

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

№ TAS-2018-00253-2021/4-С

30 декабря 2021 г.

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

Совершенствуя бизнес,
улучшаем мир



Совершенство в бизнес,
улучшаем мир

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

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

Факс: +7 (495) 755 9700

Ольга Архангельская
Партнер

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» (АО)
101000, Российская Федерация, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11, эт. 5

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

30 декабря 2021 г.

Уважаемый Юрий Александрович,

В соответствии с договором № ТАС-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 права собственности на нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5 (далее «Объект оценки», «Объект»):

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

Цель оценки и ограничения использования Отчета

Целью оценки является 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 <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 «ПроИнвестАудит»), аффилированным лицам Заказчика, их профессиональным консультантам и аудиторам, которым необходимо ознакомиться с содержанием Отчета для целей оказания консультационных услуг Заказчику, при условии обеспечения такими лицами конфиденциальности в отношении Отчета и информирования Заказчиком указанных лиц о том, что Исполнитель не принимает на себя каких бы то ни было обязанностей и ответственности в отношении указанных лиц, в том числе ответственности консультанта.



Совершенство бизнеса,
улучшаем мир

ООО «Эрнст энд Янг – оценка и консультационные услуги»

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

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

Факс: +7 (495) 755 9700

Ольга Архангельская
Партнер

Strategy and Transactions

T +7 (495) 755 9854

F +7 (495) 705 9701

E Olga.Arkhangelskaya@ru.ey.com

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.

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

ООО «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

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:

103 000 000 (Сто три миллиона) рублей, без НДС, округленно.

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

Этаж	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1-й этаж	852,9	37 093 569
2-й этаж	751,3	32 674 872
3-й этаж	764,1	33 231 559
Итого	2 368,3	103 000 000

Данная стоимость получена с учетом следующих допущений:

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



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

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

Исполнитель, компания ЕУ, ЕУ

Дата оценки

Справочник Лейфера

НПФ «Профессиональный» (АО)

ООО «Эрнст энд Янг - оценка и консультационные услуги»

15 декабря 2021 года

Справочник оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Л. А. Лейфер, Т. В. Крайникова. Нижний Новгород, 2020

Аббревиатуры

АО

акционерное общество

АКРА

Аналитическое кредитное рейтинговое агентство

БИК

банковский идентификационный код

бульвар

бульвар

в т. ч.

в том числе

ВВП

внутренний валовой продукт

ВШЭ

Национальный исследовательский университет «Высшая школа экономики»

ВЭБ

Внешэкономбанк

г.

город/год (в зависимости от контекста)

ЕАБР

Евразийский банк развития

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	стр.	строение
НПФ	негосударственный пенсионный фонд	США	Соединенные Штаты Америки
ОГРН	основной государственный регистрационный номер	т.д.	так далее
ООО	общество с ограниченной ответственностью	т.п.	тому подобное
ОСБУ	отраслевые стандарты бухгалтерского учета	тыс.	тысячи
ОСН	общая система налогообложения	ул.	улица
ОФЗ	облигации федерального займа	УСН	упрощенная система налогообложения
ост.	остановка	ФЗ	федеральный закон
пер.	переулок	ФСО	Федеральный стандарт оценки
пр.	прочее	ЦБ	Центральный банк
просп.	проспект	ш.	шоссе
РОО	Ассоциация «Русское общество оценщиков»	шт.	штука
руб.	рубли	EIU	Economist Intelligence Unit, аналитическое агентство
РФ	Российская Федерация	OECD	Организация экономического сотрудничества и развития
см.	смотри		

Общая часть

Стр. 5

Методология оценки

1

Стр. 20

Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Стр. 27

Приложения

3

Стр. 57

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 ней отношение.
- ▶ Ее профессиональное вознаграждение не зависит от получения минимальной, максимальной или некоторой определенной величины оцениваемой стоимости; достижения заранее обусловленного результата или наступления определенных последующих событий.
- ▶ Ее работа (аналитические исследования, выводы и заключения, и подготовка данного отчета) была выполнена в соответствии с федеральными стандартами оценки.
- ▶ Осмотр Объекта оценки не проводился представителями Исполнителя. Фотографии Объекта оценки предоставлены Заказчиком по состоянию на 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, Александры Бербеновой и Анны Козицыной.

С уважением,
Ольга Архангельская
Партнер, Оценщик



Общая часть

Основные факты и выводы

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

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	<p>В соответствии с Договором Исполнитель гарантирует свою независимость применительно к Заказчику и имуществу Заказчика, являющемуся объектом оценки, а также независимость Оценщика, которые будут проводить оценку по Договору, а именно подтверждает, что:</p> <ul style="list-style-type: none">▶ Исполнитель не является аффилированным лицом Заказчика;▶ Исполнитель и Оценщик не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами или работниками Заказчика;▶ Исполнитель и Оценщик не имеют имущественного интереса в Объекте оценки;▶ Оценщики не состоят с лицами, названными выше, в близком родстве или свойстве (определяемом согласно законодательству);▶ Исполнитель и Оценщик не имеют вещных или обязательственных прав вне договора в отношении объекта оценки;▶ Исполнитель и Оценщик не являются кредиторами Заказчика. <p>В соответствии с Договором Заказчик гарантирует, что он:</p> <ul style="list-style-type: none">▶ не является кредитором или страховщиком Исполнителя;▶ не будет вмешиваться в деятельность Исполнителя и/или 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 79 303 379,9 руб. С учетом амортизации остаточная балансовая стоимость по состоянию на Дату оценки составляет 78 748 304,50 руб.

**Общая информация,
идентифицирующая Отчет**

Номер отчета – №TAS-2018-00253-2021/4-С
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 общей площадью 2 368,3 кв. м, расположенные по адресу г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5.
- ▶ Оцениваемые права – право собственности.

**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.

Общая часть

Основные факты и выводы

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

Специальные допущения оценки

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

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

Затратный подход	Сравнительный подход*	Доходный подход	Согласованная стоимость (округленно)
Не применялся	107 131 000	98 404 000	103 000 000

*С учетом корректировки на обременение долгосрочным договором аренды в размере 87 000 625 руб.

Объект оценки

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

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

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

**Имущественные права на
Объект оценки**

Право собственности

Обладатель оцениваемых прав

НПФ «Профессиональный» (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

Справедливая (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».

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-С, 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
Оценщик	Архангельская Ольга Юрьевна включена в реестр РОО 1 января 2008 года, регистрационный номер № 002517. Почтовый адрес: 115035, г. Москва, Садовническая наб., д. 77, стр. 1 Место нахождения: 115035, г. Москва, Садовническая наб., д. 77, стр. 1 Адрес электронной почты: Olga.Arkhangelskaya@ru.ey.com Номер контактного телефона: +7 (495) 755 9854 <i>Профессиональное образование:</i> -Московский государственный университет им. М.В. Ломоносова: номер диплома – ЭВ № 478515, дата выдачи – 30 июня 1995 года. -Институт профессиональной оценки: номер диплома – ПП № 32361, дата выдачи – 11 июня 2003 года. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 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

1. *Никитин Валентин Сергеевич*

Профессиональное образование:

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

Опыт работы в оценке – 17 лет.

Должность – директор.

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

3. *Бербенева Александра Сергеевна*

Профессиональное образование:

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

Опыт работы в оценке – 3 года.

Должность – консультант.

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

2. *Гринченко Алина Юрьевна*

Профессиональное образование:

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

Опыт работы в оценке – 9 лет.

Должность – менеджер.

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

4. *Козицына Анна Денисовна*

Профессиональное образование:

Российский Университет Дружбы Народов
- номер диплома – 1077050002282;
- дата выдачи – 15 января 2020 г.

Опыт работы в оценке – 3 года.

Должность – финансовый аналитик.

Принимаемое участие – поиск аналогов, анализ рынка,
подготовка отдельных частей Отчета об оценке.

Базовые допущения и ограничительные условия

Данный Отчет подготовлен с учетом следующих допущений и ограничительных условий.

- ▶ Нам не известно о существовании каких-либо причин, по которым факты и данные, изложенные в настоящем отчете, могли бы быть признаны неверными.
- ▶ При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость Объекта. На Исполнителе не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
- ▶ Подготовка рекомендаций по оценке стоимости и анализ излагаемых в настоящем Отчете вопросов представляют собой стандартную практику оценки. Оказанные услуги ограничиваются нашей квалификацией в этой области и не включают прочие услуги по аудиту, консультированию или налогообложению.
- ▶ Анализ прав, связанных с оцениваемым объектом, не проводился. Предполагается, что права являются законными. Мы не берем на себя 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 справедливой (рыночной) стоимости, приведенное в настоящем отчете, действительно только на Дату оценки, указанную в настоящем Отчете. Изменения рыночных условий могут привести к значительным изменениям величины справедливой (рыночной) 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 право собственности на долю земельного участка, относимую к Объекту оценки, может быть оформлено без существенных временных и финансовых затрат.
- ▶ Мы предполагаем, что арендатор будет исполнять все свои обязательства по уплате арендной платы согласно условиям заключенного договора аренды.

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 саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «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	21
Методология оценки	22

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 справедливой (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:

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

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 ставку 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 несистемные (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 справедливой (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	28
Анализ наиболее эффективного использования	32
Описание выбранной методологии	33
Доходный подход	34
Сравнительный подход	51
Согласование результатов и вывод о стоимости	56

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Описание Объекта оценки

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

Объект и оцениваемые права

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

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

Оцениваемые права представлены правами собственности на нежилые помещения и правом собственности* на ассоциированный с ними земельный участок, которое юридически не оформлено на Дату оценки.

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

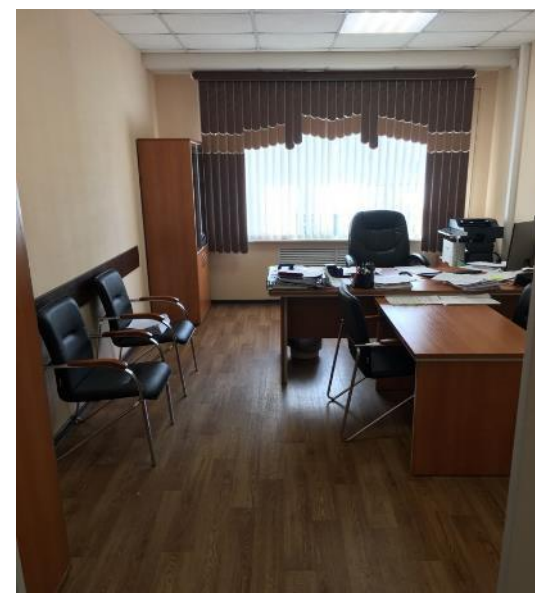
В отношении оцениваемых прав были предоставлены следующие документы:

- ▶ Выписка из ЕГРН на нежилое помещение 852,9 кв. м от 10.11.2021;
- ▶ Выписка из ЕГРН на нежилое помещение 751,3 кв. м от 10.11.2021;
- ▶ Выписка из ЕГРН на нежилое помещение 764,1 кв. м от 10.11.2021;
- ▶ Выписка из ЕГРН на земельный участок с кадастровым номером 86:10:0101212:38 от 10.11.2021.

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

Фотографии Объекта оценки представлены справа.

Фотографии Объекта оценки



Источник: фотографии Заказчика

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Описание Объекта оценки

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

Описание местоположения Объекта

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

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

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

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

Доступность

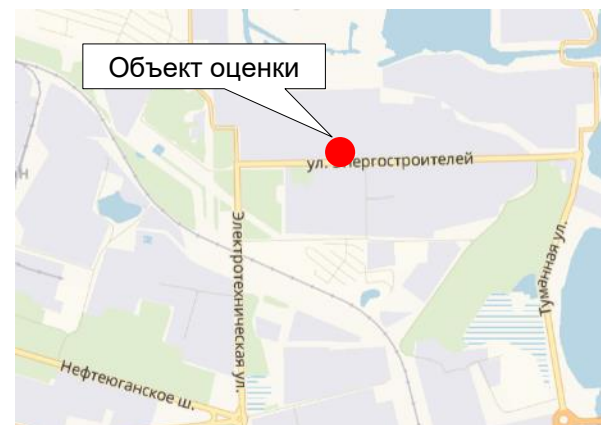
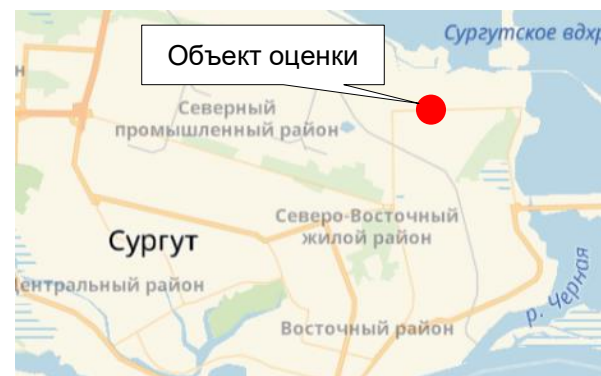
Несмотря на расположение в промышленном районе Сургута, на удалении от центра города, Объект оценки обладает хорошей транспортной доступностью благодаря расположению на первой линии ул. Энергостроителей и наличию остановки общественного транспорта в непосредственной близости.

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

Видимость

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

Местоположение Объекта оценки



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

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

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Описание Объекта оценки

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

Конструктивные особенности

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

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

В здании функционируют следующие инженерные системы:

- ▶ Центральная система водоснабжения, отопления, электроснабжение, канализация, пожарная сигнализация.
- ▶ Частично установлены сплит-системы кондиционирования: на втором этаже оборудовано 40% помещений, на третьем этаже - 20%. В помещениях на первом этаже сплит-системы не установлены.
- ▶ Приточно-вытяжная вентиляция оборудована, но по состоянию на Дату оценки не функционирует.

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

Распределение площадей

	1 этаж	2 этаж	3 этаж	Всего	Доля помещений, %
Арендопригодная площадь (офисные кабинеты), кв. м	567,5	567,1	557,8	1 692,4	71%
Места общего пользования, в том числе:	285,4	184,2	206,3	675,9	29%
Коридоры	195,5	129,0	129,4	453,9	x
Лестницы	29,0	26,2	26,0	81,2	x
Технические	33,2		21,7	54,9	x
Санузлы	27,7	29,0	29,2	85,9	x
Всего	852,9	751,3	764,1	2 368,3	

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

Текущее использование

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

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Описание Объекта оценки

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

Фотографии Объекта оценки

Фотографии Объекта оценки были предоставлены Заказчиком



Общий вид здания



Общий вид здания



Общий вид здания



Типовое офисное помещение



Типовое офисное помещение



Коридор



Коридор



Коммуникации



Санузел

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Анализ наиболее эффективного использования

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

Анализ наиболее эффективного использования Объекта

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

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

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

На некотором удалении расположены частные жилые дома. Из центра города и жилых районов до Объекта можно добраться на автобусе. Автобусная остановка расположена в 190 м от Объекта.

Согласно предоставленным поэтажным планам, оцениваемые помещения характеризуются кабинетной планировкой. В ходе анализа рынка и интервьюирования брокеров, мы пришли к выводу, что небольшие кабинеты площадью 30-50 кв. м наиболее востребованы и ликвидны на рынке Сургута.

Таким образом, проведенный нами анализ местоположения, пешеходной и транспортной доступности, видимости Объекта, технических характеристик нежилых помещений, анализ рынка офисной недвижимости Сургута, а также анализ правоустанавливающей документации позволяет определить, что использование Объекта в качестве офисных помещений (сдача в аренду кабинетами 30 – 50 кв. м) соответствует наиболее эффективному использованию.

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 применили корректировку на обременение в виде долгосрочного договора аренды.

Доходный подход



Применяемый подход к оценке:

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

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

- ▶ Прогнозный период модели – 15 декабря 2021 года – 30 сентября 2032 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 помещений. Потенциальный арендный доход от оцениваемого помещения определяется в предположении полной загруженности, без учета потерь от невыплат арендной платы.

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

В расчете после окончания долгосрочного договора аренды мы предполагаем сдачу в аренду оцениваемых помещений кабинетами площадью 30-50 кв. м. Рыночная ставка аренды определена за арендопригодную площадь (без учета МОПов, технических помещений) и составила на Дату оценки 4 167 руб./кв. м/год, без НДС, с учетом эксплуатационных и коммунальных расходов. Расчет рыночной ставки приведен далее в Отчете.

Текущая ставка по договору в пересчете на арендопригодную площадь (1 692,4 кв. м) составляет 9 746 руб./кв. м/год, без НДС, эксплуатационных и коммунальных расходов с учетом индексации по договору (или 12 376 руб./кв. м/год, без НДС, с учетом эксплуатационных и коммунальных расходов). Копия договора аренды с дополнительными соглашениями представлена в Приложении к отчету.

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

Согласно п. 5.3 долгосрочного договора аренды, стороны имеют право на односторонний отказ от исполнения обязательства по договору аренды, но такое право арендатора влечет за собой необходимость выплаты арендодателю денежной суммы в размере арендной платы по договору аренды за весь срок договора, не истекший к моменту отказа от исполнения обязательств по договору аренды (на Дату оценки это 242 млн руб. с НДС).

