

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

№ TAS-2018-00253-2021/4-Т

30 декабря 2021 года

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

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.Arkhangel'skaya@ru.ey.com

Звереву Юрию Александровичу
Президенту НПФ «Профессиональный» (Акционерное общество)
101000, 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 декабря 2021 г.

Уважаемый Юрий Александрович,

В соответствии с договором №TAS-2018-00253 от 19 декабря 2018 года и приложением К от 22 ноября 2021 года (далее – «Договор»), заключенным между НПФ «Профессиональный» (АО) (далее «Заказчик») и ООО «Эрнст энд Янг – оценка и консультационные услуги» (далее «Исполнитель», «компания ЕУ», «ЕУ») компания ЕУ 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.

Цель оценки и ограничения использования Отчета

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

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).

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.Arkhangel'skaya@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 Отчета об оценке федеральными стандартами оценки. Для целей настоящей оценки мы использовали определение рыночной стоимости, содержащееся в Федеральном законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, согласно которому рыночная стоимость это:

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

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

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

Оценка была проведена по состоянию на 15 декабря 2021 года.

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 15 декабря 2021 года составила, округленно:

58 500 000 (Пятьдесят восемь миллионов пятьсот тысяч) 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	43 744 341,9
3-й этаж	45,9	7 996 277,5
3-й этаж	38,8	6 759 380,6
Итого	335,8	58 500 000

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.



Совершенство бизнес,
улучшаем мир

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

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

Факс: +7 (495) 755 9700

Ольга Архангельская
Партнер

Strategy and Transactions

T +7 (495) 755 9854

F +7 (495) 705 9701

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

- Мы предполагаем, что в связи с продажей помещения на втором этаже, размер относящегося к Объекту оценки земельного участка и размер арендных платежей по нему будет пересчитан пропорционально новой площади помещений в собственности Заказчика. Мы предполагаем, что договор аренды на долю земельного участка, относимую к Объекту оценки, будет переоформлен без существенных временных и финансовых затрат.

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

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

С уважением,

Ольга Архангельская
Партнер



Принятые обозначения

Заказчик	НПФ «Профессиональный» (Акционерное общество)
Исполнитель, компания ЕУ, ЕУ	ООО «Эрнст энд Янг - оценка и консультационные услуги»
Дата оценки	15 декабря 2021 года
Справочник Лейфера	«Справочник оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.» под ред. Л. А. Лейфера, Нижний Новгород, 2020

Аббревиатуры

АО	акционерное общество
БИК	банковский идентификационный код
бульвар	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

Аббревиатуры (продолжение)

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

Общая часть

Методология оценки

1

Стр. 5

Расчет справедливой (рыночной) стоимости

2

Стр. 26

Приложения

3

Стр. 55

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

- ▶ Приведенные в данном Отчете утверждения изложены правдиво и точно.
- ▶ Содержащиеся в отчете аналитические исследования, выводы и заключения достоверны лишь с учетом указанных в отчете ограничительных условий и допущений и являются 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 январь 2021 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, Владимира Демишина, Азизы Салимовой и Романа Сушко.

С уважением,

Ольга Архангельская

Партнер, Оценщик



Основание для проведения оценки

Договор №TAS-2018-00253 от 19 декабря 2018 года, приложение К от 22 ноября 2021 года.

Заказчик

НПФ «Профессиональный» (АО)
Юридический адрес: Россия, 101000, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11, эт. 5
Место нахождения: Россия, 101000, 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 31.10.2021 составляет 55 858 514 руб., месячная амортизация составляет 193 282 руб. Остаточная балансовая стоимость на 15.12.2021 составляет таким образом 55 571 707 руб.

Общая часть Основные факты и выводы

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

Общая информация, идентифицирующая Отчет

Номер отчета – №ТАС-2018-00253-2021/4-Т
Дата отчета – 30 декабря 2021 года
Срок проведения оценки – ноябрь-декабрь 2021 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 определение справедливой стоимости Объекта оценки. Назначением оценки является предоставление Заказчику информации о справедливой стоимости Объекта оценки для отражения в финансовой отчетности по ОСБУ в соответствии с МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

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	61 529 000 руб.*	55 457 000 руб.	58 500 000 руб.

*С учетом корректировки на обременение долгосрочным договором аренды в размере 46 494 946 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.

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.

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

Предполагаемое использование результатов оценки.

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

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

Дата оценки	15 декабря 2021 года
Срок проведения оценки	Ноябрь-декабрь 2021 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).

Общая часть Сведения о Заказчике и Исполнителе

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

Основания для проведения оценки

Договор №TAS-2018-00253 от 19 декабря 2018 года, приложение К от 22 ноября 2021 года

Номер Отчета и дата составления

Номер отчета – №TAS-2018-00253-2021/4-Т, дата отчета – 30 декабря 2021 года

Заказчик

НПФ «Профессиональный» (АО)
Юридический адрес: Россия, 101000, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11, эт. 5
Место нахождения: Россия, 101000, 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 АО «АльфаСтрахование» сроком с 01 июня 2019 года по 31 мая 2022 года, на сумму 3 250 000 долл. США
Архангельская Ольга Юрьевна включена в реестр РОО 1 января 2008 года, регистрационный номер № 002517.
Почтовый адрес: 115035, г. Москва, Садовническая наб., д. 77, стр. 1
Место нахождения: 115035, г. Москва, Садовническая наб., д. 77, стр. 1
Адрес электронной почты: Olga.Arkhangel'skaya@ru.ey.com
Номер контактного телефона: +7 (495) 755 9854

Оценщик

Профессиональное образование:
-Московский государственный университет им. М.В. Ломоносова:
номер диплома – ЭВ № 478515, дата выдачи – 30 июня 1995 года.
-Институт профессиональной оценки:
номер диплома – ПП № 32361, дата выдачи – 11 июня 2003 года.
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 029806-1 от 17 сентября 2021 года (оценка недвижимости)
Опыт работы – 20 лет.
Квалификация – оценщик
Должность - партнер
Принимаемое участие - осуществление текущего руководства, согласование общей методологии оценки, проверка предпосылок, проверка Отчета.

Обязательное страхование гражданской ответственности Оценщика

Полис №433-078402/21 СПАО «Ингосстрах» сроком со 2 сентября 2021 года по 1 сентября 2022 года.

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

<p>1 <i>Никитин Валентин Сергеевич</i></p> <p>Профессиональное образование: Высшая школа приватизации и предпринимательства, 2005 г., диплом №724158; НОУ «Институт профессиональной оценки», 2012 г., свидетельство о повышении квалификации</p> <p>Опыт работы в оценке – 17 лет.</p> <p>Должность – директор.</p> <p>Принимаемое участие – осуществление текущего руководства, подготовка и проверка предпосылок, согласование общей методологии оценки, проверка Отчета.</p>	<p>3. <i>Демидин Владимир Андреевич</i></p> <p>Профессиональное образование: UCL (University College London): - номер диплома – 000000067388-1; - дата выдачи – 01 августа 2015 г.</p> <p>Опыт работы в оценке – 5 лет.</p> <p>Должность – старший консультант.</p> <p>Принимаемое участие – подбор аналогов, проведение расчетов по оценке, написание отдельных частей отчета.</p>	<p>5. <i>Салимова Азиза Азамовна</i></p> <p>Профессиональное образование: Российский университет дружбы народов - номер диплома – 107704 0330948; - дата выдачи – 10 июня 2021 г.</p> <p>Опыт работы в оценке – 3 года</p> <p>Должность - аналитик</p> <p>Принимаемое участие – подбор аналогов, написание отдельных частей отчета.</p>
<p>2 <i>Гринченко Алина Юрьевна</i></p> <p>Профессиональное образование: Национальный исследовательский университет Высшая школа экономики - номер диплома – 107704 0000719; - дата выдачи – 03 июля 2013 г.</p> <p>Опыт работы в оценке – 9 лет.</p> <p>Должность – менеджер.</p> <p>Принимаемое участие – осуществление текущего руководства, подготовка и проверка предпосылок, согласование общей методологии оценки, проверка расчетов, проверка Отчета об оценке.</p>	<p>4. <i>Сушко Роман Сергеевич</i></p> <p>Профессиональное образование: Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации - номер диплома – 107718 0933949; - дата выдачи – 27 июня 2020 г.</p> <p>Опыт работы в оценке – 1 год.</p> <p>Должность – финансовый аналитик.</p> <p>Принимаемое участие – написание отдельных частей отчета.</p>	

Базовые допущения и ограничительные условия

Данный Отчет подготовлен с учетом следующих допущений и ограничительных условий.

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

Дополнительные допущения

- ▶ Исполнителем не проводился осмотр Объекта оценки. Фотографии были предоставлены Заказчиком по состоянию на январь 2021 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 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.

Применяемые стандарты оценки:

- ▶ Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ;
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 № 297.
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 № 298.
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Требование к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 № 299.
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 25.09.2014 № 611.
- ▶ Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020).
- ▶ 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.

- ▶ 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, природоохранном 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, используемая для оценки Объекта, указана в соответствующей части Отчета.

Доходный подход

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

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

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

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

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

Формула применяется для расчета стоимости в терминальном году:

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

где

I – чистый операционный доход;

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

Метод дисконтирования денежных потоков



Расчет ставки дисконтирования

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

- ▶ аналитического;
- ▶ экспертного и других.

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

$$D (RUB) = (1 + D (USD)) \times \frac{1 + Y_{RUB}}{1 + Y_{USD}} - 1,$$

D (RUB) – ставка дисконтирования для рублевых потоков;

D (USD) – ставка дисконтирования для долларовых потоков;

Y_{RUB} – средняя доходность к погашению для облигаций федерального займа РФ;

Y_{USD} – средняя доходность к погашению Еврооблигаций РФ.

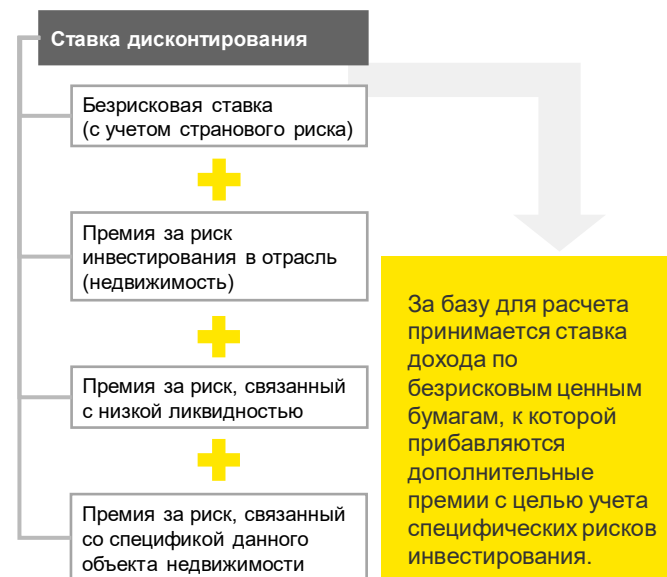
В качестве актива, доступного покупателям и собственникам недвижимости, доходность вложений в который может быть ориентиром уровня доходности вложений с минимально возможным на территории России риском, могут являться Еврооблигации РФ.

Для расчета «безрисковой» ставки мы использовали эффективную доходность по Еврооблигациям РФ, номинированным в долларах США со сроком погашения в 2042 году. Для расчета безрисковой ставки мы использовали среднее значение текущей доходности по указанным бумагам за период 15.11.2021-15.12.2021, которое составила 3,514%.

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

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

Расчет стоимости ставки дисконтирования согласно кумулятивному подходу проводится следующим образом:



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

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

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

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

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

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

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

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

Согласование результатов

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

Критерии, определяющие преимущества каждого подхода в оценке

Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца

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

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

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

2

Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Содержание	Стр.
Описание Объекта оценки	27
Анализ наиболее эффективного использования	30
Описание выбранной методологии	31
Доходный подход	32
Сравнительный подход	48
Согласование результатов и вывод о стоимости	53
Текущая стоимость арендных платежей за земельный участок	54

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Описание Объекта оценки

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

Объект оценки и оцениваемые права

Объект оценки представляет собой нежилые помещения общей площадью 335,8 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.

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 264,64 кв. м, согласно соглашению о внесении изменений в договор аренды земельного участка №23-32/236 от 20.09.2021 г.

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 09.11.2021;
- ▶ 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 третьем этаже 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	335,8 кв. м
Площадь цоколя, кв. м	251,1 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

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Описание Объекта оценки

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

Текущее использование

На Дату оценки нежилые помещения используются для размещения 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 2021 год, на территории округа проживает 219 481 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

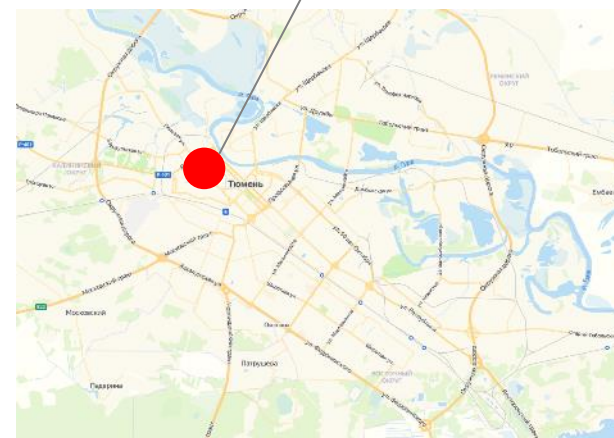
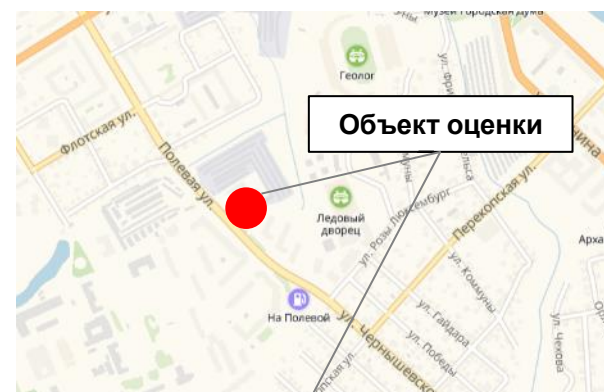
Объект оценки обладает хорошей транспортной и пешеходной доступностью благодаря расположению на первой линии улицы Чернышевского относительно недалеко от центра города. В радиусе 500 метров от Объекта оценки находятся Ледовый дворец, Тюменское президентское кадетское училище, Калининский районный суд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

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Описание Объекта оценки

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

Фотографии Объекта оценки были предоставлены Заказчиком.



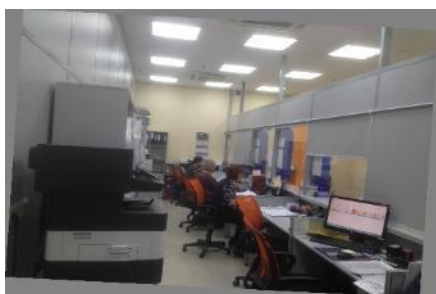
Фасад здания



Входная группа



Операционный зал



Операционный зал



Офисные помещения



Офисные помещения



Коридор



Архив



Туалет и подсобные помещения

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Анализ наиболее эффективного использования

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

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

Источник: анализ Исполнителя

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Описание выбранной методологии

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

Описание выбранной методологии

Ниже приведено краткое описание выбранной методологии оценки.

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

Затратный подход



Обоснование отказа от использования подхода:

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.

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

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

Доходный подход

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

Основные предположения финансовой модели

Основные макроэкономические предположения представлены в таблице справа.

- ▶ Прогнозный период модели: 15 декабря 2021 года – 31 декабря 2030 года;
- ▶ Интервал прогноза: 1 квартал (первый период – 16 дней);
- ▶ Денежные потоки возникают в середине кварталов. Расчеты производились в рублях.

Расчет потенциального валового дохода

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

По данным Заказчика, на Дату оценки 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 9 667 руб./кв. м/год, без НДС (для помещений на 3 этаже) и 6 583 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 111 млн руб. без НДС.

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.

Макроэкономические предположения

Показатель	дек 2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 и далее
ИПЦ России	0%	5,9%	4,1%	4,1%	4,1%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%

Источник: EIU, Oxford Economics, Всемирный банк, CEEMEA, Business Group, OECD, АКРА, ВЭБ, ЕАБР, S&P Global

Данные долгосрочного договора

Реквизиты	№ Д-ТЭ-2016-0586 от 24.08.2016
Арендатор	АО «Энергосбытовая компания «Восток»
Арендуемая площадь, кв. м	335,8
Срок действия договора аренды	24.08.2016 – 31.12.2030*
Ставка аренды, руб./кв. м/год, без НДС, эксплуатационных и коммунальных платежей	27 054*
Ежегодная индексация ставки аренды с 01.01.2022	6%*

Источник: данные Заказчика

* В соответствии с дополнительным соглашением от 31.03.2021 к договору аренды

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

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

По данным финансовой отчетности арендатора за 1-3 кварталы 2021 года выручка АО «Энергосбытовая компания «Восток» составила 27 млрд руб., а чистая прибыль – 1 306 млн руб. За 2020 год выручка составила 35 млрд руб., а чистая прибыль – 1 122 млн. руб., что свидетельствует о стабильно 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 3 этаже.

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, включенный 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.







2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

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

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		https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_226.37_m_17_05146709	https://tyumen.cian.ru/rent/com_mercial/253588560/	https://tyumen.cian.ru/rent/com_mercial/266654886/	https://tyumen.cian.ru/rent/com_mercial/265085745/	https://tyumen.cian.ru/rent/com_mercial/264517466/
Телефон		8 (905) 823-93-53, Сергей	8 (909) 191-79-94, Елена	8 (919) 920-59-45, Елена	8 (982) 780-04-52	8 (982) 911-34-73
Ставка аренды, руб./кв. м/год		5 247	8 400	12 240	11 520	12 000
Система налогообложения, наличие НДС		ОСН, с НДС	НДС	УСН	УСН	НДС
Коммунальные платежи	Включены, кроме электричества	Не включены	Включены	Включены	Не включены	Включены, кроме электричества
Эксплуатационные платежи	Включены	Не включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Абсолютная корректировка, руб./кв. м/год, с НДС		1 852	-644	-644	342	0
Скорректированная ставка аренды		7 100	7 756	11 596	11 862	12 000
Тип (предложение/сделка)		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		-6,6%	-6,6%	-6,6%	-6,6%	-6,6%
Скорректированная ставка аренды		6 631	7 245	10 831	11 080	11 208
Дата предложения/сделки	15.12.2021	Декабрь 2021 г.	Декабрь 2021 г.	Декабрь 2021 г.	Декабрь 2021 г.	Декабрь 2021 г.
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды		6 631	7 245	10 831	11 080	11 208
						
Местоположение	ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3	ул. Водопроводная, д. 15	ул. Челюскинцев, д. 48	ул. Чернышевского, д. 1Б	ул. Советская, д. 55/4	ул. Мельникайте, д. 116, корп. 1
Корректировка		-5%	-5%	0%	-5%	0%
Общая площадь, кв. м	251,1	226,4	90,0	94,5	348,3	200,0
Корректировка		-1%	-8%	-8%	3%	-2%
Доля помещений на 1 этаже	-	-	-	-	9%	-
Доля помещений на 2 этаже и выше	-	-	-	100%	91%	100%
Доля помещений в цоколе	100%	-	100%	-	-	-
Доля помещений в подвале	-	100%	-	-	-	-
Корректировка		17%	0%	-18%	-19%	-18%
Совокупная корректировка		10%	-13%	-24%	-21%	-20%
Скорректированная ставка аренды		7 339	6 327	8 189	8 808	9 011
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		7 339	6 327	8 189	8 808	9 011
Вес		20%	20%	20%	20%	20%
Рыночная ставка аренды, руб./кв. м/год, включая эксплуатационные и коммунальные расходы (кроме электричества)	с НДС, округленно без НДС	7 900				
		6 583				

Источник: расчеты и предположения Исполнителя

*На дату оценки оцениваемые помещения имеют стандартную отделку. Однако на момент, когда предполагается сдача помещений в рынок (2031 год), помещения будут в состоянии за выездом арендатора, то есть потребуются косметический ремонт.





2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

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

Расчет рыночной ставки аренды офисных помещений на 3 этаже

Для расчета рыночной ставки аренды офисных помещений на 3 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 оцениваемыми.

