Мальгина (Центральный), ул. Салтыкова-Щедрина

527 м²	2 из 9	Свободно
Площадь	Этаж	Помещение

29 000 000 ₽

Включены НДС

Главная Улица
Агентство недвижимости
На рынке с 2007 года

+7 912 997-07-46

Марина Чикишева
Нет отзывов

Объект находится в центре города, заведены стабильные арендаторы, на долгий срок. Помещение сдано в аренду, аренда заключена до 2020 года, аренда 275000 рублей в месяц., с пролонгацией. Арендаторы привязаны к объекту, т.к в помещении заведено 100 киловатт. Лот 34502-1868.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	29 000 000 ₽
Ставка	55 029 ₽ за м²
Налог	НДС включен: 4 833 333 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

Расчет цены продажи офисных помещений

Аналог 3

https://tyumen.cian.ru/sale/commercial/228610640/

Офис, 482 м²

Тюменская область, Тюмень, Центральный, мкр. Исторический, ул. Кирова, 18

482 м²	1 из 4	Свободно
Площадь	Этаж	Помещение

25 200 000 ₽

Агентство Регионального Развития
Агентство недвижимости

+7 345 238-44-34

Предлагается к продаже помещение первого и цокольного этажа, общей площадью 482 кв. м. , на первой линий в самом центре Тюмени.

Основные характеристики и преимущества помещения:

- есть действующий арендатор;
- развитая инфраструктура;
- первая линия;
- отдельная входная группа;
- высокий пешеходный и автомобильный трафик;
- доступ 24/7;
- хороший ремонт;
- парковка (стихийная).

Помещение идеально подойдет под офисную работу, торговую деятельность, услуги, салон красоты и др.

Дополнительная информация по запросу.

Стоимость помещения 25 200 000 рублей.

По всем вопросам Вы можете обращаться к Вашему персональному менеджеру:
Гмыза Виталий - консультант по коммерческой недвижимости в торговом направлении.
От собственника. Без комиссии.

Расчет цены продажи офисных помещений

Аналог 4

https://tyumen.cian.ru/sale/commercial/220181326/

Офис (В), 288 м²

в бизнес-парке «Садовый Посад»

Тюменская область, Тюмень, Центральный, мкр. Исторический, ул. Дзержинского, 15

288 м²	1 из 7	Свободно	В
Площадь	Этаж	Помещение	Класс

Онлайн-показ

23 000 000 ₽

Включены НДС

Денова недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с 2006 года

+7 345 256-25-25

Продается торгово-офисное помещение в центре города!
Два входа, оба с трафиковых улиц. Помещение состоит из трёх крупных залов с большим количеством окон, высокими потолками. Имеется подсобное помещение и собственный санузел.

Номер объекта: 1/542721/10232

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	23 000 000 ₽
Ставка	79 862 ₽ за м²
Налог	НДС включен: 3 833 333 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

Расчет цены продажи офисных помещений

Аналог 5

https://tyumen.cian.ru/sale/commercial/239786485/

Офис, 343 м²

Тюменская область, Тюмень, Центральный, мкр. Исторический, ул. Республики, 26

343 м²	3 из 7	Свободно
Площадь	Этаж	Помещение

Продается офис ул. Республики 26 первая линия , 3 этаж , кабинетная система с возможностью объединения в одну площадь. Частично есть арендаторы . Возможен обмен.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Онлайн-показ

21 000 000 ₽

Включены НДС

Белка
Агентство недвижимости
На рынке с 2013 года

+7 922 001-16-30

Условия сделки

Цена	21 000 000 ₽
Ставка	61 225 ₽ за м²
Налог	НДС включен: 3 500 000 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

СПАРК

АО "ЭК "ВОСТОК" (ИНН 7705424509 · ОГРН 1037739123696)

Отчет о финансовых результатах, RUB, x 1

Наименование	Код строки	2014	2015	2016	2017	2018
Доходы и расходы по обычным видам деятельности						
Выручка	2110	31 675 466 000	30 907 334 000	34 607 972 000	37 461 283 000	38 492 845 000
Себестоимость продаж	2120	18 070 019 000	16 849 532 000	18 716 421 000	20 828 225 000	21 259 107 000
Валовая прибыль (убыток)	2100	13 605 447 000	14 057 802 000	15 891 551 000	16 633 058 000	17 233 738 000
Коммерческие расходы	2210	12 490 477 000	12 482 243 000	13 800 176 000	14 264 444 000	14 975 914 000
Управленческие расходы	2220	195 310 000	218 710 000	276 104 000	277 346 000	327 092 000
Прибыль (убыток) от продажи	2200	**919 660 000**	**1 356 849 000**	**1 815 271 000**	**2 091 268 000**	**1 930 732 000**
Операционные доходы и расходы						
Доходы от участия в других организациях	2310	17 893 000	36 308 000	32 440 000	62 417 000	89 481 000
Проценты к получению	2320	233 353 000	222 878 000	195 681 000	200 964 000	244 717 000
Проценты к уплате	2330	206 440 000	151 289 000	145 774 000	156 874 000	260 014 000
Прочие доходы	2340	994 906 000	1 707 322 000	1 946 795 000	4 222 504 000	1 903 565 000
Прочие расходы	2350	1 582 730 000	2 467 063 000	2 724 588 000	4 725 865 000	2 273 556 000
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	**376 642 000**	**705 005 000**	**1 119 825 000**	**1 694 414 000**	**1 634 925 000**
Текущий налог на прибыль	2410	-122 744 000	-140 773 000	-306 733 000	587 982 000	351 070 000
Чистая прибыль (убыток)	2400	**293 005 000**	**544 194 000**	**795 824 000**	**1 139 132 000**	**1 170 645 000**

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

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Июнь 2020 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710002		
	Дата (число, месяц, год)	30	06	2020
Организация **Акционерное общество "Энергосбытовая компания "Восток"**	по ОКПО	58147624		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7705424509		
Вид экономической деятельности **Торговля электроэнергией**	по ОКВЭД 2	35.14		
Организационно-правовая форма / форма собственности **Непубличные акционерные общества** / **Частная собственность**	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Июнь 2020 г.	За Январь - Июнь 2019 г.
	Выручка	2110	17 143 690	17 379 013
	Себестоимость продаж	2120	(9 324 567)	(9 835 572)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	7 819 123	7 543 441
	Коммерческие расходы	2210	(6 286 439)	(6 538 182)
	Управленческие расходы	2220	(209 442)	(170 598)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	1 323 242	834 661
	Доходы от участия в других организациях	2310	100 000	64 212
	Проценты к получению	2320	97 016	126 015
	Проценты к уплате	2330	(169 035)	(162 577)
	Прочие доходы	2340	668 520	1 548 945
	Прочие расходы	2350	(1 601 158)	(1 975 255)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	418 585	436 001
	Налог на прибыль	2410	(94 092)	(162 540)
	в том числе: текущий налог на прибыль	2411	(165 067)	(153 844)
	отложенный налог на прибыль	2412	70 975	(8 696)
	Прочее	2460	112 277	(467)
	в том числе:			
	Чистая прибыль (убыток)	2400	436 770	272 994

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Июнь 2020 г.	За Январь - Июнь 2019 г.
	СПРАВОЧНО			
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	436 770	272 994
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель _____ **Ромашев Максим Павлович**
(подпись) (расшифровка подписи)

30 июля 2020 г.

Технический паспорт

г. Тюмень,
ул. Чернышевского, 1
корпус 3

г. Тюмень

1

Российская Федерация

Тюменский филиал Федерального Государственного Унитарного Предприятия

"Ростехинвентаризация"

Тюменская область

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание **нежилое**
назначение нежилого строения

расположенного по адресу:

г. Тюмень

улица Чернышевского, 1 корпус 3

ВВЕДЕНО В ЭКСПЛУАТАЦИЮ
Разрешение на ввод
№ 132-рв от 10.08.06
Юрисконсульт
10.06

Технический паспорт составлен по состоянию на "22" 06 2006 г.

Технический паспорт изготовил (а) Непринцев Д.А. (ф.и.о.) (подпись)

Технический паспорт проверил (а) Пасичник В.В. (ф.и.о.) (подпись)

НЕЗАВЕРШЕННЫЙ СТРОИТЕЛЬСТВОМ ОБЪЕКТ
22 06 2006

2 -

I. Регистрация права собственности

(реестровый №_____) Фонд_____

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием: кем, когда и за каким № выданы	долевое участие при общей	Подпись лица, свидетельств ующего правильность записи

II. Экспликация земельного участка - кв. м

Площадь участка			Незастроенная площадь				
по докумен-там	факт.	застроен.	замощен.	озелененная	прочая		
		459					

III. Благоустройство здания - кв. м

водопровод	канализация	отопление						Централизованное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснабж.		электроснабжение	лифты - шт.	
		от ТЭЦ	от групповой (квартальной) котельной	от собственной котельной	от АГБ	печное			с централиз. горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизован-ное	жидким газом		пассажирские	грузовые
919,7	919,7	919,7						919,7						919,7		

3 -

IV. Общие сведения

зчение *Нежилое*

пользование *по назначению (Учрежденческое)*

нество мест (мощность)_____

а)_____

б)_____

в)_____

г)_____

Исчисление площадей и объем здания и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)

ера ану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	кол-во (шт.)	Площадь, (м. кв.)	Высота, (м)	Объем, (м. куб.)
	2	3		4	5	6
1	учрежденческое (подвал)	(14,76+11,83)/2*11,60+(7,47+9,37)/2*11,87+(12,03+6,86)/2*12,03+2,02*0,7/2		368,5	3,76	1386
	учрежденческое (1 этаж)	(12,03+6,86)/2*12,24+(7,47+9,37)/2*12,03+(15,92+11,83)/2*11,60+2,19*3,05+2,02*0,7/2		385,2	4,14	1595
	учрежденческое (2 этаж)	(9,03+14,20)/2*12,99+(7,47+9,37)/2*14,20+(15,78+11,83)/2*14,29+2,02*0,7/2-3,42*2,21-2,66*6,25		444,2	3,27	1453
	учрежденческое (3 этаж)	9,44*8,23+(11,6+9,03)/2*6,47+(1,71+8,23)/2*2,60+2,02*0,7/2		158,1	3,13	495
	крыльцо	4,26*3,09		13,2		
	крыльцо	(1,54+1,83)/2*1,44+(2,64+2,88)/2*1,54		6,7		
	крыльцо	7,45*2,31+1,39*11,61+4,75*2,94+3,14*2,94*2,94/4		54,1		
					Итого:	**4928**