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

Макроэкономические предположения

Показатель	дек 2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 и далее
ИПЦ России	0,0%	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-ЮРИЦ-2018-0123
Арендатор	ООО «Югорский расчетно-информационный центр»
Арендуемая площадь по договору, кв. м	2 368,3
Срок действия договора аренды	01.01.2019 – 31.12.2030*
Ставка аренды, руб./кв. м арендуемой площади по договору/год, без НДС, эксплуатационных и коммунальных платежей	6 198*
Ставка аренды, руб./кв. м арендопригодной площади (без МОП)**/год, без НДС, эксплуатационных и коммунальных платежей	8 674
Ежегодная индексация ставки аренды с 01.01.2020	6%*
Ставка аренды, руб./кв. м арендопригодной площади (без МОП)**/год, без НДС, эксплуатационных и коммунальных платежей, с учетом индексации на Дату оценки	9 746

Источник: данные Заказчика

* В соответствии с дополнительным соглашением к договору аренды от 27.12.2018

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

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости Доходный подход

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

Дополнительно мы проанализировали отчет о прибылях и убытках арендатора (ООО «ЮРИЦ») за 2020 год и январь-сентябрь 2021 года, согласно которому его чистая прибыль за 2020 год составила 20 млн руб., за январь-сентябрь 2021 года – 23,7 млн руб., то есть потенциально существует риск неисполнения ООО «ЮРИЦ» обязательств по договору аренды, так как годовая арендная плата по договору за 2021 год – 19,8 млн с НДС плюс эксплуатационные расходы, которые по условиям договора несет арендатор, в размере 4,3 млн руб. без НДС за 2021 год (на основе данных Заказчика и прогноза Исполнителя).

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

Основным видом деятельности АО «Энергосбытовая компания «Восток» является торговля электроэнергией, а согласно отчету о прибылях и убытках выручка компании составляет 35,3 млрд руб. за 2020 год и 27,2 млрд руб. за январь-сентября 2021 года, а чистая прибыль – 1 121,9 млн руб. и 1 306,6 млн руб. соответственно.

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

В расчете мы использовали ставку аренды по существующему договору аренды до конца срока его действия с последующим переходом на рыночную ставку аренды. То есть договор аренды заканчивается в декабре 2030 года, а терминальная стоимость

рассчитывалась на основании денежного потока в постпрогнозном периоде, сформированного на рыночных условиях.

В соответствии с определенным НЭИ, мы предполагаем сдачу оцениваемых помещений кабинетами площадью 30-50 кв. м.

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

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

Как правило, на рынке коммерческой недвижимости помещения выставляются в аренду/на продажу по конечным ценам. Наличие НДС в ставках аренды и ценах продажи дополнительно уточнялось в ходе интервьюирования брокеров или собственников по телефону. В случаях, когда собственник не является плательщиком НДС (компания на УСН, физические лица и проч.), также уточнялось, что указанная цена или ставка аренды отражает конечную цену сделки (то есть дополнительно на сумму НДС не увеличивается).

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.







Такая же логика была применена к объектам, которые реализуются в рамках процедуры банкротства и, соответственно, НДС не облагаются.

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

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

Расчет рыночной ставки аренды офисных помещений

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Ссылка		www.domofond.ru/kommerchesk-ayanedvizhimost-v-arendu-surgut-103839591	www.domofond.ru/kommerchesk-ayanedvizhimost-v-arendu-surgut-1594702175	surgut.cian.ru/rent/commercial/192544091/	www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_25.0_aya_nedvizhimost/ofis_30_m_227_m_2041150429	www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_25.0_aya_nedvizhimost/ofis_30_m_227_m_2041150429
Контакт		Ольга, +7 (902) 691-07-53	Алексей, +7 (902) 690-91-62	Ангела, +7 (346) 255-07-88	Елена, +7 (912) 815-27-28	Михаил, +7 (982) 770-39-07
Ставка аренды, руб./ кв. м/ год		5 400	5 760	4 800	4 800	4 800
Система налогообложения		УСН	УСН	ОСН, НДС включен	НДС	НДС
Коммунальные и эксплуатационные платежи	Все включено	Все включено	Все включено	Все включено, кроме коммунальных услуг	Все включено, кроме коммунальных услуг	Все включено
Корректировка		0	0	1 140	342	0
Скорректированная ставка		5 400	5 760	5 940	5 142	4 800
Тип (предложение/сделка)		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		-6,8%	-6,8%	-6,8%	-6,8%	-6,8%
Скорректированная ставка		5 033	5 368	5 536	4 792	4 474
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		5 033	5 368	5 536	4 792	4 474
Фото						
Местоположение	ул. Энергостроителей, д. 5	ул. Пионерная, д. 7	ул. Энергостроителей, д. 4	ул. Электротехническая, 21	ул. Энергостроителей, д. 10	ул. Энергостроителей, д. 6
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Общая площадь, кв. м	40,0	40,0	36,0	40,0	35,1	46,9
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Совокупная корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка		5 033	5 368	5 536	4 792	4 474
Состояние отделки	Стандартная отделка (за выездом арендатора)*	Стандартная отделка (за выездом арендатора)	Стандартная отделка (за выездом арендатора)	Стандартная отделка (за выездом арендатора)	Стандартная отделка (за выездом арендатора)	Стандартная отделка (за выездом арендатора)
Корректировка		0	0	0	0	0
Скорректированная ставка		5 033	5 368	5 536	4 792	4 474
Вес		20%	20%	20%	20%	20%
Рыночная ставка аренды, руб./кв. м/год, с учетом эксплуатационных и коммунальных платежей	с НДС, округленно	5 000				
Рыночная ставка аренды, руб./кв. м/год, с учетом эксплуатационных и коммунальных платежей	без НДС	4 167				

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.

Оценка справедливой (рыночной) стоимости нежилых помещений общей площадью 2 368,3 кв. м, расположенных по адресу: г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5 | Стр. 36

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 Сургута является включение в арендную ставку эксплуатационных расходов и коммунальных платежей.

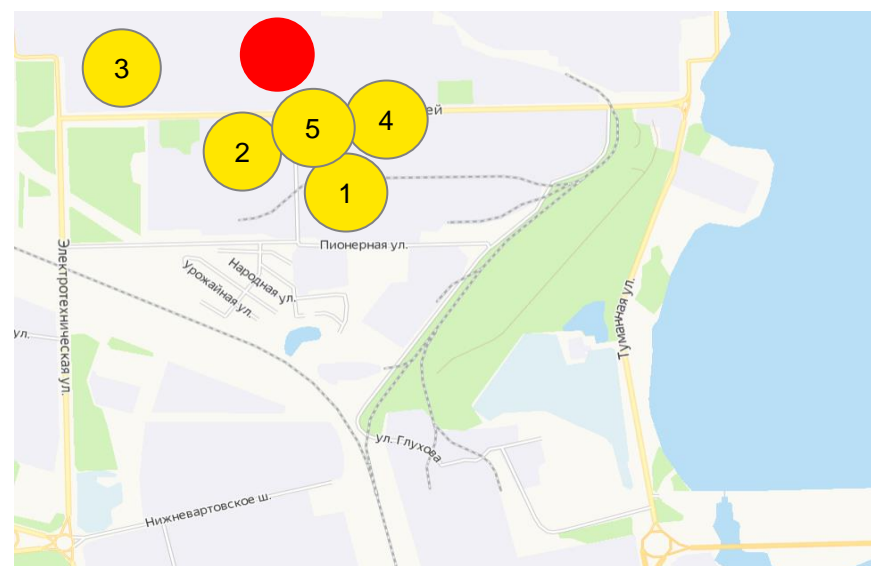
Арендная ставка аналогов 1, 2 и 5 включает эксплуатационные и коммунальные расходы (в том числе плату за электроэнергию), данная корректировка к ставке не применяется.

Арендная ставка аналогов 3 и 4 не включает в себя коммунальные расходы, в связи с чем была применена повышающая корректировка в размере 1 140 руб./кв. м/год, с НДС и 342 руб./кв. м/год, с НДС соответственно. Размер корректировки был определен на основе данных брокеров и собственников помещений, озвученных в ходе телефонных переговоров. Относительно аналога 4 было уточнено, что размер компенсации коммунальных услуг не превышает 1 000 руб. за кабинет в месяц с НДС.

Корректировка на тип цены (сделка/ предложение). Для объектов, предлагаемых в аренду, запрашиваемые ставки, как правило, несколько выше тех, по которым фактически заключаются сделки. Значение применяемой корректировки (-6,8%) соответствует середине диапазона, приведенному в Справочнике Лейфера для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов (стр. 377): 4,7-8,9%.

Корректировка на дату сделки/ предложения. Используемые для расчета аналоги присутствовали на рынке недвижимости в декабре 2021 года, оценка проводится на дату 15 декабря 2021 года. Таким образом, корректировка на дату предложения не применялась.

Расположение объектов-аналогов



Источник: yandex.ru/maps

● Объект оценки

1. ул. Пионерная, д. 7
2. ул. Энергостроителей, д. 4
3. ул. Электротехническая, д. 21
4. ул. Энергостроителей, д. 10
5. ул. Энергостроителей, д. 6

Корректировка на местоположение. Данная корректировка учитывает различие с точки зрения общей привлекательности и престижности местоположения объектов недвижимости и аналогов, в том числе с точки зрения транспортной и пешеходной доступности, интенсивности транспортных и пешеходных потоков, а также ближайшего окружения. Схема расположения используемых в расчете объектов-аналогов представлена справа. Местоположение всех объектов-аналогов сопоставимо с Объектом оценки, поэтому данная корректировка к их ставкам не применялась.

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

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

Корректировка на площадь

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

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

Так, при проведении опроса брокеры и собственники недвижимости отмечали, что блоки общей площадью 20-100 кв. м предлагаются в аренду по одной и той же ставке.

Принимая во внимание вышесказанное, а также тот факт, что площади Объекта оценки и объектов-аналогов имеют небольшой разброс (40 кв. м и 35-47 кв. м соответственно), мы сочли возможным не применять корректировку на площадь.

Корректировка на отделку и состояние помещений.

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

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 стр. 34 Отчета). 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 арендопригодную площадь оцениваемых помещений (1 692,4 кв. м (подробный анализ представлен в разделе Отчета «Описание Объекта оценки») предполагается пересдать кабинетами площадью 30-50 кв. м. Мы предполагаем стабилизированную недозагрузку на уровне 10%.

График сдачи помещений в аренду после окончания долгосрочного договора

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

Источник: предположения Исполнителя

Расчет чистого операционного дохода

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

Операционные расходы

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

Эксплуатационные и коммунальные расходы.

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

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

Нам были предоставлены данные о фактических эксплуатационных и коммунальных расходах арендатора за январь-ноябрь 2021 года по зданию, в котором расположены оцениваемые помещения.

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%).

Расчет размера эксплуатационных и коммунальных расходов представлен на следующей странице Отчета.

Поскольку на долю оцениваемых помещений приходится 79% от общей площади здания, расходы, относящиеся к данным помещениям, согласно прогнозам Исполнителя, составляют 4 291 500 руб./год, без НДС.

Таким образом, фактические расходы составляют 2 630 руб. за кв. м арендопригодной площади в год, без НДС.

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

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

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

Фактические коммунальные и эксплуатационные расходы, руб. без НДС

Период	янв-ноя 2021 г.	Итого
Охрана и безопасность	1 443 162	1 574 359
Клининг	1 308 890	1 427 880
Вывоз мусора	62 284	67 946
Вывоз снега*	353 200	423 840
ТО ОПС, видеонаблюдения	139 950	152 673
Электроснабжение	1 017 407	1 109 899
Отопление	452 123	493 225
Водоснабжение	16 479	17 977
Водоотведение	140 869	153 675
Обслуживание инженерных систем	37 233	40 617
Итого расходы		5 462 091
Итого расходы, приходящиеся на оцениваемые помещения		4 291 500
Накопленный ИПЦ с начала 2021 года до Даты оценки		7,6%
Размер индексации		3,7%
Итого расходы, приходящиеся на оцениваемые помещения, с учетом индексации		4 452 428
Итого расходы, руб./кв. м арендопригодной площади		2 630

Источник: данные Заказчика, анализ Исполнителя, МЭР

* Мы предполагаем, что снег вывозится в период с ноября по апрель

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости Доходный подход

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

Операционные расходы (продолжение)

Земельные платежи.

По данным Заказчика по состоянию на Дату оценки земельный участок с кадастровым номером 86:10:0101212:38 общей площадью 8 846 кв. м целиком находится в собственности у предыдущего собственника Объекта оценки (АО «Энергосбытовая компания «Восток»). Мы предполагаем, что права на земельный участок (исходя из доли оцениваемых помещений в здании) могут быть оформлены без существенных временных и финансовых затрат.

Помимо здания, в котором расположены оцениваемые помещения, на участке расположено здание ресторана. Таким образом, доля земельного участка, относимая к оцениваемым помещениям, по данным Заказчика, составляет примерно 60,49% (или 5 351 кв. м).

По данным выписки из ЕГРН от 10.11.2021, вид разрешенного использования земельного участка: «под нежилое здание с учетом функционального назначения». Земельный налог рассчитывается, исходя из следующего вида разрешенного использования: «земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок».

Земельные платежи представлены в таблице справа.

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.

Учитывая текущую экономическую ситуацию, мы не предполагаем рост кадастровой стоимости в 2023 году.

После 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 Сургута.

Расчет земельных платежей, 2021 г.

Показатель	Значение
Кадастровый номер	86:10:0101212:38
Категория	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Под нежилое здание с учетом функционального назначения
Общая площадь земельного участка, кв. м	8 846
Доля площади, относимая к Объекту оценки	~60,49% (~5 350,95 кв. м)
Кадастровая стоимость, руб.	22 813 922,5
Кадастровая стоимость, относимая к Объекту оценки, руб.	13 800 142
Удельная кадастровая стоимость, руб./кв. м	2 579
Ставка налога на землю, %	1,24%
Земельные платежи, руб./год	160 082

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

Динамика ставки налога на землю, %

Год	2021	2022	2023	2024 и далее
Ставка налога, %	1,24%	1,32%	1,40%	1,50%

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

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости Доходный подход

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

Налог на имущество.

Согласно закону Ханты-Мансийского АО - Югры от 29 ноября 2010 года №190-оз «О налоге на имущество организаций», налоговая база для нежилых помещений, назначение, разрешенное использование или наименование которых в соответствии со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости, или документами технического учета (инвентаризации) объектов недвижимости предусматривает размещение офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания, либо которые фактически используются для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания, определяется как кадастровая стоимость. Налоговая ставка составляет 2% от кадастровой стоимости. По данным предоставленных выписок ЕГРН от 10.11.2021, кадастровая стоимость оцениваемых помещений составляет:

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

Соответственно, налог составляет 473 011 руб./год.

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

В расчетах заложено предположение о росте величины налога на имущество ввиду переоценки кадастровой стоимости 1 раз в 4 года, начиная с 2023 года на величину накопленного роста цен (ставок аренды) на офисном рынке Сургута.

Прогнозный рост кадастровой стоимости в 2024 году определен на уровне фактического и прогнозного роста ставок аренды за 2019 – 2022 годы.

Страховые платежи.

Сумма страховых платежей определена на уровне фактических платежей по договору страхования №43912/919/0000103/21 от 28.05.2021 и составила 52 500 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 12% (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 (17% - 5% = 12%)

Расходы на продажу

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

Расчет терминальной стоимости

Показатель	Значение	Расчет показателя
Ставка аренды в терминальном году, руб./кв. м/год	[1] 6 586	рыночная ставка аренды (4 167 руб./кв. м/год) * накопленный рост рынка (1,58)
Потенциальный валовый доход	[2] 11 145 612	[1] * арендопригодная площадь Объекта оценки (1 692,4)
Потери от недозагрузки	[3] (1 114 561)	[2] * уровень недозагрузки (10%)
Действительный валовый доход	[4] 10 031 051	[2] + [3]
Операционные расходы	[5] (8 282 812)	[6] + [7] + [8] + [9]
<i>Эксплуатационные и коммунальные расходы</i>	[6] (7 104 430)	эксплуатационные и коммунальные расходы (2 630 руб./кв. м/год) * накопленный ИПЦ (1,60)
<i>Земельные платежи</i>	[7] (289 415)	кадастровая стоимость земельного участка (22 813 922,5 руб.) * доля земельного участка (60,49%) * накопленный рост кадастровой стоимости (1,40) * налоговая ставка (1,24%)
<i>Расходы на страхование</i>	[8] (52 464)	фактические расходы на страхование
<i>Налог на имущество</i>	[9] (836 503)	налог на имущество (473 011 руб.) * накопленный рост кадастровой стоимости (1,77)
Чистый операционный доход	[10] 1 748 239	[4] + [5]
Брокерская комиссия за сдачу в аренду	[11] (167 184)	([2] + [3]) * брокерская комиссия (8,33%) / срок смены арендаторов (5 лет)
Фонд капитальных затрат	[12] (111 530)	[2] * капитальный резерв (1%)
Чистый денежный поток	[13] 1 469 524	[10] + [11] + [12]
Терминальная стоимость	[14] 12 246 035	[13] / ставка капитализации (12%)
Брокерская комиссия за продажу	[15] (61 230)	[14] * брокерская комиссия (0,5%)
Итого, доход от продажи Объекта в терминальном периоде, руб.	12 184 805	[14] + [15]

Источник: анализ Исполнителя

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

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 Сургута.

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 Сургут – крупнейший город ХМАО с населением около 387 тыс. человек, риск инвестирования в отрасль определен на уровне 4,0%.

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 несистемные (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 следующей странице Отчета.