Характеристика	Оцениваемые помещения на 3 этаже	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://tyumen.cian.ru/rent/commercial/266654886/ https://tyumen.cian.ru/rent/commercial/265085745/ https://tyumen.cian.ru/rent/commercial/264517466/		
Телефон		8 (919) 920-59-45, Елена	8 (982) 780-04-52	8 (982) 911-34-73
Ставка аренды, руб./кв. м/год		12 240	11 520	12 000
Система налогообложения, наличие НДС		УСН	УСН	НДС
Коммунальные платежи	Включены, кроме электричества	Включены	Не включены	Включены, кроме электричества
Эксплуатационные платежи	Включены	Включены	Включены	Включены
Абсолютная корректировка, руб./кв. м/год, с НДС		-644	342	0
Скорректированная ставка аренды		11 596	11 862	12 000
Тип (предложение/сделка)		Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		-6,6%	-6,6%	-6,6%
Скорректированная ставка аренды		10 831	11 080	11 208
Дата предложения/сделки	15.12.2021	Декабрь 2021 г.	Декабрь 2021 г.	Декабрь 2021 г.
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная ставка		10 831	11 080	11 208
				
Местоположение	ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3	ул. Чернышевского, д. 1Б	ул. Советская, д. 55/4	ул. Мельникайте, д. 116, корп. 1
Корректировка		0%	-5%	0%
Общая площадь, кв. м	84,7	94,5	348,3	200,0
Корректировка		1%	12%	7%
Доля помещений на 1 этаже	-	-	9%	-
Доля помещений на 2 этаже и выше	100%	100%	91%	100%
Корректировка		0%	0%	0%
Совокупная корректировка		1%	6%	7%
Скорректированная ставка		10 929	11 755	12 026
Отделка и состояние помещений	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
Скорректированная ставка		10 929	11 755	12 026
Вес		33%	33%	33%
Рыночная ставка аренды, руб./кв. м/год, включая эксплуатационные и коммунальные расходы (кроме электричества)	<i>с НДС, округленно</i>	11 600		
	<i>без НДС</i>	9 667		

Источник: расчеты и предположения Исполнителя

*На дату оценки оцениваемые помещения имеют стандартную отделку. Однако на момент, когда предполагается сдача помещений в рынок (2031 год), помещения будут в состоянии за выездом арендатора, то есть потребуются косметический ремонт.

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

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

При определении ставки аренды мы применяли следующую последовательность корректировок:

Корректировка на коммунальные расходы и дополнительные платежи.

По результатам интервьюирования брокеров и собственников помещений было выявлено, что типичной практикой для рынка офисной недвижимости Тюмени является включение в арендную ставку эксплуатационных расходов и коммунальных платежей (кроме электричества), однако это может меняться от объекта к объекту. Пятый аналог, также как и оцениваемый объект, включает эксплуатационные и коммунальные расходы, кроме электричества.

Ставка аренды аналогов №2 и №3 включает в том числе расходы на электричество. Аналог №4 не включает в ставку коммунальные расходы, а аналог №1 не включает никаких коммунальных и эксплуатационных расходов. Соответственно, к ним должны быть применены корректировки. Абсолютные корректировки для данных объектов определены на основании фактических данных Заказчика по соответствующим статьям затрат в оцениваемых помещениях: 644 руб./кв. м/год за электричество, 342 руб./кв. м/год за воду и тепло, 1 852 руб./кв. м/год за все расходы кроме электричества; все суммы с НДС и увеличены на половину роста ИПЦ за 2021 г. Подробнее – раздел «Расчет чистого операционного дохода»,

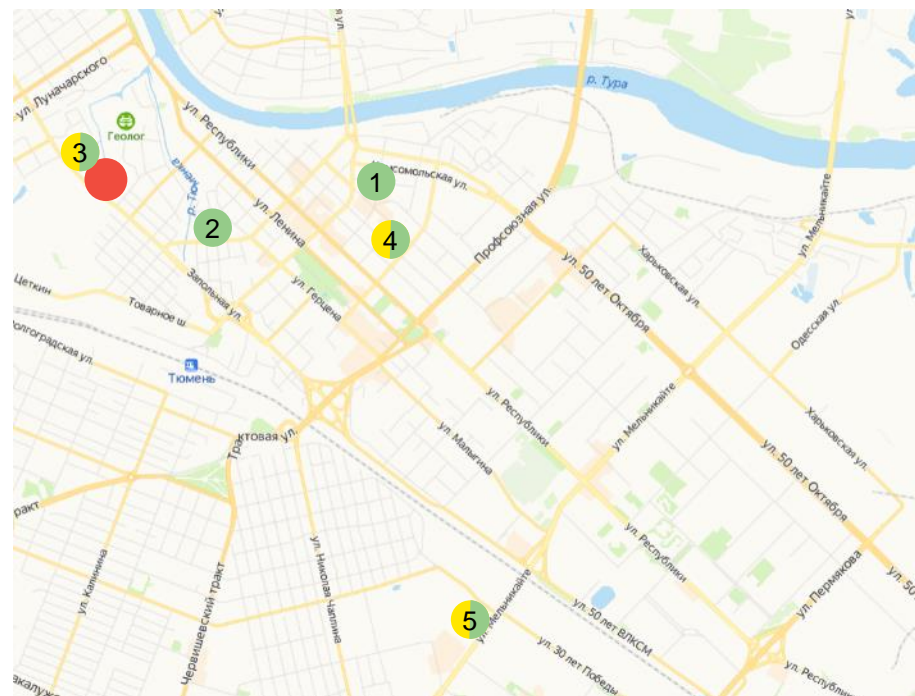
Корректировка на тип цены (сделка/ предложение). Для объектов, предлагаемых в аренду, запрашиваемые ставки, как правило, несколько выше тех, по которым фактически заключаются сделки.

По результатам анализа рынка и интервьюирования брокеров было выявлено, что корректировка на предложение может составлять 5% - 7%. Значение корректировки было определено на уровне 6,6%, что соответствует среднему значению диапазона, приведенного в Справочнике Лейфера для высококлассных офисов: 4,5% - 8,8% (стр. 377).

Корректировка на время сделки/ предложения. Используемые для расчета аналоги присутствовали на рынке недвижимости в декабре 2021 года. Оценка проводится на 15 декабря 2021 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 3 этажа**
- **Аналоги для цокольного этажа**
- 1 ул. Водопроводная, д. 15
- 2 ул. Челюскинцев, д. 48
- 3 ул. Чернышевского, д. 15
- 4 ул. Советская, д. 55/4
- 5 ул. Мельникайте, д. 116, корп. 1
- 3 ул. Чернышевского, д. 1Б
- 4 ул. Советская, д. 55/4
- 5 ул. Мельникайте, д. 116, корп. 1

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости Доходный подход

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

Диапазоны корректировок на местоположение представлены в таблице ниже.

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

Аналоги 3 и 5 по местоположению сопоставимы с Объектом оценки, поэтому корректировка к их ставкам аренды не применялась.

Аналоги 1, 2 и 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 цены/арендной ставки от площади объекта офисного назначения усредненные по городам России, стр. 252):

$$Y = 1,4448x^{-0,082}, \text{ где:}$$

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

Корректировка на площадь определяется по формуле:

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

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

Y_o – функция, учитывающая зависимость между площадью объекта и его ставкой аренды/стоимостью;

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

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

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

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:

$$K_{\text{э}} = \frac{D_{o1} + D_{o2} * k_2 + D_{o3} * k_3 + D_{o4} * k_4}{D_{a1} + D_{a2} * k_2 + D_{a3} * k_3 + D_{a4} * k_4} * 100\%, \text{ где:}$$

K_э – корректирующий коэффициент на наличие помещений, расположенных на 1-м этаже, на 2-м этаже (и выше), в цоколе и в подвале;

D_{o1}, D_{o2}, D_{o3}, D_{o4} – доля помещений Объекта оценки, расположенных на 1-м этаже, на 2-м этаже (и выше), в цоколе и в подвале;

D_{a1}, D_{a2}, D_{a3}, D_{a4} – доля помещений аналога, расположенных на 1-м этаже, на 2-м этаже (и выше), в цоколе и в подвале;

k₂, k₃, k₄ – 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. 279) 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. 279

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

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

Прогнозная динамика изменения рыночной ставки аренды была определена на уровне инфляции (таблица «Макроэкономические предположения» на слайдах выше). 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 3 этаже, 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. Тюмень 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).

Для определения уровня расходов мы использовали среднемесячное значение за январь-ноябрь 2021 года, пересчитанное в год, проиндексированное на половину накопленного за 2021 год ИПЦ (3,7%).

Заказчиком были предоставлены фактические эксплуатационные и коммунальные расходы за 2020 г. и 11 месяцев 2021 г. 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

Показатель	Значение, руб./кв. м/год, без НДС
Эксплуатационные расходы	1 724
Охрана	961
Вывоз ТКО	72
Уборка	568
Охранная и пожарная сигнализация	124
Коммунальные расходы (кроме электричества)	275
Вода	59
Тепло	216

Источник: данные Заказчика

Фактические расходы на охрану составили 961 руб./кв. м, без учета НДС, что значительно превышает рыночный уровень ввиду специфики деятельности арендатора – расчетный центр. Поэтому, расходы на охрану после окончания текущего договора аренды были определены на среднерыночном уровне – 500 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	614	10,0% от OPEX
Вольнова В. А. «Анализ состава арендной ставки на примере оценки офисных помещений с использованием доходного подхода»	238	3,2% от арендной ставки
Фактические данные Заказчика по сопоставимым объектам недвижимости в г. Сургуте	522	Факт
Фактические данные Заказчика по сопоставимым объектам недвижимости в г. Кургане	606	Факт
Итого, округлённо	500	

Таким образом, с учетом расходов на охрану на уровне 500 руб./кв. м, без НДС, эксплуатационные и коммунальные расходы (кроме электричества) были определены на уровне 1 600 руб./кв. м, без НДС (с учетом индексации на половину ИПЦ 2021 года).

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости Доходный подход

- **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 264,64 кв. м. Земельные платежи определены согласно расчету в соглашении о внесении изменений в договор аренды земельного участка от 20.09.2021 г. и составляют 43 210 рублей в год. При этом, согласно распоряжению Департамента имущественных отношений Тюменской области от 03.11.2021 г. №361/16 были утверждены результаты кадастровой оценки стоимости земельных участков категории земель населенных пунктов и объектов недвижимости (зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест), расположенных в Тюменской области, по состоянию на 01.01.2021. Кадастровая стоимость земельного участка по состоянию на 01.01.2021 составила 4 782 424,5 руб., таким образом, арендная плата за долю земельного участка, относимого к Объекту оценки составила 26 842 руб.

В расчет заложено предположение о росте величины земельных платежей ввиду переоценки кадастровой стоимости земельного участка. 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.

Начиная с 2023 года в расчет заложено предположение о переоценке кадастровой стоимости земельного участка 1 раз в 4 года на величину накопленного роста цен (ставок аренды) на офисном рынке Тюмени. При этом для переоценки в 2023 году использован рост арендной ставки за 2021 год.

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. Мы предполагаем, что после продажи оцениваемого здания новый собственник примет его к учету по цене приобретения, равной определенному в настоящем Отчете рыночной стоимости. Следовательно, база для определения налога на имущество будет равна 58 500 000 руб. Срок полезного использования для расчета амортизационных платежей, с учетом степени износа оцениваемого здания на Дату оценки, был принят равным 30 годам. Расчет налога на имущество в первом прогнозируемом году приведен в таблице.

Показатель	Значение
База для расчета налога на имущество после продажи оцениваемых помещений, руб.	58 500 000,0
Месячная амортизация, руб.	162 500
Ставка налога на имущество	2,2%
Налог на имущество в первом прогнозируемом году, руб./год	1 265 550

- **Страховые платежи.** Сумма страховых платежей определена на уровне фактических платежей и составила 29 500 руб./год. Страховые платежи считаются неизменными в течение прогнозного периода.
- **Фонд капитальных затрат.** В состав операционных расходов включен капитальный резерв в размере 1% от потенциального валового дохода, определенного на основании рыночного денежного потока.
- **Брокерская комиссия.** При заключении новых договоров аренды мы включили в денежный поток оплату брокерам комиссионных за сдачу помещений в аренду в размере месячного арендного платежа (8,33% от годового), что соответствует рыночной практике. Для расчета комиссии брокеров в капитализируемый постпрогнозный год модели мы предположили смену арендаторов каждые 5 лет.

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

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

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

Стоимость продажи Объекта недвижимости в конце прогнозного периода определена методом прямой капитализации, то есть делением чистого операционного дохода первого года, следующего за прогнозным периодом, на ставку капитализации. При расчете терминальной стоимости Объекта оценки мы использовали ставку капитализации 11% (для денежного потока до налогообложения). Ставка капитализации определена как ставка дисконтирования за вычетом среднегодового роста арендных ставок офисной недвижимости (4%) и несистемного риска (1%), связанного с текущей ситуацией (16% - 5% = 11%).

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			
<i>Помещения на 3 этаже</i>	[1]	14 277	рыночная ставка аренды помещений на 3 этаже (9 667 руб./кв. м) * накопленный рост рынка (1,48)
<i>Помещения на цокольном этаже</i>	[2]	9 722	рыночная ставка аренды помещения на цокольном этаже (6 583 руб./кв. м) * накопленный рост рынка (1,48)
Потенциальный валовой доход	[3]	3 650 432	[1] * площадь помещений на 3 этаже + [2] * площадь помещений на цокольном этаже
Потери от недозагрузки	[4]	(182 522)	[3] * уровень недозагрузки (5%)
Действительный валовой доход	[5]	3 467 910	[3] + [4]
Операционные расходы	[6]	(1 745 221)	[7] + [8] + [9] + [10]
<i>Эксплуатационные расходы</i>	[7]	(801 295)	эксплуатационные расходы (1 600 руб./кв. м) * накопленный ИПЦ (1,49)
<i>Земельные платежи</i>	[8]	(40 338)	фактические земельные платежи (26 842 руб.) * накопленный рост рынка, с учётом периодичности переоценки раз в 4 года (1,50)
<i>Расходы на страхование</i>	[9]	(29 500)	фактические расходы на страхование
<i>Налог на имущество</i>	[10]	(874 088)	среднегодовая стоимость в терминальном году (39 731 250 руб.) * 2,2%
Чистый операционный доход	[11]	1 722 690	[5] + [6]
Брокерская комиссия за сдачу в аренду	[12]	(57 799)	([3] + [4]) * брокерская комиссия (8,33%) / срок смены арендаторов (5 лет)
Фонд капитальных затрат	[13]	(36 501)	[3] * капитальный резерв (1%)
Денежный поток	[14]	1 628 390	[11] + [12] + [13]
Терминальная стоимость	[15]	14 803 550	[14] / ставка капитализации (11%)
Брокерская комиссия за продажу	[16]	(74 018)	[15] * брокерская комиссия (0,5%)
Итого, доход от продажи Объекта, руб.		14 729 532	[14] + [15]

Источник: анализ Исполнителя

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

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

Расчет ставки дисконтирования

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

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

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

Расчет стоимости ставки дисконтирования согласно кумулятивному подходу проводится следующим образом:

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

В качестве актива, доступного покупателям и собственникам недвижимости, доходность вложений может быть ориентиром уровня доходности вложений с минимально возможным на территории России риском. Такими активами могут являться Еврооблигации Российской Федерации, номинированные в долларах США. Для расчета «безрисковой» ставки мы использовали эффективную доходность по Еврооблигациям РФ со сроком погашения в 2042 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 816 тыс. человек, риск инвестирования в отрасль определен на уровне 3%.

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Премия за риск, связанный со спецификой данного объекта недвижимости

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

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

Анализ ликвидности Объекта оценки

На ликвидность офисных помещений оказывает влияние ряд факторов:

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

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

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

Расчет валютной корректировки представлен в таблице на следующем слайде.

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

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

Расчет премии за риск, связанный со спецификой объекта недвижимости

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<i>Систематический риск</i>											
Ухудшение общей экономической ситуации*	динамичный		1								
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный		1								
Снижение спроса на аренду помещений	динамичный		1								
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный		1								
<i>Несистематический риск</i>											
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный	1									
Ускоренный износ здания	статичный	1									
Неполучение арендных платежей	динамичный	1									
Неэффективный менеджмент	динамичный		1								
Неправильное оформление договоров аренды	динамичный	1									
Количество наблюдений		4	1	2	1	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		4	2	6	4	0	0	0	0	0	0
Сумма						12					
Количество факторов						8					
Поправка на риск вложений в объект						1,50					

Источник: анализ Исполнителя

*данные риски заложены в безрисковой ставке

Расчет валютной корректировки

	Значение
Доходность ОФЗ-3039	8,37%
Доходность Евробонд-2042	3,51%
Корректировка	104,69%

Источник: анализ Исполнителя, Bloomberg

В расчете применяется ставка дисконтирования 16,0%. В таблице ниже представлен расчет ставки дисконтирования для Объекта оценки.

Показатель	Значение
Безрисковая ставка	3,51%
Премия за риск инвестирования в отрасль	3,00%
<i>Срок экспозиции, мес.</i>	9
Премия за риск, связанный с низкой ликвидностью	2,64%
Премия за риск, связанный со спецификой данного объекта недвижимости	1,50%
Ставка дисконтирования для долл. потоков	10,65%
Валютная корректировка	1,047
Ставка дисконтирования для рублевых потоков (округленно)	16,00%

Источник: анализ Исполнителя

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

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

Прогноз денежных потоков

Номер периода	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Начало периода	15 дек 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	1 янв 25	1 апр 25
Конец периода	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	31 мар 25	30 июн 25
ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД															
Потенциальный доход от помещений	423 127	2 374 488	2 400 872	2 427 255	2 427 255	2 516 958	2 544 924	2 572 890	2 572 890	2 690 249	2 690 249	2 719 812	2 719 812	2 828 054	2 859 477
по действующим договорам	423 127	2 374 488	2 400 872	2 427 255	2 427 255	2 516 958	2 544 924	2 572 890	2 572 890	2 690 249	2 690 249	2 719 812	2 719 812	2 828 054	2 859 477
по новым договорам															
Итого, потенциальный валовой доход	423 127	2 374 488	2 400 872	2 427 255	2 427 255	2 516 958	2 544 924	2 572 890	2 572 890	2 690 249	2 690 249	2 719 812	2 719 812	2 828 054	2 859 477
ПОТЕРИ ПЛАТЕЖЕЙ															
Потери от неполной загруженности помещений															
Итого, потери платежей															
ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД	423 127	2 374 488	2 400 872	2 427 255	2 427 255	2 516 958	2 544 924	2 572 890	2 572 890	2 690 249	2 690 249	2 719 812	2 719 812	2 828 054	2 859 477
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ															
Эксплуатационные расходы															
Земельные платежи	(1 250)	(6 619)	(6 692)	(6 766)	(6 766)	(7 109)	(7 188)	(7 267)	(7 267)	(7 169)	(7 169)	(7 247)	(7 247)	(7 109)	(7 188)
Расходы на страхование	(1 374)	(7 274)	(7 355)	(7 436)	(7 436)	(7 274)	(7 355)	(7 436)	(7 436)	(7 335)	(7 335)	(7 415)	(7 415)	(7 274)	(7 355)
Налог на имущество	0	(320 409)	(317 728)	(315 047)	(312 366)	(309 684)	(307 003)	(303 875)	(301 194)	(298 513)	(295 831)	(293 150)	(290 469)	(287 788)	(285 106)
Итого, операционные расходы	(2 624)	(334 302)	(331 775)	(329 248)	(326 567)	(324 068)	(321 546)	(318 578)	(315 897)	(313 016)	(310 335)	(307 813)	(305 131)	(302 171)	(299 649)
ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД	420 503	2 040 186	2 069 097	2 098 007	2 100 688	2 192 890	2 223 378	2 254 312	2 256 994	2 377 233	2 379 914	2 411 999	2 414 681	2 525 883	2 559 827
ПРОЧИЕ РАСХОДЫ															
Брокерская комиссия за сдачу в аренду															
Фонд капитальных затрат	(1 142)	(6 179)	(6 269)	(6 361)	(6 453)	(6 547)	(6 613)	(6 681)	(6 748)	(6 817)	(6 886)	(6 956)	(7 027)	(7 098)	(7 170)
Итого, прочие расходы	(1 142)	(6 179)	(6 269)	(6 361)	(6 453)	(6 547)	(6 613)	(6 681)	(6 748)	(6 817)	(6 886)	(6 956)	(7 027)	(7 098)	(7 170)
Денежный поток до налогообложения	419 361	2 034 007	2 062 827	2 091 646	2 094 235	2 186 343	2 216 764	2 247 632	2 250 245	2 370 416	2 373 028	2 405 043	2 407 654	2 518 785	2 552 657
Фактор дисконтирования	0,9966	0,9751	0,9399	0,9056	0,8724	0,8407	0,8104	0,7808	0,7521	0,7247	0,6984	0,6729	0,6482	0,6247	0,6021
Дисконтированный денежный поток	417 915	1 983 403	1 938 877	1 894 209	1 826 961	1 838 074	1 796 359	1 754 895	1 692 466	1 717 778	1 657 242	1 618 298	1 560 608	1 573 372	1 536 957
Стоимость Объекта оценки на Дату оценки, руб., без НДС, округленно	55 457 000														

Источник: расчеты Исполнителя

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

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

Прогноз денежных потоков (продолжение)