VI. Описание конструктивных элементов помещения и определение износа.

Литера А4 Год постройки 2005 Число этажей 3

Группа капитальности II Вид внутренней отделки простой

№ пп.	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес конструктивн. элем. по сборнику	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструктивн. элем. с поправ.	износ в % %	% износа к строен (гр.7*гр.8)/100	тек. изм. износ в % элемента	тек. изм. износ в % к строению
1	2		3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты		ж/бетонные блоки		6	1	6,0				
2	а) стены и их наружная отделка		кирпич		26	1	26,0				
	б) перегородки		кирпич, гипсокартон								
3	Перекрытия	чердач-ное	ж/б плиты перекрытия		8	1	8,0				
		между-этажн.	ж/б плиты перекрытия								
		надпод-вальн	ж/б плиты перекрытия								
4	крыша		мягкая кровля		11	1	11,0				
5	полы		бетон,линолеум, плитка		9	1	9,0				
6	прое-мы	оконные	2-ые створные		10	1	10,0				
		дверные	филёнчатые, металлические								
7	внутренняя отделка		штукатурка, окраска, побелка,обои		6	1	6,0				
8	сан. и электротехн. устройства	отопле-ние	есть		19		14,6				
		водопро-вод	есть								
		канализа-ция	есть								
		г. водо-снабж.	есть								
		вентиля-ция	нет			-4					
		газоснабже ние									
		ванны									
		телефон	есть								
		электро-освещ.	есть								
		телевид.									
		радио	нет			-0,4					
9	Прочие работы		прочие работы		5	1	5,0				
				итого	100	X	95,6				

% износа, приведенный к 100 по формуле : (% износа (гр.9) x 100)/удельный вес (гр.7)= 0%

VII. Техническое описание пристроек и других частей здания.

Наименование конструктивных элементов	Литера__	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	Литера____	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	Литера____	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проёмы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого												
Износ												

Наименование конструктивных элементов	Литера__	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	Литера____	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	Литера____	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проёмы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого												

VIII. Исчисление востановительной и действительной стоимости здания и его частей.

в ценах 1991г.

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	измеритель	стоимость измерителя по таблице	поправки к стоимости, коэффициенты на: удел. вес	на превышение объёма	climat. район	к-ты удар	на материал стен		стоимость измерителя с поправк.	кол-во (объем-ч. куб. площ. м кв)	Восстановительная стоимость в рублях	% износа	Действительная стоимость в рублях
1	2		3	4	6	7	8	9	10	12	13	14	15	16	17	18
А4	Учреждеческое	28	90	м3	26,4	0,956		1,07	1,3570 1,4287			52,36	4928	258030,08	0	258030,08

3 Приложения

Копии документов Заказчика

IX. Техническое описание служебных построек

Наименование конструктивных элементов	Литера___	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	Литера___	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	Литера___	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой
даменты												
ны и перегородки												
екрытия												
ша												
ы												
мы												
лочные работы												
троосвещение												
ние работы												
Итого												
Износ												

Наименование конструктивных элементов	Литера___	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	Литера___	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	Литера___	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой
даменты												
ны и перегородки												
екрытия												
ша												
ы												
мы												
лочные работы												
троосвещение												
ние работы												
Итого												

X. Исчисление стоимости служебных построек

в ценах 1991г.

Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	измеритель	стоимость измерителя по таблице	поправки к стоимости, коэффициенты на:							стоимость измерителя с поправк.	кол-во (объем-м. куб. площ.-м кв)	Восстановительная стоимость в рублях	% износа	Действительная стоимость в рублях
					удел. вес	груп. Кап.	клим район	к-ты удар								
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18

XI. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры: длина, м	Размеры: ширина, высота, м	Площадь м кв.	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерит. по табл.	Поправки на климат. район	Восстан. стоимость в руб.	% износа	Действит. стоимость в руб.

XII. Общая стоимость (в руб.)

к =34,17

Ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная
2006 г.	8816887,83	8816887,83					8816887,83	8816887,83

"22" 06 2006 г.

"___" _____ _____ г.

"___" _____ _____ г.

исполнил: Непринцев Д.А.

проверил: Пасичник В.В.

Начальник отдела

22 06 2006

XIII. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	"___" _____ ____г.	"___" _____ ____г.	"___" _____ ____г.
следовал			
сверил			
альник бюро			

6

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПЛАНУ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ ул. Чернышевского, д. 1, кор. 3

лите-ра	Использование помещения	ЭТАЖ	№ по плану	Назначение частей помещения	Площадь по внутреннему обмеру, кв.м. общая площадь	основная площадь	вспомогательн. площадь	высота помещен. по внутр обмеру
А4	Учрежденческое	Подвал	1	Кладовая	4.90		4.90	3.46
А4	Учрежденческое	Подвал	2	Кладовая	6.50		6.50	3.46
А4	Учрежденческое	Подвал	3	Пом.уборочн.инвентаря	1.00		1.00	3.46
А4	Учрежденческое	Подвал	4	Коридор	17.10		17.10	3.46
А4	Учрежденческое	Подвал	5	Серверная	5.40	5.40		3.46
А4	Учрежденческое	Подвал	6	Подсобное помещение	3.90		3.90	3.46
А4	Учрежденческое	Подвал	7	Коридор	37.20		37.20	3.46
А4	Учрежденческое	Подвал	8	Курительная комната	8.00		8.00	3.46
А4	Учрежденческое	Подвал	9	Комната водителей	14.80		14.80	3.46
А4	Учрежденческое	Подвал	10	Архив	14.60	14.60		3.46
А4	Учрежденческое	Подвал	11	Тепловой пункт	17.30		17.30	3.46
А4	Учрежденческое	Подвал	12	Архив	17.80	17.80		3.46
А4	Учрежденческое	Подвал	13	Переговорная	23.40	23.40		3.46
А4	Учрежденческое	Подвал	14	Коридор	8.40		8.40	3.46
А4	Учрежденческое	Подвал	15	Кухня	31.20		31.20	3.46
А4	Учрежденческое	Подвал	16	Санузел	2.40		2.40	3.46
А4	Учрежденческое	Подвал	17	Гардеробная	18.00		18.00	3.46
А4	Учрежденческое	Подвал	18	Гардеробная	6.90		6.90	3.46
				ИТОГО ПО ПОДВАЛУ :	238.80	61.20	177.60	
А4	Учрежденческое	Первый	1	Кабинет	22.60	22.60		3.84
А4	Учрежденческое	Первый	2	Санузел	3.30		3.30	3.84
А4	Учрежденческое	Первый	3	Кладовая	6.60		6.60	3.84
А4	Учрежденческое	Первый	4	Коридор	17.20		17.20	3.84
А4	Учрежденческое	Первый	5	Кабинет	17.50	17.50		3.84
А4	Учрежденческое	Первый	6	Кабинет	39.20	39.20		3.84
А4	Учрежденческое	Первый	7	Кабинет	16.10	16.10		3.84
А4	Учрежденческое	Первый	8	Кабинет	10.40	10.40		3.84
А4	Учрежденческое	Первый	9	Коридор	15.40		15.40	3.84
А4	Учрежденческое	Первый	10	Кабинет	28.40	28.40		3.84
А4	Учрежденческое	Первый	11	Операционный зал	34.80	34.80		3.84
А4	Учрежденческое	Первый	12	Электрощитовая	6.90		6.90	3.84
А4	Учрежденческое	Первый	13	Кабинет	12.00	12.00		3.84
А4	Учрежденческое	Первый	14	Коридор	4.10		4.10	3.84
А4	Учрежденческое	Первый	15	Пост охраны	4.60		4.60	3.84
А4	Учрежденческое	Первый	16	Пост охраны	3.50		3.50	3.84
А4	Учрежденческое	Первый	17	Коридор	3.30		3.30	3.84
А4	Учрежденческое	Первый	18	Холл	23.90		23.90	3.84
А4	Учрежденческое	Первый	19	Коридор	1.90		1.90	3.84
А4	Учрежденческое	Первый	20	Коридор	1.70		1.70	3.84
				ИТОГО ПО ПЕРВОМУ ЭТАЖУ :	273.40	181.00	92.40	
А4	Учрежденческое	Второй	1	Кабинет	46.20	46.20		2.97
А4	Учрежденческое	Второй	2	Санузел	2.40		2.40	2.97
А4	Учрежденческое	Второй	3	Коридор	2.70		2.70	2.97
А4	Учрежденческое	Второй	4	Кабинет	17.60	17.60		2.97
А4	Учрежденческое	Второй	5	Кабинет	17.70	17.70		2.97
А4	Учрежденческое	Второй	6	Коридор	57.70		57.70	2.97
А4	Учрежденческое	Второй	7	Кабинет	39.90	39.90		2.97
А4	Учрежденческое	Второй	8	Кабинет	13.50	13.50		2.97
А4	Учрежденческое	Второй	9	Кабинет	27.00	27.00		2.97
А4	Учрежденческое	Второй	10	Санузел	1.30		1.30	2.97
А4	Учрежденческое	Второй	11	Санузел	1.00		1.00	2.97
А4	Учрежденческое	Второй	12	Санузел	1.00		1.00	2.97
А4	Учрежденческое	Второй	13	Санузел	1.40		1.40	2.97
А4	Учрежденческое	Второй	14	Коридор	6.00		6.00	2.97
А4	Учрежденческое	Второй	15	Кабинет	42.80	42.80		2.97
А4	Учрежденческое	Второй	16	Кабинет	18.10	18.10		2.97
А4	Учрежденческое	Второй	17	Кабинет	17.50	17.50		2.97
А4	Учрежденческое	Второй	18	Кабинет	8.10	8.10		2.97
				ИТОГО ПО ВТОРОМУ ЭТАЖУ :	321.90	248.40	73.50	
А4	Учрежденческое	Третий	1	Кабинет	17.50	17.50		2.73
А4	Учрежденческое	Третий	2	Кабинет	21.60	21.60		2.73
А4	Учрежденческое	Третий	3	Санузел	2.50		2.50	2.73
А4	Учрежденческое	Третий	4	Коридор	5.10		5.10	2.73
А4	Учрежденческое	Третий	5	Кабинет	13.50	13.50		2.73
А4	Учрежденческое	Третий	6	Кабинет	25.40	25.40		2.73
				ИТОГО ПО ТРЕТЬЕМУ ЭТАЖУ :	85.60	78.00	7.60	