Премия за риск, связанный с низкой ликвидностью

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

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

Анализ ликвидности Объекта оценки

На ликвидность 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 Сургута и составил 9 месяцев.

Для перехода от ставки дисконтирования для долларовых потоков к ставке дисконтирования для рублевых потоков была применена корректировка, рассчитанная как соотношение доходностей ОФЗ, номинированных в рублях, и еврообондов, номинированных в долларах.

Расчет валютной корректировки представлен в таблице на следующей странице.

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										
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный	1									
Снижение спроса на аренду помещений	динамичный				1						
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный		1								
<i>Несистемный 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						16					
Количество факторов						8					
Поправка на риск вложений в объект						2,00					

Источник: анализ Исполнителя

*данные риски учтены 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 17,0%. В таблице ниже представлен расчет ставки дисконтирования для Объекта оценки.

Показатель	Значение
Безрисковая ставка	3,51%
Премия за риск инвестирования в отрасль	4,00%
Срок экспозиции, мес.	9
Премия за риск, связанный с низкой ликвидностью	2,64%
Премия за риск, связанный со спецификой данного объекта недвижимости	2,00%
Ставка дисконтирования для долл. потоков	12,15%
Валютная корректировка	1,047
Ставка дисконтирования для рублевых потоков (округленно)	17,00%

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
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
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
ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД														
Потенциальный доход от помещений	768 217	4 311 055	4 358 956	4 406 856	4 406 856	4 569 718	4 620 493	4 671 267	4 671 267	4 884 341	4 884 341	4 938 015	4 938 015	5 134 535
по действующим договорам	768 217	4 311 055	4 358 956	4 406 856	4 406 856	4 569 718	4 620 493	4 671 267	4 671 267	4 884 341	4 884 341	4 938 015	4 938 015	5 134 535
по новым договорам														
Итого, потенциальный валовой доход	768 217	4 311 055	4 358 956	4 406 856	4 406 856	4 569 718	4 620 493	4 671 267	4 671 267	4 884 341	4 884 341	4 938 015	4 938 015	5 134 535
ПОТЕРИ ПЛАТЕЖЕЙ														
Потери от неполной загрузки помещений														
Итого, потери платежей														
ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД	768 217	4 311 055	4 358 956	4 406 856	4 406 856	4 569 718	4 620 493	4 671 267	4 671 267	4 884 341	4 884 341	4 938 015	4 938 015	5 134 535
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ														
Эксплуатационные и коммунальные расходы														
Земельные платежи	(7 970)	(44 917)	(45 416)	(45 915)	(45 915)	(47 639)	(48 168)	(48 697)	(48 697)	(51 468)	(51 468)	(52 033)	(52 033)	(51 042)
Расходы на страхование	(2 445)	(12 945)	(13 089)	(13 233)	(13 233)	(12 945)	(13 089)	(13 233)	(13 233)	(13 053)	(13 053)	(13 197)	(13 197)	(12 945)
Налог на имущество	0	(118 253)	(118 253)	(118 253)	(118 253)	(118 253)	(118 253)	(118 253)	(118 253)	(127 324)	(127 324)	(127 324)	(127 324)	(127 324)
Итого, операционные расходы	(10 415)	(176 115)	(176 758)	(177 400)	(177 400)	(178 837)	(179 510)	(180 183)	(180 183)	(191 845)	(191 845)	(192 554)	(192 554)	(191 310)
ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД	757 802	4 134 940	4 182 198	4 229 456	4 229 456	4 390 881	4 440 983	4 491 084	4 491 084	4 692 496	4 692 496	4 745 461	4 745 461	4 943 225
ПРОЧИЕ РАСХОДЫ														
Брокерская комиссия за сдачу в аренду														
Фонд капитальных затрат	(2 938)	(17 629)	(17 886)	(18 146)	(18 410)	(18 678)	(18 867)	(19 059)	(19 252)	(19 448)	(19 645)	(19 845)	(20 046)	(20 250)
Итого, прочие расходы	(2 938)	(17 629)	(17 886)	(18 146)	(18 410)	(18 678)	(18 867)	(19 059)	(19 252)	(19 448)	(19 645)	(19 845)	(20 046)	(20 250)
Чистый денежный поток до налогообложения	754 864	4 117 311	4 164 312	4 211 310	4 211 046	4 372 204	4 422 116	4 472 026	4 471 832	4 673 048	4 672 851	4 725 616	4 725 415	4 922 975
Фактор дисконтирования	0,9964	0,9737	0,9365	0,9004	0,8655	0,8323	0,8006	0,7697	0,7398	0,7113	0,6840	0,6576	0,6321	0,6079
Дисконтированный денежный поток	752 111	4 009 030	3 900 086	3 791 985	3 644 723	3 639 040	3 540 151	3 442 029	3 308 422	3 323 948	3 196 302	3 107 727	2 987 098	2 992 603
Стоимость Объекта оценки на Дату оценки, руб., без НДС, округленно	98 404 205													

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	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
Начало периода	1 апр 25	1 июл 25	1 окт 25	1 янв 26	1 апр 26	1 июл 26	1 окт 26	1 янв 27	1 апр 27	1 июл 27	1 окт 27	1 янв 28	1 апр 28	1 июл 28
Конец периода	30 июн 25	30 сен 25	31 дек 25	31 мар 26	30 июн 26	30 сен 26	31 дек 26	31 мар 27	30 июн 27	30 сен 27	31 дек 27	31 мар 28	30 июн 28	30 сен 28
ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД														
Потенциальный доход от помещений	5 191 586	5 248 636	5 248 636	5 442 607	5 503 081	5 563 554	5 563 554	5 769 164	5 833 266	5 897 368	5 897 368	6 166 368	6 166 368	6 234 130
по действующим договорам	5 191 586	5 248 636	5 248 636	5 442 607	5 503 081	5 563 554	5 563 554	5 769 164	5 833 266	5 897 368	5 897 368	6 166 368	6 166 368	6 234 130
по новым договорам														
Итого, потенциальный валовой доход	5 191 586	5 248 636	5 248 636	5 442 607	5 503 081	5 563 554	5 563 554	5 769 164	5 833 266	5 897 368	5 897 368	6 166 368	6 166 368	6 234 130
ПОТЕРИ ПЛАТЕЖЕЙ														
Потери от неполной загруженности помещений														
Итого, потери платежей														
ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД	5 191 586	5 248 636	5 248 636	5 442 607	5 503 081	5 563 554	5 563 554	5 769 164	5 833 266	5 897 368	5 897 368	6 166 368	6 166 368	6 234 130
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ														
Эксплуатационные и коммунальные расходы														
Земельные платежи	(51 609)	(52 176)	(52 176)	(51 042)	(51 609)	(52 176)	(52 176)	(61 043)	(61 721)	(62 400)	(62 400)	(61 553)	(61 553)	(62 229)
Расходы на страхование	(13 089)	(13 233)	(13 233)	(12 945)	(13 089)	(13 233)	(13 233)	(12 945)	(13 089)	(13 233)	(13 233)	(13 053)	(13 053)	(13 197)
Налог на имущество	(127 324)	(127 324)	(127 324)	(127 324)	(127 324)	(127 324)	(127 324)	(152 272)	(152 272)	(152 272)	(152 272)	(178 762)	(178 762)	(178 762)
Итого, операционные расходы	(192 021)	(192 732)	(192 732)	(191 310)	(192 021)	(192 732)	(192 732)	(226 261)	(227 083)	(227 905)	(227 905)	(253 368)	(253 368)	(254 187)
ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД	4 999 564	5 055 904	5 055 904	5 251 297	5 311 060	5 370 822	5 370 822	5 542 903	5 606 183	5 669 463	5 669 463	5 913 000	5 913 000	5 979 942
ПРОЧИЕ РАСХОДЫ														
Брокерская комиссия за сдачу в аренду														
Фонд капитальных затрат	(20 455)	(20 663)	(20 872)	(21 084)	(21 291)	(21 501)	(21 713)	(21 927)	(22 143)	(22 361)	(22 581)	(22 804)	(23 029)	(23 256)
Итого, прочие расходы	(20 455)	(20 663)	(20 872)	(21 084)	(21 291)	(21 501)	(21 713)	(21 927)	(22 143)	(22 361)	(22 581)	(22 804)	(23 029)	(23 256)
Чистый денежный поток до налогообложения	4 979 109	5 035 241	5 035 032	5 230 214	5 289 768	5 349 321	5 349 109	5 520 976	5 584 040	5 647 102	5 646 881	5 890 196	5 889 971	5 956 687
Фактор дисконтирования	0,5847	0,5621	0,5403	0,5196	0,4998	0,4805	0,4619	0,4442	0,4272	0,4107	0,3948	0,3796	0,3650	0,3509
Дисконтированный денежный поток	2 911 242	2 830 515	2 720 649	2 717 701	2 643 773	2 570 423	2 470 658	2 452 217	2 385 595	2 319 489	2 229 465	2 235 838	2 149 986	2 090 478

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	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42
Начало периода	1 окт 28	1 янв 29	1 апр 29	1 июл 29	1 окт 29	1 янв 30	1 апр 30	1 июл 30	1 окт 30	1 янв 31	1 апр 31	1 июл 31	1 окт 31	1 янв 32
Конец периода	31 дек 28	31 мар 29	30 июн 29	30 сен 29	31 дек 29	31 мар 30	30 июн 30	30 сен 30	31 дек 30	31 мар 31	30 июн 31	30 сен 31	31 дек 31	31 мар 32
ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД														
Потенциальный доход от помещений	6 234 130	6 482 233	6 554 257	6 626 282	6 626 282	6 871 167	6 947 513	7 023 859	7 023 859	2 529 999	2 583 317	2 637 439	2 663 427	2 653 166
по действующим договорам	6 234 130	6 482 233	6 554 257	6 626 282	6 626 282	6 871 167	6 947 513	7 023 859	7 023 859	0	0	0	0	0
по новым договорам										2 529 999	2 583 317	2 637 439	2 663 427	2 653 166
Итого, потенциальный валовой доход	6 234 130	6 482 233	6 554 257	6 626 282	6 626 282	6 871 167	6 947 513	7 023 859	7 023 859	2 529 999	2 583 317	2 637 439	2 663 427	2 653 166
ПОТЕРИ ПЛАТЕЖЕЙ														
Потери от неполной загрузки помещений										(2 150 499)	(1 808 322)	(1 450 591)	(1 065 371)	(663 291)
Итого, потери платежей										(2 150 499)	(1 808 322)	(1 450 591)	(1 065 371)	(663 291)
ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД	6 234 130	6 482 233	6 554 257	6 626 282	6 626 282	6 871 167	6 947 513	7 023 859	7 023 859	379 500	774 995	1 186 847	1 598 056	1 989 874
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ														
Эксплуатационные и коммунальные расходы										(1 612 671)	(1 646 656)	(1 681 155)	(1 697 720)	(1 691 180)
Земельные платежи	(62 229)	(61 043)	(61 721)	(62 400)	(62 400)	(61 043)	(61 721)	(62 400)	(62 400)	(71 412)	(72 205)	(72 999)	(72 999)	(72 008)
Расходы на страхование	(13 197)	(12 945)	(13 089)	(13 233)	(13 233)	(12 945)	(13 089)	(13 233)	(13 233)	(12 945)	(13 089)	(13 233)	(13 233)	(13 053)
Налог на имущество	(178 762)	(178 762)	(178 762)	(178 762)	(178 762)	(178 762)	(178 762)	(178 762)	(178 762)	(178 762)	(178 762)	(178 762)	(178 762)	(209 126)
Итого, операционные расходы	(254 187)	(252 750)	(253 572)	(254 394)	(254 394)	(252 750)	(253 572)	(254 394)	(254 394)	(1 875 789)	(1 910 712)	(1 946 148)	(1 962 713)	(1 985 367)
ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД	5 979 942	6 229 483	6 300 685	6 371 888	6 371 888	6 618 417	6 693 941	6 769 465	6 769 465	(1 496 290)	(1 135 717)	(759 301)	(364 657)	4 508
ПРОЧИЕ РАСХОДЫ														
Брокерская комиссия за сдачу в аренду									(127 005)	(128 257)	(129 521)	(130 797)	(132 086)	(133 387)
Фонд капитальных затрат	(23 485)	(23 716)	(23 950)	(24 186)	(24 424)	(24 665)	(24 908)	(25 153)	(25 401)	(25 651)	(25 904)	(26 159)	(26 417)	(26 677)
Итого, прочие расходы	(23 485)	(23 716)	(23 950)	(24 186)	(24 424)	(24 665)	(24 908)	(25 153)	(152 407)	(153 908)	(155 425)	(156 956)	(158 503)	(160 065)
Чистый денежный поток до налогообложения	5 956 458	6 205 767	6 276 736	6 347 702	6 347 464	6 593 752	6 669 033	6 744 312	6 617 058	(1 650 198)	(1 291 142)	(916 257)	(523 160)	(155 557)
Фактор дисконтирования	0,3373	0,3244	0,3120	0,3000	0,2884	0,2773	0,2667	0,2564	0,2465	0,2370	0,2280	0,2192	0,2107	0,2026
Дисконтированный денежный поток	2 009 343	2 013 137	1 958 470	1 904 225	1 830 321	1 828 401	1 778 717	1 729 419	1 630 995	(391 143)	(294 360)	(200 836)	(110 226)	(31 511)

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

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

Прогноз денежных потоков (продолжение)

Номер периода	43	44	45	46	47	48
Начало периода	1 апр 32	1 июл 32	1 окт 32	1 янв 33	1 апр 33	1 июл 33
Конец периода	30 июн 32	30 сен 32	31 дек 32	31 мар 33	30 июн 33	30 сен 33
ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД						
Потенциальный доход от помещений	2 679 309	2 735 442	2 762 396	2 736 447	2 794 115	2 852 654
по действующим договорам	0	0	0	0	0	0
по новым договорам	2 679 309	2 735 442	2 762 396	2 736 447	2 794 115	2 852 654
Итого, потенциальный валовой доход	2 679 309	2 735 442	2 762 396	2 736 447	2 794 115	2 852 654
ПОТЕРИ ПЛАТЕЖЕЙ						
Потери от неполной загрузки помещений	(267 931)	(273 544)	(276 240)	(273 645)	(279 412)	(285 265)
Итого, потери платежей	(267 931)	(273 544)	(276 240)	(273 645)	(279 412)	(285 265)
ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД	2 411 378	2 461 898	2 486 156	2 462 803	2 514 704	2 567 389
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ						
Эксплуатационные и коммунальные расходы	(1 707 844)	(1 743 624)	(1 760 805)	(1 744 265)	(1 781 023)	(1 818 337)
Земельные платежи	(72 008)	(72 799)	(72 799)	(71 412)	(72 205)	(72 999)
Расходы на страхование	(13 053)	(13 197)	(13 197)	(12 945)	(13 089)	(13 233)
Налог на имущество	(209 126)	(209 126)	(209 126)	(209 126)	(209 126)	(209 126)
Итого, операционные расходы	(2 002 031)	(2 038 746)	(2 055 926)	(2 037 748)	(2 075 444)	(2 113 695)
ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД	409 347	423 152	430 229	425 055	439 260	453 694
ПРОЧИЕ РАСХОДЫ						
Брокерская комиссия за сдачу в аренду			(41 796)	(41 796)	(41 796)	(41 796)
Фонд капитальных затрат	(26 940)	(27 206)	(27 474)	(27 745)	(28 018)	(28 294)
Итого, прочие расходы	(26 940)	(27 206)				
Терминальная стоимость			12 246 035			
Брокерская комиссия за продажу			(61 230)			
Итого, доход от продажи Объекта			12 184 805			
Чистый денежный поток до налогообложения	382 407	395 946	12 184 805			
Фактор дисконтирования	0,1948	0,1873	0,1836			
Дисконтированный денежный поток	74 491	74 154	2 237 323			

Источник: расчеты Исполнителя

Стоимость Объекта на Дату оценки, полученная в рамках доходного подхода

98 404 000 руб.

Значение стоимости приведено округленно, не включая НДС.

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Сравнительный подход

Сравнительный подход

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

Мы проанализировали представленные в открытом доступе предложения о продаже офисных помещений по состоянию на Дату оценки. В качестве объектов аналогов были отобраны наиболее сопоставимые по физическим, функциональным и техническим характеристикам помещения.