Номер периода	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
Начало периода	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
Конец периода	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
ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД															
Потенциальный доход от помещений	2 890 899	2 890 899	2 997 737	3 031 045	3 064 353	3 064 353	3 177 601	3 212 908	3 248 215	3 248 215	3 396 377	3 396 377	3 433 700	3 433 700	3 570 353
по действующим договорам	2 890 899	2 890 899	2 997 737	3 031 045	3 064 353	3 064 353	3 177 601	3 212 908	3 248 215	3 248 215	3 396 377	3 396 377	3 433 700	3 433 700	3 570 353
по новым договорам															
Итого, потенциальный валовой доход	2 890 899	2 890 899	2 997 737	3 031 045	3 064 353	3 064 353	3 177 601	3 212 908	3 248 215	3 248 215	3 396 377	3 396 377	3 433 700	3 433 700	3 570 353
ПОТЕРИ ПЛАТЕЖЕЙ															
Потери от неполной загрузки помещений															
Итого, потери платежей															
ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД	2 890 899	2 890 899	2 997 737	3 031 045	3 064 353	3 064 353	3 177 601	3 212 908	3 248 215	3 248 215	3 396 377	3 396 377	3 433 700	3 433 700	3 570 353
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ															
Эксплуатационные расходы															
Земельные платежи	(7 267)	(7 267)	(7 109)	(7 188)	(7 267)	(7 267)	(8 502)	(8 597)	(8 691)	(8 691)	(8 573)	(8 573)	(8 667)	(8 667)	(8 502)
Расходы на страхование	(7 436)	(7 436)	(7 274)	(7 355)	(7 436)	(7 436)	(7 274)	(7 355)	(7 436)	(7 436)	(7 335)	(7 335)	(7 415)	(7 415)	(7 274)
Налог на имущество	(282 425)	(279 744)	(277 063)	(274 381)	(271 253)	(268 572)	(265 891)	(263 209)	(260 528)	(257 847)	(255 166)	(252 484)	(249 803)	(247 122)	(243 994)
Итого, операционные расходы	(297 128)	(294 447)	(291 446)	(288 924)	(285 956)	(283 275)	(281 667)	(279 161)	(276 655)	(273 974)	(271 074)	(268 392)	(265 886)	(263 205)	(259 770)
ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД	2 593 772	2 596 453	2 706 291	2 742 121	2 778 397	2 781 079	2 895 934	2 933 747	2 971 560	2 974 241	3 125 304	3 127 985	3 167 814	3 170 495	3 310 583
ПРОЧИЕ РАСХОДЫ															
Брокерская комиссия за сдачу в аренду															
Фонд капитальных затрат	(7 243)	(7 316)	(7 390)	(7 463)	(7 537)	(7 611)	(7 686)	(7 762)	(7 838)	(7 915)	(7 993)	(8 072)	(8 152)	(8 232)	(8 313)
Итого, прочие расходы	(7 243)	(7 316)	(7 390)	(7 463)	(7 537)	(7 611)	(7 686)	(7 762)	(7 838)	(7 915)	(7 993)	(8 072)	(8 152)	(8 232)	(8 313)
Денежный поток до налогообложения	2 586 529	2 589 137	2 698 901	2 734 658	2 770 861	2 773 468	2 888 248	2 925 985	2 963 721	2 966 325	3 117 310	3 119 913	3 159 662	3 162 263	3 302 270
Фактор дисконтирования	0,5801	0,5588	0,5386	0,5191	0,5002	0,4818	0,4643	0,4475	0,4312	0,4154	0,4002	0,3857	0,3716	0,3580	0,3450
Дисконтированный денежный поток	1 500 510	1 446 908	1 453 495	1 419 575	1 385 870	1 336 273	1 341 057	1 309 525	1 278 001	1 232 188	1 247 644	1 203 355	1 174 206	1 132 051	1 139 255

Источник: расчеты Исполнителя

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

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

Прогноз денежных потоков (продолжение)

Номер периода	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41
Начало периода	1 апр 29	1 июл 29	1 окт 29	1 янв 30	1 апр 30	1 июл 30	1 окт 30	1 янв 31	1 апр 31	1 июл 31	1 окт 31
Конец периода	30 июн 29	30 сен 29	31 дек 29	31 мар 30	30 июн 30	30 сен 30	31 дек 30	31 мар 31	30 июн 31	30 сен 31	31 дек 31
ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД											
Потенциальный доход от помещений	3 610 023	3 649 694	3 649 694	3 784 574	3 826 625	3 868 675	3 868 675	886 828	905 517	924 489	933 598
по действующим договорам	3 610 023	3 649 694	3 649 694	3 784 574	3 826 625	3 868 675	3 868 675	0	0	0	0
по новым договорам								886 828	905 517	924 489	933 598
Итого, потенциальный валовой доход	3 610 023	3 649 694	3 649 694	3 784 574	3 826 625	3 868 675	3 868 675	886 828	905 517	924 489	933 598
ПОТЕРИ ПЛАТЕЖЕЙ											
Потери от неполной загруженности помещений								(44 341)	(45 276)	(46 224)	(46 680)
Итого, потери платежей								(44 341)	(45 276)	(46 224)	(46 680)
ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД	3 610 023	3 649 694	3 649 694	3 784 574	3 826 625	3 868 675	3 868 675	842 487	860 241	878 264	886 918
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ											
Эксплуатационные расходы								(194 665)	(198 767)	(202 932)	(204 931)
Земельные платежи	(8 597)	(8 691)	(8 691)	(8 502)	(8 597)	(8 691)	(8 691)	(9 946)	(10 057)	(10 167)	(10 167)
Расходы на страхование	(7 355)	(7 436)	(7 436)	(7 274)	(7 355)	(7 436)	(7 436)	(7 274)	(7 355)	(7 436)	(7 436)
Налог на имущество	(241 313)	(238 631)	(235 950)	(233 269)	(230 588)	(227 906)	(225 225)	(222 544)	(219 863)	(217 181)	(214 500)
Итого, операционные расходы	(257 264)	(254 758)	(252 077)	(249 045)	(246 539)	(244 033)	(241 352)	(434 429)	(436 041)	(437 716)	(437 034)
ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД	3 352 759	3 394 936	3 397 617	3 535 529	3 580 086	3 624 642	3 627 324	408 058	424 200	440 548	449 884
ПРОЧИЕ РАСХОДЫ											
Брокерская комиссия за сдачу в аренду								(281 951)	(14 450)	(14 450)	(14 450)
Фонд капитальных затрат	(8 395)	(8 478)	(8 561)	(8 646)	(8 731)	(8 817)	(8 904)	(8 991)	(9 080)	(9 170)	(9 260)
Итого, прочие расходы	(8 395)	(8 478)	(8 561)	(8 646)	(8 731)	(8 817)	(290 855)				
Терминальная стоимость											14 803 550
Брокерская комиссия за продажу											(74 018)
Итого, доход от продажи Объекта											14 729 532
Денежный поток до налогообложения	3 344 364	3 386 458	3 389 056	3 526 883	3 571 355	3 615 826	3 336 469	14 729 532			
Фактор дисконтирования	0,3325	0,3204	0,3086	0,2974	0,2867	0,2762	0,2661	0,2612			
Дисконтированный денежный поток	1 112 118	1 085 014	1 046 002	1 049 025	1 023 897	998 811	887 824	3 846 901			

Источник: расчеты Исполнителя

Стоимость Объекта на Дату оценки, полученная в рамках доходного подхода

55 457 000 руб.

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

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Сравнительный подход

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

Сравнительный подход

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

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Сравнительный подход

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

Расчет рыночной цены продажи офисных помещений

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации		https://tyumen.cian.ru/sale/commercial/267810265/	https://tyumen.cian.ru/sale/commercial/259422958/	https://tyumen.cian.ru/sale/commercial/267595544/	https://tyumen.cian.ru/sale/commercial/245825309/
Телефон		8 (909) 193-97-53, Юрий	8 (982) 780-04-52	8 (982) 130-51-65	8 (982) 770-67-36, Марина
Цена предложения, руб./кв. м, с НДС		60 606	62 337	63 158	89 867
Система налогообложения, наличие НДС		НДС	НДС	НДС	НДС
Тип (предложение/сделка)		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		-10,1%	-10,1%	-10,1%	-10,1%
Скорректированная цена		54 485	56 041	56 779	80 790
Дата предложения/сделки	15.12.2021	Декабрь 2021 г.	Декабрь 2021 г.	Декабрь 2021 г.	Декабрь 2021 г.
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		54 485	56 041	56 779	80 790
					
Местоположение	ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3	ул. Депутатская, д. 110	ул. Клары Цеткин, д. 61, корп. 6	ул. Республики, д. 26	ул. Свердлова, д. 5, корп. 1
Корректировка		0%	0%	-5%	0%
Общая площадь, кв. м	335,8	330,0	689,8	342,0	404,6
Корректировка		0%	6%	0%	2%
Доля помещений на 1 этаже	-	42,4%	50,0%	-	-
Доля помещений на 2 этаже и выше	25,2%	-	50,0%	100,0%	100,0%
Доля помещений в цоколе	74,8%	57,6%	-	-	-
Корректировка		-6%	-16,2%	-13,5%	-13,5%
Совокупная корректировка		-6%	-11%	-18%	-17%
Скорректированная цена		50 977	49 819	46 715	67 393
Отделка помещений	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Абсолютная корректировка		0	0	0	0
Скорректированная цена		50 977	49 819	46 715	67 393
Вес		25%	25%	25%	25%
Рыночная цена продажи, руб./кв. м, с НДС	53 726				
Стоимость Объекта, руб., с НДС, без учета обременения долгосрочным договором, округленно	18 041 000				
Стоимость Объекта, руб., без НДС, без учета обременения долгосрочным договором	15 034 167				

Источник: расчеты и предположения Исполнителя

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости Сравнительный подход

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

При определении цены продажи мы применяли следующую последовательность корректировок:

Корректировка на тип цены (сделка/ предложение). Для объектов, предлагаемых на продажу, запрашиваемые цены, как правило, несколько выше тех цен, по которым фактически заключаются сделки. По результатам анализа рынка и интервьюирования брокеров было выявлено, что корректировка на предложение может составлять около 10-15%. По данным Справочника Лейфера корректировка на предложение для высококлассных офисов (офисы классов А, В, стр. 371) 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 декабре 2021 года, оценка проводится на 15 декабря 2021 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 и 2 по местоположению сопоставимы с Объектом оценки, поэтому корректировка к их ценам предложений не применялась.

Аналоги №3 и 4 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/арендной ставки от площади объекта офисного назначения усредненные по городам России, стр. 252):

$$Y = 1,4448x^{-0,082}$$

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, как и Объект оценки, поэтому цены продаж по данному параметру не корректировались.

Расположение объектов-аналогов



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

- Объект оценки (ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3)
- 1 ул. Депутатская, д. 110
- 2 ул. Клары Цеткин, д. 61, корп. 6
- 3 ул. Республики, д. 26
- 4 ул. Свердлова, д. 5, корп. 1

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Сравнительный подход

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

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 16% (равную ставке дисконтирования в рамках доходного подхода).

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

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости Сравнительный подход

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

Расчет корректировки на обременения в виде долгосрочного договора аренды

Период	15.12.2021- 31.12.2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Доля года	4,62%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Рост рыночных ставок аренды	0,00%	5,95%	4,12%	4,13%	4,12%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Рыночная ставка аренды, руб./кв. м	340	7 523	7 918	8 245	8 585	8 934	9 292	9 663	10 050	10 452
Индексация ставки по договору	-	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	1 260	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%	5,95%	4,12%	4,13%	4,12%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Экономия на эксплуатационных и коммунальных расходах (кроме электричества), руб./кв. м	75	1 659	1 739	1 810	1 885	1 961	2 040	2 121	2 206	2 294
Доход по договору с учетом экономии, руб./кв. м	1 335	30 337	32 137	34 032	36 040	38 166	40 417	42 801	45 326	48 002
Разница	995	22 814	24 219	25 788	27 456	29 232	31 125	33 137	35 277	37 550
Фактор дисконтирования	0,9966	0,9230	0,7957	0,6859	0,5912	0,5097	0,4395	0,3788	0,3265	0,2815
Дисконтированная разница	991	21 056	19 271	17 688	16 232	14 900	13 678	12 553	11 519	10 571
Разница всего, руб./кв. м	138 460									
Площадь, кв. м	335,8									
Корректировка, руб.	46 494 946									

Источник: анализ Исполнителя, данные Заказчика

Расчет стоимости Объекта оценки

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

Стоимость, руб., без НДС	Корректировка на долгосрочный договор аренды, руб.	Стоимость Объекта оценки, руб., без НДС, округленно
15 034 167	46 494 946	61 529 000

Источник: анализ Исполнителя

Стоимость Объекта на Дату оценки, полученная в рамках сравнительного подхода

61 529 000 руб.

Значение стоимости приведено округленно, не включая НДС

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Согласование результатов и вывод о стоимости

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

Согласование результатов и вывод о стоимости

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

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

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

В таблице ниже представлен результат согласования стоимости оцениваемого объекта.

Согласование результатов

Подход	Стоимость, руб., без НДС	Вес подхода	Итоговая справедливая (рыночная) стоимость, руб., без НДС, округленно
Затратный	Не применялся	-	
Сравнительный	61 529 000	50%	58 500 000
Доходный	55 457 000	50%	

На основании проведенного исследования, описанного в настоящем Отчете, мы пришли к выводу, что справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки: нежилое помещение общей площадью 335,8 кв. м, расположенного по адресу: г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, составляет по состоянию на Дату оценки, округленно, без НДС:

58 500 000 (Пятьдесят восемь миллионов пятьсот тысяч) 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	43 744 341,9
3-й этаж	45,9	7 996 277,5
3-й этаж	38,8	6 759 380,6
Итого	335,8	58 500 000

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Текущая стоимость арендных платежей за земельный участок

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

В соответствии с заданием на оценку мы определили текущую стоимость арендных платежей за часть земельного участка площадью 264,64 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 2021 год составляет 43 210 руб./год, однако, в соответствии с распоряжением Департамента имущественных отношений Тюменской области от 03.11.2021 г. № 361/16 была утверждена новая кадастровая стоимость земельного участка в размере 4 782 424,5 руб. Арендная плата за часть земельного участка площадью 264,64 кв. м составит таким образом 26 842 руб./год с 2022 г. При определении текущей стоимости арендных платежей мы не учитывали потенциальный рост арендной платы за земельный участок. Ставка дисконтирования принята на уровне ставки дисконтирования для расчета справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки и составляет 16%.

Таким образом текущая стоимость арендных платежей за часть земельного участка площадью 264,64 кв. м составляет 181 187 руб.

Расчет текущей стоимости арендных платежей

Период	15.12.2021-31.12.2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
Арендный платеж	(2 013)	(26 842)	(26 842)	(26 842)	(26 842)	(26 842)	(26 842)	(26 842)	(26 842)	(26 842)	(26 842)	(26 842)	(26 842)	(26 842)	(26 842)	(26 842)	(26 842)	(26 842)	(26 842)	(26 842)	(26 842)
Фактор дисконтирования	0,9966	0,9221	0,7950	0,6853	0,5907	0,5093	0,4391	0,3785	0,3262	0,2813	0,2425	0,2090	0,1802	0,1553	0,1339	0,1154	0,0995	0,0858	0,0740	0,0638	0,0550
Текущая стоимость арендных платежей, руб.	(181 187)																				

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	(26 842)	(26 842)	(26 842)	(26 842)	(26 842)	(26 842)	(26 842)	(26 842)	(26 842)	(26 842)	(26 842)	(26 842)	(26 842)	(26 842)	(26 842)	(26 842)	(26 842)	(26 842)	(26 842)	(26 842)	(26 842)	(26 842)	(26 842)	(26 842)
Фактор дисконтирования	0,0474	0,0409	0,0352	0,0304	0,0262	0,0226	0,0194	0,0168	0,0145	0,0125	0,0107	0,0093	0,0080	0,0069	0,0059	0,0051	0,0044	0,0038	0,0033	0,0028	0,0024	0,0021	0,0018	0,0016

Источник: анализ Исполнителя, данные Заказчика

3

Приложения

Содержание	Стр.
Обзор макроэкономической ситуации	56
Обзор рынка офисной недвижимости Тюмени	58
Перечень использованных материалов	60
Сведения об Оценщике	62
Копии интернет-страниц	64
Копии документов Заказчика	80

3 Приложения

Обзор макроэкономической ситуации

Макроэкономические данные по России

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

Макроэкономические факторы оказывают значительное влияние на развитие всех сегментов рынка недвижимости. В связи с этим, в этой части Отчета мы описываем важнейшие глобальные тенденции и состояние экономики РФ за период январь-ноябрь 2021 года в контексте их влияния на российский рынок недвижимости.

Прогноз ИПЦ России по состоянию на конец ноября 2021 года

ИПЦ России, %	2021	2022	2023	2024	2025
EIU	6,6%	4,5%	4,1%	4,3%	4,4%
Oxford Economics	6,7%	6,6%	3,5%	4,6%	4,2%
Всемирный банк	6,6%	6,2%	4,0%		
СЕЕМЕА Business Group	6,6%	6,2%	4,6%	4,2%	4,0%
ОЕСД	6,3%	5,9%	4,4%		
АКРА	6,3%	5,4%	3,7%	3,7%	3,8%
ВЭБ	6,6%	6,4%	4,4%	3,9%	
ЕАБР	6,6%	6,1%	4,4%		
S&P Global	6,6%	6,2%	4,0%	4,0%	
Среднее значение	6,5%	5,9%	4,1%	4,1%	4,1%

Экономическая ситуация

По данным Росстата, индекс физического объема ВВП в 3 квартале 2021 года относительно соответствующего периода 2020 года составил 4,3%, а за период январь-сентябрь 2021 составил 4,6%.

Наибольший рост показали такие виды экономической деятельности как пассажирооборот (+49%), водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений (+13,7%) и добыча полезных ископаемых (+9,4%). В сельском хозяйстве наблюдалось снижение производства на 6,2%.

Согласно прогнозу ЦБ РФ, рост ВВП в 2021 году может составить около 4,5%, в 2022 году ожидается рост ВВП на 2,4%, в 2023 – на 2,0–2,2%, в 2024 – на 2,1%.

Fitch прогнозирует рост российского ВВП в 2022 году на 2,7%. Всемирный банк ухудшил прогноз по росту экономики России в 2022 г. до 2,4%. Прогноз по ВВП на 2023 г. оставлен без изменения – он предполагает рост на 1,8%.

3 Приложения

Обзор макроэкономической ситуации

Макроэкономические данные по России

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

Макроэкономика: влияние на рынок недвижимости

Влияние на рынок недвижимости оказали следующие основные факторы:

Денежная масса:

По данным ЦБ РФ, по состоянию на 1 ноября 2021 года увеличение денежной массы в национальном определении (денежного агрегата М2) с начала года составило 3,7% (за аналогичный период 2020 года данный показатель составил 8,2%).

Инфляция:

По данным Минэкономразвития, прогноз по инфляции в России по итогам 2021 года повышен до 7,4%. Этот показатель является максимальным с 2015 года.

Инфляция в ноябре в месячном выражении составила 0,96% м/м после 1,11% м/м в октябре. Основное давление на инфляцию оказала нетипичная для ноября ценовая динамика в сфере услуг (0,81% м/м) на фоне удорожания услуг зарубежного туризма. Вместе с тем снизились темпы роста цен на продовольственные (1,27% м/м) и непродовольственные товары (0,72% м/м).

Уровень безработицы

Уровень безработицы в октябре 2021 года показал исторический минимум (4,3% от рабочей силы). Численность занятых в октябре, как и месяцем ранее, составила 72,3 млн человек, в октябре 2020 года безработица составляла 70,3 млн человек.

Индекс промышленного производства:

По данным Росстата, индекс промышленного производства в октябре 2021 года составил 107,1% к соответствующему месяцу предыдущего года. Таким образом, за январь-октябрь 2021 года индекс промышленного производства составил 105,0% к соответствующему периоду предыдущего года.

Цены на нефть:

По данным Министерства финансов РФ, средняя цена на нефть марки Urals в ноябре 2021 года сложилась в размере \$79,98 баррель.

3 Приложения

Обзор рынка офисной недвижимости Тюмени

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

Предложение

По данным сайта Циан, на Дату оценки на продажу предлагается около 1 259 объектов, в свою очередь, в аренду предлагается порядка 1 166 объектов. На рынке офисной недвижимости Тюмени преобладают помещения до 150 кв. м.

На Дату оценки предложение на продажу в городе Тюмень распределено по районам неравномерно: большая часть (36%) всего предложения приходится на Центральный округ и около 49% объектов на продажу расположены в Калининском и Ленинском округах. Подробное распределение объема предложения коммерческой недвижимости представлено на диаграмме справа.

На основании проведенного анализа, в предложении коммерческой недвижимости Тюмени преобладают помещения свободного назначения, которые занимают 34% рынка, затем идут офисные помещения (26%) и торговые (22%). Остальная доля предложения представлена помещениями, предназначенными для производственно-складской деятельности, гостиниц и пунктов общественного питания.