лист экспликации № 1

9

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПЛАНУ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ ул. Чернышевского, д. 1, кор. 3

лите-ра	Использование помещения	ЭТАЖ	№ по плану	Назначение частей помещения	Площадь по внутреннему обмеру, кв.м. общая площадь	основная площадь	вспомогательн. площадь	высота помещен. по внутр обмеру
>>>>	>>>>

10

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПЛАНУ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ ул. Чернышевского, д. 1, кор. 3

литера	Использование помещения	Этаж	№ по плану	Назначение частей помещения	Площадь по внутреннему обмеру, кв.м.			
					общая площадь	основная площадь	вспомогательн. площадь	высота помещен. по внутр обмеру
А4	*****	Подвал	I	Лестничная клетка	8.10			3.46
А4	*****	Подвал	II	Лестничная клетка	16.20			3.46
				ИТОГО ПО ПОДВАЛУ :	24.30	0.00	0.00	
А4	*****	Первый	I	Лестничная клетка	8.60			3.84
А4	*****	Первый	II	Лестничная клетка	7.60			3.84
А4	*****	Первый	III	Лестничная клетка	17.30			3.84
				ИТОГО ПО ПЕРВОМУ ЭТАЖУ :	33.50	0.00	0.00	
А4	*****	Второй	I	Лестничная клетка	15.60			2.97
А4	*****	Второй	II	Лестничная клетка	17.30			2.97
				ИТОГО ПО ВТОРОМУ ЭТАЖУ :	32.90	0.00	0.00	
А4	*****	Третий	I	Лестничная клетка	22.60			3.73
				ИТОГО ПО ТРЕТЬЕМУ ЭТАЖУ :	22.60	0.00	0.00	
*****	**********	**********	*****	ИТОГО ВСЕ ПОМЕЩЕНИЯ	113.30	0.00	0.00	

лист экспликации № 1

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Тюменской области
полное наименование органа регистрация прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 28.08.2020, поступившего на рассмотрение 28.08.2020, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

28 августа 2020г. № КУВИ-002/2020-16391601	
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:	Тюменская область, город Тюмень, улица Чернышевского, 1, корпус 3, помещение №1
Площадь, м2:	251.1
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Цокольный этаж №Цокольный
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 наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Барцева Надежда Сергеевна

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
	М.П. Сертификат: 673169742045300659601188718379677816855 Владелец: Росреестр Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021	

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
28 августа 2020г. № КУВИ-002/2020-16391601			
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 72-72/001-72/001/269/2016-7106/2 18.08.2016 09:39:20
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		27.12.2018 15:58:28
	номер государственной регистрации:		72:23:0216003:5674-72/053/2018-1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 24.12.2018 по 31.12.2030
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Акционерное общество "Энергосбытовая компания "Восток", ИНН: 7705424509
	основание государственной регистрации:		Дополнительное соглашение к договору аренды , № ДС-ТЭ-2018-1991, Выдан 13.12.2018 Дополнительное соглашение к Договору аренды , Выдан 12.09.2017 Договор аренды, № Д-ТЭ-2016-0586, Выдан 24.08.2016
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП Сертификат: 673169747045100889601188718879577818855 Владелец: Росреестр Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021 М.П.	инициалы, фамилия

Раздел 5 Лист 3

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

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

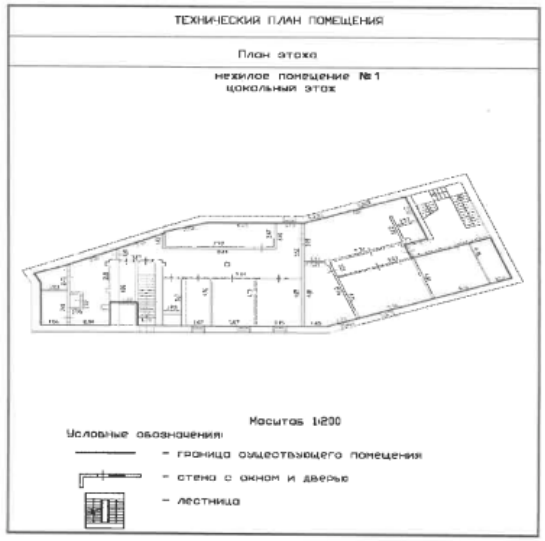
Помещение
вид объекта недвижимости

Лист №1 Раздел 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

28 августа 2020г. № КУВИ-002/2020-16391601

Кадастровый номер:	72:23:0216003:5674

Кадастровый номер:	Номер этажа (этажей):
72:23:0216003:5674	Цокольный



Масштаб 1:	Условные обозначения:		

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Сертификат: 67316997470[illegible]601188718879577818855
Владелец: Росреестр
Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021

М.П.

Лист 4

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист №2 Раздел 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

28 августа 2020г. № КУВИ-002/2020-16391601

Кадастровый номер:	72:23:0216003:5674
Кадастровый номер: 72:23:0216003:5674	Номер этажа (этажей): Цокольный

План этажа

нежилое помещение № 1
цокольный этаж

Масштаб 1:200

Условные обозначения:

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

Масштаб 1:	Условные обозначения:		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП Сертификат: 673169747015108897601188718879677810955 Владелец: Росреестр Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021	инициалы, фамилия

М.П.

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Тюменской области
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 28.08.2020, поступившего на рассмотрение 28.08.2020, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

28 августа 2020г. № КУВИ-002/2020-16397038	
Кадастровый номер:	72:23:0216003:5678
Номер кадастрового квартала:	72:23:0216003
Дата присвоения кадастрового номера:	26.05.2016
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Тюменская область, город Тюмень, улица Чернышевского, 1, корпус 3, помещение №4
Площадь, м2:	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:	4480925.73
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 наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Барцева Надежда Сергеевна

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП Сертификат: 673169747051[illegible]9760118871883796778188 55 Владелец: Росреестр Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021 М.П.	инициалы, фамилия

Выдано: Филиал ГБУ МФЦ города Москвы МФЦ района Москворечье-Сабурово
115477, город Москва, проезд Нагорный, д. 18.

Дата и время выдачи: 09.09.2020 1[illegible]

Уполномоченный сотрудник МФЦ: МП ФИО/подпись

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
28 августа 2020г. № КУВИ-002/2020-16397038			
Кадастровый номер:	72:23:0216003:5678		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный" (Акционерное общество), ИНН: 7701109908
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 72-72/001-72/001/269/2016-7109/2 18.08.2016 09:54:00
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		27.12.2018 15:58:28
	номер государственной регистрации:		72:23:0216003:5678-72/053/2018-1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 24.12.2018 по 31.12.2030
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Акционерное общество "Энергосбытовая компания "Восток", ИНН: 7705424509
	основание государственной регистрации:		Дополнительное соглашение к договору аренды , № ДС-ТЭ-2018-1991, Выдан 13.12.2018 Дополнительное соглашение к Договору аренды , Выдан 12.09.2017 Договор аренды, № Д-ТЭ-2016-0586, Выдан 24.08.2016
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП Сертификат: 6731697470[illegible]60118871887967781[illegible]855 Владелец: Росреестр Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021	инициалы, фамилия

М.П.

Выдано: Филиал ГБУ "МФЦ" города Москвы МФЦ района Москворечье-Сабурово
115477, город Москва, просп. Пролетарский, д. 18.

Дата и время выдачи: 09.09.2020 14:52

Уполномоченный сотрудник МФЦ: ФИО/подпись

Раздел 5 Лист 3

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

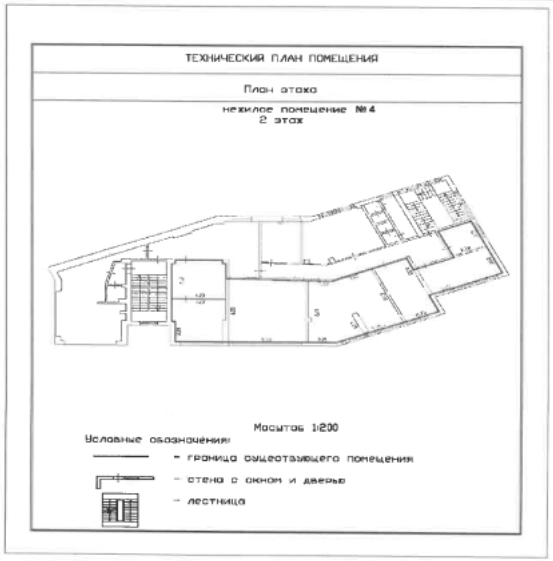
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

28 августа 2020г. № КУВИ-002/2020-16397038

Кадастровый номер:	72:23:0216003:5678

Кадастровый номер:	Номер этажа (этажей):
72:23:0216003:5678	2



Масштаб 1: Условные обозначения:

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Сертификат: 673169747045198897601188718798677819855
Владелец: Росреестр
Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021

полное наименование должности	инициалы, фамилия

М.П.

Выдано Филиал ГБУ МФЦ города Москвы МФЦ района Москворечье-Сабурово
115477, город Москва, проезд Проектируемый, д. 18.