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

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

В рамках сравнительного подхода для оценки стоимости Объекта мы использовали метод сравнения продаж, основанный на сравнительном анализе присутствовавших на рынке Сургута предложений о продаже офисных помещений, аналогичных 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
Ссылка		https://surgut.cian.ru/sale/commercial/226956459/	surgut.etagi.com/commerce/2431945/	surgut.cian.ru/sale/commercial/204710065/	bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=c4c866c3-e43b-4d67-b4b9-cd64f070e41b&attempt=2
Контакт	Алена, +7 (902) 690-52-52	Парамонов Николай, +7 (950) 536-15-03	Сделка	Сделка	Сделка
Цена предложения, руб./кв. м, с НДС	15 589	10 828	10 716	7 648	
Тип цены (предложение/сделка)	Предложение	Предложение	Сделка	Сделка	
Корректировка	-16,0%	-16,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная цена	13 095	9 096	10 716	7 648	
Время предложения/сделки	15.12.2021	Декабрь 2021 г.	Декабрь 2021 г.	3 квартал 2019 г.	Январь 2020 г.
Корректировка	0%	0%	7%	7%	
Скорректированная цена	13 095	9 096	11 449	8 171	
Фотография объекта					
Местоположение	ул. Энергостроителей, д. 5 авт. ост. «ул. Энергостроителей» 2 минуты пешком	ул. Энергостроителей, д. 6 авт. ост. «ул. Энергостроителей» 1 минута пешком	ул. Аэрофлотская, д. 43/1, авт. ост. «поселок Таежный» 5 минут пешком	ул. Энергостроителей, д. 13/3 авт. ост. «ул. Энергостроителей» 5 минут пешком	ул. Базовая, д. 3/2, авт. ост. «ЖБИ» 9 минут пешком
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Общая площадь, кв. м	2 368,3	1 732,0	1 939,4	1 857,0	1 278,7
Корректировка		-3%	-2%	-2%	-5%
Совокупная корректировка		-3%	-2%	-2%	-5%
Скорректированная цена		12 763	8 948	11 223	7 769
Состояние отделки	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Корректировка		0	0	0	0
Скорректированная цена		12 763	8 948	11 223	7 769
Вес		25%	25%	25%	25%
Рыночная цена продажи, руб./кв. м, с НДС	10 200				
Рыночная цена продажи, руб./кв. м, без НДС, округленно	8 500				
Справедливая (рыночная) стоимость Объекта, руб., без НДС*	20 130 550				

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

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 данным Справочника Лейфера корректировка на предложение для офисно-торговых объектов на неактивном рынке находится в диапазоне 9,6% – 16,0% (стр. 411). По результатам анализа рынка и интервьюирования брокеров было выявлено, что сделки по продаже крупных коммерческих объектов в Сургуте в настоящее время единичны, корректировка на предложение соответствует верхней границе диапазона.

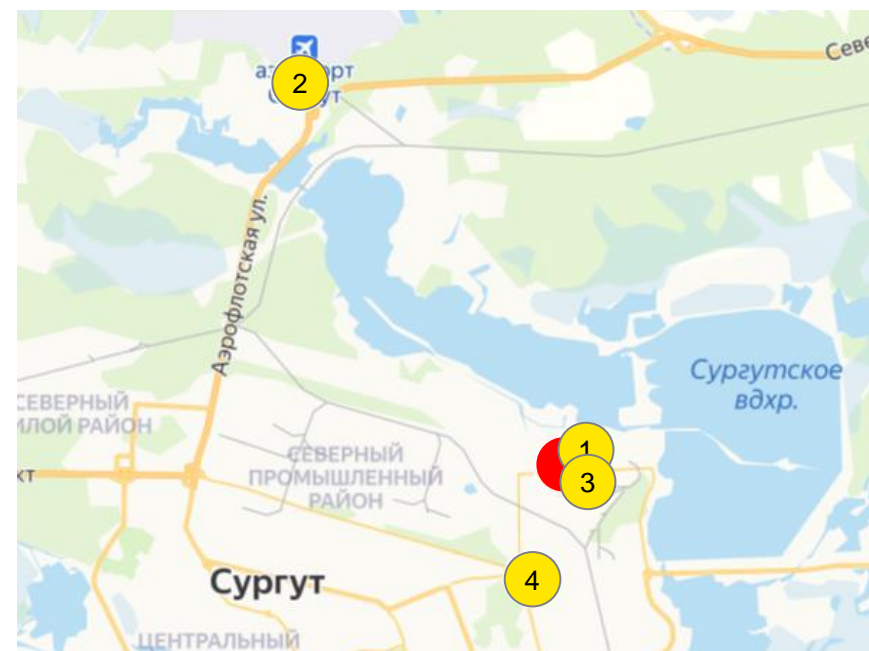
По результатам консультирования с брокером агентства недвижимости «Этажи», нами была получена информация о том, что аналог 3, который Исполнитель ранее наблюдал на рынке, в 3 квартале 2019 года был продан по цене, указанной в объявлении. Корректировка для данного аналога составляет 0%.

Аналог 4 был реализован на торгах в январе 2020 года. Корректировка для данного аналога составляет 0%.

Корректировка на время сделки/ предложения. Используемые для расчета аналоги 1 и 2 присутствовали на рынке недвижимости в декабре 2021 года, оценка проводится на дату 15 декабря 2021 года. Таким образом, корректировка на время предложения не применялась.

Аналог 3 был продан в 3 квартале 2019 года, аналог 4 - в январе 2020 года. По результатам анализа рынка, проведенного Исполнителем, рост рынка с 3 квартала 2019 года до Даты оценки составил 7%, рост рынка с января 2020 года до Даты оценки также составил 7% (за период с 3 квартала 2019 года по январь 2020 года рост рынка был равен 0%), в связи с чем корректировка для аналогов 3 и 4 составила 7%.

Расположение объектов-аналогов



Источник: yandex.ru/maps

● Объект оценки

1. ул. Энергостроителей, д. 6
2. ул. Аэрофлотская, д. 43/1
3. ул. Энергостроителей, д. 13/3
4. ул. Базовая, д. 3/2

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости Сравнительный подход

Корректировка на площадь. Данная корректировка позволяет учесть различия ставок аренды 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 (стр. 252). Для расчета корректировки на площадь для ставок аренды мы применяли следующую формулу (зависимость удельной арендной ставки от площади объекта офисно-торгового назначения в городах с различной численностью):

$Y = 1,4448x^{(-0,082)}$, где y – функция, учитывающая зависимость между площадью Объекта оценки и его ставкой аренды,
 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;

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

Корректировка на местоположение

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

Несмотря на удаленность объекта-аналога №4, его транспортная доступность относительно центра города сопоставима с Объектом оценки (20 минут на машине и 50 мин на общественном транспорте). Объект-аналог №4 расположен вблизи аэропорта, его ближайшее окружение аналогично окружению Объекта оценки, который расположен в промышленной зоне. Местоположение объектов-аналогов №1-3 также сопоставимо с Объектом оценки, поэтому данная корректировка к ставкам не применялась.

Корректировка на отделку и состояние помещений

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

Корректировка на обременение (договор долгосрочной аренды)

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

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

Расчет корректировки проводился по следующему алгоритму:

1. Прогнозный период для расчета данной корректировки равен оставшемуся сроку 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 17,0% (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 обременение в виде долгосрочного договора аренды

Период	15.12.2021- 31.12.2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
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	174	4 258	4 482	4 667	4 859	5 057	5 260	5 470	5 689	5 916
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	454	10 331	10 951	11 608	12 304	13 042	13 825	14 654	15 534	16 466
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, руб./кв. м	122	2 727	2 858	2 976	3 099	3 224	3 353	3 487	3 626	3 772
Доход по договору с учетом экономии, руб./кв. м	576	13 058	13 809	14 583	15 403	16 266	17 178	18 141	19 160	20 237
Разница	403	8 800	9 327	9 917	10 543	11 209	11 918	12 671	13 471	14 321
Фактор дисконтирования	0,9964	0,9186	0,7852	0,6711	0,5735	0,4902	0,4190	0,3581	0,3060	0,2616
Дисконтированная разница	401	8 084	7 323	6 655	6 047	5 495	4 994	4 538	4 123	3 746
Разница всего, руб./кв. м	51 407									
Площадь, кв. м	1 692									
Корректировка, руб.	87 000 625									

Источник: анализ Исполнителя

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
20 130 550	87 000 625	107 131 000

Источник: анализ Исполнителя, данные Заказчика

Стоимость Объекта на Дату оценки, полученная в рамках сравнительного подхода

107 131 000 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, округленно	Вес подхода	Итоговая справедливая (рыночная) стоимость, руб., без НДС, округленно
Затратный	Не применялся	-	
Сравнительный	107 131 000	50%	103 000 000
Доходный	98 404 000	50%	

На основании проведенного исследования, описанного в настоящем Отчете, мы пришли к выводу, что справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки: нежилые помещения общей площадью 2 368,3 кв. м, расположенные по адресу г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5, на Дату оценки – 15.12.2021 составляет, округленно, без НДС:

103 000 000 (Сто три миллиона) рублей.

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

Этаж	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1-й этаж	852,9	37 093 569
2-й этаж	751,3	32 674 872
3-й этаж	764,1	33 231 559
Итого	2 368,30	103 000 000

3

Приложения

Содержание	Стр.
Обзор макроэкономической ситуации	58
Перечень использованных материалов	62
Сведения об Оценщике	64
Копии интернет-страниц	66
Копии документов Заказчика	75

3 Приложения

Обзор макроэкономической ситуации

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%
OECD	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%.

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 ежемесячном 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.

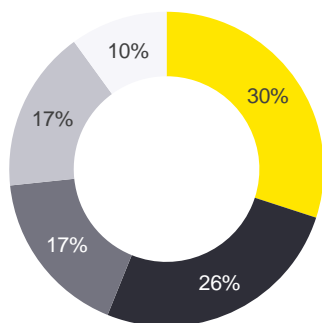
3 Приложения

Обзор рынка офисной недвижимости

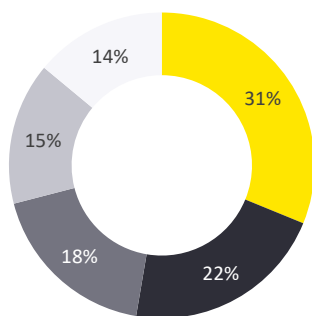
Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...
3 Приложения

Структура предложения офисной недвижимости в Сургуте по районам, декабрь 2021 г.

Аренда



Продажа



■ Центральный
■ Северный жилой
■ Северный промышленный

■ Восточный
■ Северо-восточный промышленный

Источник: surgut.cian.ru, анализ Исполнителя

Предложение офисной недвижимости

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

По данным «ЦИАН», по состоянию на декабрь 2021 года в Сургуте к продаже предлагается около 150 объектов общей площадью около 47 000 кв. м, более половины из которых представлено объектами площадью от 100 до 300 кв. м.

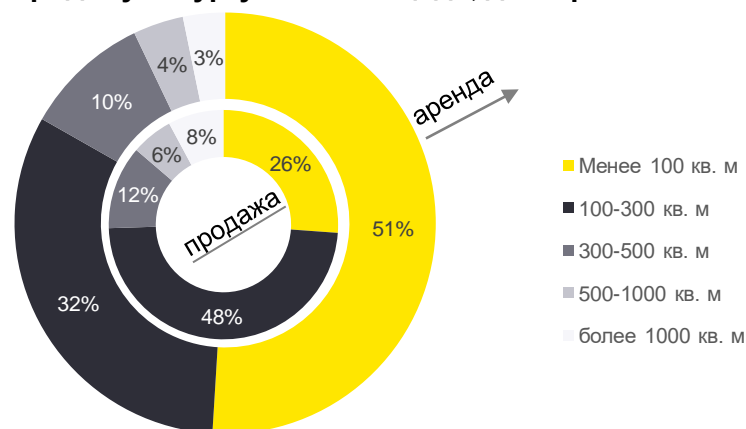
На Восточный район, в котором расположен Объект оценки, приходится значительная часть предложений о продаже и аренде, однако в основном данные предложения сосредоточены в части, находящейся в непосредственной близости от центра города.

К аренде предлагается около 155 объектов суммарной площадью около 28 000 кв. м, половина от всех предложений приходится на объекты площадью менее 100 кв. м.

Уровень предложения объектов на продажу возрос в сравнении со 2 кварталом 2021 года, в то время как уровень предложения объектов в аренду остался на прежнем уровне.

По состоянию на декабрь 2021 года деловая активность сосредоточена в Центральном и Восточном районах.

Распределение предложения объектов офисного назначения в аренду и на продажу в Сургуте по площади, декабрь 2021 г.



Источник: surgut.cian.ru, анализ Исполнителя

Ставки аренды

Диапазон запрашиваемых ставок аренды в декабре 2021 года по данным «ЦИАН» составил 2 700– 19 500 руб./кв. м/год с НДС. Самые высокие ставки наблюдаются в бизнес-центрах, расположенных в центральной части города, таких как БЦ «на ул. Университетская, 4», БЦ «Север». Что касается объектов, сопоставимых с Объектом оценки, ставка аренды за офисные помещения площадью 30-50 кв. м варьируется от 4 800 до 5 800 руб./кв. м/год с НДС.

Цены продаж

По результатам анализа предложений о продаже офисной недвижимости в Сургуте (по данным ресурсов «ЦИАН», «Домофонд», «Авито» и сайта агентства недвижимости «Этажи»), цены предложений значительно варьируются в зависимости от индивидуальных характеристик продаваемых объектов.

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

Что касается объектов, сопоставимых с Объектом оценки (административные здания с кабинетной планировкой общей площадью от 1 000 кв. м, расположенные в промышленной зоне), диапазон цен предложений с учетом НДС составляет 10 800 – 30 000 руб./кв. м. Наибольшая стоимость характерна для качественных зданий, расположенных в непосредственной близости от центра города.

3 Приложения

Перечень использованных материалов

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

Перечень файлов, предоставленных Заказчиком

Название файла	Размер, байт
20181227_ДС_аренда_Энергостроителей.pdf	4 479 612
20201228_ДС_Договор_аренды_(НПФП-ЮРИЦ).pdf	254 499
9.20181213 Дог аренды Энергостроителей №Д-ЮРИЦ-2018-0123 от 13.12.18 (НПФ - ЮРИЦ).pdf	15 173 574
Счет-фактура № 7 от 31 января 2021 г.pdf	87 662
Техпаспорт Энергостроителей 5.pdf	7 357 541
22. АльфаСтрахование Дог№43912_919_0000103_21.pdf	1 800 276
Отчетность 2020 г.pdf	1 376 377
scan.pdf	2 893 345
Отчетность 9 мес ЮРИЦ.pdf	148 811
Расходы административного здания по адресу г. Сургут ул. Энергостроителей5 (январь-ноябрь).xlsx	17 494
Сургут, Энергостроителей 5, земля.pdf	387 748
Сургут, Энергостроителей 5, этаж 1.pdf	305 682
Сургут, Энергостроителей 5, этаж 2.pdf	413 349
Сургут, Энергостроителей 5, этаж 3.pdf	11 639 617
3Остаточная.xlsx	13 877

3 Приложения

Перечень использованных материалов

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

Нормативно-правовые акты

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

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

Налоговый кодекс РФ

Гражданский кодекс РФ

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

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

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

Учебно-методическая литература

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

«Справочник оценщика недвижимости» (Л. А. Лейфер, Нижний Новгород, 2020)

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

www.rway.ru

www.cre.ru

www.hmao.move.ru

www.cian.ru

www.domofond.ru

bankrot.fedresurs.ru

www.surgut.etagi.com

www.surgut.restate.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 «Эвист 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 спорон.

	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. Архангельский

3 Приложения

Копии интернет-страниц

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

Расчет рыночной арендной ставки офисных помещений

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

Аналог 1

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

В результате общения с брокером было уточнено, что в данном здании возможна аренда помещения общей площадью 40 кв. м.

9 000 Р
Без комиссии
Без залога

Офис, 20 м²
Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, Пионерная
улица, 7, Восточный, Сургут, Ханты-Мансийский АО

★ В избранное
🏠 Получить похожие объявления



Связаться с владельцем

Показать номер

Офис, 20 м²

Сдаются в аренду офисные от 20м2 и отдельные складские от 60м2 помещения. Круглосуточная охрана и видеонаблюдение, удобное месторасположение, автобусная остановка, хороший ремонт, домашняя атмосфера и доброжелательное отношение!!!
Индивидуальный подход к каждому арендатору!!!

Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость

Комиссия: нет

Залог: нет

Класс здания:

Площадь: 20 м²

Цена: 9 000 Р

Цена за м²: 450 Р

Тип объекта: Офис

Восстановлено

Дата публикации объявления: 24/6/2014

Дата обновления объявления: 9/6/2021

Номер в каталоге: 103839591

3 Приложения

Копии интернет-страниц

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

Расчет рыночной арендной ставки офисных помещений

Аналог 2

https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_ot_18_do_1420_m_415762780

В результате общения с брокером было уточнено, что в данном здании возможна аренда помещения общей площадью 36 кв. м.

Офисное помещение, от 18 до 1420 м²

3 декабря в 10:03



480 Р
в месяц за м² ▾

Без залога

Показать телефон
8 902 XXX-XX-XX

АО "Электрозапсибмонтаж"
Арендодатель
На Авито с сентября 2014



№ 415762780, 8371 (+4)

Описание

Сдаются офисные помещения площадью от 16 до 1 420 м². (частично меблированные). Здание находится на пересечении улиц Энергостроителей и проезда Васильева. Есть помещения различных комбинаций - с приемной, общим коридором и т.д. Круглосуточная охрана, по периметру здания и внутри Видеонаблюдение. Дизель генераторная установка АВР. Цена Арендной платы будет составлять в зависимости от занимаемой площади арендуемого помещения. Есть автостоянка. С торца здания расположено кафе с отдельным входом.

3 Приложения

Копии интернет-страниц

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

Расчет рыночной арендной ставки офисных помещений

Аналог 3

<https://surgut.cian.ru/rent/commercial/192544091/>

В результате общения с брокером было уточнено, что в данном здании возможна аренда помещения общей площадью 40 кв. м.

6/25/2021

Сдам офис 1000м² Электротехническая ул., 21, Сургут, Ханты-Мансийский АО - база ЦИАН, объявление 192544091

Офис (В), 1 000 м²

в бизнес-центре «на ул. Электротехническая, 21»

Ханты-Мансийский АО, Сургут, Электротехническая ул., 21



400 000 Р/мес.