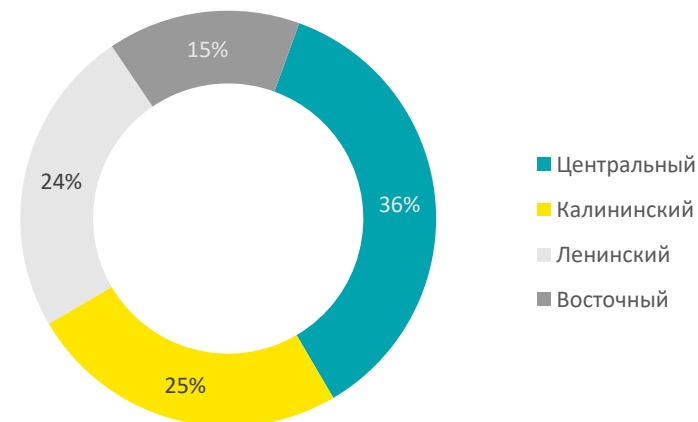
В настоящее время рынок офисной недвижимости Тюмени представлен следующими объектами:

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

Спрос

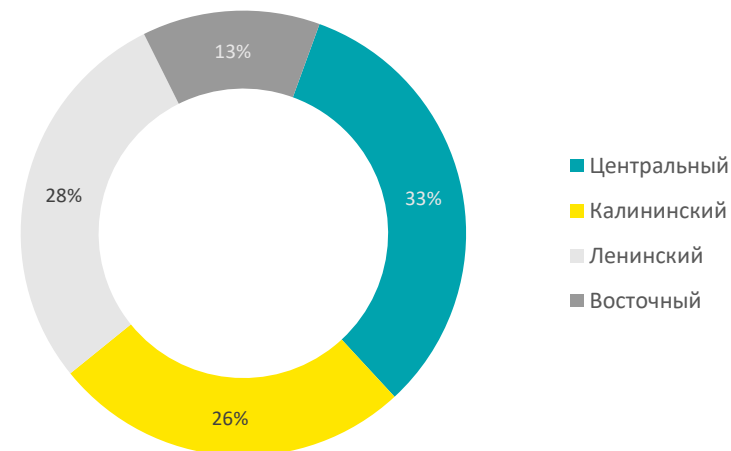
Наибольшим спросом пользуются помещения площадью 30-80 кв. м в новых жилых комплексах, при этом арендаторы, в большинстве случаев, предпочитают помещения с отделкой. Несмотря на рост ставок по вкладам, спрос на покупку коммерческой недвижимости по отношению к концу прошлого года остаётся на прежнем уровне.

Распределение объема предложения на продажу коммерческой недвижимости по округам, декабрь 2021 г.



Источник: tyumen.cian.ru и анализ EY

Распределение объема предложения на аренду коммерческой недвижимости по округам, декабрь 2021 г.



3 Приложения

Обзор рынка офисной недвижимости Тюмени

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

Цены продажи

По результатам анализа предложений о продаже офисной недвижимости в Тюмени (по данным cian.ru и rosrealt.ru), цены предложений значительно варьируются в зависимости от индивидуальных характеристик и местоположения продаваемых объектов. По данным Циан, средневзвешенная цена продажи офисной недвижимости в декабре 2021 года в Калининском округе составила 77 244 руб./кв. м.

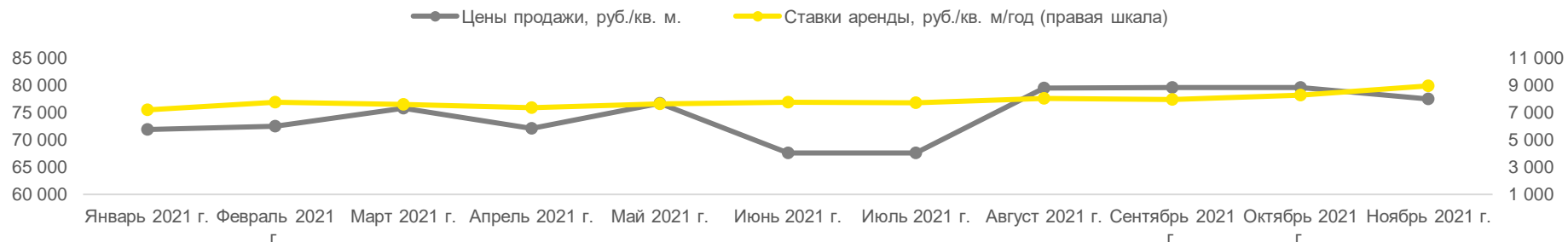
Наибольшую стоимость имеют офисные помещения с качественным ремонтом, расположенные в центре города и обладающие хорошей пешей и транспортной доступностью. Наименьшая стоимость характерна, как правило, для крупных помещений, расположенных на окраине города. Цены продаж офисных помещений в Тюмени представлены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

Арендные ставки

Самые высокие ставки наблюдаются в БЦ высокого класса, расположенных в центральной части города. По данным Циан, наибольшую ставку аренды имеют офисы, расположенные в Центральном округе города – 10 593 руб./кв. м/год (с НДС).

Что касается объектов, сопоставимых с Объектом оценки по расположению, ставка аренды за офисные помещения площадью 100-600 кв. м находится в диапазоне 4 300 – 16 800 руб./кв. м/год без НДС и зависит от индивидуальных характеристик помещения, в том числе площади помещения, выполненной отделки и этажа расположения.

Динамика цен продаж и ставок аренды офисных помещений в Тюмени в 2020-2021 г., руб./кв. м



Источник: Rosrealt и анализ EY

Средневзвешенные цены продаж офисных помещений по округам в декабре 2021 г., руб./кв. м



Источник: tyumen.cian.ru и анализ EY

Средневзвешенные ставки аренды офисных помещений по округам в декабре 2021 г., руб./кв. м



Источник: tyumen.cian.ru и анализ EY

3 Приложения

Перечень использованных материалов

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

Данные Заказчика	Размер, байт
Тех. паспорт (Чернышевского, 1, корп. 3).pdf	4 726 014
Тюмень, Чергнышевского 1, земля.pdf	12 075 008
Тюмень, Чергнышевского 1, пом. 1.pdf	13 132 800
Тюмень, Чергнышевского 1, пом. 6.pdf	1 335 296
Тюмень, Чергнышевского 1, пом. 7.pdf	1 351 680
Тюмень, Чергнышевского земля.pdf	402 372
20160824 Договор аренды Чернышевского.pdf	655 716
20161008_НПФ_Договор_аренды_3У_Чернышевского.pdf	321 510
20170912 ДС к Договору аренды Чернышевского.pdf	196 614
20181213 ДС к Договору аренды Чернышевского.pdf	1 560 509
20210119_ДС_Договор_аренды_(НПФП_ЭК_Восток).pdf	259 498
20210331_Акт_возврата - исключение_2_этажа.pdf	134 964
20210331_ДС_Договор_аренды_(НПФП_ЭК_Восток) - исключение_2_этажа.pdf	273 934
Бух отчет 2020.pdf	2 970 591
ф1ф2 2 кв 2021.pdf	12 075 008
ф1ф2.pdf	378 880
2020_Договор_страхования_Тюмень_.pdf	1 093 727
Чернышевского.xlsx	20 480
1.Остаточная.xlsx	14 484
3остаточная.xlsx	14 336
6КоммунальныеТюмень.xlsx	10 240
7_20211004_НПФП_аренда_Чернышевского.pdf	1 110
42. Альфастрахование_Дог.№43912_919_0000178_21 от 23.08.21.pdf	1 373 184
S45C-921111518110.pdf	166 912
scan.pdf	166 912
Расходы Черн..xlsx	2 893 824

3 Приложения

Перечень использованных материалов

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

Нормативно правовые документы

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

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

Налоговый кодекс РФ

Гражданский кодекс РФ

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

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



3 Приложения

Сведения об Оценщике

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

ИНГОССТРАХ



ДОГОВОР ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 433-078402/21

«18 августа 2021 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Архангельская Ольга Юрьевна**
Паспортные данные: серия 4519 номер 076944, выдан ГУ МВД России по г. Москве, код подразделения 770-004, 25.03.2019
Адрес регистрации: 115035, г. Москва, Космодамианская наб., дом 40-42, строение 3, кв. 243
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»**
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «02» сентября 2021 года по «01» сентября 2022 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем и течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **1 000 000 (Один миллион)** рублей.
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч)** рублей.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. **2 000 (Две тысячи) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **14.09.2021 г.**
5.2. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (ООО «Эвэст энд Янг – оценка и консультационные услуги, 115035, Москва, Сидовическая наб., д.77, стр.1, ИНН 7705637264).
При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежащим исполнителем своей обязанности по оплате согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счёт плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счёт получателя.
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключён и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019г. (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с возмещением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия

9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ: 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

10. ФРАНШИЗА:

10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.

11. УВЕДОМЛЕНИЯ:

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

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	olga.arhangel'skaya@yuliy.com	prof-msk@ingos.ru
телефонная связь:	+7(985)776-40-29	+7(499)873-92-03

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Архангельская Ольга Юрьевна
Страхователь: _____

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»
От Страховщика: _____



С.Ю. Архангельской

Расчет ставки аренды офисных помещений на цокольном этаже

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

Аналог 1

https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_226.37_m_1705146709?src=window1

Сдам помещение свободного назначения, 226.37 м²

[Добавить в избранное](#)[Добавить заметку](#)

20 декабря в 08:23

**49 500 Р в месяц** ▾

Залог 49 500 Р

8 919 920-83-14

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня

Компания "Колесник"

Компания

На Авито с января 2016 🏆

Первые 3 месяца – скидка 50 %
Далее – 99 000 Р/мес.Исторический центр города, первая линия.
Помещение расположено в зоне элитной недвижимости, в непосредственной близости апартаменты Vivaldi.**Помещение на цокольном этаже**Своя входная группа – со стороны улицы Сакко.
Помещение отлично подойдет для офиса, для адвокатов, недалеко расположены суды.**Инфраструктура**

Общая парковка у здания. Высокая плотность населения.

Ждем вашего звонка, с 09:00 до 20:00.

3 Приложения

Копии интернет-страниц

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

Расчет ставки аренды офисных помещений на цокольном этаже

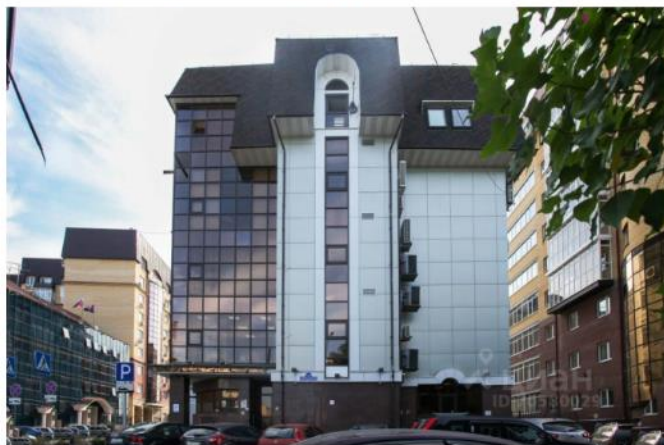
Аналог 2

<https://tyumen.cian.ru/rent/commercial/253588560/>

Офис, 90 м²

в бизнес-центре «Статус-центр»

Тюменская область, Тюмень, Калининский, мкр. Исторический, ул. Челюскинцев, 48



90 м²

Площадь

1 из 5

Этаж

Свободно

Помещение

63 000 ₽/мес. ↑

СОБСТВЕННИК

Нет отзывов

+7 909 191-
79-94

+7 909 740-
40-14

Сдаётся цокольный этаж, с отдельным входом. В здании тихо, спокойно, уютно! Подробности по тел.

3 Приложения

Копии интернет-страниц

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

Расчет ставки аренды офисных помещений на цокольном этаже

Аналог 3

<https://tyumen.cian.ru/rent/commercial/266654886/>

Офис, 94,5 м²

в ЖК «RESIDENT (Резидент)», RESIDENT, сдан в 2 кв. 2020

Тюменская область, Тюмень, Калининский, мкр. Дом Обороны, ул. Чернышевского, 1Б



94,5 м²
Площадь

7 из 7
Этаж

Свободно
Помещение

80 325 ₽/мес. ↓

УСН; без комиссии

ID 13938771

+7 919 920-
59-45

Арт. 21185382. Сдам офисное помещение 94,5 кв.м. в новом Торгово-офисном здании "Резидент". Помещение находится на 7 этаже, состоит из 3 кабинетов, выполнен ремонт, имеется свой санузел, панорамные окна. Имеется своя охраняемая парковка. Стоимость 850 рублей за кв.м. Возможно уменьшение и увеличение площади!

3 Приложения

Копии интернет-страниц

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

Расчет ставки аренды офисных помещений на цокольном этаже

Аналог 4

<https://tyumen.cian.ru/rent/commercial/265085745/>

офис

Тюменская область, Тюмень, район Центральный,
Советская ул., 55/4

Метро:

278 640 □

9 600 □ за м² в год, комиссия 0%, для агента 0%

Общая информация:

Этаж:	2 / 2
Площадь:	348.3 м ²
Комнаты:	None
Здание:	административное
Тип договора:	прямая аренда
Пропускная система:	—
Мебель:	нет
Телефонные линии:	—



Представитель: **Денова недвижимость**

Деловой центр города; Первая линия, 2 этаж; Отдельный вход; Витражное остекление, возможно размещение рекламных вывесок; Кабинетная система, с возможностью перепланировки; Имеется парковка. Номер объекта: #1/541149/10232

Телефоны: +7 982 940-62-81

3 Приложения

Копии интернет-страниц

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

Расчет ставки аренды офисных помещений на цокольном этаже

Аналог 5

<https://tyumen.cian.ru/rent/commercial/264517466/>

офис

Тюменская область, Тюмень, район Калининский, ул.
Мельникайте, 116к1

Метро:

200 000

12 000 за м² в год, комиссия 0%, для агента 0%

Общая информация:

Этаж:	5
Площадь:	200.0 м ²
Комнаты:	None
Здание:	административное
Тип договора:	прямая аренда
Пропускная система:	—
Мебель:	нет
Телефонные линии:	—



Представитель: **Представитель: ID 71153923**

Предлагаем в аренду офисные помещения в новом Многофункциональном комплексе "Арсиб Тауэр". Современные инженерные коммуникации, качественная отделка, большое количество парковочных мест.

Телефоны: +7 982 911-34-73

3 Приложения

Копии интернет-страниц

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

Расчет ставки аренды офисных помещений на 3 этаже

Аналог 1

<https://tyumen.cian.ru/rent/commercial/266654886/>

Офис, 94,5 м²

в ЖК «RESIDENT (Резидент)», RESIDENT, сдан в 2 кв. 2020

Тюменская область, Тюмень, Калининский, мкр. Дом Обороны, ул. Чернышевского, 1Б



94,5 м²
Площадь

7 из 7
Этаж

Свободно
Помещение

80 325 ₽/мес. ↓

УСН; без комиссии

ID 13938771

+7 919 920-
59-45

Арт. 21185382. Сдам офисное помещение 94,5 кв.м. в новом Торгово-офисном здании "Резидент". Помещение находится на 7 этаже, состоит из 3 кабинетов, выполнен ремонт, имеется свой санузел, панорамные окна. Имеется своя охраняемая парковка. Стоимость 850 рублей за кв.м. Возможно уменьшение и увеличение площади!

3 Приложения

Копии интернет-страниц

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

Расчет ставки аренды офисных помещений на 3 этаже

Аналог 2

<https://tyumen.cian.ru/rent/commercial/265085745/>

офис

Тюменская область, Тюмень, район Центральный,
Советская ул., 55/4

Метро:

278 640 □

9 600 □ за м² в год, комиссия 0%, для агента 0%

Общая информация:

Этаж:	2 / 2
Площадь:	348.3 м ²
Комнаты:	None
Здание:	административное
Тип договора:	прямая аренда
Пропускная система:	—
Мебель:	нет
Телефонные линии:	—



Представитель: **Денова недвижимость**

Деловой центр города; Первая линия, 2 этаж; Отдельный вход; Витражное остекление, возможно размещение рекламных вывесок; Кабинетная система, с возможностью перепланировки; Имеется парковка. Номер объекта: #1/541149/10232

Телефоны: +7 982 940-62-81

3 Приложения

Копии интернет-страниц

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

Расчет ставки аренды офисных помещений на 3 этаже

Аналог 3

<https://tyumen.cian.ru/rent/commercial/264517466/>

офис

Тюменская область, Тюмень, район Калининский, ул.
Мельникайте, 116к1

Метро:

200 000

12 000 за м² в год, комиссия 0%, для агента 0%

Общая информация:

Этаж:	5
Площадь:	200.0 м ²
Комнаты:	None
Здание:	административное
Тип договора:	прямая аренда
Пропускная система:	—
Мебель:	нет
Телефонные линии:	—



Представитель: **Представитель: ID 71153923**

Предлагаем в аренду офисные помещения в новом Многофункциональном комплексе "Арсиб Тауэр". Современные инженерные коммуникации, качественная отделка, большое количество парковочных мест.

Телефоны: +7 982 911-34-73

3 Приложения

Копии интернет-страниц

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

Расчет цены продажи офисных помещений

Аналог 1

<https://tyumen.cian.ru/sale/commercial/267810265/>

офис

Тюменская область, Тюмень, район Калининский,
Депутатская ул., 110

Метро:

20 000 000 □

60 607 □ за м²

Общая информация:

Этаж: 1 / 16

Площадь: 330.0 м²

Комнаты: None

Здание: административное

Тип договора: продажа объекта

Пропускная система: —

Мебель: нет

Телефонные линии: —

Представитель: **Представитель: ID 63534211**

Продам нежилое помещение в жилом здании кабинетной планировки общей площадью 330 кв.м.: 1 этаж (140 кв.м.) и цокольный этаж (190 кв.м.) в районе ТЦ ЮЖНЫЙ и ТЦ ПОРТ! Помещение отлично подойдет под офис компаний, мед. центр, частный дет. сад, либо под сдачу в аренду с разбивкой на меньшие площади! Характеристики помещения: -1 этаж (140 кв.м.) и цокольный этаж (190 кв.м.); -большая парковка; -отдельный собственный вход, наличие пандуса; -покрытие пола - антискользящая плитка -высокий потолок - 3 метра (армстронг); -хороший ремонт вместе с мебелью; -Вентиляция; -Кондиционирование; -Выделенный сан/узел на этаже; -Пожарная и охранная сигнализация; Расположение: -в районе ТЦ ЮЖНЫЙ и ТЦ ПОРТ; -Удобная транспортная развязка; -Рядом расположены: школы, сетевые магазины, точки общественного питания; -Рядом остановочный комплекс (250 метров). Возможно оформление коммерческой ипотеки как на ФЛ так и на ЮЛ, с первоначальным взносом от 10%. .
Номер в базе: 2593555.

Телефоны: +7 909 191-81-03



3 Приложения

Копии интернет-страниц

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

Расчет цены продажи офисных помещений

Аналог 2

<https://tyumen.cian.ru/sale/commercial/259422958/>

офис

Тюменская область, Тюмень, район Калининский, ул.
Клары Цеткин, 61кб

Метро:

43 000 000 □

62 337 □ за м²

Общая информация:

Этаж: 1 / 2

Площадь: 689.8 м²

Комнаты: None

Здание: административное

Тип договора: продажа объекта

Пропускная система: —

Мебель: нет

Телефонные линии: —

Представитель: **Денова недвижимость**

Объект удобно расположен возле центра города, что позволяет с одной стороны за несколько минут оказаться в центре, с другой стороны позволит объехать самые плотные "пробки" в часы пик. Коммерческое помещение расположено в деловой части города в Калининском районе по адресу - ул. Клары Цеткин 61 к1 на первой линии оживленного Товарного шоссе. В помещении выполнен хороший ремонт с ориентацией на банковскую деятельность, установлена система кондиционирования, видеонаблюдения, охранная сигнализация. **ПРЕИМУЩЕСТВА:** Наличие парковки Три отдельные входные группы, что дает возможность разделить помещение под разные сферы деятельности Помещение под различные виды деятельности: - Банковский сектор - Ритейл - Строительные компании - Таксомоторные компании - др. Ежемесячная прибыль от арендаторов составляет 517 500 руб. минус расходы на охрану 5 000 руб. и расходы на коммунальные услуги 16 000 руб. Итоговая прибыль за месяц составляет: 496 500 руб. Ежегодная прибыль - 5 888 000 руб. (за вычетом налога на имущество 70 000 руб.) Срок окупаемости 7 лет Номер объекта: #1/543956/10232

Телефоны: +7 982 780-04-52



3 Приложения

Копии интернет-страниц

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

Расчет цены продажи офисных помещений

Аналог 3

<https://tyumen.cian.ru/sale/commercial/267595544/>

офис

Тюменская область, Тюмень, район Центральный, ул.
Республики, 26

Метро:

21 600 000 □

63 158 □ за м²

Общая информация:

Этаж: 3 / 4

Площадь: 342.0 м²

Комнаты: None

Здание: административное

Тип договора: продажа объекта

Пропускная система: —

Мебель: нет

Телефонные линии: —



Представитель: **Представитель: ID 56392424**

Продаётся 3 этаж 4-этажного торгово-офисного здания. В настоящее время помещение сдано в аренду. Срок окупаемости 9 лет. Это офисные помещения в центре города (перекресток ул.Республики и ул.Кирова, район Театра кукол). Кабинетная система, кабинеты площадью 17, 25, 36, 37, 39, 43 и 105 м2. Свежий ремонт, интернет WiFi и проводной, видеонаблюдение, два сан.узла на этаже. Исторический центр города, удобная транспортная развязка, шаговая доступность общественного транспорта, парковка. Большое количество мест общественного питания в шаговой доступности. Стоимость аренды ВКЛЮЧАЕТ охрану, коммунальные платежи, уборка мест общего пользования, обслуживание сан.узлов, видеонаблюдение, интернет. . Номер в базе: 6923349.