Дата и время выдачи 09.09.2020

Уполномоченный сотрудник МФЦ ФИО/подпись

МП

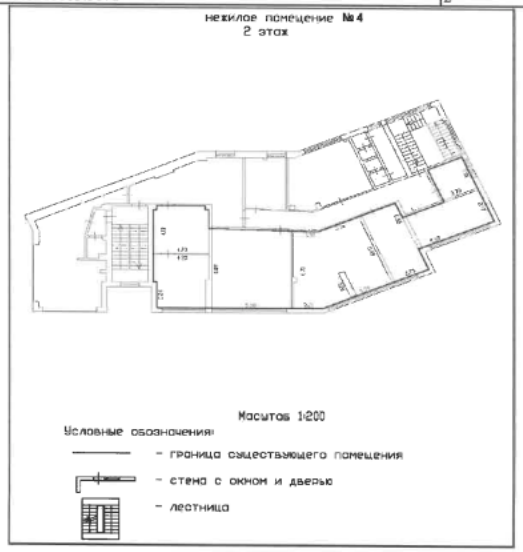
Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

28 августа 2020г. № КУВИ-002/2020-16397038

Кадастровый номер:	72:23:0216003:5678

Кадастровый номер:	Номер этажа (этажей):
72:23:0216003:5678	2



Масштаб 1:	Условные обозначения:		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП Сертификат: 673169747045308697601188718A79677B16825 Владелец: Росреестр Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021 М.П.	инициалы, фамилия

Выдано Филиал ГБУ МФЦ г. Москвы МФЦ района Москворечье-Сабурово
115477, город Москва, просп. Нагорный, д. 18.

Дата и время выдачи 09.09.2020 14:57:22

Уполномоченный сотрудник МФЦ ФИО/подпись

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Тюменской области
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 28.08.2020, поступившего на рассмотрение 28.08.2020, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

28 августа 2020г. № КУВИ-002/2020-16391678

Кадастровый номер:	72:23:0216003:5679
Номер кадастрового квартала:	72:23:0216003
Дата присвоения кадастрового номера:	26.05.2016
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, 1, корпус 3, помещение №6
Площадь, м2:	45.9
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 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 наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Барцева Надежда Сергеевна

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП М.П. Сертификат: 673169747045108697601188718879677818855 Владелец: Росреестр Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021	инициалы, фамилия

Выдано: Филиал ГБУ МФЦ города Москвы МФЦ района Москворечье-Сабурово 115477, город Москва, проезд Пролетарский, д. 18.

Дата и время выдачи: 09.09.2020 14:53

Уполномоченный сотрудник МФЦ: ФИО/подпись

МП

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
28 августа 2020г. № КУВИ-002/2020-16391678			
Кадастровый номер:	72:23:0216003:5679		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный" (Акционерное общество), ИНН: 7701109908
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 72-72/001-72/001/269/2016-7110/2 18.08.2016 09:59:15
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		27.12.2018 15:58:28
	номер государственной регистрации:		72:23:0216003:5679-72/053/2018-1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 24.12.2018 по 31.12.2030
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Акционерное общество "Энергосбытовая компания "Восток", ИНН: 7705424509
	основание государственной регистрации:		Дополнительное соглашение к договору аренды , № ДС-ТЭ-2018-1991, Выдан 13.12.2018 Дополнительное соглашение к Договору аренды , Выдан 12.09.2017 Договор аренды, № Д-ТЭ-2016-0586, Выдан 24.08.2016
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП Сертификат: 673169747045308897601188718879677816855 Владелец: Росреестр Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021	инициалы, фамилия

М.П.

Выдано Филиал ГБУ МФЦ г.Москвы МФЦ района Москворечье-Сабурово
115477, город Москва, просп. Пролетарский, д. 18.

Дата и время выдачи 09.09.2021 14:52

Уполномоченный сотрудник МФЦ ФИО/подпись

М.П.

Раздел 5 Лист 3

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

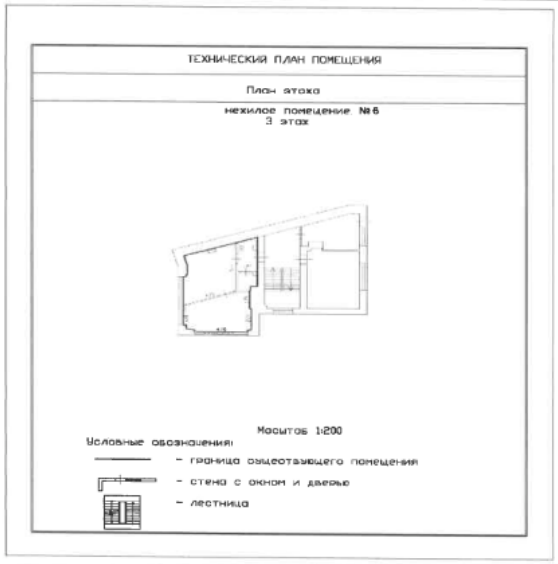
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

28 августа 2020г. № КУВИ-002/2020-16391678

Кадастровый номер:	72:23:0216003:5679

Кадастровый номер:	Номер этажа (этажей):
72:23:0216003:5679	3



Масштаб 1:	Условные обозначения.		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП Сертификат: 673169747045190867760116871887957781885 5 Владелец: Росреестр Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021 М.П.	инициалы, фамилия

Выдано Филиал ГБУ МФЦ города Москвы МФЦ района Москворечье-Сабурово
115477, город Москва, проспект Пролетарский, д. 18.

Дата и время выдачи 09.09.2020 14:

Уполномоченный сотрудник МФЦ ФИО/подпись

МФЦ

Лист 4

Помещение
вид объекта недвижимости

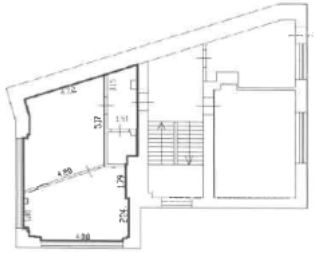
Лист №2 Раздел 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

28 августа 2020г. № КУВИ-002/2020-16391678

Кадастровый номер:	72:23:0216003:5679

Кадастровый номер:	Номер этажа (этажей):
72:23:0216003:5679	3

нежилое помещение №6
3 этаж



Масштаб 1:	Условные обозначения:		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП Сертификат: 673169747045100897601180718079677818855 Владелец: Росреестр Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021	инициалы, фамилия

М.П.

Выдано: Филиал ГБУ МФЦ города Москвы МФЦ района Москворечье-Сабурово
115477, город Москва, просп. Маршала Жукова, д. 18.

Дата и время выдачи: 09.09.2020 11:52

Уполномоченный сотрудник МФЦ: ФИО/подпись

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Тюменской области
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 28.08.2020, поступившего на рассмотрение 28.08.2020, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

28 августа 2020г. № КУВИ-002/2020-16438205	
Кадастровый номер:	72:23:0216003:5677
Номер кадастрового квартала:	72:23:0216003
Дата присвоения кадастрового номера:	26.05.2016
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Тюменская область, город Тюмень, улица Чернышевского, 1, корпус 3, помещение №7
Площадь, м2:	38.8
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж №3
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	1073872.26
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 наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Барцева Надежда Сергеевна

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП Сертификат: 673169747045[illegible]601 1687188796778 19855 Владелец: Росреестр Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021	инициалы, фамилия

МП

Выдано: Филиал ГБУ «МФЦ города Москвы» МФЦ района Москворечье-Сабурово
115477, город Москва, проезд Каширский, д. 18.

Дата и время выдачи: 09.09.2020 14:57

Уполномоченный сотрудник МФЦ: МП ФИО/подпись

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
28 августа 2020г. № КУВИ-002/2020-16438205			
Кадастровый номер:	72:23:0216003:5677		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный" (Акционерное общество), ИНН: 7701109908
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 72-72/001-72/001/269/2016-7108/2 18.08.2016 09:49:15
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		27.12.2018 15:58:28
	номер государственной регистрации:		72:23:0216003:5677-72/053/2018-1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 24.12.2018 по 31.12.2030
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Акционерное общество "Энергосбытовая компания "Восток", ИНН: 7705424509
	основание государственной регистрации:		Дополнительное соглашение к договору аренды , № ДС-ТЭ-2018-1991, Выдан 13.12.2018 Дополнительное соглашение к Договору аренды , Выдан 12.09.2017 Договор аренды, № Д-ТЭ-2016-0586, Выдан 24.08.2016
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП Сертификат: 673169747045208897601180718875677818855 Владелец: Росреестр Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021 М.П.	инициалы, фамилия

Выдано Филиал ГБУ МФЦ города Москвы МФЦ района Москворечье-Сабурово
115477, город Москва, проспект Пролетарский, д. 18.

Дата и время выдачи 09.09.2020 14:57

Уполномоченный сотрудник МФЦ ФИО/подпись

Раздел 5 Лист 3

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

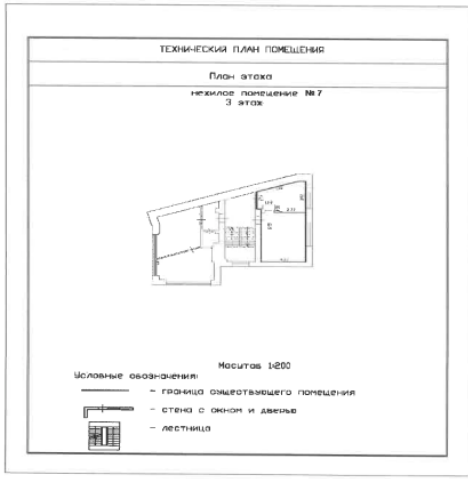
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

28 августа 2020г. № КУВИ-002/2020-16438205

Кадастровый номер:	72:23:0216003:5677

Кадастровый номер:	Номер этажа (этажей):
72:23:0216003:5677	3



Масштаб 1:	Условные обозначения:		
полное наименование должности			инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Сертификат: 673169747045308976011887160796778168 55
Владелец: Росреестр
Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021

Выдано Филиал ГБУ МФЦ города Москвы МФЦ района Москворечье-Сабурово
115477, город Москва, проспект Маршала Захарова, д. 18.