Включены НДС; без комиссии

Деловой Дом на
Архиерейской
Нет отзывов



+7 346 255-
07-88

Специлист работает с 07:00
до 16:00

Напишите ему или позвоните завтра:
+73462550788

Здравствуйте! Заинтересовало ваше предложение. Пожалуйста, свяжитесь со мной

1924

Указать мои контакты

Отправить

Офисный центр на ул. Электротехническая, 21 - современное здание, обладающее просторными офисными помещениями. Объект расположен за пределами городской черты, но при этом лишь в 10 минутах езды до центра города.

Офисный блок - 1000 кв. м.

Все помещения в хорошем состоянии, перед кабинетами руководителей холл, просторная приемная, имеется отдельный санузел.

Характеристики помещения:

- 3 этаж;
- здание расположено на охраняемой территории;
- большая благоустроенная парковка;
- территория ухоженная, подъездные пути с твердым асфальтовым покрытием всегда в отличном состоянии;
- организована доставка общественным транспортом;
- хорошая транспортная развязка, до центра города 10 минут, долгосрочному арендатору ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ;
- в самом здании имеется пост охраны, организована уборка помещений и территории.

Цена: 400 руб./кв.м.

1 000 м²

3 из 3

Свободно В

3 Приложения

Копии интернет-страниц

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

Расчет рыночной арендной ставки офисных помещений

Аналог 4

https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_25.0_m_2041150429

В результате общения с брокером было уточнено, что в данном здании возможна аренда помещения общей площадью 35,1 кв. м.

Сургут · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Сдам · Офис

Офис, 25.0 м²

Добавить в избранное

Добавить заметку

25 ноября в 12:16



О помещении

Площадь: 25 м²

10 000 Р в месяц ▾

Без залога

Показать телефон
в 912 XXX-XX-XX

Елена

Арендодатель
На Авито с октября 2020



2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 2041150429, ☎ 2077 (+8)

Описание

Сдаются в аренду помещения площадью - 12,1 кв. м, 25,0 кв. м, 35,1 кв. м.

Цена за 1 кв. м - 400 рублей.

На территории имеются: парковка, круглосуточная охрана, столовая, химчистка, автомобильная мойка, техосмотр автомобилей.

3 Приложения

Копии интернет-страниц

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

Расчет рыночной арендной ставки офисных помещений

Аналог 5

https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_30_m_2274976088

Сургут · недвижимость · коммерческая недвижимость · Сдам · Офис

Офис, 30 м²

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 19 ноября в 07:44



О помещении

Площадь: 30 м²

400 Р
в месяц за м² ▾

Залог 1 мес.

Показать телефон
в ввз XXX-XX-XX

Написать сообщение

Михаил (частное лицо)
Арендодатель
На Авито с октября 2012



[Подписаться на продавца](#)

№ 2274976088, ☎ 260 (+11)

Описание

Сдаются офисные помещения на третьем этаже здания по адресу ул. Энергостроителей, д. 6.

сейчас свободно 4 кабинета, которые находятся за общей дверью:

1. площадь 30 кв.
2. площадь 33,3
3. площадь 46,9
4. площадь 32,6

Смотрите схему.

Есть еще отдельные кабинеты на разных этажах.

Приходите - покажем!

3 Приложения

Копии интернет-страниц

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

Расчет рыночной цены продажи офисных помещений

Аналог 1


<https://surgut.cian.ru/sale/commercial/226956459/>

По результатам общения с брокером было уточнено, что стоимость снизилась до 27 млн.

Здание (В+), 1 732 м²

Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Энергостроителей, 6 На карте

В избранное



20 фото

1 732 м² **3 этажа** **В+**
Площадь Этажность Класс

Предлагается к покупке капитальное 3-х этажное офисное здание в районе ГРЭС-1, площадью 1732 м². Здание находится на первой линии. Большая парковка, удобные подъездные пути, близость к городу, все это позволит Вам оперативно решать производственные, либо иные задачи, в партнерем легко Вас найдете!

Здание в собственности, земельный участок площадью 2383 м² в долгосрочной аренде (до 2065 г.). На сегодняшний день не занятые собственником помещения заняты арендаторами, которые приносят дополнительный доход.

Летом была произведена замена кровли. Внутри установлены счетчики тепла и воды. Отопление, горячая и холодная вода, канализация - центральные. По 2 санузел на этаже. Везде установлены пластиковые окна, так же имеется видеонаблюдение. На входе организован пропускной режим с турникетом.

Периметр территории окружен многолетними березами, отделяя здание от оживленной трассы! Звоните, заинтересованным в покупке хороший торг!

29 900 000 Р

17 264 Р за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС

ID 27465032

Показать телефон

Написать сообщение

реклама Продается жилой дом в г. Видное
6,8 км от МКАД, ИЖС. Все коммуникации.
Площадь 3У - 2100 м². Дом (4 этажа) - 716 м². Пеноблок.
+7 (916) 450-28-44

Перейти на сайт

3 Приложения

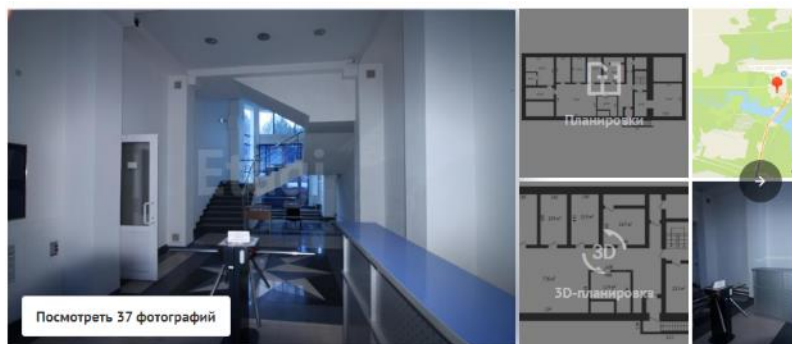
Копии интернет-страниц

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

Расчет рыночной цены продажи офисных помещений

Аналог 2

<https://surgut.etagi.com/commerce/2431945/>



Офис, 1939.4 м²

21 000 000 ₽

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

10 828 ₽ за м²

Описание

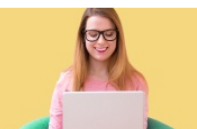
140 просмотров, [Показать дату изменения](#)

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

Берегите себя – оставайтесь дома!

МЫ ВСЕГДА НА СВЯЗИ!

[Узнать подробнее](#)



Характеристики

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

3 Приложения

Копии интернет-страниц

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

Расчет рыночной цены продажи офисных помещений

Аналог 3 (сделка)

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

По результатам общения с брокером нами было получено подтверждение того, что на Дату оценки объект-аналог был продан по цене, указанной в объявлении.

13282218 Офис в районе Энергостроителей в Сургуте, 2781051

ЭТАЖИ Сургут +7 (3462) 76-95-14 Вызвать фото: 8 000 руб 20.00 PRUB Войти

Каталог квартир Новостройки Дома, дачи, участки Архитектура Коммерческая Гаражи Ипотека ПИК Заказы Журнал Энциклопедия Еще

Панель Коммерческая недвижимость Офисы Восточный р-н Энергостроители Вид объекта: 2781051

Об этом объекте все знают

Паранов Николай Анатольевич
Свяжитесь со мной!
+7 950 ... Показать
или оставьте свои почерки и я вам перезвоню

Посмотреть 45 фотографий

Офис, 1857 м² **19 900 000 ₽** Ваш телефон

Восточный р-н, ул. Энергостроителей На карте 10 716 ₽ за м² ЖДУ ЗВОНИКА

Стоимость услуг для покупателя: 229 000 ₽ Отправить заявку вы можете на любом персональном устройстве

В избранное Сообщить о проблеме

История цен: 13282218

Описание

48 просмотров

Офисное здание с ремонтом не требующее вложений, АБК 1857,8 квадратных метра. На входе КПП с охраной. На каждом этаже здания по десять-пятнадцать кабинетов. Отопление центральное, водоснабжение из скважины, питьевая вода бутылированная. Электрообеспечение, поставщик Тюменьэнерго. На данный момент, здание, арендуют различные организации, которые могут приносить, пассивный доход. Подвездные пути и логистика,

Характеристики

Линия	Вторая
Тип постройки	Отдельно стоящая
Этаж / Этажность	1 из 3
Парковка рядом	Есть



3 Приложения

Копии интернет-страниц

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

Расчет рыночной цены продажи офисных помещений

Аналог 4 (торги)

<https://bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=c4c866c3-e43b-4d67-b4b9-cd64f070e41b&attempt=2>

Карточка торгов

Площадка	ТП "Фабрикант"
Должник	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СИБНЕФТЕПРОМСТРОЙ"
Арбитражный управляющий	Тимофеева Елена Богдановна
Организатор торгов	Тимофеева Елена Богдановна
Вид торгов	Публичное предложение
Форма подачи предложения о цене	Открытая
Номер торгов	5086513-1
Дата получения сообщения	15.10.2019 06:49
Дата начала торгов	15.10.2019 12:00
Дата окончания торгов	22.01.2020 12:00
Дата начала приема заявок	15.10.2019 12:00
Дата окончания приема заявок	22.01.2020 12:00
Объявление о торгах в ЕФРСБ	№4268125 опубликовано 14.10.2019

Лот № 1

Нежилое здание Административно-бытовой корпус, назначение: административно-управленческое, 4-этажный, общая площадь 1 278,7 кв.м., Лит. А,а,1,2,3, инв.№71:136:001:001210780, кадастровый (или условный) номер: 86-86-03/075/2010-477. - Земельный участок на праве общей долевой собственности, доля в праве 26/100, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под административно-бытовой корпус, общая площадь 2 067 кв.м, кадастровый номер: 86:10:0101004:0063.

Лот № 1

Статус торгов	Завершенные
Начальная цена, руб.	15 000 000,00
Итоговая/текущая цена, руб.	9 780 000,00

Предмет торгов

Нежилое здание Административно-бытовой корпус, назначение: административно-управленческое, 4-этажный, общая площадь 1 278,7 кв.м., Лит. А,а,1,2,3, инв.№71:136:001:001210780, кадастровый (или условный) номер: 86-86-03/075/2010-477. - Земельный участок на праве общей долевой собственности, доля в пр...

[подробнее...](#)

Классификация имущества

Здания и сооружения предприятий лесной, деревообрабатывающей, целлюлозно-бумажной, стекольной, фарфоро-фаянсовой, полиграфической промышленности и предприятий промышленности строительных материалов

Количество поступивших заявок	2
Количество принятых заявок	2
Победитель	Дик Сергей Мартынович

Обоснование итогового решения

на последнем этапе торгов подано 2 заявки, принято решение признать победителем ИП Дик С.М. с наилучшей ценой предложения 9 780 000,00 Рублей

3 Приложения

Копии документов Заказчика

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

Бухгалтерский баланс
на 30 сентября 2021 г.

Форма по ОКУД **0710801**
Дата (число, месяц, год) **30 09 2021**

Организация **Общество с ограниченной ответственностью "ЮГОРСКИЙ РАСЧЕТНО-ИНФОРМАЦИОННЫЙ ЦЕНТР"** по ОКПО **29886200**
Идентификационный номер налогоплательщика по ИНН **8603280305**
Вид экономической деятельности **Деятельность агентств, специализирующихся на оптовой торговле прочими отдельными видами товаров** по ОКВЭД **46.10**
Организационно-правовая форма / Форма собственности **Общество с ограниченной ответственностью** по ОКФС / ОКФС **12300 10**
Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ **384**

Местонахождение (адрес) **628422, Ханты-Мансийский Автономный Округ - Югра АО, Сургут г, Энергостроителей ул, д. № 5, кв. Этаж/Пом 4/404**

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ
Наименование аудиторской организации/фирмы/ин. отчетно (при наличии) индивидуального аудитора _____


Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора _____ по ИНН _____
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора _____ по ОГРН/ИД _____

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
АКТИВ					
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Ресурсы нематериальных активов	1130	-	-	-
	Материальные нематериальные активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	9 483	11 925	10 427
	Долевые вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	1 595	2 545	2 185
	Прочие нематериальные активы	1190	381	502	218
	Итого по разделу I	1100	11 459	14 972	12 835
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
	Задолженность	1210	1 378	1 128	509
	Задолженность по приобретенным ценностям	1220	-	87	-
	Дебиторская задолженность	1230	113 947	81 247	70 657
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	5 390	144	802
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	103 852	86 065	68 474
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12303	4 895	5 037	1 581
	Финансовые вложения (за исключением денежных займов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	8 105	8 938	4 236
	Прочие оборотные активы	1260	68	-	-
	Итого по разделу II	1200	121 488	101 388	75 402
	БАЛАНС	1900	132 928	116 360	88 237

Рег. номер WSSDOCS: 3C3-B-2021-48840, ID: 3422

Форма 0710801 0.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
ПАССИВ					
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ					
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	30 000	30 000	30 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценочный запас	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1360	-	-	-
	Резервный капитал	1380	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (неоткрытый убыток)	1390	65 577	42 855	22 807
	Итого по разделу III	1300	95 577	72 855	52 807
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	139	96	842
	Срочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1440	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	139	96	842
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	28 238	30 685	23 958
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	4 889	6 788	7 820
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	23	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15203	23 325	23 897	16 138
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Срочные обязательства	1540	7 975	12 724	10 829
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	36 243	43 409	34 887
	БАЛАНС	1700	132 928	116 360	88 237

Руководитель  **Ситдарова Руслан Харисович**
М.П. (подпись)
29 октября 2021 г.

Рег. номер WSSDOCS: 3C3-B-2021-48840, ID: 3422

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Сентябрь 2021 г.

форма по ОКУД 0710002
Дата (число, месяц, год) 30 09 2021
по ОКПО 2888290
ИНН 8602286305
по ОКВЭД 2 48.18
по ОКФС 12300 14
по ОКЕИ 384

Организация: **Общество с ограниченной ответственностью "ЮГОРСКИЙ РАСЧЕТНО-ИНФОРМАЦИОННЫЙ ЦЕНТР"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности: **Деятельность агентов, специализирующаяся на оптовой торговле прочими отдельными видами товаров**

Организационно-правовая форма / форма собственности: **Общество с ограниченной ответственностью / Частная собственность**


Единица измерения: в тыс. рублей

Показатели	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2021 г.	За Январь - Сентябрь 2020 г.
Выручка	Выручка	2110	180 720	187 007
Собственность продавца	Собственность продавца	2120	(145 432)	(138 871)
Валовая прибыль (убыток)	Валовая прибыль (убыток)	2100	45 288	48 136
Коммерческие расходы	Коммерческие расходы	2210	-	-
Управленческие расходы	Управленческие расходы	2220	(14 202)	(13 866)
Прибыль (убыток) от продаж	Прибыль (убыток) от продаж	2200	31 086	34 270
Доходы от участия в других организациях	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
Проценты к получению	Проценты к получению	2320	-	-
Проценты к уплате	Проценты к уплате	2330	-	-
Прочие доходы	Прочие доходы	2340	3 381	5 392
Прочие расходы	Прочие расходы	2350	(4 648)	(4 646)
Прибыль (убыток) до налогообложения	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	29 819	35 221
Налог на прибыль	Налог на прибыль	2410	(6 111)	(6 921)
в том числе:				
текущий налог на прибыль	текущий налог на прибыль	2411	(5 118)	(6 328)
отложенный налог на прибыль	отложенный налог на прибыль	2412	(993)	(593)
Прочее	Прочее	2490	(4)	(20)
Чистая прибыль (убыток)	Чистая прибыль (убыток)	2400	23 708	28 300

Форм. номер WSSDOCS: 3C3-B-2021-48640, ID 3422

Форм. 0710002 4.2

Показатели	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2021 г.	За Январь - Сентябрь 2020 г.
	Результат от переоценки финансово-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	-	-
	Собственный финансовый результат периода	2600	23 712	28 300
	Страночно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разведенная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель  **Сатдаров Руслан Харисович**
(подпись)
28 октября 2021 г.

Форм. номер WSSDOCS: 3C3-B-2021-48640, ID 3422

3 Приложения

Копии документов Заказчика

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

Бухгалтерский баланс на 30 сентября 2021 г.