Телефоны: +7 982 130-51-65

3 Приложения

Копии интернет-страниц

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

Расчет цены продажи офисных помещений

Аналог 4

<https://tyumen.cian.ru/sale/commercial/245825309/>

офис

Тюменская область, Тюмень, район Центральный, ул.
Свердлова

Метро:

36 360 000 □

89 867 □ за м²

Общая информация:

Этаж: 3 / 3

Площадь: 404.6 м²

Комнаты: None

Здание: административное

Тип договора: продажа объекта

Пропускная система: —

Мебель: нет

Телефонные линии: —



Представитель: **Главная Улица**

Арт. 43904549 Продаются офисные помещения в центральной части города на 3 этаже по адресу ул.Свердлова д. 5 к. 1. Общая площадь помещений состоит из 24 комнат и составляет 404,6 кв.м. Хороший ремонт. Мебель. Удобная транспортная развязка. Объект 34502-3143.

Телефоны: **+7 982 770-67-36**

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

Отчет о финансовых результатах за Январь - Декабрь 2020 г.

Форма по ОКУД	Коды			
Дата (число, месяц, год)	0710002	31	12	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	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
	Выручка	2110	35 251 622	35 045 732
	Себестоимость продаж	2120	(19 249 892)	(19 527 097)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	16 001 730	15 518 635
	Коммерческие расходы	2210	(12 800 216)	(13 055 765)
	Управленческие расходы	2220	(536 598)	(413 453)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	2 664 916	2 049 417
	Доходы от участия в других организациях	2310	144 000	64 212
	Проценты к получению	2320	186 426	233 945
	Проценты к уплате	2330	(335 915)	(338 894)
	Прочие доходы	2340	1 715 434	3 006 659
	Прочие расходы	2350	(3 053 542)	(4 298 551)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	1 321 319	716 788
	Налог на прибыль	2410	(309 313)	(340 519)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(308 467)	(426 885)
	отложенный налог на прибыль	2412	(846)	86 366
	Прочее	2460	109 920	(211)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	1 121 926	376 058

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
	СПРАВОЧНО			
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	512 314	113 576
	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	(102 463)	(22 715)
	Совокупный финансовый результат периода	2500	1 531 777	466 919
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



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

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

Отчет о финансовых результатах за Январь - Март 2021 г.

Форма по ОКУД		Коды	
Дата (число, месяц, год)		31	03 2021
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 ОКФС / ОКФС	12267	16
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384	

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Март 2021 г.	За Январь - Март 2020 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	185 659	216 777
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Март 2021 г.	За Январь - Март 2020 г.
	Выручка	2110	10 475 148	9 740 477
	Себестоимость продаж	2120	(5 833 560)	(5 252 642)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	4 641 588	4 487 835
	Коммерческие расходы	2210	(3 819 688)	(3 581 165)
	Управленческие расходы	2220	(130 870)	(102 280)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	691 030	804 390
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	39 333	49 581
	Проценты к уплате	2330	(80 145)	(85 184)
	Прочие доходы	2340	391 044	103 401
	Прочие расходы	2350	(743 208)	(696 944)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	298 054	175 244
	Налог на прибыль	2410	(112 393)	(70 895)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(120 629)	(123 110)
	отложенный налог на прибыль	2412	8 236	52 215
	Прочее	2460	(2)	112 428
	Чистая прибыль (убыток)	2400	185 659	216 777



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

29 апреля 2021 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Сентябрь 2021 г.

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 ОКФС / ОКФС	12267 / 16
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2021 г.	За Январь - Сентябрь 2020 г.
	Выручка	2110	27 245 180	25 246 778
	Себестоимость продаж	2120	(14 944 184)	(13 738 103)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	12 300 996	11 508 673
	Коммерческие расходы	2210	(9 952 421)	(9 214 933)
	Управленческие расходы	2220	(414 922)	(524 051)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	1 933 653	1 769 689
	Доходы от участия в других организациях	2310	320 306	100 000
	Проценты к получению	2320	114 096	145 847
	Проценты к уплате	2330	(248 890)	(254 089)
	Прочие доходы	2340	2 116 171	1 311 342
	Прочие расходы	2350	(2 598 283)	(2 375 886)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	1 637 053	696 903
	Налог на прибыль	2410	(330 103)	(155 583)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(305 073)	(215 276)
	отложенный налог на прибыль	2412	(25 030)	59 693
	Прочее	2460	(379)	112 104
	Чистая прибыль (убыток)	2400	1 306 571	653 424

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2021 г.	За Январь - Сентябрь 2020 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	1 306 571	653 424
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

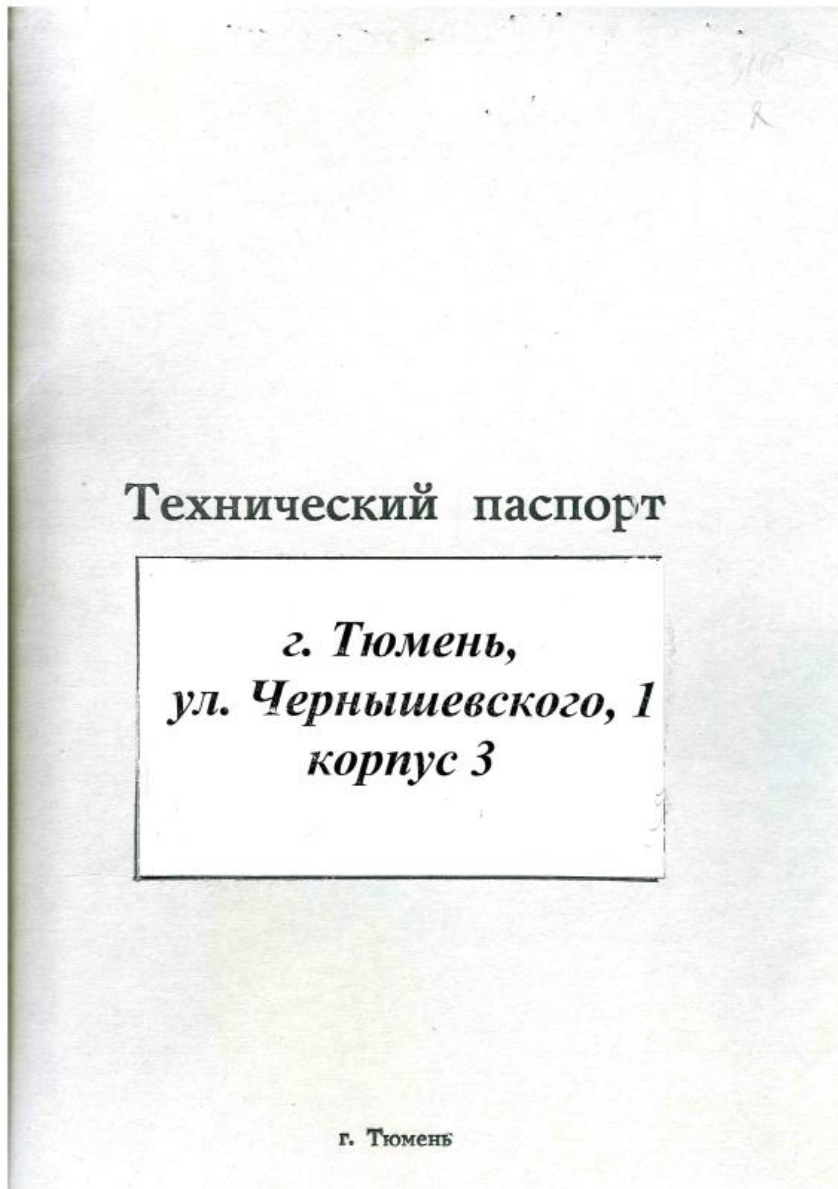

 Руководитель Ромашов Максим Павлович
 (подпись) (расшифровка подписи)
 29 октября 2021 г.

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения



Российская Федерация
Тюменский филиал Федерального Государственного Унитарного Предприятия
"Ростехинвентаризация"
Тюменская область

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание _____ **нежилое** _____
назначение нежилого строения

расположенного по адресу:

г. Тюмень _____

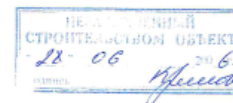
улица Чернышевского, 1 корпус 3



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)



3 Приложения

Копии документов Заказчика

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

VI. Описание конструктивных элементов помещения и определение износа.

Литера A4 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 конструктив. элем. по абзору	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструктив. элем. с поправ.	износ в %	% износа к строен (р.7*р.9)/100	тек. изм. износ в %	
									элемента	к строению
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-валын	ж/б плиты перекрытия							
4	крыша	мягкая кровля		11	1	11,0				
5	полы	бетон, линолеум, плитка		9	1	9,0				
6	проемы	оконные	2-ые створные	10	1	10,0				
		дверные	филенчатые, 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							
		газоснабже-ние								
		ванны								
		телефон	есть							
		электро-освещ.	есть							
		телевид.								
радио	нет									
9	Прочие работы	прочие работы		5	1	5,0				
итого				100	X	95,6				

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

VII. Техническое описание пристроек и других частей здания.

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого												
Износ												

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

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	размерность	стоимость измерения по таблице	поправки к стоимости, коэффициенты										Восстановительная стоимость в рубль	% износа	Действительная стоимость в рубль
						на:	на:	на:	на:	на:	на:	на:	на:	на:	на:			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
A4	Учрежденческое	28	90	м3	26,4	0,966			1,3570				52,36	4928	258030,08	0	258030,08	
									1,4287									

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

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												
крытия												
ша												
ы												
ымы												
злочные работы												
строосвещение												
ие 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
зменты												
ны и перегородки												
крытия												
ша												
ы												
ымы												
злочные работы												
строосвещение												
ие работы												
Итого												

X. Исчисление стоимости служебных построек

Наименование здания и его частей	№ оброчка	№ таблицы	намеритель	стоимость намерителя по таблице	поправки к стоимости, коэффициенты на:									в ценах 1991г.				
					удел. вес	груп. кап.	влиян район	к-ть удар						стоимость намерителя с поправк.	коп-во (объем м. куб. площ.-м кв.)	Восстановительная стоимость в рублях	% износа	Действительная стоимость в рублях
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		Площадь кв.	№ оброчка	№ таблицы	Измеритель	Стоимость намерит. по табл.	Поправки по влиян район	Восст. стоимость в руб.	% износа	Действ. стоимость в руб.
			длина, м	ширина, высота, м									

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.

исполнил: Непринцев Д.А.

проверил: Пасечник В.В.

Начальник отдела

XIII. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	" " " г.	" " " г.	" " " г.
подпись			
подпись			
подпись бюро			

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

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

Литера	Использование помещения	ЭТАЖ	№ по плану	Назначение частей помещения	Площадь по внутреннему обмеру, кв.м.			
					общая площадь	основная площадь	вспомогател. площадь	высота помещений по внутреннему 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. убороч.-инвентари	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	Пособное 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	Электроподготовка	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	1.90		1.90	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

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

Литера	Использование помещения	ЭТАЖ	№ по плану	Назначение частей помещения	Площадь по внутреннему обмеру, кв.м.			
					общая площадь	основная площадь	вспомогател. площадь	высота помещений по внутреннему обмеру
Итого ВСЕ помещения					519.70	568.60	351.10	

Лист экспликации № 2

22.06.06
И.В.Иванов

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

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

Ли- та- ре	Использование помещения	ЭТАЖ	в по пла- ну	Назначение частей помещения	Площадь по внутреннему обмеру, кв.м.			
					общая площадь	основная площадь	вспомо- гательная площадь	высота помеще- ния 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			2,73
				ИТОГО ПО ТРЕТЬЕМУ ЭТАЖУ :	22,60	0,00	0,00	
*****	*****	*****	*****	ИТОГО ВСЕ ПОМЕЩЕНИЯ	113,30	0,00	0,00	

Лист экспликации № 1

3 Приложения

Копии документов Заказчика

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

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
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 09.11.2021, поступившего на рассмотрение 09.11.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Поименное вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
10.11.2021г. № КУВИ-002/2021-148321945			
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		
Муниципальное образование:	Тюменская область, город Тюмень, улица Чернышевского, 1, корпус 3, помещение №1		
Площадь, м2:	251,1		
Назначение:	Нежилое помещение		
Назначение:	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		



Выдано

Дата и время выдачи
Уполномоченный
сотрудник МФЦ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности	Специальный оператор МФЦ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 896475715744452711011044216058 Выдан: 04.08.2017 Действителен до: 23.03.2025 (в 23:00:00)	

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

Раздел 2 Лист 2

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
10.11.2021г. № КУВИ-002/2021-148321945			
Кадстровый номер:		72:23:0216003:5674	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный" (Акционерное общество), ИНН: 7701109908
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 72-72/001-72/001/269/2016-7106/2 18.08.2016 09:39:20
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничена права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	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 "Энергобытовая 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 Дополнительное соглашение к договору аренды № Д-ТЭ-2016-0586 от 24 августа 2016 года, выдан 31.03.2021 Дополнительное соглашение к договору аренды № Д-ТЭ-2016-0586 от 24 августа 2016 года, выдан 19.01.2021	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	инициалы, фамилия
Специальный представитель МФЦ	
Сертификат: 992677570327444416571130170344024603 Подпись: Регистр Действителен с: 23.03.2021 по 21.06.2022	

Филия ГБУ МФЦ города Москвы МФЦ (перу жителя) имени Ю.О. Гашкина
административного округа в городе Москва, С/директор МФЦ
117519, город Москва, ул. Карповский проезд, д. 10, стр. 1



Выдано

12.11.2021 16:50

Дата и время выдачи:
Уполномоченный
сотрудник МФЦ

3 Приложения

Копии документов Заказчика

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

Лист 3

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 5		
10.11.2021г. № КУВИ-002/2021-148321945		
Кадастровый номер:		72:23:0216003:5674
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	Приоритизация и сведения о наличии поступающих, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	Представлены документы на государственную регистрацию: Право: Запись об изменении



полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	СЕРТИФИКАТ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ	
	М.П.	
	Сертификат: 5978757120744451571381780442928050 Выдан: Рязань Действителен с: 23.03.2021 по 23.06.2022	

Выдано

Дата и время выдачи
Уполномоченный
сотрудник МФЦ


3 Приложения

Копии документов Заказчика

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

Раздел 5 Лист 4

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

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
10.11.2021г. № КУВИ-002/2021-148321945			
Кадастровый номер: 72-23-0216003-5674		Номер этажа (этажей): Цокольный	
			
Масштаб 1			
ПОЛНОЕ ИМЕННОЕ ОБЪЯВЛЕНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СРЕДСТВОМ СЕРТИФИКАТА ЭЦП	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
	М.П. Сертификат: 50787757132744444151731381703440706150 Владелец: Райрегистр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022		

Филиал ГБУ МФЦ города Москвы, адрес: г. Москва, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3 | 117519, город Москва, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3 | МФЦ окружного административного округа Юго-Восточный | ФИЛИАЛ ГБУ МФЦ ГОРОДА МОСКВЫ

Выдано: 12.11.2021 16:50
 Дата и время выдачи
 Уполномоченный сотрудник МФЦ

ИЛЬИНА И.С.



3 Приложения

Копии документов Заказчика

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

Лист 5

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
10.11.2021г. № КУВИ-002/2021-148321945			
Кадастровый номер: 72-23/0216003/5674		Номер этажа (этажей): Цокольный	

План этажа
нежилого помещения №1
цокольный этаж

Масштаб 1:200

Масштаб 1

Масштаб 1:200

Масштаб 1:200

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

Филиал ГБУ МФЦ города Москвы
административного округа Юго-Восточный
117519, город Москва, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3

12.11.2021 16:30
Специалист
Ильин И.С.

Выдано
Дата и время выдачи
Уполномоченный сотрудник МФЦ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
	МЦ	
	Сертификат: 997677571207400515711301763440228050	
	Выдан: Рязань	
	Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
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 09.11.2021, поступившего на рассмотрение 09.11.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 5	
10.11.2021г. № КУВИ-002/2021-148325213	
Кадастровый номер:	72:23:0216003:5679
Номер кадастрового квартала:	72:23:0216003
Дата присвоения кадастрового номера:	26.05.2016
Рядом присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, 1, корпус 3, помещение №6б
Площадь, м2:	45,9
Назначение:	Нежилое
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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	Служащий Сервис-кадастр. сл.
	инициалы, фамилия
Сертификат: 89787757120240001515311381783445926050 Владелец: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	



Выдано
Дата и время выдачи
Уполномоченный сотрудник МФЦ

3 Приложения


Копии документов Заказчика

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

Лист 5

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
10.11.2021г. № КУВИ-002/2021-148325213			
Кадастровый номер: 72:23:0216003:5679		Номер этажа (этажей): 3	

нежилое помещение №6
3 этаж



Масштаб 1

полное наименование должности	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 0 auto; width: 80%;"> <p style="text-align: center; margin: 0;">ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p style="text-align: center; margin: 0;">СЕРТИФИКАТ СЕРТИФИКАТЕ ЭЛ</p> <p style="text-align: center; margin: 0;">М.П.</p> <p style="text-align: center; margin: 0; font-size: small;">Сертификат: 59767757135720210315711381783445928030 Владелец: Регистр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2023</p> </div>	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Филиал ГБУ МФЦ города Москвы
 административного округа
 117519, город Москва, ул.

Выдано
 12.11.2021 16:50
 Уполномоченный
 сотрудник МФЦ

Спец. лист
 Ильясов И. С.

Окружного
 значения
 № 1
 Держинское
 № 1

ОГРН 5111746050388 * АНГСКВА *



3 Приложения

Копии документов Заказчика

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

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
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 09.11.2021, поступившего на рассмотрение 09.11.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 5	
10.11.2021г. № КУВИ-002/2021-148325427	
Кадастровый номер:	72:23:0216003:5677
Номер кадастрового квартала:	72:23:0216003
Дата присвоения кадастрового номера:	26.05.2016
Раннее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Тюменская область, город Тюмень, улица Чернышевского, 1, корпус 3, помещение №7
Площадь, м2:	38,8
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	помещение
Номер этажа здания, 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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности	СЕРГЕЙ СЕРГЕЕВИЧ АТТ, СП	инициалы, фамилия
	МП	
	Сертификат: 997677571557-00001515711301700440000050 Выдан: Регистр Действителен с: 23.03.2021 по: 23.06.2022	

Филиал ГБУ МФЦ города Москвы, территориального значения Южного административного округа города Москвы, ул. Космодемьянская, д. 1, корпус 3, пом. 7

117519, город Москва, ул. Космодемьянская, д. 1, корпус 3, пом. 7

12.11.2021 16:50

СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ НЕДВИЖИМОСТИ

ИЛЬЯВ И.С.

Выдано

Дата и время выдачи

Уполномоченный сотрудник МФЦ

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

Раздел 2 Лист 2

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
10.11.2021г. № КУВИ-002/2021-148325427			
Кadaстровый номер:		72:23:0216003:5677	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный" (Акционерное общество), ИНН: 7701109908
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 72-72/001-72/001/269/2016-7108/2 18.08.2016 09:49:15
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	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-ГЭ-2018-1991, выдан 13.12.2018 Дополнительное соглашение к Договору аренды, выдан 12.09.2017 Договор аренды, № Д-ГЭ-2016-0586, выдан 24.08.2016 Дополнительное соглашение к договору аренды № Д-ГЭ-2016-0586 от 24 августа 2016 года, выдан 31.03.2021 Дополнительное соглашение к договору аренды № Д-ГЭ-2016-0586 от 24 августа 2016 года, выдан 19.01.2021

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	инициалы, фамилия
Сертификат: 94767277115744002515711301783445936930 Выдан: Реквизит Действителен с: 23.03.2021 по 23.08.2022	

Филиал ГБУ МФЦ города Москвы МФЦ Центрального направления Южного административного округа города Москвы
117519, город Москва, ул. Ботаническая, д. 10

Выдано

12.11.2021 16:50

Служба МФЦ
Ильцова И.С.