Дата и время выдачи 09.09.2020 13:50

Уполномоченный сотрудник МФЦ МП подпись

Лист 4

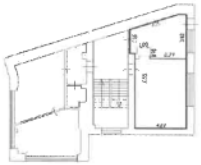
Помещение вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

28 августа 2020г. № КУВИ-002/2020-16438205

Кадастровый номер:	72:23:0216003:5677

Кадастровый номер:	Номер этажа (этажей):
72:23:0216003:5677	3

нежилое помещение №7
3 этаж



Масштаб 1:200

Условные обозначения:

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

Масштаб 1:	Условные обозначения:		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП Сертификат: 673169747045308897601188718879677816855 Владелец: Росреестр Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021	инициалы, фамилия

М.П.

Выдано Филиал ГБУ МФЦ города Москвы МФЦ района Москворечье-Сабурово
115477, город Москва, проспект Пролетарский, д. 18.

Дата и время выдачи 09.09.2020 14:53

Уполномоченный сотрудник МФЦ ФИО/подпись

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Договор аренды № Д-ТЭ-2016- 0586

г. Тюмень «24» августа 2016 г.

Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество), именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице Президента Звереза 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», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает во временное владение и пользование (далее – «аренда»), следующие объекты недвижимости:

– 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.

Общая площадь передаваемых в рамках настоящего Договора Помещений составляет 497,7 квадратных метров.

1.2. Арендодатель гарантирует Арендатору, что передаваемые в соответствии с условиями настоящего Договора Помещения не обременены правами и притязаниями третьих лиц.

2. Порядок передачи Помещений

2.1. Арендодатель обязан передать Арендатору Помещения по Акту приема – передачи нежилых помещений (Приложение № 1 к настоящему Договору).

2.2. Арендатор обязан подписать Акт приема – передачи нежилых помещений не позднее 3 (Трех) дней со дня, когда Помещения были предоставлены Арендодателем Арендатору.

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.

3. Срок действия Договора

3.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания Сторонами.

3.2. Договор заключен на неопределенный срок.

1

4. Арендная плата и порядок расчетов

4.1. Арендная плата по настоящему Договору состоит из постоянной и переменной составляющих.

4.2. Размер постоянной составляющей арендной платы по настоящему Договору составляет **1 178 394,02 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:

– **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 восемьсот шестьдесят пять рублей 96 копеек) в месяц, в том числе НДС (18%) – 14 013,45 рублей (Четырнадцать тысяч тринадцать 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.

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.

4.4. Переменная составляющая арендной платы определяется по итогам истекшего месяца и включает в себя фактические затраты Арендодателя по оплате электроэнергии. Расходы на электроэнергию рассчитываются в соответствии с данными приборов учета, а также счет-фактурой, предъявленной энергоснабжающей организацией. В случае выявления неисправности или утраты расчетного прибора учета определение объема потребления электрической энергии осуществляется расчетным путем, в соответствии с выставленной счет-фактурой, предъявленной Арендодателю энергоснабжающей организацией.

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.

4.6. Переменная составляющая 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.

4.7. Стороны договорились, что арендная плата будет начисляться с момента приемки Помещений в аренду по Акту приема-передачи, подписанному с двух сторон.

2

3 Приложения

Копии документов Заказчика

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 принадлежащими и относящимися к ним имуществом, 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 Заключить 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 извещать Арендодателя о всяком повреждении Помещений, о случаях обнаружения признаков аварийного состояния, а также аварии сантехнического, 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, перепланировку и реконструкцию Помещений, переданных в аренду по настоящему Договору, переносить систему электропроводки и производить иные изменения.

5.3.3. Производить за счет собственных средств отделимые улучшения арендуемых Помещений. Произведенные отделимые 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 непредотвратимых 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 скреплены печатями Сторон.

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

4

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, Стороны 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 № VTB00001-002-15728326F531 от 23.08.2016».

10. Адреса и реквизиты Сторон:

Арендатор:	Арендодатель:
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 30101810500000000962	НПФ «Профессиональный» (АО) Место нахождения: 105062, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11 ОГРН 1147799010325 ИНН/КПП 7701109908/770101001 Банковские реквизиты: р/с 40701810101000000021 АО КБ «АГРОПРОМКРЕДИТ», г. Москва к/с 30101810545250000710 в Отделении 3 Москва БИК 044525710
_____/А.В. Быков	_____/Ю.А. Зверев

5

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

6

3 Приложения

Копии документов Заказчика

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

г. Тюмень «12» 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-ТЭ-2016-0555 от 30.12.2016г., с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение к договору аренды № Д-ТЭ-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 Приложения № 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.Передать 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 7701109908/770101001
Банковские реквизиты:
р/с 40701810101000000021
АО КБ «АГРОПРОМКРЕДИТ», г.
Москва
к/с 30101810545250000710 в
Отделении 3 Москва
БИК 045025710

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. Москва
к/с 30101810[illegible]000000962

А.В.Быков

Рег. номер WSSDOCS: ДС-ТЭ-2017-1010, ID:482

Приложение № 1 к Дополнительному соглашению от «12» сентября 2017г.
к договору аренды № Д-ТЭ-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 «Дайкин» FT50CV1A8 – (2 шт.) – помещение № 8;
3. Кондиционер «Дайкин» FXQ32M7VIB – (1 шт.) – помещение № 12;
4. Теплопункт – 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 «Дайкин» FXQ32M7V1B – (1 шт.) – помещение № 6;
6. Кондиционер «Дайкин» FXQ25M7V1B – (1 шт.) – помещение № 5.

Помещение, кадастровый номер: 72:23:0216003:5678
2 Этаж:
7. Кондиционер «Дайкин» FXQ20M7V1B – (1 шт.) – помещение № 4;
8. Кондиционер «Дайкин» FXQ25M7V1B – (1 шт.) – помещение № 5;
9. Кондиционер «Дайкин» FXQ25M7V1B – (1 шт.) – помещение № 16;
10. Кондиционер «Дайкин» FXQ25M7V1B – (1 шт.) – помещение № 18;
11. Кондиционер «Дайкин» FXQ50M7V1B – (1 шт.) – помещение № 7;
12. Кондиционер «Дайкин» FXQ50M7V1B – (1 шт.) – помещение № 17;
13. Кондиционер «Дайкин» FXQ32M7V1B – (1 шт.) – помещение № 15.

Помещение, кадастровый номер: 72:23:0216003:5679
3 Этаж:
14. Кондиционер «Дайкин» FXQ50M7V1B – (1 шт.) – помещение № 2;
15. Кондиционер «Дайкин» FXQ50M7V1B – (1 шт.) – помещение № 1;
16. Водонагреватель ARISTON ABS BLU EVO RS-30– (1 шт.) – помещение № 3.

Подписи Сторон

АРЕНДОДАТЕЛЬ:
НПФ «Профессиональный» (АО)

Ю.А.Зверев

АРЕНДАТОР:
АО «ЭК «Восток»

А.В.Быков

Рег. номер WSSDOCS: ДС-ТЭ-2017-1010, ID:482

3 Приложения

Копии документов Заказчика

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

г. Тюмень «13» декабря 2018

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

Акционерное общество «Энергосбытовая 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-ТЭ-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%) – **199 727,80 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: 72:23:0216003:5674;

– **110 518,45 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 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;

– **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 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;

– **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 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.

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 5.2.2. Договора** следующим:
«Самостоятельно нести расходы на оплату следующих коммунальных и эксплуатационных услуг:
– Теплоснабжение;
– Водоснабжение и водоотведение;
– Клининг;
– Утилизация ламп;

1

Рег. номер WSSDOCS: ДС-ТЭ-2018-1991, ID:166

– 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;
– Водоочистка холодной и горячей воды;
– Дератизация объектов общего пользования;
– Охрану Помещений и прилегающей территории;
– Внутренний контроль доступа и видеонаблюдение 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 обусловливается необходимостью выплаты Арендодателю денежной суммы в размере постоянной составляющей арендной платы по Договору в расчёте за весь срок Договора, не 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 несёт данные расходы за счёт 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.

2

Рег. номер WSSDOCS: ДС-ТЭ-2018-1991, ID:166

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 плата[1]

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:

АП = Супксз * Пл * Кдоп * Кнр * Кд, где:

АП – годовой размер арендной платы;
Супксз – 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.

[1]Получение информации о состоянии расчетов по договору, формирования актов сверки и квитанций на оплату арендной платы возможно в режиме online на официальном портале органов государственной власти Тюменской области (www.admtyumen.ru) в разделе «Электронные услуги и сервисы» [illegible] Поступило 22.01.17 ВХ2017-02-28.2

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 договора[2], а также с изменением сведений, указанных в абзаце 2 пункта 2.2 настоящего договора[3].

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 невнесения 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

[2]Ознакомление 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.admtyumen.ru) в подразделе «Опубликование законов Тюменской области и иных нормативных правовых и правовых актов» раздела «Законодательство», официальном интернет-портале правовой информации (www.pravo.gov.ru)
[3]Информацию об указанных в данном пункте сведениях возможно получить в режиме online на официальном сайте органа кадастрового учета www.rosreestr.ru в подразделе «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» раздела «Электронные услуги и сервисы»

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	**Арендатор**
Департамент имущественных отношений Тюменской области Адрес: 625004, г. Тюмень, ул. Сакко, д. 30, корпус 1 Телефон: (3452) 69-01-69	Приведены в Приложении № 1

Начальник отдела договорных отношений

_____ Т.А. Петрова
подпись
М.П.

23-66084

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 свид-ва на право собст-ти, право хозяйств. ведения или иных правоудостверждающих документов на помещение в Объекте	Площадь занимаемого арендатором земельного участка, кв. м.
1	АО «Энергосбытовая компания «Восток», ИНН 7705424509 119121, г. Москва, ул. Бурденко, д. 22	Генеральный директор Ромашев Максим Павлович, действующий на основании Устава	Запись регистрации права собственности от 12.08.2016 № 72-72/001-72/001/269/2016-5109/2; Запись регистрации права собственности от 12.08.2016 № 72-72/001-72/001/269/2016-5122/2; Запись регистрации права собственности от 12.08.2016 № 72-72/001-72/001/269/2016-5125/2; Запись регистрации права собственности от 12.08.2016 № 72-72/001-72/001/269/2016-5132/2.	435,07
2	Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (АО) ИНН 7701109908 105062, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11	Президент Зверев Юрий Александрович, действующий на основании Устава	Запись регистрации права собственности от 18.08.2016 № 72-72/001-72/001/269/2016-7105/2; Запись регистрации права собственности от 18.08.2016 № 72-72/001-72/001/269/2016-7109/2; Запись регистрации права собственности от 18.08.2016 № 72-72/001-72/001/269/2016-7110/2; Запись регистрации права собственности от 18.08.2016 № 72-72/001-72/001/269/2016-7106/2.	457,93

Генеральный директор ЗАО «Восток»
М.П. Ромашев

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

Начальник отдела договорных отношений
Т.А. Петрова

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, (Ал)			
	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

Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный" (АО)
Ю.А. Зверев

3 Приложения

Копии документов Заказчика

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

М.П.