Форма по ОКУД	0710001	
Дата (число, месяц, год)	30	09 2021
Идентификационный номер налогоплательщика	58147624	
ИНН	7705424509	
Вид экономической деятельности	35.14	
Организационно-правовая форма / форма собственности	12257	16
Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКХФ / ОКФС	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	
Местонахождение (адрес)	384	
119121, Москва г, Бурденко ул, д. № 22		
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	<input checked="" type="checkbox"/> ДА	<input type="checkbox"/> НЕТ
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	ООО "Эксперт-Консалт"	
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	7723660298
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ОГРНИП	1087746598312

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
АКТИВ					
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
	Нематериальные активы	1110	311 219	325 209	348 577
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	5 422 926	4 811 345	3 944 803
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	144 809	89 577	5 048
	Финансовые вложения	1170	2 420 555	2 898 632	2 898 135
	Отложенные налоговые активы	1180	329 880	304 114	135 642
	Прочие внеоборотные активы	1190	44 837	18 830	28 470
	Итого по разделу I	1100	8 674 308	8 415 708	7 328 884
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
	Запасы	1210	17 584	46 508	53 753
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	33	387	105 538
	Дебиторская задолженность	1230	5 098 405	5 322 701	5 746 142
	в том числе:				
	Долгосрочная дебиторская задолженность		245 087	274 642	160 911
	Краткосрочная дебиторская задолженность		4 853 308	5 048 059	5 585 231
	в том числе:				
	Авансы выданные		163 677	129 286	175 071
	Расчеты с покупателями и заказчиками		3 440 263	3 478 964	3 888 752
	Прочая дебиторская задолженность		1 249 378	1 442 809	1 511 408
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	292 781	933 484	1 324 888
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	70 636	189 370	62 772
	Прочие оборотные активы	1260	6 257	4 050	3 215
	Итого по разделу II	1200	5 485 696	6 496 498	7 298 309
	БАЛАНС	1600	14 160 002	14 912 206	14 624 993

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
ПАССИВ					
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ					
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	770 000	770 000	770 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	1 105 226	1 105 226	695 374
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	38 500	38 500	38 500
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	2 407 718	2 328 514	2 486 303
	Итого по разделу III	1300	4 321 444	4 242 240	3 990 177
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	548 978	488 203	226 422
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	548 978	488 203	226 422
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
	Заемные средства	1510	4 059 222	3 887 336	3 882 786
	Кредиторская задолженность	1520	5 073 515	5 994 615	6 305 643
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		3 874 831	4 641 615	4 690 351
	Авансы полученные		428 070	418 337	352 700
	Прочая кредиторская задолженность		770 614	934 663	1 262 592
	Доходы будущих периодов	1530	499	-	-
	Оценочные обязательства	1540	158 344	289 812	219 965
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	9 289 580	10 171 763	10 408 364
	БАЛАНС	1700	14 160 002	14 912 206	14 624 993

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

29 сентября 2021 г.

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Сентябрь 2021 г.

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)

Коды			
0710002			
30	09	2021	

Организация **Акционерное общество "Энергосбытовая компания "Восток"** по ОКПО **58147624**
Идентификационный номер налогоплательщика по 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: а тыс. рублей по ОКЕИ **384**

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2021 г.	За Январь - Сентябрь 2020 г.
	Выручка	2110	27 245 180	25 248 776
	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)	(2 375 896)
	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**
 (расшифровка подписи)
 29 октября 2021 г.

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 0710002		
Дата (число, месяц, год)	31	12	2020
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "ЮГОРСКИЙ РАСЧЕТНО-ИНФОРМАЦИОННЫЙ ЦЕНТР"		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН 8602286305		
Вид экономической деятельности	Деятельность агентов, специализирующихся на оптовой торговле прочими отдельными видами товаров		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность		
Единица измерения:	в тыс. рублей		
по ОКПО	28686200		
по ОКВЭД 2	46.18		
по ОКФС / ОКФС	12300	16	
по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
ПЗ	Выручка	2110	251 388	227 921
ПЗ	Себестоимость продаж	2120	(202 548)	(163 256)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	48 840	64 665
	Коммерческие расходы	2210	-	-
ПЗ	Управленческие расходы	2220	(23 194)	(18 340)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	25 646	46 325
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
ПЗ	Прочие доходы	2340	6 616	13 170
ПЗ	Прочие расходы	2360	(8 914)	(36 579)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	25 348	22 916
ПЗ	Налог на прибыль	2410	(5 060)	(4 924)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(6 186)	(5 663)
	отложенный налог на прибыль	2412	1 106	738
	Прочее	2460	(210)	(2)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	20 058	17 990

9

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	-	-
	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	20 058	17 990
	Безовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель 
Сатдаров Руслан Харисович
(подпись)

24 марта 2021 г.

10

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)		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 / Частная собственность	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)

26 марта 2021 г.

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Рис. 2 Лист 2

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

Земельный участок	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов выписки - 4
Вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов выписки - 3
Всего листов выписки - 4	
Квартальный номер: 86:10:0101212-38	
1	Правообладатель (правообладатели):
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:
5	Отсутствие прав и обременение объекта недвижимости (не за исключением):
1	Правообладатель (правообладатели):
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:
5	Отсутствие прав и обременение объекта недвижимости (не за исключением):
6	Сведения о взыскании в отношении земельного участка:
7	Сведения о взыскании в отношении земельного участка:
8	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:
9	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:

полное наименование должности	
инициала, фамилия	



3 Приложения

Копии документов Заказчика

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

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости	
Лист № 2 Листов 2	Всего листов 2
10.11.2021г. № КУВН-02/2021-148351438	Всего листов 2
Кадастровый номер:	86:10:0101212:38
10	Права/обременения и сведения о наличии или отсутствии, по не рассмотренных заявлениям о предоставлении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременении недвижимости, сделки и отношения объекта недвижимости:
11	Сведения о наличии/отсутствии государственной регистрации права, прекращения, ограничения права на земельный участок в/з земель сельскохозяйственного назначения:

ПОЛНОЕ ПОИМенование ДОЛЖНОСТИ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСИ А.И.ИИ	
	Сертификат: 8F9375135F-8483-4118-7446423A9D Выдан: 2021.11.10 14:05:00 Идентификатор: 331467807110023053022	

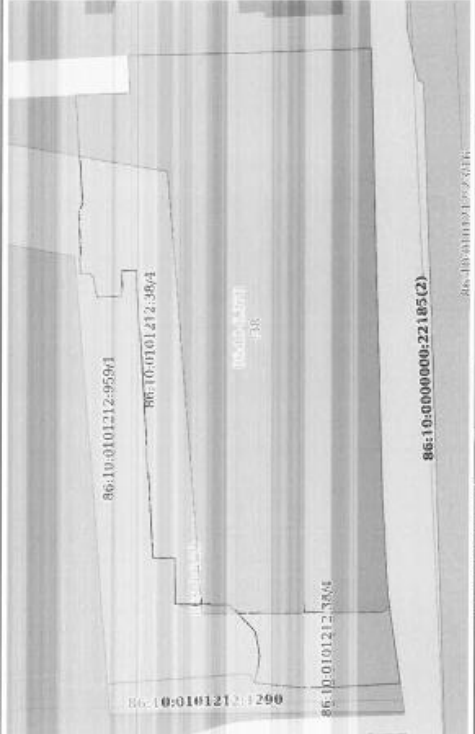


3 Приложения

Копии документов Заказчика

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

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

Земельный участок под объекта недвижимости			
Лист № 1 планшета 3	Всего листов планшета 3: 1	Всего планшетах 3	Всего листов выписки 4
10:11/2021/04 КУВН-002/2021-148351438			
Кадастровый номер: 86:10:0101212:38			
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:900	Условные обозначения	86:10:0101212:38 (2)	Инициалы, Фамилия
полное наименование должности		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Свидетельство о выдаче сертификата Действительно с 22.02.2021 по 23.05.2024	

Инициалы
Дата и время выдачи
Подпись
Подпись
Подпись

Масштаб 1:900
Условные обозначения
86:10:0101212:38 (2)
Инициалы, Фамилия

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Свидетельство о выдаче сертификата
Действительно с 22.02.2021 по 23.05.2024

3 Приложения

Копии документов Заказчика

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

Лист 3

Лист № 2 раздела 2		Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2		Всего листов раздела 3		Всего листов приложения 4	
Кодовый номер:									
86:10:01012:1200									
6	Заявления в судебном порядке подача требовали:	данные отсутствуют							
7	Сведения о возмещении в отношении заложителем/закладного лица:	данные отсутствуют							
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют							
9	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют							
10	Правовая информация и сведения о наличии поступления, но рассмотренных заявлений о прощении государственной регистрации права (перехода, прекращения права, ограничения права или обременения недвижимости, сделок и отчуждения объекта недвижимости):	отсутствуют							

полное наименование должности	инициалы, фамилия
ДОКУМЕНТ ПО ДИКСИМ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СЕРТИФИКАТ ЦЕЛЕСООБРАЗНОСТИ ЭЦП Сертификат электронной подписи №1611711011430059070 Действителен с 12.03.2021 по 15.03.2022	



3 Приложения

Копии документов Заказчика

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Федеральное государственное бюджетное учреждение «Кадистрия»
наименование органа регистрации

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
На основании запроса от 08.11.2021, поступившего на рассмотрение 09.11.2021, сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение		Рядом 1 Лист 1	
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего листов 3	Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер:	86:10:0101212:1201		
Номер кадастрового квартала:	86:10:0101212		
Дата лишения кадастрового номера:	27.03.2018		
Рядом присвоенный кадастровый номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Сургут, Энергостроителей ул., 5 д.		
Площадь, м2:	751,3		
Наименование:	Нежилое		
Наименование:	данные отсутствуют		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машина, машина № 2, место:	Этаж № 2.		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	7502707,19		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилищным помещениям наемного дома социального использования или помещения дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "металлаж"		
Объект отмечен:	данные отсутствуют		
Пол, часть выписки:	Выписка Надежда Сергеевна		

полное наименование должности	инициалы, фамилия
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СЕРТИФИКАТ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ	
ММ	
Сертификат ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ Действителен с 23.03.2016 по 31.08.2022	



3 Приложения

Копии документов Заказчика

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

Лист 2 Лист 2

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

Помещение	
Лист № 1 листа 2	Вид объекта недвижимости
Всего листов: 2	Всего листов: 3
Всего листов выписки: 4	Всего листов выписки: 4
10.11.2021г. № КУИИ-407/2021-148339444	86:10:0101212:1201
Кадастровый номер:	86:10:0101212:1201
1	<p>1.1 Правообладатель (правообладатели): Негосударственный пенсионный фонд "Профессионализм" (Акционерное общество), ИНН: 7701109408</p> <p>2.1 Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: 86:10:0101212:1201-86/052/2018-2</p> <p>4.1 Сведения об осуществлении государственной регистрации права, ограничение права без необходимости в силу закона отчуждения предмета права, отчуждения: данные отсутствуют</p> <p>5.1 Отчуждение права и обременение объекта недвижимости: данные отсутствуют</p> <p>5.1.1 Вид: Аренда</p> <p>дата государственной регистрации: 27.12.2018 12:39:25</p> <p>номер государственной регистрации: 86:10:0101212:1201-86/139/2018-4</p> <p>срок на который осуществлено отчуждение права и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 27.12.2018 по 31.12.2030</p> <p>лицо, в пользу которого осуществлено отчуждение права и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью «ЮРИЦ», ИНН: 8602286305</p> <p>основание государственной регистрации: Договор аренды нежилых помещений, № Д-ЮРИЦ-2018-0123, взыск 13.12.2018</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права (без необходимости в силу закона согласия третьих лиц, органа: данные отсутствуют</p> <p>сведения об управлении залогом и о дате/времени управления залогом, если таковой договор заключен для управления залогом: данные отсутствуют</p>

полное наименование должности	инициалы, фамилия
<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ С/ИД: 86:10:0101212:1201-86/052/2018-2</p> <p>Сторона: ЮРИСТ/2021-148339444 Инициал: ЮРИСТ/2021-148339444 Добавлено: 27.12.2021 в 15:06:30D</p>	



3 Приложения

Копии документов Заказчика

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

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

Помещение	
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1
10.11.2021 г. № КУВН-002/2021-148139844	Всего разделов: 3
Кадастровый номер: 56:10:010121211201	Всего листов выписки: 4
[Помещение]	
[План расположения помещений, машино-места на этаже (планы этажа)]	
Масштаб 1	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СЕРТИФИКАТ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ № 11185382	
Суровых Виктор Юрьевич	
Инициалы, фамилия	



3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

Договор аренды нежилых помещений № Ю-ЮРИЦ-2018-0173

ХМАО – Югра, г. Сургут

«13» декабря 2018 года

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

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

в дальнейшем при совместном упоминании «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий Договор аренды нежилых помещений № Ю-ЮРИЦ-2018-0173 от 13.12.2018 года (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет Договора

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

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

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

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

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

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

1.3. Арендодатель владеет Объектом на праве собственности.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Арендодатель обязан:

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

2.1.2. Обеспечить Арендатору беспрепятственный доступ к Объекту.

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

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

2.2. Арендодатель имеет право:

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

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

Договора, что подтверждено актом комиссии,¹ созданной Арендодателем.

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

2.3. Арендатор обязан:

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

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

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

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

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

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

- техническое обслуживание систем видеонаблюдения, контроля доступа на объект;

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3.11. Без письменного согласия Арендодателя:

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

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

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

2.4. Арендатор имеет право:

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

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

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

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

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

3. Платежи и расчеты по Договору

3.1. За аренду Объекта Арендатор выплачивает Арендодателю арендную плату.

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

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

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

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

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

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

4. Ответственность Сторон

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

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

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

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

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

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

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

✕

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

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

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

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

6. Особые условия

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

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

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

7. Заключительные положения

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

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

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

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

✕

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

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

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

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

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

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

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

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

7.7. Неотъемлемой частью Договора являются следующие приложения:

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

8. Реквизиты Сторон

Арендодатель:

НПФ «Профессиональный» (АО)

Юридический и почтовый адрес:
105062, г. Москва, ул. Чаплыгина,
д. 11

ОГРН: 1147799010325

ИНН: 7701109908

КПП: 770101001

р/с: 40701810100000000070

в Банк ГПБ (АО)

к/с: 30101810200000000823

БИК: 044525823

Телефон: +7 (495) 775-07-12

e-mail: info@npfprof.ru

Арендатор:

ООО «ЮРИЦ»

Юридический и почтовый адрес:
628406, ХМАО-Югра, г. Сургут, ул.
Энергостроителей, д.5, эт.4,
пом.404

ОГРН: 1188617007710

ИНН: 8602286305

КПП: 860243001

р/сч 40702810930020000687 в

Тюменском филиале АО КБ

«АГРОПРОМКРЕДИТ»

к/сч 30101810500000000962

в РКЦ Ленинский г. Тюмень

БИК 047106962

Телефон: +7 (3462) 45-22-00

e-mail: info@yritz.ru



Ю.А. Зверев



М.П. Ромашев

3 Приложения

Копии документов Заказчика

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

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

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



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



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



От Арендодателя: НПФ «Профессиональный» (АО) Ю.А. Зверев
От Арендатора: ООО «ЮРИЦ» М.П. Ромашев

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

11

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

Протокол соглашения о договорной цене

ХМАО – Югра, г. Сургут

13 «13» декабря 2018

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

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

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

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

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

12

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

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

От Арендодателя:
НПФ «Профессиональный» (АО)

От Арендатора:
ООО «ЮРИЦ»

Ю.А. Зверев

М.П. Ромашев

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

Форма Акта приема-передачи

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

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

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

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

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

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

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

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

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

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

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

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

От Арендодателя:

НПФ «Профессиональный» (АО)

От Арендатора:

ООО «ЮРИЦ»

Ю.А. Зверев

М.П. Ромашев

Прошито и скреплено печатью на 15 листах

Генеральный директор АО «ЭК «Восток»
Управляющей организации

М.П. Ромашев



3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

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

ХМАО – Югра, г. Сургут

«27» декабря 2018 года

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Соглашение является неотъемлемой частью Договора.

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

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

Подписи Сторон:

От Арендодателя:

НПФ «Профессиональный» (АО)

От Арендатора:

ООО «ЮРИЦ»



Ю.А. Зверев



М.П. Ромашев

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

**Приложение № 1
к Дополнительному соглашению от 27 декабря 2018 года
к Договору аренды нежилых помещений
№ Д-ЮРИЦ-2018-0123 от 13 декабря 2018 года**

Протокол соглашения о договорной цене

ХМАО – Югра, г. Сургут

«27» декабря 2018 года

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

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

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

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

3

Рег. номер WSSDOCS: ДС-ЮРИЦ-2018-0007, ID:106

Энергостроителей, д. 5, 1 этаж, кадастровый номер: 86:10:0101212:1200;			
Нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, Этаж № 2, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5, 2 этаж, кадастровый номер: 86:10:0101212:1201	751,3	619,84	465 685,79
Нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, Этаж № 3, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5, 3 этаж, кадастровый номер: 86:10:0101212:1202	764,1	619,84	473 619,74
Всего	2 368,3	619,84	1 467 967,07
		в т.ч. НДС 20%	244 661,18

От Арендодателя:

НПФ «Профессиональный» (АО)

От Арендатора:

ООО «ЮРИЦ»



Ю.А. Зверев



М.П. Ромашев

4

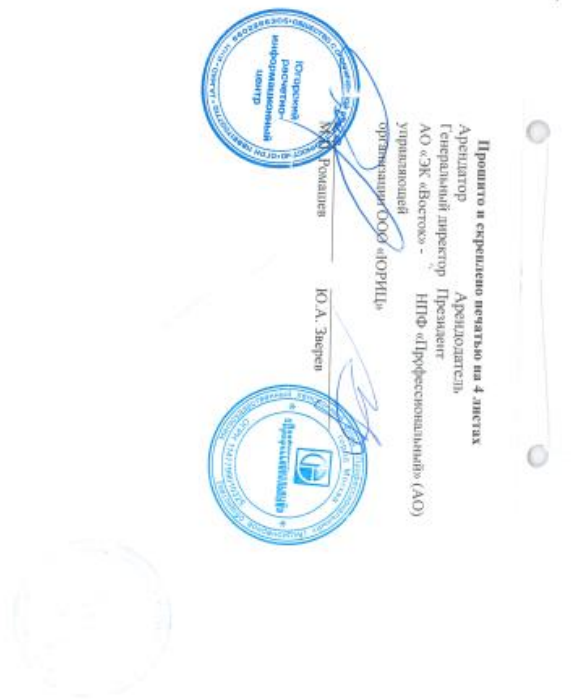
Рег. номер WSSDOCS: ДС-ЮРИЦ-2018-0007, ID:106

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения



3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

**Приложение № 1
к Дополнительному соглашению № 2 от 28 декабря 2020 года
к Договору аренды нежилых помещений
№ Д-ЮРИЦ-2018-0123 от 13 декабря 2018 года**

Протокол соглашения о договорной цене

ХМАО – Югра, г. Сургут «28» декабря 2020 года

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

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

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

Нежилое помещение	Площадь помещений по Акту приема-передачи, кв.м.	Арендная плата, руб. в т.ч. НДС 20 %	
		ставка за 1 кв.м. площади	сумма
Нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, Этаж № 1 , адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра,	852,9	2 089,36	1 782 012,32

Рег. номер WSSDOCS: ДС-ЮРИЦ-2020-0072, ID:5834

город Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5, 1 этаж, кадастровый номер: 86:10:0101212:1200;			
Нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, Этаж № 2 , адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5, 2 этаж, кадастровый номер: 86:10:0101212:1201	751,3	2 089,36	1 569 733,66
Нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, Этаж № 3 , адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5, 3 этаж, кадастровый номер: 86:10:0101212:1202	764,1	2 089,36	1 596 477,42
Всего	2 368,3	2 089,36	4 948 223,40
	в т.ч. НДС 20%		824 703,90

Подписи Сторон:

**От Арендодателя:
НПФ «Профессиональный» (АО)**

**От Арендатора:
ООО «ЮРИЦ»**



Ю.А. Зверев



М.П. Ромашев

Рег. номер WSSDOCS: ДС-ЮРИЦ-2020-0072, ID:5834

3 Приложения

Копии документов Заказчика

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



г. Екатеринбург, Россия

«28» мая 2021г.