Дата и время выдачи
Уполномоченный
сотрудник МФЦ

3 Приложения

Копии документов Заказчика

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

Лист 3

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 5	
10.11.2021г. № КУВИ-002/2021-148325427	
Кадастровый номер:	72:23:0216003:5677
Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
Сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
6 Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7 Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8 Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9 Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10 Предоставлены ли сведения о данных по запросу, а также рассмотрены заявления о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделаны в отношении объекта недвижимости:	Предоставлены документы на государственную регистрацию: Право: Запись об изменении



Выдано: 12.11.2021 16:50
 Дата и время выдачи: 12.11.2021 16:50
 Уполномоченный сотрудник МФЦ

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	ИЛЬИНСКИЙ И.С.А.О.	
Сертификат: 992577213727 М.П. 72:23:0216003:5677 Классиф. Сертификат: Действителен с 23.01.2021 по 23.06.2022		

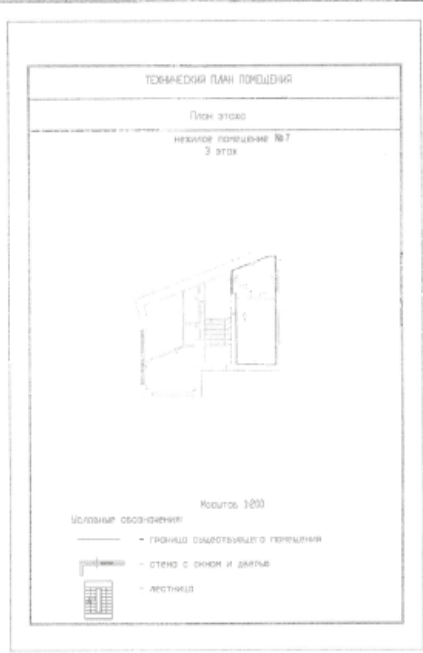
3 Приложения

Копии документов Заказчика

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

Раздел 5 Лист 4

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
10.11.2021г. № КУВИ-002/2021-148325427			
Кадастровый номер: 72:23:0216003:5677		Номер этажа (этажей): 3	
			
Масштаб 1			
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ			
полное наименование должности		Специалист ЮАС	инициалы, фамилия
		Сертификат: 997677571357400051571138178447636050 Владелец: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Филиал ГБУ МФЦ города Москвы
 административного округа ЮАО
 117519, город Москва, ул. Крылатская, 13А
 МФЦ
 окружного
 значения
 ЮАО
 № 1
 Специалист
 ИЛЬЯСОВА И.С.
 12.11.2021 16:50
 Дата и время выдачи
 Уполномоченный
 сотрудник МФЦ

3 Приложения

Копии документов Заказчика

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

Лист 5

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
10.11.2021г. № КУВИ-002/2021-148325427			
Кадастровый номер: 72:23:0216003:5677		Номер этажа (этажей): 3	

нежилые помещения №7
3 этаж

Масштаб 1:200

Условные обозначения:

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

Масштаб 1

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	СЕРТИФИКАТ ЭП	инициалы, фамилия
	МП Сертификат: 99767757135791285515711381703443926050 Владелец: Рокрестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Филиал ГБУ МФЦ города Тюмени
 административное отделение
 117519, город Тюмень, ул.

12.11.2021 16:50
 СПЕЦИАЛИСТ
 ИЛЬЯСОВ И.С.

Выдано
 Дата и время выдачи
 Уполномоченный
 сотрудник МФЦ

3 Приложения

Копии документов Заказчика

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

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
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 09.11.2021, поступившего на рассмотрение 09.11.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
10.11.2021г. № КУВИ-002/2021-148337214			
Кадастровый номер:	72:23:0216003:5651		
Номер кадастрового квартала:	72:23:0216003		
Дата присвоения кадастрового номера:	03.12.2015		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местонахождение:	Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского		
Площадь, м2:	943 +/- 11		
Кадастровая стоимость, руб:	7698576.56		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	72:23:0216003:749; 72:23:0216003:5857		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	деловое управление		
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
	<p>М.П. Сертификат: 997677571357408851571181783447926050 Выдан: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022</p>	

Выдано
Дата и время выдачи
Уполномоченный
сотрудник МФЦ

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

Раздел 2 Лист 2

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
10.11.2021г. № КУВИ-002/2021-148337214			
Кадастровый номер:		72:23:0216003:5651	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	данные о правообладателе отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	не зарегистрировано
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	10.01.2017 15:11:23	
	номер государственной регистрации:	72:23:0216003:5651-72/001/2017-10	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 10.01.2017 по 14.09.2065 с 10.01.2017 по 14.09.2065	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный" (Акционерное общество), ИНН: 7701109908	
		Акционерное общество "Энергосбытовая компания "Восток", ИНН: 7705424509	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка со множественностью лиц на стороне арендатора, заключен с Департаментом имущественных отношений Тюменской области, № 23-32/236, выдан 08.10.2016	
		Соглашение о внесении изменений в договор аренды земельного участка от 08.10.2016 № 23-32/236 со множественностью лиц на стороне арендатора, выдан 20.09.2021	
		Соглашение о внесении изменений в договор аренды земельного участка от 08.10.2016 №23-32/236 со множественностью лиц на стороне арендатора, выдан 16.09.2021	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	инициалы, фамилия
М.П. Специализированный центр Сведения о сертификате ЭП Сертификат: 99767757135740883515711381783442926050 Выдан: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 22.06.2022	

Филиал ГБУ МФЦ города Тюмени в административном округе "Северный" по адресу: г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корпус 3

117519, город Москва, ул. ...

12.11.2021 16:50

Специализированный центр
ИЛЬСОВИЧ

Выдано
Дата и время выдачи
Уполномоченный
сотрудник МФЦ

3 Приложения

Копии документов Заказчика

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

3 Приложения

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
10.11.2021г. № КУВИ-002/2021-148337214	
Кадастровый номер:	72:23:0216003:5651
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
6 Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7 Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8 Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9 Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10 Правопризнания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
11 Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют



Филиал ГБУ МФЦ города
Административного округа
117519, город Москва

12.11.2021 16:50

ИЛЬСОВА И.С.

Выдано

Дата и время выдачи
Уполномоченный
сотрудник МФЦ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	инициалы, фамилия
Сведения о сертификате ЭП	
М.П.	
Сертификат: 9976775713574000551571181783443926070 Выдано: Регистр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

3 Приложения

Копии документов Заказчика

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

Раздел 3 Лист 4

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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
10.11.2021г. № КУВИ-002/2021-148337214			
Кадастровый номер:		72:23:0216003:5651	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:400	Условные обозначения:	документ подписан электронной подписью	
полное наименование должности		Специально уполномоченный сотрудник МФЦ	инициалы, фамилия
Сертификат: 397672574327 МП 000015711.001.0004030600 Выдан: Рязань Действителен с: 23.03.2021 по 23.03.2022			

Филиал ГБУ МФЦ города Москвы
 административного округа «Центральный»
 117519, город Москва, ул. Ильинская, д. 1

12.11.2021 16:50
СПЕЦИАЛЬНО УПОЛНОМОЧЕННАЯ
ИЛЬЯСОВА И.С.

Выдано
 Дата и время выдачи
 Уполномоченная сотрудник МФЦ

Филиал ГБУ МФЦ города Москвы № ОГРН 5-17745049369 в Москве
 Округ Центральный
 Административный округ Центральный
 Документ № 1

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть

1 Методология оценки

2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

Договор аренды № Д-Т9-2016- 0586

г. Тюмень

«24» августа 2016 г.

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 «Тюменьэнергосбык» - филиала АО «ЭК «Восток» Битюев Александра Владимировича, действующего на основании доверенности № Дв-Т9-2015-0415 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 Помещение по Акту приема – передачи жилых помещений (Приложение № 1 к настоящему Договору).

2.2. Арендатор обязан подписать Акт приема – передачи жилых 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 триста 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 триста двадцать семь 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 налогового месяца и включает в себя фактические затраты Арендодателя по оплате электроэнергии. Расходы на электроэнергию рассчитываются в соответствии с данными прибора учета, а также счет-фактурой, предъявленной энергообслуживающей 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 энергообслуживающей 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 приема Помещений в аренду по Акту приема-передачи, подписанному с двух сторон.

2

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

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

5. Права и обязанности Сторон

5.1. Арендодатель обязан:

5.1.1. Передать Арендатору Помещения в состоянии, соответствующем назначению и пригодном для эксплуатации в соответствии с условиями настоящего Договора, вместе со всеми принадлежностями и относящимися к ним инструментам, 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 с правилами и порядком пользования Помещением и их системными 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 Помещением 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. Немедленно письменно ставить в известность Арендатора об отчуждении или иной правомерной передаче Помещений либо строения, в котором находится Помещение, третьим лицам, а также о любых обстоятельствах, касающихся предмета настоящего Договора, которые могут затронуть интересы Арендатора.

5.2. Арендатор обязан:

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

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

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

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

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

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

5.2.5. Немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении Помещений, о случаях обнаружения признаков аварийного состояния, а также аварийных санитарно-технического и 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 отдельные улучшения арендуемых Помещений. Произведенные отдельные улучшения являются собственностью Арендатора. В любое время действия настоящего Договора Стороны могут определить, что данные улучшения Помещений переходят в собственность Арендодателя, путем заключения соответствующего дополнительного соглашения.

6. Ответственность Сторон

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

6.2. Каждая из Сторон освобождается от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если докажет, что неисполнение произошло вследствие 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 превращении 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, должен 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 направлены печатными 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

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

9. Заключительные положения

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

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

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



Приложения:

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

Приложение № 2, являющееся неотъемлемой частью настоящего Договора: «Согласие специализированного депозитария № УТВ00001-002-15728326F531 от 23.08.2016».

10. Адреса и реквизиты Сторон:

Арендатор: АО «ЭК «Восток» Юридический адрес: 119121, Российская Федерация, г. Москва, ул. Бурляева, дом 22 Исполнение условий настоящего Договора со стороны Арендатора осуществляет «Тюменьэнергосбыт» - филиал АО «ЭК «Восток» Почтовый адрес: 625002, г. Тюмень, ул. Свердлова, 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 3010183030000000962	Арендодатель: НПФ «Профессиональный» (АО) Место нахождения: 105062, г. Москва, ул. Чалюшнина, д. 11 ОГРН 1147799010325 ИНН/КПП 7701105908/770101001 Банковские реквизиты: р/с 40701810101000000021 АО КБ «АГРОПРОМКРЕДИТ», г. Москва к/с 30101810545250000710 в Отделении 3 Москва БИК 044525710
---	--

 /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

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

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

г. Тюмень

Ю.А. Зверев 2017г.

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

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

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

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

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

4. Изменить пункт 5.1.1. Договора и изложить его в следующей редакции: «5.1.1. Передать Арендатору Помещение в состоянии, соответствующем назначению и пригодном для эксплуатации в соответствии с условиями настоящего Договора, вместе со всеми принадлежками 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: 105082, г. Москва,
ул. Чалыгина, д. 11
ОГРН 1147798010325
ИНН/КПП 7701109908/770101001
Банковские реквизиты:
р/с 40701810101000000021
АО КБ «АГРОПРОМКРЕДИТ», г.
Москва

№ 30101810545250000710 в
Отделение 3 Москва
БИК 04025110



Ю.А. Зверев

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



А.В. Быков

Пер. номер WSSDOCS: DC-TЗ-2017-1010, ID:482

Приложение № 1 к Дополнительному соглашению от *Ю.А. Зверев* 2017г.
к договору аренды № Д-ТЗ-2016-0586 от 24.08.2016г.

Список имущества, принадлежащего и относящегося к Помещениям

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

Цокольный этаж:

1. Кабельная сеть (СКС) – (1 шкаф) – помещение № 8;
2. Настенный кондиционер «Дайкин» FT50CV1A8 – (2 шт.) – помещение № 8;
3. Кондиционер «Дайкин» FXQ32M7V1B – (1 шт.) – помещение № 12;
4. Теллопункт – помещение № 11;
- 4.1. Узел учета «ВЗЛЕТ» - (1 шт.);
- 4.2. Теллоузел – (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 № 18;
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



Ю.А. Зверев

АРЕНДАТОР:
АО «ЭК «Восток»



А.В. Быков

Пер. номер WSSDOCS: DC-TЗ-2017-1010, ID:482

3 Приложения

Копии документов Заказчика

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

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

г. Тюмень

С. Зверев

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

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

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

2. Стороны пришли к соглашению дополнить пункт 4.2. Договора следующим:

«С 01 января 2019 года размер постоянной составляющей арендной платы по настоящему Договору составляет **1 198 366,80 рублей** (Один миллион сто девяносто восемь тысяч триста шестьдесят шесть рублей 80 копеек) в месяц, в том числе НДС (20%) – **199 727,80 рублей** (Сто девяносто девять тысяч семьсот двадцать семь рублей 80 копеек), из расчета:

– **804 609,97 рублей** (Восемьсот 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;

– **110 618,45 рублей** (Сто десять тысяч восемьсот 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 помещения, назначение: Нежилое помещение, площадь 161,9 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Тюменская область, город Тюмень, улица Чернышевского, 1, корпус 3, помещение №4, Кадастровый (условный) номер: 72:23:0216003:5678.

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 счёт 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 Стороны» пунктом 5.4, следующего содержания:

«Арендодатель вправе увеличивать размер постоянной составляющей арендной платы по настоящему Договору, но не чаще одного раза в год. Об изменении размера постоянной составляющей арендной платы Арендодатель обязан известить Арендатора в письменной форме не менее чем за 30 дней до предстоящего изменения».

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

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

- 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 ула учета тепла, водоснабжения, водоотведения, вентиляции;
- Водоснабжение 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 обуславливается необходимостью выплаты Арендодателю денежной суммы в размере постоянной составляющей арендной платы по Договору в расчёте за весь срок Договора, на истекший к моменту одностороннего отказа Арендатора от исполнения обязательств по Договору.

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

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

7. Соглашение распространяет своё 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.


**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ № Д-ТЭ-2016-0586
ОТ 24 АВГУСТА 2016 ГОДА**

г. Тюмень «19» января 2021 года

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

Акционерное общество «Энергосбытовая компания «Восток», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Ромашева 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 договорились применительно к отношениям Сторон за I-II кварталы 2021 года изложить пункты 4.2 Договора в следующей редакции:

«4.2. Размер постоянной составляющей арендной платы по настоящему Договору составляет **1 346 484,93 рублей (Один миллион триста сорок шесть тысяч четыреста восемьдесят четыре рубля 93 копейки)** в месяц, в том числе НДС (20%) – **224 414,16 рублей (Двести двадцать четыре тысячи четыреста четырнадцать рублей 16 копеек)**, из расчёта:

– **679 329,65 рублей (Шестьсот семьдесят девять тысяч триста двадцать девять рублей 65 копеек)** в месяц, в том числе НДС (20%) – **113 221,61 рублей (Сто тринадцать тысяч двести двадцать один рубль 61 копейка)** 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;

– **124 178,53 рублей (Сто двадцать четыре тысячи сто семьдесят восемь рублей 53 копейки)** в месяц, в том числе НДС (20%) – **20 696,42 рублей (Двадцать тысяч шестьсот девяносто шесть рублей 42 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;

– **104 970,09 рубля (Сто четыре тысячи девятьсот семьдесят рублей 09 копеек)** в месяц, в том числе НДС (20%) – **17 495,02 рублей (Семнадцать тысяч четыреста девяносто пять рублей 02 копейки)** 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;

– **438 006,66 рублей (Четыреста тридцать восемь тысяч шесть рублей 66 копеек)** в месяц, в том числе НДС (20%) – **73 001,11 рублей (Семьдесят три тысячи один рубль 11 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.

Размер постоянной составляющей арендной платы подлежит ежегодной индексации на **6 (Шесть) % годовых**, начиная с 01 января 2022 года».

2. Стороны договорились применительно к отношениям Сторон за I-II кварталы 2021 года изложить пункты 4.5 Договора в следующей редакции: «Постоянная составляющая арендной платы вносится на условиях предоплаты за расчётный период в срок до последнего рабочего дня (включительно) перед началом расчётного месяца».

3. Стороны договорились применительно к отношениям Сторон за I-II кварталы 2021 года изложить пункты 4.8 Договора в следующей редакции: «Расчётный период по настоящему Договору составляет 1 (Один) календарный месяц».

4. Стороны договорились начиная с отношений Сторон за III квартал 2021 года изложить пункт 4.2. Договора в следующей редакции:

«Размер постоянной составляющей арендной платы по настоящему Договору составляет **4 039 454,81 рублей (Четыре миллиона тридцать девять тысяч четыреста пятьдесят четыре рубля 81 копейка)** в месяц, в том числе НДС (20%) – **673 242,47 рублей (Шестьсот семьдесят три тысячи двести сорок два рубля 47 копеек)**, из расчёта:

– **2 037 988,95 рублей (Два миллиона тридцать семь тысяч девятьсот восемьдесят восемь рублей 95 копеек)**, в том числе НДС (20%) – **339 664,82 рублей (Триста тридцать девять тысяч шестьсот шестьдесят четыре рубля 82 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;

– **372 535,59 рублей (Триста семьдесят два рубля пятьсот тридцать пять рублей 59 копеек)**, в том числе НДС (20%) – **62 089,27 рублей (Шестьдесят две тысячи восемьдесят девять рублей 27 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;

– **314 910,28 рублей (Триста четырнадцать тысяч девятьсот десять рублей 28 копеек)**, в том числе НДС (20%) – **52 485,05 рублей (Пятьдесят две**

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

тысячи четыреста восемьдесят пять рублей 05 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;

– 1 314 019,99 рублей (Один миллион триста четырнадцать тысяч девятнадцать рублей 99 копеек), в том числе НДС (20%) – 219 003,33 рублей (Двести девятнадцать тысяч три рубля 33 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 2022 года».

5. Стороны договорились начиная с отношений Сторон за III квартал 2021 года изложить пункт 4.5. Договора в следующей редакции: «Постоянная составляющая арендной платы вносится на условиях предоплаты за расчётный период в срок до последнего рабочего дня (включительно) перед началом расчётного квартала».

6. Стороны договорились начиная с отношений Сторон за III квартал 2021 года изложить пункт 4.8. Договора в следующей редакции: «Для постоянной части арендной платы расчётный период по настоящему Договору составляет 1 (Один) календарный квартал».

7. Стороны несут расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию в равных долях. Арендодатель несёт данные расходы за счёт собственных средств.

8. Соглашение является неотъемлемой частью Договора.

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

Подписи Сторон

От Арендодателя

Ф.И.О.: Зверев Ю.А.



От Арендатора

Ф.И.О.: Реманов М.П.



3

Рег. номер WSSDOCS: ДС-В-2020-12096, ID:5834

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

АКТ

приема-передачи недвижимого имущества (возврата)

г. Тюмень

« 31 » марта 2021 года

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

Акционерное общество «Энергосбытовая компания «Восток», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Ромашева Максима Павловича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

далее вместе именуемые «Стороны», составили настоящий Акт приема-передачи недвижимого имущества (возврата) к Договору аренды № Д-ТЭ-2016-0586 от 24.08.2016 (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Арендатор передает, а Арендодатель принимает следующее нежилое помещение (далее по тексту – «Помещение») и иное имущество:

1) Нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, номер этажа, на котором расположено помещение: Этаж № 2, общей площадью 161,9 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, город Тюмень, улица Чернышевского, 1, корпус 3, помещение № 4, кадастровый номер: 72:23:0216003:5678 (далее – «Помещение»).

2) Кондиционер «Дайкин» FXQ20M7V1B – (1 шт.), находящийся в помещении № 4 в Помещении.

3) Кондиционер «Дайкин» FXQ25M7V1B – (1 шт.), находящийся в помещении № 5 в Помещении.

4) Кондиционер «Дайкин» FXQ25M7V1B – (1 шт.), находящийся в помещении № 16 в Помещении.

5) Кондиционер «Дайкин» FXQ25M7V1B – (1 шт.), находящийся в помещении № 18 в Помещении.

6) Кондиционер «Дайкин» FXQ50M7V1B – (1 шт.), находящийся в помещении № 7 в Помещении.

7) Кондиционер «Дайкин» FXQ50M7V1B – (1 шт.), находящийся в помещении № 17 в Помещении.

8) Кондиционер «Дайкин» FXQ32M7V1B – (1 шт.), находящийся в помещении № 15 в Помещении.

(далее все вышеуказанное имущество совокупно именуется «Имущество»).

2. Передаваемое Помещение и имущество находится в удовлетворительном состоянии.

3. С момента подписания Акта взаимные обязательства по передаче и приему в части, относящейся к Помещению и имуществу, в соответствии с условиями Договора считаются выполненными Сторонами надлежащим образом.

4. Последним днём аренды Помещения по Договору Стороны договорились считать « 31 » марта 2021 года.

5. Стороны подтверждают сохранение действия условий Договора в отношении иных помещений и имущества, ранее переданных Арендатору по Договору по акту приема-передачи недвижимого имущества от 24.08.2016.