Принял

М.П. Ромашев

М.П.

Ю.А. Зверев

М.П.

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

Договор страхования имущества № 43912/919/0000116/20

г. Екатеринбург от «26» августа 2020 г.

АО «АльфаСтрахование», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Заместителя директора - руководителя блока АО «АльфаСтрахование» (Уральский региональный центр/Екатеринбургский филиал/Блок корпоративных продаж) Юдниковой Арины Александровны, действующей на основании Доверенности №4220/19N от «03» июля 2019г, 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 № 10 от 13.03.2020 г., 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 (водосодержащие, электрические и т.п.) должны быть технически исправны, меры пожарной безопасности, защиты от противоправных действий, условия хранения товаров должны соответствовать нормам, установленным для подобного рода объектов.

3. Страховые случаи

3.1. Страховым случаем по Договору признается материальный ущерб от утраты, повреждения или гибели застрахованного имущества, наступивших в результате одного или всех поименованных ниже событий (страховых рисков):
3.1.1. ***Пожара, удара молнии, взрыва газа, употребляемого для бытовых 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 паровых котлов, газохранилищ, газопроводов, машин, аппаратов и других технических устройств*** (в соответствии с п. 3.2.4 «Правил» и «Дополнительными условиями по страхованию убытков от взрыва» к ним);
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);

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

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 любыми другими действиями, относящимися к диверсии;
- актов насилия или актов, опасных для человеческой жизни, материальной и нематериальной собственности с целью или желанием повлиять на любое правительство или с целью запугивания населения или какой-либо прослойки населения, народных волнений, забастовок, локаутов, 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 (помещение № 1)*	*Нежилые помещения, конструктив, включая отделку и инженерное оборудование. Цоколь. Общая площадь 251.10 кв. м. Кадастровый номер: 72:23:0216003:5674*	46 415 913.20	*23 207.96*
2.	*Тюменская область, город Тюмень, улица Чернышевского, дом 1, корпус 3 (помещение № 4)*	*Нежилые помещения, конструктив, включая отделку и инженерное оборудование. 2-й этаж. Общая площадь 161.90 кв. м. Кадастровый номер: 72:23:0216003:5678*	29 927 265.40	*14 963.63*
3.	*Тюменская область, город Тюмень, улица Чернышевского, дом 1, корпус 3 (помещение № 6)*	*Нежилые помещения, конструктив, включая отделку и инженерное оборудование. 3-й этаж. Общая площадь 45.90 кв. м. Кадастровый номер: 72:23:0216003:5679*	8 484 629.30	*4 242.31*
4.	*Тюменская область, город Тюмень, улица Чернышевского, дом 1, корпус 3 (помещение № 7)*	*Нежилые помещения, конструктив, включая отделку и инженерное оборудование. 3-й этаж. Общая площадь 38.80 кв. м. Кадастровый номер: 72:23:0216003:5677*	7 172 192.10	*3 586.10*
		Итого:	***92 000 000.00***	***46 000.00***

Общая страховая сумма по Договору: 92 000 000.00 (Девяносто два миллиона) рублей.
Общая страховая премия по Договору: 46 000.00 (Сорок шесть тысяч) рублей.
4.2. Порядок оплаты страховой премии: единовременно не позднее «31» августа 2020 г.
4.3. В случае неоплаты страховой премии в размере и/или в срок, предусмотренные Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие с 00ч. дня, следующего за последним днем срока оплаты. О досрочном прекращении Договора Страховщик обязан уведомить Страхователя письменно. При этом Страхователь обязан оплатить часть страховой премии на основании выставленного Страховщиком счета пропорционально фактическому сроку действия Договора.
4.4. Моментом оплаты страховой премии является момент поступления денежных средств на расчетный счет Страховщика. По закону страховые премии не подлежат обложению НДС.

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

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 2020г. по «31» августа 2021г., 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:

- заявление о наступлении страхового случая с указанием: даты и описания страхового случая; причин ущерба или информации, необходимой для суждения о причинах повреждений или гибели застрахованного имущества; действий Страхователя при наступлении страхового случая; размера ущерба и размера страхового возмещения, на которые претендует Страхователь, с соответствующей описью и указанием стоимостей; лица, виновного в понесенном ущербе, либо отсутствие такового; размера компенсации ущерба, полученной от третьих лиц;
- перечень поврежденного, уничтоженного имущества (дефектные ведомости);
- документы бухгалтерского учета Страхователя или иные документы, подтверждающие факт наличия имущества, его стоимость и имущественный интерес Страхователя;
- документы, подтверждающие размер причиненного ущерба (договоры подряда, сметы работ, акты сдачи-приемки выполненных работ, счета, счета - фактуры и т.п.);
- документы компетентных органов, подтверждающие факт и обстоятельства страхового случая:
- при пожаре и взрыве - документы из органов МЧС, а также органов полиции или прокуратуры, если материалы по данному случаю переданы в указанные органы;
- при ущербе от удара молнии, стихийных бедствиях - документы из гидрометеорологической службы с описанием природных событий (на дату наступления события в районе происшествия);
- при повреждении или уничтожении имущества в результате противоправных действий третьих лиц - документы из органов внутренних дел, федеральной службы безопасности, а также копия заявления Страхователя в эти органы с входящим регистрационным номером;
- при повреждении имущества в результате аварий гидравлических систем - документы из коммунальных служб (ЖЭК, РЭУ, ДЕЗ и т.п.);
- при наступлении других страховых случаев - документы компетентных органов по принадлежности.
  В случае отсутствия органов, в компетенцию которых входит установление факта и причины произошедшего события, Страховщик вправе потребовать от Страхователя проведения независимой экспертизы для установления причины возникновения события.
- другие документы, необходимые Страховщику для принятия решения о выплате.

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

6.3. После получения Страховщиком полного комплекта документов, подтверждающих факт, причины и размер убытка, имущественный интерес Страхователя (Выгодоприобретателя), Страховщик принимает решение о выплате, оформляемое Страховщиком в виде Страхового Акта, либо принимает решение об отказе в выплате страхового возмещения, о чем в письменном виде сообщает об этом Страхователю в следующие сроки:
- в течение 15 рабочих дней, в случае если заявленная сумма выплаты не превышает 12.500.000 (Двенадцать миллионов пятьсот тысяч) рублей;
- в течение 30 рабочих дней, в случае если заявленная сумма выплаты превышает 12.500.000 (Двенадцать миллионов пятьсот тысяч) рублей.

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

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

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

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

Сумма страхового возмещения (в рублях)	Максимальный срок выплаты с даты утверждения (подписания) Страхового акта (рабочие дни)
До 40.000.000	5 (пять) дней
От 40.000.001 до 200.000.000	10 (десять) дней

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

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

6.7. Взаимодействие по Договору страхования осуществляется при участии следующих представителей Страховщика:
Сахацкая Ирина Дмитриевна, тел. 8 (343) 287-0-287 (748615) , эл. почта SahatskayaID@alfastah.ru;
Представитель Страховщика Россохина Наталья Александровна, (АД №4477/ТАИП/2017 от «29» мая 2017г.), тел. 8-912-24-56-255, эл.почта rossokhina@list.ru;
Ежов Виталий Владимирович, тел. 8 (343) 287-0-287 (748681), эл. почта EghovVV@alfastrah.ru.

7. Прочие условия

7.1. Все изменения к Договору должны быть оформлены в письменной форме за подписью обеих сторон.

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

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 26.08.2020г.

8. Адреса, реквизиты и подписи сторон

Страховщик		Страхователь	
АО «АльфаСтрахование»		*Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество)*	
Адрес местонахождения	*г. Екатеринбург, ул. Малышева, 42*	Адрес местонахождения	*105062, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11, эт. 5*
ИНН/КПП	*7713056834/772501001*	ИНН/КПП	*7701109908/770101001*
Банк получателя	*АО «АЛЬФА-БАНК»*	Банк получателя	*Банк ГПБ (АО)*
БИК	*044525593*	БИК	*044525823*
Расчетный счет	*40701810901850000371*	Расчетный счет	*40701810895000001960*
Корреспондентский счет	*30101810200000000593*	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	*х - да, ☐ - нет*
(А.А. Юдникова)		*(Ю.А.Зверев)*	
«26» августа 2020г.		м.п. *«26» августа 2020г.*	

Договор страхования №43912/919/02527/9

3 Приложения

Копии документов Заказчика

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

АНКЕТА- ЗАЯВЛЕНИЕ НА СТРАХОВАНИЕ ИМУЩЕСТВА ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ

от «26»августа 2021 г.