Договор по страхованию имущества №43912/919/0000103/21

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

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

2. СТРАХОВЩИК:

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. «Б».
ИНН: 7713056834 КПП: 772501001
Расчетный счет: 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» июня 2021г. по 24:00 часов «31» мая 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 нужд объектов - 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»;

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».

Страховщик

Страхователь

Договор №43912/919/0000103/21, Страница 1 из 7



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

5.8. Не подлежат возмещению убытки, произошедшие вследствие событий, указанных в п. 3.6. -3.8 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, рублей	Страховая премия, рублей
1.	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Энергостроителей, д.5.	Нежилые помещения, конструктив, включая отделку и инженерное оборудование. Общая площадь 2 368,30 кв. м. Кадастровые номера помещений: 86:10:0101212:1200; 86:10:0101212:1201; 86:10:0101212:1202.	105 000 000,00	52 500,00
Итого			105 000 000,00	52 500,00

Итого общая страховая сумма по Договору: 105 000 000,00 (Сто пять миллионов и 00/100) рублей.

Итого общая страховая премия по настоящему Договору: 52 500,00 (Пятьдесят две тысячи пятьсот и 00/100) рублей.

Лимит ответственности Страховщика в отношении риска Террористический акт (п. 5.7. Договора) составляет 105 000 000,00 (Сто пять 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 и 00/100) рублей - по каждому страховому случаю.

8. ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

8.1. Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «01» июня 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

Страхователь

Договор №43912/919/0000103/21, Страница 2 из 7

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть

1 Методология оценки

2 Расчет справедливой ...

3 Приложения



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, применяется 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. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ (ОГОВОРКИ):

10.1. Оговорка о соблюдении норм и правил.

Страхователь обязуется соблюдать следующие требования к содержанию Застрахованного имущества: поддерживать Застрахованное имущество и его элементы в технически исправном состоянии, соблюдать нормы и правила пожарной безопасности, физической охраны, хранения Застрахованного имущества. Это же требование по содержанию относится к зданиям, сооружениям, помещениям и иным местам, в которых находится Застрахованное имущество. При нарушении Страхователем (Выгодоприобретателем) вышеуказанных требований, убытки не подлежат возмещению в той части, в которой такое нарушение привело к наступлению страхового случая или увеличению размера ущерба от его наступления. Однако Страховщик не имеет права ссылаться на нарушение, если он был письменно проинформирован о нем Страхователем при заключении Договора страхования в Анкете-заявлении на страхование или иным задокументированным способом, или если нарушение было выявлено и зафиксировано Страховщиком по результатам предстрахового осмотра (если 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).

10.2. Оговорка положение о заразных заболеваниях

10.2.1. Несмотря на какие-либо положения настоящего Договора об обратном, настоящим Договором не покрываются и не относятся к страховым

Страховщик

Страхователь

Договор №43912/919/0000103/21, Страница 3 из 7



случаям какие-либо убытки, ущерб, требования, расходы, издержки или иные денежные суммы, прямо или косвенно вызванные, или вытекающие из Заразного заболевания, а также опасений или угрозы (как фактической, так и мнимой) Заразного заболевания, либо возникающие одновременно или в любой последовательности с ним.

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

10.2.2.1 в связи с Заразным заболеванием, или

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

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

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

10.2.3.2 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 свойства, обесценение, утрата товарных качеств или утрата возможности эксплуатации.

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

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

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

10.3.1.1. Киберубытки;

10.3.1.2 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;

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

10.3.3. Определения:

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

10.3.3.2. 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, относящаяся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой.

Страховщик

Страхователь

Договор №43912/919/0000103/21, Страница 4 из 7

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения



10.3.3.3. 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, относящихся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой.

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

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

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

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ:

- 11.1. Любые изменения в условия настоящего Договора вносятся по соглашению сторон путем оформления Дополнительных соглашений (дополнений) к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.
- 11.2. Страховщик проводил оценку страхового риска с использованием сведений, указанных Страхователем в Анкете-заявлении на страхование от «21» мая 2021г. (Приложение № 3).
- 11.3. По настоящему Договору не рассчитываются и не уплачиваются проценты на величину суммы долга за период пользования денежными средствами, предусмотренные статьей 317.1. Гражданского кодекса РФ.
- 11.4. Споры по Договору между Страхователем и Страховщиком разрешаются путем переговоров, а в случае недостижения соглашения - в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 11.5. Стороны договорились, что все уведомления в рамках настоящего Договора направляются по электронной почте:
Страховщику: SahatskayaID@alfastrah.ru; в части страховых случаев/убытков: SOS@alfastrah.ru;
- 11.6. Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.
- 11.7. Агент ИП Россохина Наталья Александровна (агентский договор №4477/ТАИП/2017 от «29» мая 2017г.), тел. 8-912-24-56-255, эл. почта rossokhina@list.ru.
- 11.8. Приложения:
Приложение № 1. Памятка об урегулировании убытков;
Приложение № 2. Правила страхования;
Приложение № 3. Анкета-заявление на страхование от «21» мая 2021г.;

СТРАХОВЩИК
АО «АльфаСтрахование»

Страховщик

Договор №43912/919/0000103/21, Страница 5 из 7

СТРАХОВАТЕЛЬ
Негосударственный пенсионный фонд
«Профессиональный» (Акционерное

Страхователь



М.П.
Заместитель директора – руководитель блока АО
«АльфаСтрахование» (Уральский региональный
центр/Екатеринбургский филиал/Блок
корпоративных продаж)
_____ должность
Бобылев Денис Валерьевич
Ф.И.О.
Доверенность №5693/21N от «14» мая 2021г.

Договор - первичный, V - пролонгация Договора №43912/919/02341/0

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

общество)

М.П.
Президент Фонда

_____ должность
Зверев Юрий Александрович
Ф.И.О.

Устав и Протокол годового Общего
собрания акционеров № 10 от 13.03.2020г.

Страховщик

Договор №43912/919/0000103/21, Страница 6 из 7

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

Техническое описание объекта недвижимости

1. Общие сведения

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

Центральное образование городской округ город Сургут

Местонахождение г.Сургут, ул. Энергостроителей, 5

Назначение объекта Помещение

Тип объекта Административный корпус

Эксплуатационный номер 71:136:001:006973730:0001:20171

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

Техническая характеристика Общая площадь- 3003,5 м2

Классификация Административное

Виды объектов А, А1, а

Строения и сооружения

2. Состав объекта

№	Название составляющих объекта	Краткое описание	общая площадь, в том числе пристрой (кв.м)	площадь застройки (кв.м)	протяженность (м)	№ инвентарный
2	3	4	5	6	7	
1.	Административный корпус	четырёхэтажное, железобетонно-кирпичное здание, каркасно-железобетонные панели, лифтовой шахта, IV - этаж открыт; металлические утепленные панели по металлическому каркасу; Паружная отделка-диоритовые облицовочные плиты, фаянсовые - железобетонные плиты.	3003,5	1181,2		1111219

Общая площадь здания 3003,5

Площадь мест общего пользования _____

Площадь территории _____

Площадь застройки территории 1 181,2

Площадь по дорогам и проездам _____

3. Постановка на технический учет

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

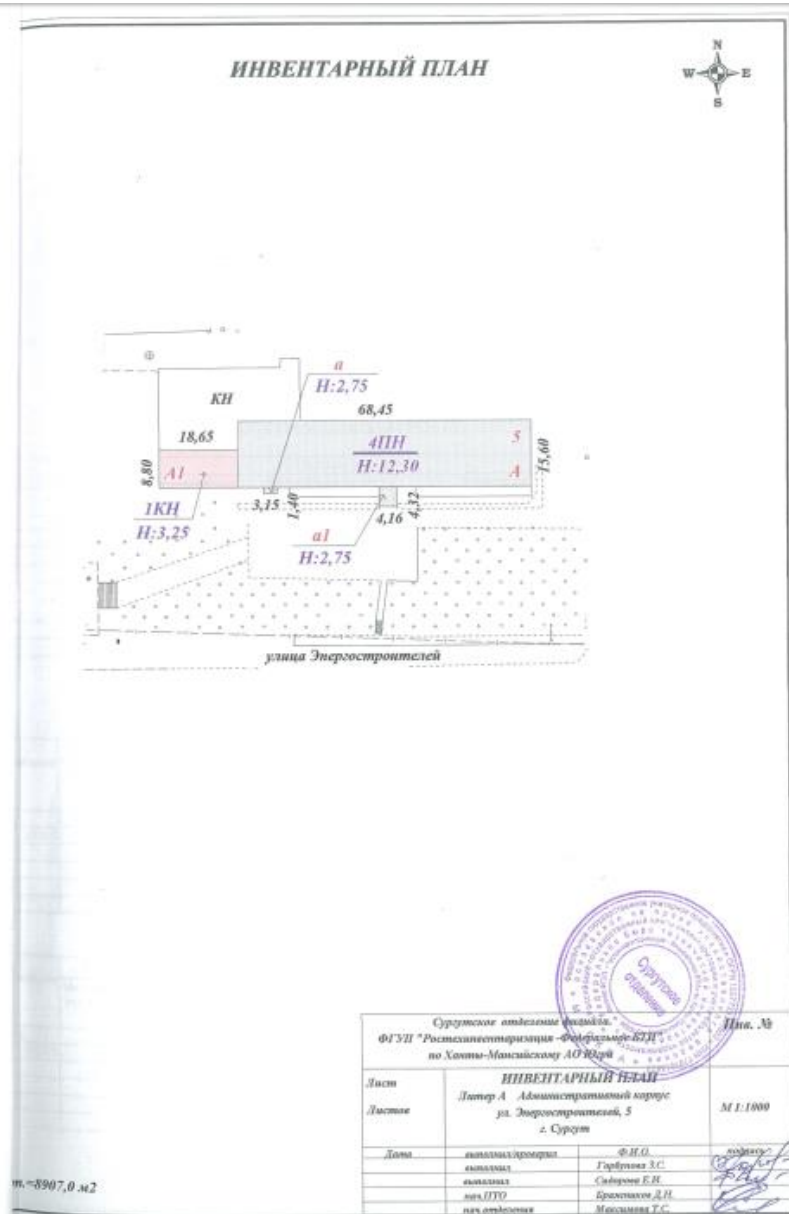
Дата: _____

3 Приложения

Копии документов Заказчика

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

3 Приложения



3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

I. Регистрация права собственности

№ п/п	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием, кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица свидетельствующего правильность записи
15.10 2009	ЗАО "Сургутский электросети" с/с	Договор купли-продажи № 2 от 14.01.2005 г. Визуально с гос регистрации право № 11 - 764667, выдано 21.01.2005 г.		

II. Экспликация площади земельного участка - кв. м.

по документам	Фактически	Площадь участка			
		застроенная	Незастроенная площадь		
1	2	3	замощенная	озелененная	прочая
		1181,2			

III. Благоустройство здания - кв. м.

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

Код	Газоснабжение		Электроснабжение	Лифты		Радио	Телефон	Вентиляция	Сигнализа-ция
	Централизованное	Жидким газом		Пассажирские	Грузовые				
1	13	14	15	16	17	18	19	20	21
3003,5	0,0	0,0	3003,5	0,0	0,0	0,0		3003,5	0,0

29/49

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

IV. Общие сведения

Назначение Административное

Использование по назначению

Год постройки 1972

Количество мест (мощность), _____

а) _____

б) _____

в) _____

г) _____

V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв. м)	Высота (м)	Объем (куб. м)
1	2	3	4	5	6
A	Основное строение	68,45*16,60-10,60*6,90 68,45*16,60 68,45*12,0	994,7 1067,8 821,4	3 6 3,3	2984 6407 2711
A1	Основной пристрой	18,66*8,80	164,1	3,25	533
я	Холодный пристрой	1,40*3,15	4,4	2,75	12
я1	Холодный пристрой	4,16*4,32	18	2,75	50

VI. Техническое описание конструктивных элементов здания и определение износа

А Основное строение Год постройки 1972 г. Число этажей IV

Б капитального ремонта Год реконструкции 2001 г.

В капитальности I Вид отделки улучшенная

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадеж, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице				Процент износа к строению	Текущие изменения	
			Удельный вес по таблице	Поврежденный вес в %	Удельный вес с поправками	Износ в %		эле- мента	в стро- ении
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
панель	железобетонные свай		10	1	10,0	15	1,50		
перегородки	железобетонные панели, перегородки-железобетонные панели, гипсоваргон; iv - этаж стено-металлические утепленные панели по металлическому каркасу; наружная отделка-декоративная облицовочная плита		20	1	20,0	20	4,00		
крытия	железобетонные плиты		16	1	16,0	15	2,40		
штукатурка	металлочерепица		2	1	2,0	10	0,20		
полы	линолеум, керамическая плитка, паркет, ковровое покрытие		9	1	9,0	10	0,90		
двери	двери - 2 створные, двери фанерчатые, стеклянные, металлопластиковые		8	1	8,0	15	1,20		
стенные работы	штукатурка, покраска, структурные обои, керамическая плитка, подвесные потолки, керамическая плитка		18	1	18,0	15	2,70		
технические работы	отопление центральное, холодное, горячее водоснабжение, канализация, вентиляция, электроосвещение-скрытая проводка		13	1	13,0	10	1,30		
технические работы	отметка		4	1	4,0	10	0,40		
			100,0		100,0		14,6		

% износа, приведенный к 100 : $\frac{\text{процент износа, (стр.9)х100}}{\text{удельный вес (стр.7)}} = 15$

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

VI. Техническое описание конструктивных элементов здания и определение износа

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

Год капитального ремонта **Г** Год реконструкции

Группа капитальности **II** Вид отделки **простая**

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

% износа, приведенный к 100 : $\frac{\text{процент износа, (гр.9)х100}}{\text{удельный вес (гр.7)}} = 8$

VII. Техническое описание служебных построек

а - Холодный пристрой Этажность **I** Износ, % **4**

наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Удельный вес по таблице	Поправка к уд. весу в %	Удельный вес с поправками
мент	железобетонный	11	1	11
р. н. коридор	металлопластиковые конструкции	26	1	26
крыши	металлическое	4	1	4
за	металлочерепица	13	1	13
	керамическая плитка	7	1	7
ны	металлопластиковые	14	1	14
очные		18	0	0
ны				
резное	электроосвещение - скрытая проводка	4	1	4
ценые				
ые работы		3	1	3
ИТОГО		100,0		82,0

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

Литера а1 - Холодный пристрой Этажность I Износ, % 4

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

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Наименование строений и сооружений	№ табл.	Изм. ритг.	Стоим. изм. ритг. по таблице	Ценност. коэфф.	Стоим. после прим. ценност. коэфф.	Стоим. изм. ритг. с поправк.	Количество до (объем, площадь)	Восстановительная стоим. в ценах 1998 г.	% износа	Действительная стоим. в ценах 1998 г.
Основное строение	28/91 б	куб. м	27,40	1	27,40	555,48	2102,00	1 167 619	15	992 470
0,95										
Основное строение	28/91 б	куб. м	27,40	1	27,40	584,72	10000,00	5 847 200	15	4 970 120
Основной пристрой	28/84 в	куб. м	28,90	0,91	26,30	341,24	535,00	299 141	8	275 210
Холодный пристрой	28/164 в	куб. м	13,10	0,82	10,74	265,86	12,00	3 190	4	3 062
0 от V до VII к III			1,16							
Холодный пристрой	28/164 в	куб. м	13,10	0,82	10,74	265,86	30,00	15 293	4	12 741
0 от V до VII к III			1,16							

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

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

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

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

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

Постановка на технический учет

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

Ранее присвоенные (справочно):