6. Настоящий Акт приема-передачи недвижимого имущества (возврата) составлен в трёх идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны и один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

Подписи Сторон

От Арендодателя

Ф.И.О.: Зверев Ю.А.


От Арендатора

Ф.И.О.: Ромашев М.П.


3 Приложения

Копии документов Заказчика

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

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

г. Тюмень «31» марта 2021 года

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

Акционерное общество «Энергосбытовая компания «Восток», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Ромашева 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 договорились изложить пункт 1.1 Договора в следующей редакции:

«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,

далее по тексту именуемые «Помещения», для размещения офисных помещений Арендатора.

Общая площадь передаваемых в рамках настоящего Договора Помещений составляет 335,8 квадратных метров».

2. Стороны договорились применительно к отношениям Сторон с момента подписания Соглашения и до окончания II квартала 2021 года изложить пункт 4.2 Договора в следующей редакции:

«4.2. Размер постоянной составляющей арендной платы по настоящему Договору составляет **908 478,26 рублей (Девятьсот восемь тысяч четыреста семьдесят восемь рублей 26 копеек) в месяц**, в том числе НДС (20%) –

151 413,04 рублей (Сто пятьдесят одна тысяча четыреста тринадцать рублей 04 копейки), из расчёта:

– **679 329,65 рублей (Шестьсот семьдесят девять тысяч триста двадцать девять рублей 65 копеек) в месяц**, в том числе НДС (20%) – **113 221,61 рублей (Сто тринадцать тысяч двести двадцать один рубль 61 копейка)** 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;

– **124 178,53 рублей (Сто двадцать четыре тысячи сто семьдесят восемь рублей 53 копейки) в месяц**, в том числе НДС (20%) – **20 696,42 рублей (Двадцать тысяч шестьсот девяносто шесть рублей 42 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;

– **104 970,08 рубля (Сто четыре тысячи девятьсот семьдесят рублей 08 копеек) в месяц**, в том числе НДС (20%) – **17 495,01 рублей (Семнадцать тысяч четыреста девяносто пять рублей 01 копейка)** 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.

Размер постоянной составляющей арендной платы подлежит ежегодной индексации на **6 (Шесть) % годовых**, начиная с 01 января 2022 года».

3. Стороны договорились начиная с отношений Сторон за III квартал 2021 года изложить пункт 4.2. Договора в следующей редакции:

«Размер постоянной составляющей арендной платы по настоящему Договору составляет **2 725 434,79 рублей (Два миллиона семьсот двадцать пять тысяч четыреста тридцать четыре рубля 79 копеек) в квартал**, в том числе НДС (20%) – **454 239,13 рублей (Четыреста пятьдесят четыре тысячи двести тридцать девять рублей 13 копеек)**, из расчёта:

– **2 037 988,94 рублей (Два миллиона тридцать семь тысяч девятьсот восемьдесят восемь рублей 94 копейки)**, в том числе НДС (20%) – **339 664,82 рублей (Триста тридцать девять тысяч шестьсот шестьдесят четыре рубля 82 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;

– **372 535,60 рублей (Триста семьдесят две тысячи пятьсот тридцать пять рублей 60 копеек)**, в том числе НДС (20%) – **62 089,27 рублей (Шестьдесят две тысячи восемьдесят девять рублей 27 копеек)** за помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 45,9 кв. м., этаж: 3, адрес (местонахождение)

3 Приложения

Копии документов Заказчика

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

объекта: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение № 6, Кадастровый (условный) номер: 72:23:0216003:5679;

– **314 910,25 рублей (Триста четырнадцать тысяч девятьсот десять рублей 25 копеек)**, в том числе НДС (20%) – **52 485,04 рублей (Пятьдесят две тысячи четыреста восемьдесят пять рублей 04 копейки)** 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.

Размер постоянной составляющей арендной платы подлежит ежегодной индексации на **6 (Шесть) % годовых**, начиная с 01 января 2022 года».

4. Стороны договорились изложить Приложение №3 к Договору, утвержденное Дополнительным соглашением от 12.09.2017 к Договору в следующей редакции:

«**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» FXQ32M7V1B – (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: 72:23:0216003:5679
- 3 Этаж:
7. Кондиционер «Дайкин» FXQ50M7V1B – (1 шт.) – помещение № 2;
 8. Кондиционер «Дайкин» FXQ32M7V1B – (1 шт.) – помещение № 1;
 9. Водонагреватель ARISTON ABS BLU EVO RS-30 – (1 шт.) – помещение № 3».

5. Стороны несут расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию в равных долях. Арендодатель несёт данные расходы за счёт собственных средств.

6. Соглашение является неотъемлемой частью Договора.

7. Соглашение составлено в 3 (Трёх) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны и один для

Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

Подписи Сторон

От Арендодателя



Ф.И.О.: Зверев Ю.А.

От Арендатора

Ф.И.О.: Ромашев М.П.

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть

1 Методология оценки

2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

ДОГОВОР № 23-32/236

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

г. Тюмень

08.10.2016

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

1. Предмет Договора

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

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

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

1.3. На земельном участке расположены: нежилое здание.

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

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

не установлены.

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

2. Арендная плата¹

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

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

AP – годовой размер арендной платы;

Сулксз – 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 дегализации.

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

¹Получение информации о состоянии расчетов по договору, формированию акта сверки и квитанций на оплату арендной платы возможно в режиме онлайн на официальном портале органов государственной власти Тюменской области (www.admtumen.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) Информацию об указанных в данном пункте сведениях возможно получить в режиме онлайн на официальном сайте органа государственного учета имущества и кадастровых дел в подразделе «Справочная информация» на официальном сайте администрации района в подразделе «Общественная служба».

Тюмень 08.10.16 г. № 23-32/236

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

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

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

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

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

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Права и обязанности Арендатора:

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

3.2. Права и обязанности Арендодателя:

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

4. Ответственность Сторон

4.1. В случае 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

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

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

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

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

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

6. Прекращение договора

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

7. Порядок рассмотрения споров

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

8. Срок действия Договора

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

9. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью Договора

9.1. Список Арендаторов (Приложение № 1)

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

10. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

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

Арендатор
Приведены в Приложении № 1

Начальник отдела договорных отношений


Т.А. Петрова



23-66084

3 Приложения

Копии документов Заказчика

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

Приложение № 1

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

№ п/п	Наименование арендатора, ИНН	Должность, е.и.о. представителя арендатора	Серия, № и дата выдачи свидетельства о государственном кадастровом учете земельного участка, кв. м.	Площадь занимаемого земельного участка, кв. м.
1	АО «Энергобытовая компания «Восток», ИНН 7203010909, г. Москва, ул. Бурденко, д. 22	Генеральный директор Павел Павлович	Запись регистрации права собственности от 12.08.2016 № 72-72/001-7/2001/6862016-51/09/2; Запись депонирования права собственности от 12.08.2016 № 72-72/001-7/2001/6862016-51/15/2; Запись регистрации права собственности от 12.08.2016 № 72-72/001-7/2001/6862016-51/32/2.	419,37
2	Несударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (АО), ИНН 7701059903, г. Москва, ул. Чапаевская, д. 11	Президент Зверев Юрий Александрович	Запись регистрации права собственности от 18.08.2016 № 72-72/001-7/2001/6862016-71/09/2; Запись депонирования права собственности от 18.08.2016 № 72-72/001-7/2001/6862016-71/15/2; Запись регистрации права собственности от 18.08.2016 № 72-72/001-7/2001/6862016-71/32/2.	457,33

Начальник отдела договорных отношений


Т.А. Петрова

Генеральный директор АО «Восток»


М.В. Ромашев

Президент НПФ «Профессиональный» (АО)


Ю.А. Зверев

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

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

СОГЛАШЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ОТ 08.10.2016 № 23-32/236 СО МНОЖЕСТВЕННОСТЬЮ ЛИЦ НА СТОРОНЕ АРЕНДАТОРА

г. Тюмень

20.09.2021

Департамент имущественных отношений Тюменской области (далее – **Арендодатель**) в лице начальника отдела договорных отношений **Делева Дмитрия Ивановича**, действующего на основании приказов от 15.05.2017 № 228/08-1, от 24.12.2018 № 187-лп, с одной стороны, и **Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество)** в лице Президента **Зверева Юрия Александровича**, действующего на основании устава (далее – **Арендатор**), заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. В соответствии со статьей 552 Гражданского кодекса Российской Федерации, в связи с переходом права собственности на нежилое помещение с кадастровым номером 72:23:0216003:5678 в здании, расположенном на арендуемом земельном участке (запись о государственной регистрации права собственности от 04.06.2021 №72:23:0216003:5678-72/041/2021-3), внести следующие изменения в договор аренды от 08.10.2016 № 23-32/236 земельного участка с кадастровым номером 72:23:0216003:5651:

1.1. Площадь земельного участка с кадастровым номером 72:23:0216003:5651, приходящейся на НПФ «Профессиональный» (АО), считать 264,64 кв.м. с 04.06.2021.

2. Настоящее соглашение действует в пределах срока, определенного условиями договора аренды земельного участка со множественностью лиц на стороне арендатора от 08.10.2016 № 23-32/236, и является его неотъемлемой частью.

Приложение: Расчет арендной платы на 1 л. в 1 экз.

3. Адреса и подписи сторон:

Арендодатель
Департамент имущественных
отношений Тюменской области

Арендатор
НПФ «Профессиональный» (АО)

Адрес: 625004, г. Тюмень,
ул. Сакко, д. 30, корпус 1
Телефон: (3452) 69-01-69

ИНН 7701109908
ОГРН 1147799010325
Адрес: 101000, город Москва,
ул. Чаплыгина, д. 11, этаж 5

Начальник отдела договорных
отношений

Президент


Д.И. Делев
М.П.


Ю.А. Зверев
М.П. 05.10.2021

Настоящее соглашение поставлено на учёт 20.09.2021 № 30600-23-32/236-2 в
Департаменте имущественных отношений Тюменской области.



001BSG0003323251

23-66084

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

Лицевой счет: '72010148100070530

Приложение
к соглашению № 30600-23-32/236-2
от 20.09.2021

РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Размер арендной платы за землю исчисляется по формуле:

$$Aп = \text{Супксз} \times \text{Пл} \times \text{Кдоп} \times \text{Кнр} \times \text{Кд}, \text{ где:}$$

Ап размер арендной платы за земельный участок, руб. в год;
Супксз удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка руб.кв.м.;
Пл площадь земельного участка, предоставленного в аренду, кв.м;
Кдоп дополнительный (понижающий) коэффициент арендной платы;
Кнр коэффициент нарушения установленного режима использования земельного участка;
Кд коэффициент детализации в %.

Дата	Супксз	Пл	Кд	Кдоп	Кнр	Размер арендной платы по кварталам (руб.)			
						1 квартал	2 квартал	3 квартал	4 квартал
04.06.2021	8 163,92	264,64	2,00	1,00	1,00	-	3 600,83	10 802,50	10 802,50

Банковские реквизиты для оплаты аренды:

ИНН 7202138460 КПП 720301001 Управление федерального казначейства по Тюменской области
(Департамент имущественных отношений Тюменской области),
Номер счета получателя средств (р/с) № 03100643000000016700,
Банк получателя ОТДЕЛЕНИЕ ТЮМЕНЬ БАНКА РОССИИ//УФК по Тюменской области г. Тюмень,
Номер счета банка получателя (к/с) 40102810945370000060, БИК 017102101,
КБК - 010 1 11 05012 04 0001 120
КБК для оплаты неустойки (пени) - 010 1 16 07090 02 0000 140
ОКТМО - 71701000
Назначение платежа: Аренда земли, договор № 23-32/236

Начальник отдела экономики



3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

Приложение № 3

АКТ

приема - передачи в аренду земельного участка

г. Тюмень

15.10.2016

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

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

Общая площадь Участка: 943 кв.м.

Участок предоставляется под нежилое здание.

Сдал

Т.А. Петрова


Принял

М.П. Ромашев


Ю.А. Зверев

М.П.


3 Приложения

Копии документов Заказчика



г. Екатеринбург, Россия

«23» августа 2021г.

Договор по страхованию имущества №43912/919/0000178/21

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество)
Россия, 101000, город Москва, улица Чаплыгина, 11, эт. 5
ИНН: 7701109908 КПП: 770101001
Расчетный счет: 40701810895000001960 в Банк ГТБ (АО)
Корр. счет: 301018102000000000823
БИК: 044525823

2. СТРАХОВЩИК:

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. «Б».
ИНН: 7713056834 КПП: 772501001
Расчетный счет: 40701810901300000355 в АО АЛЬФА-БАНК
Корр. счет: 301018102000000000593
БИК: 044525593
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.

3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

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

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

4. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

С 00:00 часов «01» сентября 2021г. по 24:00 часов «31» августа 2022г.

5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

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

5.1. Пожара, удара молнии, взрыва газа, употребляемого для бытовых надобностей - в соответствии с п. 3.2.1. Правил;

5.2. Падения на застрахованное имущество летающих объектов или их частей и грузов - в соответствии с п. 3.2.2. Правил;

5.3. Опасных природных явлений - в соответствии с п. 3.2.3. Правил и приложением «Дополнительные условия по страхованию от опасных природных явлений»;

5.4. Взрыва паровых котлов, газохранилищ, газопроводов, машин, аппаратов и других технических устройств - в соответствии с п. 3.2.4. Правил и приложением «Дополнительные условия по страхованию убытков от взрыва»;

5.5. Аварий гидравлических систем - в соответствии с п. 3.2.5. Правил и приложением «Дополнительные условия по страхованию имущества от повреждения в результате аварий гидравлических систем»;

Страховщик

Договор №43912/919/0000178/21, Страница 1 из 7

Страхователь



г. Екатеринбург, Россия

«23» августа 2021г.

5.6. Противоправных действий третьих лиц - в соответствии с п. 3.2.6. Правил и приложением «Дополнительные условия по страхованию от кражи с незаконным проникновением».

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

5.9. Не подлежат возмещению убытки, произошедшие вследствие событий, указанных в п. 3.6. -3.8 Правил, в Дополнительных условиях по страхованию отдельных рисков.

6. ЗАСТРАХОВАННОЕ ИМУЩЕСТВО, СТРАХОВАЯ СУММА И СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

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

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

№ п.п.	Территория страхования	Наименование застрахованного имущества	Страховая сумма, 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	44 118 225,10	22 059,11
2.	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	8 064 621,8	4 032,31
3.	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	6 817 163,10	3 408,58
Итого:			59 000 000,00	29 500,00

Итого общая страховая сумма по Договору: **59 000 000,00** (Пятьдесят девять миллионов) рублей.

Итого общая страховая премия по настоящему Договору: **29 500,00** (Двадцать девять тысяч пятьсот) рублей.

Лимит ответственности Страховщика в отношении риска Террористический акт (п. 5.7. Договора) составляет **59 000 000,00** (Пятьдесят девять миллионов) рублей по каждому страховому случаю и совокупно за период ответственности.

7. ФРАНШИЗА:

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

Страховщик

Договор №43912/919/0000178/21, Страница 2 из 7

Страхователь

3 Приложения

Копии документов Заказчика



8. ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

- 8.1. Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «01» сентября 2021г.
- 8.2. При неуплате страховой премии в указанный срок и размере Договор не вступает в силу, и **страхование не начинает действовать**. В случае уплаты страховой премии в сумме меньшей установленного размера или позже установленной даты оплаты, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты ее получения.

9. СТРАХОВАЯ ВЫПЛАТА:

- 9.1. Страховая выплата производится в течение **15 рабочих дней** со дня, следующего за днем получения Страховщиком заявления о страховой выплате и всех необходимых документов и сведений, указанных в настоящем Договоре, Памятке об урегулировании убытков (Приложение № 1 к Договору) и Правилах страхования.
- 9.2. Для страховых выплат, не превышающих 300 000 рублей, применяются Упрощенный порядок урегулирования. Страховая выплата в рамках Упрощенного порядка урегулирования производится в течение **5 рабочих дней** со дня, следующего за днем получения Страховщиком заявления о страховой выплате и всех необходимых документов и сведений, указанных в настоящем Договоре, Памятке об урегулировании убытков (Приложение № 1 к Договору) и Правилах страхования.
- 9.3. Страховщик имеет право продлить срок производства страховой выплаты в связи с необходимостью получения информации от компетентных органов и/или сторонних организаций, непосредственно связанной с возможностью принятия Страховщиком решения о признании события страховым случаем или о размере страховой выплаты, но не более, чем на **30 рабочих дней**. Страховщик письменно информирует Страхователя о таком продлении с указанием причин. В рамках Упрощенного порядка урегулирования продление срока производства страховой выплаты не допускается.
- 9.4. При принятии решения о страховой выплате Страховщик проводит проверку наличия имущественного интереса у получателя страховых услуг (Страхователя или Выгодоприобретателя).
- 9.5. При отсутствии оснований для страховой выплаты Страховщик письменно уведомляет об этом Страхователя (Выгодоприобретателя) в сроки, указанные в п.п. 9.1., 9.3. настоящего раздела.

10. ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:

Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество)
Россия, 101000, город Москва, улица Чаплыгина, 11, эт. 5
ИНН: 7701109908 КПП: 770101001
Расчетный счет: 40701810895000001960 в Банк ГПБ (АО)
Корр. счет: 30101810200000000823
БИК: 044525823

11. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ (ОГОВОРКИ):

11.1. Оговорка о соблюдении норм и правил.

Страхователь обязуется соблюдать следующие требования к содержанию Застрахованного имущества: поддерживать Застрахованное имущество и его элементы в технически исправном состоянии, соблюдать нормы и правила пожарной безопасности, физической охраны, хранения Застрахованного имущества. Это же требование по содержанию относится к зданиям, сооружениям, помещениям и иным местам, в которых находится Застрахованное имущество. При нарушении Страхователем (Выгодоприобретателем) вышеуказанных требований, убытки не подлежат

Страховщик

Страхователь

Договор №43912/919/0000178/21, Страница 3 из 7



возмещению в той части, в которой такое нарушение привело к наступлению страхового случая или увеличению размера ущерба от его наступления. Однако Страховщик не имеет права ссылаться на нарушение, если он был письменно проинформирован о нем Страхователем при заключении Договора страхования в Анкете-заявлении на страхование или иным задокументированным способом, или если нарушение было выявлено и зафиксировано Страховщиком по результатам предстрахового осмотра (если такой осмотр проводился). Под Страхователем/Выгодоприобретателем здесь понимаются его владельцы и руководящие работники – директора, их заместители и прочие ответственные лица, наделенные полномочиями и несущие ответственность за соблюдение указанных норм и правил (непреднамеренные ошибки или неосторожность неработающих работников при этом не считаются нарушением норм и правил Страхователем/Выгодоприобретателем).

11.2. Оговорка о страховой сумме на отделку.

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

11.3. Оговорка положение о заразных заболеваниях

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

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

11.3.2.1 в связи с Заразным заболеванием, или

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

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

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

11.3.3.2 к способам передачи, как прямым, так и косвенным, относятся, помимо всех прочих, передача по воздуху, через биологические жидкости, между поверхностями или объектами (твердыми, жидкими или газообразными) или между организмами, и

такие болезнь, вещество или возбудитель могут нанести вред или представлять угрозу для здоровья или благосостояния человека, или оказать негативное воздействие на имущество, застрахованное по настоящему Договору, которое выражается в таких формах, как нанесение ущерба, ухудшение свойств, обесценение, утрата товарных качеств или утрата возможности эксплуатации.

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

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

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

Страховщик

Страхователь

Договор №43912/919/0000178/21, Страница 4 из 7

3 Приложения

Копии документов Заказчика



11.4.1.1. Киберубытки;
11.4.1.2 Гибель, повреждение, ответственность, расходы и затраты любого рода, прямо или косвенно вызванные, которым способствует, которые возникают в результате или в связи с любой утратой возможности использования, снижением функциональности, исправлением, заменой, восстановлением или воспроизведением каких-либо Данных, включая любые суммы, относящиеся к стоимости таких Данных;
11.4.2. Если какая-либо часть настоящего положения окажется недействительной или не имеющей исковой силы, оставшаяся часть настоящего положения остается в полной силе и действии.
11.4.3. **Определения:**
11.4.3.1. Киберубыток означает любую гибель, ущерб, ответственность, претензию, расходы или затраты любой природы, прямо или косвенно вызванные, которым способствует, которые возникают в результате или в связи с Кибератакой или Киберинцидентом, включая, но не ограничиваясь, любыми действиями, направленными на контроль, предупреждение, подавление или устранение последствий любой Кибератаки или Киберинцидента.
11.4.3.2. Кибератака означает несанкционированное, умышленное или преступное деяние, или серию связанных несанкционированных, умышленных или преступных деяний, независимо от времени или места их совершения, или угроза или ложная угроза совершения таких деяний, относящиеся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой.
11.4.3.3. Киберинцидент означает:
— любую ошибку или упущение, или серию ошибок или упущений, относящихся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой;
— любую частичную или полную недоступность, или отказ, или серию связанных случаев недоступности или отказа, относящиеся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой.
11.4.4. **Компьютерная Система означает:**
— любой компьютер, оборудование, программное обеспечение, систему связи, электронное устройство (включая, помимо прочего, смартфон, ноутбук, планшет, портативное устройство), сервер, облако или микроконтроллер, включая любую подобную систему или любую конфигурацию из вышеупомянутых устройств, включая любые связанные с ними ввод, вывод, устройство хранения данных, сетевое оборудование или средство резервного копирования.
11.4.4.1. **Данные** означают информацию, факты, концепции, коды или любую другую информацию, преобразованные в форму, пригодную для использования, доступа, обработки, передачи или хранения Компьютерной Системой.
11.4.4.2. **Средства обработки данных** означают любое имущество, застрахованное по Договору, на котором могут храниться Данные, но не сами Данные.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ:

12.1. Любые изменения в условия настоящего Договора вносятся по соглашению сторон путем оформления Дополнительных соглашений (дополнений) к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.
12.2. Страховщик проводил оценку страхового риска с использованием сведений, указанных Страхователем в Анкете-заявлении на страхование от «20» августа 2021г. (Приложение № 3).
12.3. По настоящему Договору не рассчитываются и не уплачиваются проценты на величину суммы долга за период пользования денежными средствами, предусмотренные статьей 317.1. Гражданского кодекса РФ.