Приложение к Договору № 43912/919/0000116/20

При заполнении Анкеты-заявления, необходимо отметить значком «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, эт. 5
Фактический адрес	105062, город Москва, улица Чаплыгина, 11, эт. 5
Руководитель (ФИО, должность)	Зверев Юрий Александрович, Президент
Телефон / Факс / E-mail	+7 (495) 775-07-12
Контактное лицо (ФИО, должность)	Чапаев Николай Сергеевич
Телефон / Факс / E-mail	+7 (495) 775-07-12, chapaev@npfprof.ru
Банковские реквизиты	р/сч 40701810895000001960 в Банк ГПБ (АО) БИК 044525823 ; ИНН 7701109908; КПП 770101001

Является ли (планируется стать) заявленное имущество предметом залога/лизинга: ☐ да, залога ☐ да, лизинга ☒ нет

Наименование банка-залогодержателя/лизингодателя

Договор залога/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):	201 Офисные и торгово-офисные центры
Вид деятельности (заполняется согласно справочника видов деятельности):	201.02. Отдельные офисные помещения
Если в отрасли выбрано значение «Иное», просим пояснить вид деятельности:	

Имела ли место утрата/гибель/повреждение заявляемого 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	Что произошло	Причина	Размер ущерба

2. РИСКИ заявляемые на страхование, **И ОСНОВНЫЕ УСЛОВИЯ**

☒ 2.1. Пожар, удар молнии, взрыв бытового газа	☒ 2.5. Повреждения в результате аварий гидравлических и противопожарных систем
☒ 2.2. Падение на застрахованное имущество летающих объектов или их частей и грузов	☒ 2.6. Противоправные действия третьих лиц
☒ 2.3. Опасные природные явления	☒ 2.7. Иные (укажите): терроризм
☒ 2.4. Взрыв паровых котлов, газохранилищ, газопроводов, машин, аппаратов и других технических устройств	
2.8. Срок страхования (продолжительность или точные даты)	с «01»сентября 2020г. по «31»августа 2021 г. Продолжительность 12 мес.
2.9. Франшиза (% от страховой суммы, в валюте договора)	30 000 руб.
2.10. Заключаемый договор страхования	☐ – первичный ☒ – пролонгация Договора № 43912/919/02527/9

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 Тюменская область, город Тюмень, улица Чернышевского, дом 1, корпус 3 (помещения №№ 1,4,6,7)

3.2. Вид объекта страхования:

☐ Непроизводственное предприятие, в том числе:	☐ Промышленное предприятие (укажите характер пр-ва):
☒ Административное / офисное здание	☐ Открытая площадка
☐ Торговый / развлекательный центр	☒ Иное (укажите) _____

Страхователь

Дата заполнения: 26.08.2021 Подпись: _____ М.П.

Расшифровка подписи, должность: _____

1

☐ Склад (при страховании ТОЛЬКО складских помещений и/или ТМЦ расположенных в них, 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 искажение указанной информации, в т.ч. завышение действительной (страховой) стоимости имущества является умышленным введением Страховщика в заблуждение и влечет за собой последствия, предусмотренные ст. 948, 951 ГК РФ

5. ИМУЩЕСТВО, заявляемое на страхование

5.1. Валюта договора страхования:	☒ рубли (RUR)	☐ доллары (USD)	☐ евро (EUR)
5.2. Страховые суммы в Пункте 5 указаны, исходя из стоимости:	☒ балансовой ☐ восстановительной	☐ остаточной ☒ иная (укажите) _____	

Объект страхования	Действительная стоимость	Страховая сумма
☐ 5.3. Земельный участок		
☐ 5.4. Здание / помещение - конструктив без отделки		
☒ 5.5. Здание / помещение – конструктив с отделкой, включая: ☒ внешнюю отделку ☒ внутреннюю отделку ☒ инженерные коммуникации и оборудование		92 000 000,00
☐ 5.6. Отдельно внешняя отделка		
☐ 5.7. Отдельно внутренняя отделка		
☐ 5.8. Зеркала, окна, витрины		
5.8.1. Оконные стекла ☐ Витрины ☐ *Площадь 1-ого стекла _____ кв.м.*		
5.8.2. Зеркала ☐ Рекламные световые установки ☐ *Площадь 1-ого стеклянного элемента _____ кв.м.*		
☐ 5.9. Непроизводственное оборудование (приложите Перечень)		
5.9.1. Мебель, хозинвентарь, расходные материалы ☐		
5.9.2. Офисная техника ☐		
☐ 5.10. Производственное оборудование (приложите Перечень)		
☐ 5.11. Товарные запасы (указать, какие именно): _____		
☐ 5.12. Иное (укажите): _____		
ИТОГО:		92 000 000,00

Если объектов недвижимости более одного, либо предметы страхования находятся в 2х и более зданиях, то используется специальная форма анкеты-заявления с Приложением для объектов более одного. Если на страхование заявляются: передвижная спецтехника, сельскохозяйственные животные, урожай однолетних/многолетних сельскохозяйственных культур, грузы в пути, ценности в хранилище, магистральные трубопроводы, буровые установки и работы, то необходимо запросить у представителя страховой компании специальную форму анкеты-заявления.

6. ХАРАКТЕРИСТИКА ЗДАНИЯ / ПОМЕЩЕНИЯ заявляемого на страхование или в котором хранятся заявляемые на страхование предметы

6.1. Год постройки 2005 / последнего капремонта _____

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 страхуемым имуществом 497,7 кв.м.

6.4. Материалы конструктива здания:

Несущие стены и/или силовой каркас	☐ ж/бетон ☒ кирпич ☐ металл ☐ дерево ☐ Сэндвич-панели, негорючий утеплитель (стекловолокно, минеральная вата и т.п.) ☐ Сэндвич-панели, горючий утеплитель (пенополистирол, пенополиуретан и т.п.) ☐ иное (укажите) _____
Перекрытия	☒ ж/бетон ☐ металл ☐ дерево ☐ иное (укажите) _____
Ненесущие: перегородки навесные панели, кладка в проёмах каркаса и т.д.	☐ ж/бетон ☒ кирпич ☐ металл ☒ гипсокартон ☐ дерево ☐ Сэндвич-панели, негорючий утеплитель (стекловолокно, минеральная вата и т.п.) ☐ Сэндвич-панели, горючий утеплитель (пенополистирол, пенополиуретан и т.п.) ☐ иное (укажите) _____
Несущие конструкции крыши	☒ ж/бетон ☐ металл ☐ дерево ☐ иное (укажите) _____
Кровля	☐ ж/бетон ☐ кирпич ☒ металл ☐ керамика, сланец ☐ Сэндвич-панели, негорючий утеплитель (стекловолокно, минеральная вата и т.п.) ☐ Сэндвич-панели, горючий утеплитель (пенополистирол, пенополиуретан и т.п.) ☒ иное (укажите) мягкая кровля
Материалы внешней отделки	☐ Пластиковые панели (ПВХ, полистирол, полиуретан, пластмасса и т.п.) ☒ Алюмокомпозитные панели (алюкобонд, эдлюкс, сталекс и пр.) ☐ ж/бетон, кирпич, камень ☐ металл ☐ дерево ☐ иное (укажите) _____

Страхователь

Дата заполнения: 26.08.2021 Подпись: _____ М.П.

Расшифровка подписи, должность: _____

2

Материалы внутренней отделки	☐ Пластиковые панели (ПВХ, полистирол, полиуретан, пластмасса и т.п.)			☐ Алюмокомпозитные панели (алюкобонд, аллюкс, сталекс и пр.)	
	☐ ж/бетон, кирпич, камень	☐ металл	☐ дерево		
	☒ иное (укажите) штукатурка, покраска керамогранит, керамическая плитка, структурные обои				
6.5. Наличие обеспечивающих систем; Срок их эксплуатации без замены;	☒ водопровод	☒ канализация	☒ отопление	☒ электричество	☐ газ
	☐ < 15 лет	☐ < 15 лет	☐ < 15 лет	☐ < 15 лет	☐ < 15 лет
	☐ 15 - 25 лет	☐ 15 - 25 лет	☐ 15 - 25 лет	☐ 15 - 25 лет	☐ 15 - 25 лет
	☐ > 25 лет	☐ > 25 лет	☐ > 25 лет	☒ > 25 лет	☐ > 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 (АПС) в % от общей площади: 100%

☐	Все помещения кроме санузлов и вентиляционных камер	☐	Административные и другие общественные помещения 100 %	☐	Производственные помещения %	☐	Складские помещения %

7.2. Автоматическая система пожаротушения:

☒ не установлена	☐ спринклерная (вода)	☐ дренчерная (вода)	☐ порошковая	☐ пенная
	☐ газовая	☐ иная (укажите)		

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

☐	Все помещения кроме санузлов и вентиляционных камер	☐	Административные и другие общественные помещения %	☐	Производственные помещения %	☐	Складские помещения %

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

Тип	☐ пенные	☒ порошковые	☒ углекислотные	☐ хладоновые	☐ водяные
Количество	____	8	5	____	____
Объем	____	3	3л	____	____

7.4. Исправный внутренний пожарный водопровод (пожарные краны)	☐ да	☒ нет
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	5км	
7.7. Контроль курения ☐ отсутствует ☐ курение строго в отведенных местах	☒ полный запрет	
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, сухостой, свалки и т.д. - ближе 10 метров)	☐ да	☒ нет

Если на вопросы пп. 7.1.; 7.2.; 7.3.; 7.4.; 7.5 Пункта 7 Страхователем даны положительные ответы, то, подписывая настоящую Анкету-заявление, Страхователь подтверждает, что указанные системы и технические средства смонтированы с учетом требований, предъявляемых к подобного рода системам, все они должным образом укомплектованы и исправно функционируют, в течение периода страхования их отключение или демонтажа не планируется, количество и тип первичных средств пожаротушения соответствует требованиям Госпожнадзора.
О любом изменении в указанных обстоятельствах Страхователь обязан незамедлительно сообщить Страховщику.

8. МЕРЫ ЗАЩИТЫ ОТ ПРОТИВОПРАВНЫХ 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 арендодателя	☐ иное		
	☐ охрана вооружена служебным оружием	☐ 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			
8.2.3. Местонахождение охраны	☐ КПП	☐ на территории	☐ на этаже		
	☒ 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-ого 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 пп. 8.1.; 8.3.; 8.4. Пункта 8 Страхователем даны положительные ответы, то, подписывая настоящую Анкету-заявление, Страхователь подтверждает, что указанные системы и технические средства смонтированы с учетом требований, предъявляемых к подобного рода системам, должным образом укомплектованы и исправно функционируют, в течение периода страхования их отключение или демонтажа не планируется. О любом изменении в указанных обстоятельствах Страхователь обязан незамедлительно сообщить Страховщику.

Страхователь

Дата заполнения: 26.08.20г.

Подпись:_____ М.П.

Расшифровка подписи, должность: _____

3

9. ПРОЧИЕ ФАКТОРЫ РИСКА В МЕСТЕ СТРАХОВАНИЯ отметьте и поясните при наличии		
9.1. Наличие любых нефтехимических процессов	☐ да	☒ нет
9.2. Находится движимое легковоспламеняющееся/огнеопасное/взрывоопасное имущество	☐ да	☒ нет
9.3. Находятся сосуды с повышенным давлением (свыше 0,07 МПа)	☐ да	☒ нет
9.4 Наличие высокотемпературных процессов (свыше 200°С)/открытого огня/сварки/резки мет-ла	☐ да	☒ нет
9.5. Природные опасности (подверженность наводнениям, паводковым разливам рек и водоемов)	☐ да	☒ 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.)	☐ да	☒ нет
9.7. На месте страхования ведутся / планируются строительные / монтажные / ремонтные работы Если «да», укажите сметную стоимость подобных работ	☐ да	☒ нет
9.8. Планируется ли перерыв в эксплуатации объекта на срок более 30 дней либо консервация объекта	☐ да	☒ нет
9.9. Страхуемое имущество находится в помещениях ниже уровня земли (не учитывается при страховании объектов недвижимости)	☐ да	☒ нет
9.10. В строении находится: бассейн / системы отопления в полах, стенах / предприятие с большим расходом воды (гостиница, лечебное учреждение и т.п.)	☐ да	☒ нет
9.11. Предприятие относится к числу опасных производственных объектов согласно Закону «О промышленной безопасности опасных производственных объектов»	☐ да	☒ нет
9.12. Допускается проживание людей	☐ да	☒ нет
9.13. Иное (укажите) _____	☐ да	☒ нет

Поясните все ответы "да" п. 9.

_____

10. НЕИСПОЛНЕНИЕ ПРЕДПИСАНИЙ ОРГАНОВ ГОСУДАРСТВЕННЫХ СЛУЖБ		
10.1. Госпожнадзора	☐ отсутствуют	☐ имеются (приложите копии)
10.2. Энергонадзора	☐ отсутствуют	☐ имеются (приложите копии)
10.3. Ростехнадзора	☐ отсутствуют	☐ имеются (приложите копии)

11. ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ/КОММЕНТАРИЙ
если Вы считаете, что какие-либо существенные сведения не были отражены в Анкете-заявлении

_____

_____

12. СТРАХОВАНИЕ ГРАЖДАНСКОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ заполняется при необходимости подобного покрытия		
Хотите ли Вы застраховать гражданскую ответственность?	☐ да	☒ нет
Если «да», укажите лимит ответственности (страховую сумму) _____		

13. СТРАХОВАНИЕ ПЕРЕРЫВА В ПРОИЗВОДСТВЕ/ПОТЕРИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ заполняется при необходимости подобного покрытия		
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 потери арендных платежей)	_____	
13.2.2 Годовой объем фонда оплаты труда	_____	
13.2.3. Годовой объем уплачиваемых процентов по кредитам, арендных платежей	_____	
13.2.4. Годовой объем амортизационных отчислений	_____	
13.2.5. Годовой объем отчислений в СоцСтрах, налогов и сборов	_____	
13.2.6. Среднегодовой объем прибыли	_____	
13.2.7. Иные постоянные текущие расходы (укажите _____)	_____	
13.3. Максимальный период возмещения по Договору	☐ 3 месяца ☐ 6 месяцев ☐ 12 месяцев	☐ ___ месяцев
13.4. Франшиза, которую Вы готовы нести по каждому страховому случаю (в днях, минимально 7 календарных дней)	_____	

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). Настоящая Анкета-заявление будет являться неотъемлемой частью договора страхования.

От имени Страхователя:

_____ / **Зверев Ю.А.** / (Должность: **Президент**)
мп фио

ОСМОТР ОБЪЕКТА СТРАХОВАНИЯ (заполняется представителем Страховщика)	
☐ Осмотр не производился	☒ Предоставлены фотографии
Осмотр произведен (дата) _____, (кем: ФИО, подпись) _____	

Страхователь

Дата заполнения: 26.08.20г.

Подпись:_____ М.П.

Расшифровка подписи, должность: _____

4

Расходы по Чернышевского за 2018г. в мес. без НДС

период	Расходы на охрану	Вода	Тепло	вывоз ТБО	уборка	интернет	Охранная и пожарная сигнализация
январь	109368,00	1526,72	22999,91	11086,04	34000,00	4472,03	5473,16
февраль	97784,00	2003,82	33959,39	11944,66	34000,00	4472,03	5473,16
март	109368,00	1995,20	27000,67	11944,66	34000,00	4472,03	5473,16
апрель	105840,00	2593,76	17896,25	11944,66	34000,00	4472,03	5473,16
май	109368,00	2743,40		11944,66	34000,00	4472,03	5473,16
июнь	105840,00	1945,32	23,20	11944,66	34000,00	4472,03	5473,16
июль	109368,00	3443,72		11944,66	34000,00	4472,03	6567,80
август	109368,00	4076,24		11944,66	45363,00	4472,03	6567,80
сентябрь	105840,00	4708,76	3376,24	11944,66	45363,00	4472,03	6567,80
октябрь	109368,00	3303,16	9066,12	9009,00	45363,00	5277,00	6567,80
ноябрь	105840,00	3689,71		9009,00	45363,00		6567,80
итого:	**1177352,00**	**32029,81**	**114321,78**	**124661,32**	**419452,00**	**45525,27**	**65677,96**

Балансовая стоимость (без НДС)

Сплит-система	Приточно-вытяжная вентиляция	система оповещения	система контроля доступа	Вводно-распределительное устройство
438677,96	40118,64	585329,00	324384,00	168696,20

Расходы по Чернышевского за 2019 год в мес., без НДС

	Расходы на охрану					Вывоз ТКО			
период	**Услуги охраны**	**Техническое обслуживание средств охранно-пожарной**	**Кнопка быстрого реагирования**	**Вода**	**Тепло**	**Услуги по обращению с ТКО**	**Пользование контейнерами**	**Уборка**	**Интернет**
март	109368,00	6567,80		1952,28	18898,38	995,21	5000,00	45363,00	4472,03
апрель	105840,00	6567,80		3043,26	16134,48	995,21	5000,00	45363,00	4472,03
май	109368,00	6567,80		2583,90	11575,10	995,21	5000,00	45363,00	4472,03
июнь	105840,00	2032,13		3043,26	0,00	995,21	5000,00	45363,00	4472,03
июль	109368,00	0,00		3279,36	0,00	973,40	5000,00	45363,00	4472,03
август	109368,00	5450,55		3747,84	0,00	973,40	5000,00	51871,43	4472,03
сентябрь	105840,00	8893,00		3045,13	0,00	973,40	5000,00	48700,00	4472,03
октябрь	109368,00	8893,00	1500,00	3630,72	10798,78	973,40	5000,00	48700,00	4472,03
ноябрь	105840,00	8893,00	1500,00	3572,16	21112,42	973,40	5000,00	48700,00	4472,03
декабрь	109368,00	8893,00	1500,00	2283,84	30587,37	973,40	5000,00	48700,00	4472,03
итого:	**1079568,00**	**62758,08**	**4500,00**	**30181,75**	**109106,53**	**9821,24**	**50000,00**	**473486,43**	**44720,30**

Балансовая стоимость (без НДС)

Перегородка алюминиевое стекло матовое
216800,00

Расходы по Чернышевского с 01.01.2020 по 30.06.2020г. в мес., без НДС

период	Расходы на охрану			Вода	Тепло	Вывоз ТКО		Уборка	Интернет
	Услуги охраны	Техническое обслуживание средств охранно-пожарной	Кнопка быстрого реагирования			Услуги по обращению с ТКО	Пользование контейнерами		
январь	109368,00	8893,00	1500,00	1756,80	31767,34	973,40	5000,00	48700,00	4472,03
февраль	102312,00	8893,00	1500,00	4509,12	29862,69	973,40	5000,00	48700,00	4472,03
март	109368,00	8893,00	1500,00	2810,88	23052,53	973,40	5000,00	48700,00	4472,03
апрель	105840,00	8893,00	1500,00	2518,08	20385,61	973,40	5000,00	48700,00	4472,03
май	109368,00	8893,00	1500,00	9428,16	10853,88	973,40	5000,00	48700,00	4472,03
июнь	105840,00	8893,00	1500,00	3279,36	0,00	973,40	5000,00	48700,00	4472,03
июль									
август									
сентябрь									
октябрь									
ноябрь									
декабрь									
итого:	**642096,00**	**53358,00**	**9000,00**	**24302,40**	**54292,02**	**5840,40**	**30000,00**	**194800,00**	**26832,18**

EY | Assurance | Tax | Transactions | Advisory

Краткая информация о компании
«Эрнст энд Янг» является международным лидером в области аудита, налогообложения, сопровождения сделок и консультирования. Коллектив компании насчитывает 152 000 сотрудников в разных странах мира, которых объединяют общие корпоративные ценности, а также приверженность качеству оказываемых услуг. Мы создаем перспективы, раскрывая потенциал наших сотрудников, клиентов и общества в целом.

Мы постоянно расширяем наши услуги и ресурсы с учетом потребностей клиентов в различных регионах СНГ. В 19 офисах нашей фирмы (в Москве, Санкт-Петербурге, Новосибирске, Екатеринбурге, Казани, Краснодаре, Тольятти, Владивостоке, Южно-Сахалинске, Алматы, Астане, Атырау, Баку, Киеве, Донецке, Ташкенте, Тбилиси, Ереване и Минске) работают 4000 специалистов.

Более подробная информация представлена на нашем сайте: www.ey.com.

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

© 2020 «Эрнст энд Янг»
Все права защищены