Страховщик

Страхователь

Договор №43912/919/0000178/21, Страница 5 из 7



12.4. Споры по Договору между Страхователем и Страховщиком разрешаются путем переговоров, а в случае недостижения соглашения - в соответствии с действующим законодательством РФ.
12.5. Стороны договорились, что все уведомления в рамках настоящего Договора направляются по электронной почте:
Страховщику: SahatskayaI@alfastrah.ru; в части страховых случаев/убытков: SOS@alfastrah.ru.
12.6. Договор составлен в 2 (Двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.
12.7. Агент ИП Россохина Наталья Александровна (агентский договор №4477/ТАИП/2017 от «29» мая 2017г.), тел. 8-9122456255, эл. почта rossokhina@list.ru.
12.8. Приложения:
Приложение № 1. Памятка об урегулировании убытков;
Приложение № 2. Правила страхования;
Приложение № 3. Анкета-заявление на страхование от «20» августа 2021г.

СТРАХОВЩИК
АО «АльфаСтрахование»

М.П.
Заместитель директора – руководитель блока АО «АльфаСтрахование» (Уральский региональный центр/Бизнес-Услуги/Филиал/Блок корпоративных продаж)

Бобылев Денис Валерьевич
Ф.И.О.
Доверенность №5693/21N от «14» мая 2021г.

СТРАХОВАТЕЛЬ
Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество)

М.П.
Представитель Фонда по доверенности

Фролов Артем Сергеевич
Ф.И.О.
Доверенность от «16» августа 2021 года

Договор - первичный, V - пролонгация Договора № 43912/919/0000116/20

Менеджер договора со стороны Страховщика: Сахацкая Ирина Дмитриевна
Тел. Раб. (343) 287-0-287, доб. 748615 Моб. +7 912 2538331,
электронная почта: SahatskayaI@alfastrah.ru

Страховщик

Страхователь

Договор №43912/919/0000178/21, Страница 6 из 7

3 Приложения

Копии документов Заказчика



АНКЕТА - ЗАЯВЛЕНИЕ НА СТРАХОВАНИЕ ИМУЩЕСТВА ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ от «20 августа 20 21 г.

Приложение к Договору № 43912/919/0000178/21

При заполнении Анкеты-заявления, необходимо отметить знаком «x» нужные варианты ответов. 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	101000, город Москва, улица Чаллыгина, 11, эт. 5		
Фактический адрес	101000, город Москва, улица Чаллыгина, 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, chapayev@nprpfog.ru		
Банковские реквизиты	р/сч 40701810895000001960 в Банк ГПБ (АО) БИК 044525823; ИНН 770109908; КПП 770101001		
Является ли (планируется стать) заявленное имущество предметом залога/лизинга	<input type="checkbox"/> да, залога <input type="checkbox"/> да, лизинга <input checked="" type="checkbox"/> нет		
Наименование банка-залогодержателя/лизингодателя			
Договор залога/лизинга №	от «_» 20 г. Кредитный договор № _____ от «_» 20 г.		
Возбуждено ли дело о несостоятельности (банкротстве)	<input type="checkbox"/> да <input checked="" type="checkbox"/> нет		
Тип отрасли:	<input type="checkbox"/> Промышленность <input checked="" type="checkbox"/> Непромышленность <input type="checkbox"/> Розничная торговля <input type="checkbox"/> Складское хранение и оптовая торговля		
Отрасль (заполняется согласно справочнику отраслей)	201.02. Отдельные офисные помещения		
Вид деятельности (заполняется согласно справочнику 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 имущества принадлежащего Страхователю за последние 5 лет вследствие причин, от которых планируется осуществить страхование?	<input type="checkbox"/> да <input checked="" type="checkbox"/> нет		
Если да, укажите их общую сумму руб., опишите убыток:			
Дата происшествия	Что произошло	Причина	Размер ущерба

2. РИСКИ, заявленные на страхование, и ОСНОВНЫЕ УСЛОВИЯ	
<input checked="" type="checkbox"/> 2.1. Пожар, удар молнии, взрыв бытового газа	<input checked="" type="checkbox"/> 2.5. Повреждения в результате аварий гидравлических и противопожарных систем
<input checked="" type="checkbox"/> 2.2. Падение на застрахованное имущество летящих объектов или их частей и грузов	<input checked="" type="checkbox"/> 2.6. Противоправные действия третьих лиц
<input checked="" type="checkbox"/> 2.3. Опасные природные явления	<input checked="" type="checkbox"/> 2.7. Иные (укажите): терроризм
<input checked="" type="checkbox"/> 2.4. Взрыв паровых котлов, газохранилищ, газопроводов, машин, аппаратов и других технических устройств	
2.8. Срок страхования (продолжительность или точные даты)	с «01 сентября 2021г.» по «31 августа 2022 г.»
2.9. Франшиза (% от страховой суммы, в валюте договора)	Продолжительность 12 мес. 30 000 руб.
2.10. Заключаемый договор страхования	<input type="checkbox"/> — первичный <input type="checkbox"/> — пролонгация Договора № 43912/919/0000178/20
2.11. Заявленное на страхование имущество уже застраховано в другой страховой компании?	<input type="checkbox"/> да <input checked="" type="checkbox"/> нет Если да, укажите, в какой компании

3. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	
3.1. Адрес Тюменская область, город Тюмень, ул.д. Чернышевского, дом 1, корпус 3 (помещение № 1.6.7)	
3.2. Вид объекта страхования:	
<input type="checkbox"/> Непроизводственное предприятие, в том числе:	<input type="checkbox"/> Промышленное предприятие (укажите характер пр-ва):
<input checked="" type="checkbox"/> Административное / офисное здание	<input type="checkbox"/> Открытая площадка
<input type="checkbox"/> Торговый / развлекательный центр	<input type="checkbox"/> Иное (укажите):

Страхователь
Дата заполнения: 20.08.21
Подпись: [Подпись] М.П.
Расшифровка подписи, должность: [Подпись]

<input type="checkbox"/> Склад (при страховании ТОЛЬКО складских помещений и/или ТМЦ), расположенных в нек. подвигит заочно иное заявление по складам и ТМЦ		
4. ЗАЯВЛЯЕМОЕ ИМУЩЕСТВО ПРИНАДЛЕЖИТ СТРАХОВАТЕЛЮ		
<input checked="" type="checkbox"/> на праве собственности	<input type="checkbox"/> по договору аренды	<input type="checkbox"/> по договору лизинга
<input type="checkbox"/> по договору ответственного хранения	<input type="checkbox"/> 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, застрахованное Страхователем		
5.1. Валюта договора страхования:	<input checked="" type="checkbox"/> рубли (RUR)	<input type="checkbox"/> доллары (USD) <input type="checkbox"/> евро (EUR)
5.2. Страховые суммы в Пункте 5 указаны,	<input type="checkbox"/> балансовой	<input type="checkbox"/> остаточной
исходя из стоимости:	<input checked="" type="checkbox"/> восстановительной	<input checked="" type="checkbox"/> иная (укажите) <u>Справедливая (рыночная)</u>
Объект страхования		Действительная страховая стоимость
<input type="checkbox"/> 5.3. Земельный участок		
<input type="checkbox"/> 5.4. Здание / помещение - конструктив без отделки		
<input checked="" type="checkbox"/> 5.5. Здание / помещение - конструктив с отделкой, включая:		
<input type="checkbox"/> внешнюю отделку		
<input checked="" type="checkbox"/> внутреннюю отделку		59 000 000,00
<input checked="" type="checkbox"/> инженерные коммуникации и оборудование		
<input type="checkbox"/> 5.6. Отдельно внешняя отделка		
<input type="checkbox"/> 5.7. Отдельно внутренняя отделка		
<input type="checkbox"/> 5.8. Зеркала, окна, витрины		
5.8.1. Оконные стекла <input type="checkbox"/> Витрины <input type="checkbox"/>		
Площадь 1-ого стекла _____ кв.м.		
5.8.2. Зеркала <input type="checkbox"/> Рекламные световые установки <input type="checkbox"/>		
Площадь 1-ого оптоволоконного элемента _____ кв.м.		
<input type="checkbox"/> 5.9. Непроизводственное оборудование (приложите Перечень)		
5.9.1. Мебель, хозяйственный, расходные материалы <input type="checkbox"/>		
5.9.2. Офисная техника <input type="checkbox"/>		
<input type="checkbox"/> 5.10. Производственное оборудование (приложите Перечень)		
<input type="checkbox"/> 5.11. Товарные запасы (указать, какие именно):		
<input type="checkbox"/> 5.12. Иное (укажите):		
ИТОГО:		59 000 000,00

Если объекты недвижимости более одного, либо предметы страхования находятся в 2х и более зданиях, то используется специальная форма заявления с Приложением для объектов более одного. Если на объекте заявляются переоборудованные, сельскохозяйственные или иные объекты, то необходимо зарисовать в представлении страховой компании специальную форму анкеты-заявления.

6. ХАРАКТЕРИСТИКА ЗДАНИЯ / ПОМЕЩЕНИЯ, застрахованного на страхование или в котором хранится заявленное на страхование имущество	
6.1. Год постройки 2005 / последнего капремонта	
6.2. Количество этажей 3	Занимаемые этажи 3
6.3. Площадь здания	Общая 1 033 кв.м. Площадь, занимаемая страховым имуществом 335,8 кв.м.
6.4. Материалы конструктива здания:	<input checked="" type="checkbox"/> кирпич <input type="checkbox"/> металл <input type="checkbox"/> дерево
Несущие стены / или силовой каркас	<input type="checkbox"/> Сэндвич-панели, негорючий утеплитель (стекловолоно, минеральная вата и т.п.) <input type="checkbox"/> Сэндвич-панели, горючий утеплитель (пенополистирол, пенополиуретан и т.п.) <input type="checkbox"/> иное (укажите):
Перекрытия	<input checked="" type="checkbox"/> бетон <input type="checkbox"/> металл <input type="checkbox"/> дерево <input type="checkbox"/> иное (укажите):
Несущие перегородки / навесные панели, кладка в проемах каркаса и т.д.	<input checked="" type="checkbox"/> кирпич <input type="checkbox"/> металл <input type="checkbox"/> гипсокартон <input type="checkbox"/> дерево <input type="checkbox"/> Сэндвич-панели, негорючий утеплитель (стекловолоно, минеральная вата и т.п.) <input type="checkbox"/> Сэндвич-панели, горючий утеплитель (пенополистирол, пенополиуретан и т.п.) <input type="checkbox"/> иное (укажите):
Несущие конструкции / крыши	<input checked="" type="checkbox"/> бетон <input type="checkbox"/> металл <input type="checkbox"/> дерево <input type="checkbox"/> иное (укажите):
Кровля	<input type="checkbox"/> бетон <input type="checkbox"/> кирпич <input checked="" type="checkbox"/> металл <input type="checkbox"/> керамика, сланец <input type="checkbox"/> Сэндвич-панели, негорючий утеплитель (стекловолоно, минеральная вата и т.п.) <input type="checkbox"/> Сэндвич-панели, горючий утеплитель (пенополистирол, пенополиуретан и т.п.) <input checked="" type="checkbox"/> иное (укажите): мягкая кровля
Материалы внешней отделки	<input type="checkbox"/> Пластиковые панели (ПВХ, полиуретан, полиуретан, пластика и т.п.) <input checked="" type="checkbox"/> Алюминиевые панели (алюминий, алюминий, алюминий и др.) <input type="checkbox"/> бетон, кирпич, камень <input type="checkbox"/> металл <input type="checkbox"/> дерево <input type="checkbox"/> иное (укажите):

Страхователь
Дата заполнения: 20.08.21
Подпись: [Подпись] М.П.
Расшифровка подписи, должность: [Подпись]

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Материалы внутренней отделки	<input type="checkbox"/> Пластиковые панели <input type="checkbox"/> ПВХ, поликарбонат, полиуретан, акрилмасса и т.п.	<input type="checkbox"/> Алюмокомпозитные панели (алюкопанель, алюмин, сталекомп.)
	<input type="checkbox"/> ж/бетон, кирпич, камень	<input type="checkbox"/> металл
	<input type="checkbox"/> иное (укажите) штукатурка, поклейка керамогранит, кафельная плитка, структурные обои	<input type="checkbox"/> дерево
6.5. Наличие обеспечивающих систем:	<input checked="" type="checkbox"/> водопровод	<input checked="" type="checkbox"/> канализация
	<input checked="" type="checkbox"/> отопление	<input checked="" type="checkbox"/> электричество
	<input type="checkbox"/> газ	<input type="checkbox"/>
Срок их эксплуатации без замены:	<input type="checkbox"/> < 15 лет	<input type="checkbox"/> < 15 лет
	<input type="checkbox"/> 15 - 25 лет	<input type="checkbox"/> 15 - 25 лет
	<input type="checkbox"/> > 25 лет	<input type="checkbox"/> > 25 лет

7. МЕРЫ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ

7.1. Пожарная сигнализация (если есть, укажите тип, зону контроля, куда передается):
 не установлена
 кнопочная
 автоматическая (на дым, на тепло, на пламя)

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

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

Все помещения кроме санузлов и вентиляционных камер	Административные и другие общественные помещения %	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):
 пенные
 порошковые
 углекислотные
 хладоновые
 водяные

Количество: _____
 Объем: _____

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: _____ км

7.7. Контроль курения: отсутствует курение строго в отведенных местах полный запрет

7.8. Запрещено 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, сжухот, 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 Страхователь дал положительные ответы, то, подписав настоящую Акту-заявление, Страхователь подтверждает, что указанные системы и технические средства сигнализированы с учетом требований, предъявляемых к подобному роду системам, все они в должном порядке укомплектованы и исправно функционируют, а также первый опровержения их опровержение или демонтажа не планируется, капитально и при первом средстве пожаротушения соответствует требованиям Госпожнадзора.

О любых изменениях 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

8.2.1. Количество человек в смену: _____
 8.2.2. Режим работы охраны: круглосуточно с _____ часов до _____ часов

8.2.3. Местонахождение охраны: КПП на территории на этаже

8.2.4. Производятся ли обходы: непосредственно в здании иное

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 надлежно 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 Страхователь дал положительные ответы, то, подписав настоящую Акту-заявление, Страхователь подтверждает, что указанные системы и технические средства сигнализированы с учетом требований, предъявляемых к подобному роду системам, все они в должном порядке укомплектованы и исправно функционируют, а также первый опровержения их опровержение или демонтажа не планируется, О любых изменениях в указанных обстоятельствах Страхователь обязан незамедлительно сообщить Страховщику.

Страхователь: _____
 Дата заполнения: 20.08.24
 Подпись: _____ М.П. _____
 Расшифровка подписи, должности: _____

9. ПРОЧИЕ ФАКТОРЫ РИСКА В МЕСТЕ СТРАХОВАНИЯ (отметьте в графах при наличии)

9.1. Наличие любых нефтехимических процессов: да нет

9.2. Находится движимое легковоспламеняющееся/огнеопасное/взрывоопасное имущество: да нет

9.3. Находится сосуды с повышенным давлением (свыше 0.07 МПа): да нет

9.4. Наличие высокотемпературных процессов (свыше 200°C)/открытого огня/сварки/резики 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: да нет

9.8. Планируется ли переезд в эксплуатацию объекта на срок более 30 дней либо консервация объекта: да нет

9.9. Страховое 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 прокивание людей: да нет

9.13. Иное (укажите): _____

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/КОММЕНТАРИИ
 Если Вы хотите что-либо сообщить Страховщику, на Bitte обратиться к нему лично.

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/ЛОТЕРИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ (заполняется при необходимости)
 Хотите ли Вы застраховать убыток от Перерыва в производстве? да нет

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

13.2. Завлаченная страховая сумма (указать не менее 3-х элементов складывается страховая сумма): _____

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

13.2.2. Годовой объем фонда оплаты труда: _____

13.2.3. Годовой объем уплачиваемых процентов по кредитам, арендных платежей: _____

13.2.4. Годовой объем амортизационных отчислений: _____

13.2.5. Годовой объем отчислений в СоцСтрах, налогов и сборов: _____

13.2.6. Следнегодовой объем прибыли: _____

13.2.7. Иные постоянные текущие расходы (укажите): _____

Настоящим Страхователь подтверждает, что все сведения, указанные в настоящей Акту-заявлении, корректны и достоверны и Страхователь не имеет никаких фактов опровержения, которые существенно значимы для оценки страхового риска (либо он знает об их отсутствии). Настоящим Акту-заявление будет являться неотъемлемой частью договора страхования.

От имени Страхователя: _____
 / Фролов А.С. / (Должность: представитель по доверенности)

Осмотр объекта страхования: _____
 Осмотр не производился Предоставлены фотографии
 Осмотр произведен (дата): _____, (кем: ФИО, подпись)

Страхователь: _____
 Дата заполнения: 20.08.24
 Подпись: _____ М.П. _____
 Расшифровка подписи, должности: _____

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

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

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

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

период	Расходы на охрану			Кнопка быстрого реагирования	Вода	Тепло	Вывоз ТКО		Уборка	Интернет
	Услуги охраны	Техническое обслуживание средств охранно-пожарной	Услуги по обращению с ТКО				Пользование контейнерами			
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								

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

Расходы по Чернышевского с 01.01.2020 по 31.12.2020г. 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	109368,00	8893,00	1500,00	1613,12		973,40	5000,00	48700,00	4472,03
август	109368,00	3442,45	1500,00	2621,32		973,40	5000,00	48700,00	4472,03
сентябрь	105840,00	8893,00	1500,00	3931,98		973,40	5000,00	48700,00	4472,03
октябрь	109368,00	8893,00	1500,00	4536,90	19786,80	1012,34	5000,00	50224,30	4472,03
ноябрь	79200,00	8893,00	1500,00	5444,28	21019,06	1012,34	5000,00	50224,30	4472,03
декабрь	81810,00	8893,00	1500,00	4436,08	53381,57	1012,34	5000,00	50224,30	4472,03
итого:	1237050,00	101265,45	18000,00	46886,08	54292,02	11797,62	60000,00	491572,90	53664,36

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Расходы по Чернышевского с 01.01.2021 по 30.11.2021г. 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	81 840.00	8893.00	1500.00	3774.00	38815.56	1012.34	5000.00	50224.30	4472.03
февраль	73 920.00	8893.00	1500.00	3899.76	38272.32	1012.34	5000.00	50224.30	3173.72
март	81 840.00	8893.00	1500.00	5818.29	35714.89	1012.34	5000.00	50224.30	2200.00
апрель	79 200.00	8893.00	1500.00	7925.40	19012.66	1012.34	5000.00	50224.30	2200.00
май	81 840.00	8893.00	1500.00	3780.20	7401.21	1012.34	5000.00	50224.30	2200.00
июнь	79 200.00	8893.00	1500.00	5198.00	0.00	1012.34	5000.00	50943.00	2200.00
июль	81 840.00	8893.00	1500.00	5496.00	0.00	1368.20	5000.00	68401.83	2200.00
август	81 840.00	8893.00	1500.00	5862.00	0.00	1368.20	5000.00	53092.41	2200.00
сентябрь	79 200.00	9886.55	1500.00	6593.51	3735.00	1368.20	5000.00	37783.00	2200.00
октябрь	81 840.00	9886.55	1500.00	6106.00	15074.32	1368.20	5000.00	37783.00	2200.00
ноябрь	108 000.00	9886.55	1500.00	5983.88	19225.00	1368.20	5000.00	37783.00	2200.00
итого:	910 560.00	100 803.65	16 500.00	60 437.04	177 250.96	12 915.04	55 000.00	536 907.74	27 445.75

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.

© 2021 «Эрнст энд Янг»
Все права защищены