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

XII. Ведомость последующих обследований

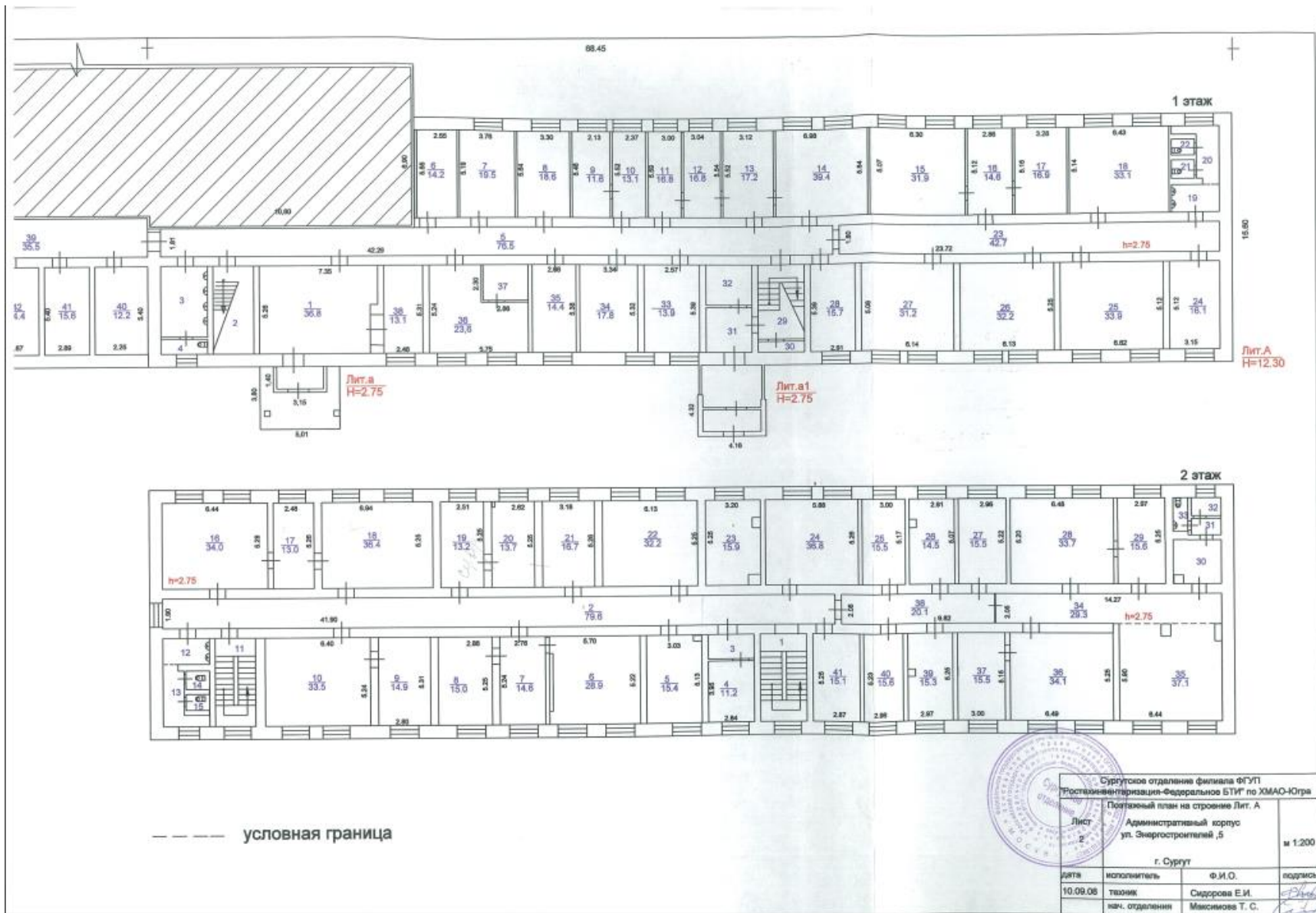
	г.	г.	г.
Исполнил (Ф.И.О., должность)			
Проверил (Ф.И.О., должность)			
Начальник (Ф.И.О.)			
	М.П.	М.П.	М.П.

3 Приложения

Копии документов Заказчика

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

3 Приложения



3 Приложения

Копии документов Заказчика

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

ия целей налогообложения),(руб.)

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

Сидорова Е.И.
Усик В.Г.
Максимов Т.С.

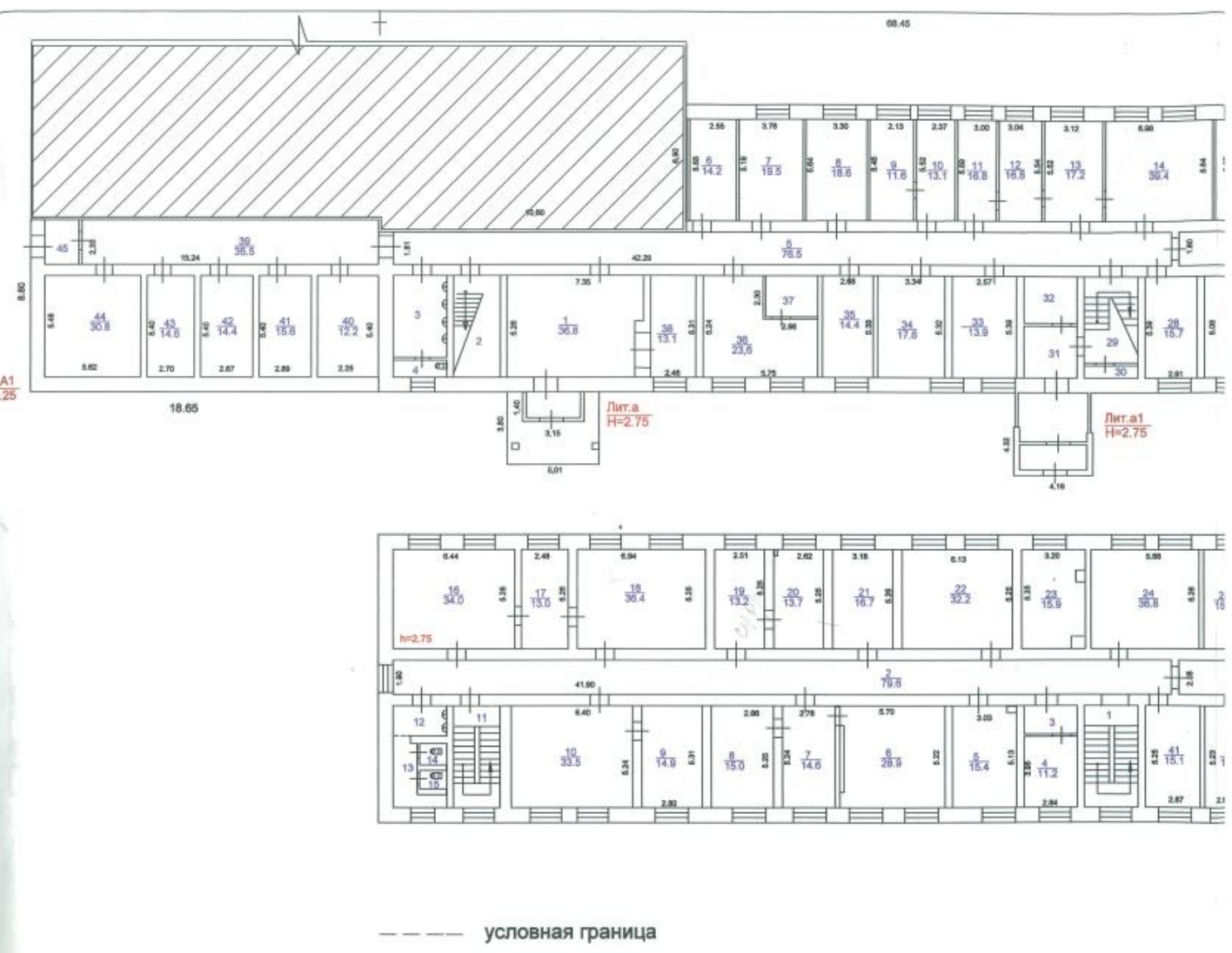
в которых на учет	Фамилия, имя, отчество лица-ответственного за постановку на учет	Подпись	дата
	Усик В.Г.		

ые (справочно):

ГРС-1

ощих обследований

г.	г.	г.



28349

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

IV	17	подсобное	3,12*4,20	13,1	13,1	канцелярское
	18	подсобное	3,45*2,19	7,6	7,6	канцелярское
	19	кабинет	6,00*2,19	13,1	13,1	канцелярское
	20	коридор	6,07*3,08-3,17*0,31	17,7	17,7	канцелярское
	21	туалет	3,56*1,46	4,9	4,9	канцелярское
	22	санузел	1,46*2,47	3,6	3,6	канцелярское
	23	коридор	1,45*1,70	2,5	2,5	канцелярское
	24	кабинет	6,38*4,52-1,65*4,01	22,3	22,3	канцелярское
	25	коридор	13,17*1,52	20,0	20,0	канцелярское
	26	туалет	2,90*1,50	4,4	4,4	канцелярское
	27	подсобное	2,98*2,93	8,7	8,7	канцелярское
	28	электрощитовая	2,23*3,48	7,8	7,8	канцелярское
	29	подсобное	3,48*2,90	10,1	10,1	канцелярское
	30	коридор	11,04*2,90	32,0	32,0	канцелярское
	31	кабинет	4,03*4,11-0,58*0,60	16,2	16,2	канцелярское
	32	кабинет	3,28*4,11	13,5	13,5	канцелярское
	33	кабинет	3,24*4,11	13,3	13,3	канцелярское
	34	кабинет	3,58*4,11	14,7	14,7	канцелярское
	35	кабинет	2,64*4,10	10,8	10,8	канцелярское
	36	венткамера	11,04*3,66-2,91*1,11	37,2	37,2	канцелярское
	37	венткамера	2,74*1,01	2,8	2,8	канцелярское
	38	кабинет	6,24*4,04	25,2	25,2	канцелярское
	39	кабинет	3,20*4,05	13,0	13,0	канцелярское
	40	кабинет	7,38*4,05-0,57*0,69	29,5	29,5	канцелярское
Итого по этажу IV				359,2	288,7	647,9
Всего:				1 836,3	1 167,2	3 003,5

канцелярское	канцелярское	канцелярское	канцелярское
1836,3	1167,2	3003,5	3003,5
1836,3	1167,2	3003,5	3003,5

X. Оборудование

Наименование оборудования	Техническая характеристика	Количество	Площадь застройки	Тип	Объем	Год	Инвентарный номер	Балансовая стоимость
система ограничения доступа	электронная	1					00001787	17 707,65р.
шкаф	металлический, автоматической	1					11113958	95 141,62р.
шкаф	металлический, автоматической	1					00001786	20 971,08р.
генератор DG 30011D	Электрический, автономный, P=5 кВт, V=120 литров	1					0000153	650,00р.
генераторный блок G-125		1					00039264	1 500,00р.
генераторный блок кондиционера EVR	Сплит-система P=12,4 кВт	1					00039266	1 050,00р.
кондиционер FTURU-22-DAV-1B9	Сплит-система P=6,7 кВт	1					00039471	2 210,00р.
кондиционер FTR-25-G-1B9 DC-7V	Сплит-система P=7,8 кВт	1					00039472	1 820,00р.
кондиционер FTR-25-G-1B9 DC-7V	Сплит-система P=7,8 кВт	1					00039473	1 820,00р.
кондиционер FTURU-22-DAV-1B9	Сплит-система P=6,7 кВт	1					00039474	2 790,00р.
Кондиционер ASHO9 SE	Сплит-система P=2,64 кВт	1					00039486	2 500,00р.
Копировальный аппарат RII 80-50 L3	Ручной P=3 кВт, автономный	1					00039503	9 106,97р.
Стол письменный	1200x820x2100 мм, с высоким подставочным	1					00093052	9 863,32р.
Ванна тепловая без туалета	P=5 кВт	1					00099937	4 838,00р.
Лестница	Металлическая, белые	1					00099938	150,00р.
Лестница	Бетонная	1					11111309	93 688,21р.
Ванна тепловая "Теплошля"	210x230x1000 мм, P=100 Вт	1					11114241	9 968,80р.
Шкаф ШП-315 красный	Металлический	1					00090704	130,00р.
Шкаф ШП-315 красный	Металлический	1					00090741	130,00р.
Шкаф ШП-315 красный	Металлический	1					00090742	130,00р.
Шкаф противопожарный ШПК-102	Металлический	1					00090743	100,00р.
Шкаф противопожарный ШПК-102	Металлический	1					00090744	100,00р.



Наименование	Сумма	в т.ч. НДС
Эксплуатационные расходы		
Охрана и безопасность	1 443 162,00	нет
Клининг	1 308 890,00	нет
Вывоз мусора	74 741,14	20%
Вывоз снега	353 200,00	нет
ТО ОПС, видеонаблюдени	139 950,00	нет
Коммунальные расходы		
Электроснабжение	1 220 888,46	20%
Отопление	542 547,26	20%
Водоснабжение	19 774,53	20%
Водоотведение	169 042,88	20%
Обслуживание инженерн	44679,18	20%

3 Приложения

Копии документов Заказчика

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

НЕЗАВИСИМАЯ ГАРАНТИЯ № Д-В-2020-5186

г. Москва

«29» апреля 2020 г.

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

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

заключили настоящий договор о следующем:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1

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

6. Требование Бенефициара должно содержать:

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

7. Требование Бенефициара должно сопровождаться:

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

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

9. Гарант отказывает в удовлетворении требований Бенефициара, если:

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

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

11. Гарантия не может быть отозвана или изменена Гарантом.

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

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

2

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

14. Обязательства Гаранта перед Бенефициаром прекращаются в момент наступления любого из следующих событий, вне зависимости от того, была ли возвращена настоящая Гарантия Гаранту или нет (в зависимости от того, какое из них наступит раньше):

- a. уплатой Бенефициару всей Суммы Гарантии;
- b. окончанием Срока Гарантии;
- c. вследствие отказа Бенефициара от своих прав по Гарантии;
- d. по соглашению Гаранта с Бенефициаром о прекращении этого обязательства.

15. В случае прекращения обязательства по настоящей Гарантии, Бенефициар возвращает Гаранту оригинальный экземпляр настоящей Гарантии.

16. Настоящая Гарантия регулируется и подлежит толкованию в соответствии с законодательством Российской Федерации.

17. Все споры, возникающие в связи с действительностью, толкованием, исполнением или прекращением настоящей Гарантии, подлежат рассмотрению в Арбитражном суде города Москвы. Принципал имеет право подать иск в Арбитражный суд города Москвы по истечении 30 (тридцати) дней с даты направления Требования Гаранту при условии, что такое Требование не удовлетворено последним в течение указанного срока.

18. Настоящая Гарантия составлена в 3 (трех) оригинальных экземплярах, один из которых передается Бенефициару, второй – Принципалу, третий остается у Гаранта.

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


М.П. Ромашин М.П.


Принципал:
ООО «ЮРИЦ»
Адрес: 628406, ХМАО-Югра, г. Сургут, ул.
Энергостроителей, д.5, эт.4, пом.404
ОГРН: 1188617007710
ИНН: 8602286305
КПП: 860243001
r/c 40702810930020000687 в Тюменском
филиале АО КБ «АГРОПРОМКРЕДИТ»
k/c 3010181050000000962
в РКЦ Ленинский г. Тюмень
БИК 047106962
Телефон: +7 (3462) 45-22-00
e-mail: info@yuriz.ru


М.П. Ромашин М.П.


Прочито и скреплено печатью на 3 листах

Генеральный директор
АО «ЭК «Восток»

М.П. Ромашин



3 Приложения

Копии документов Заказчика

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

Приложение № 1 к постановлению Правительства Российской Федерации от 26 декабря 2011 г. № 1137
(в редакции постановления Правительства Российской Федерации от 19 августа 2017 г. № 981)

Счет-фактура № 7 от 31 января 2021 г.

Исправление № -- от --

Продавец: НПФ "ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ" (АО)

Адрес: 101000, Москва г, Чапыгина ул, дом 11, этаж 5
ИНН/КПП продавца: 7701109908/770101001

Грузоотправитель и его адрес: --

Грузополучатель и его адрес: --

К платежно-расчетному документу № 33 от 11.01.2021 г.

Покупатель: Общество с ограниченной ответственностью "Югорский расчетно-информационный центр"

Адрес: 628422, Ханты-Мансийский Автономный Округ - Югра АО, Сургут г, Энергостроителей ул, дом № 5, квартира Этаж/Пом. 4/404
ИНН/КПП покупателя: 8602286305/860201001

Валюта: наименование, код Российский рубль, 643

Идентификатор государственного контракта, договора (соглашения) (при наличии):

Наименование товара (описание выполненных работ, оказанных услуг), имущественного права	Код вида товара	Единица измерения		Количество (объем)	Цена (тариф) за единицу измерения	Стоимость товаров (работ, услуг), имущественных прав без налога - всего	В том числе сумма акциза	Налоговая ставка	Сумма налога, предъявляемая покупателю	Стоимость товаров (работ, услуг), имущественных прав с налогом - всего	Страна происхождения товара		Регистрационный номер таможенной декларации
		код	условное обозначение (национальное)								цифровой код	краткое наименование	
1	1a	2	2a	3	4	5	6	7	8	9	10	10a	11
Аренда помещения по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, город Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5, 1 этаж, согласно договора аренды №Д-ЮРИЦ-2018-0123 от 13.12.2018г. за январь 2021г.	--	055	м2	852,900	580,38	495 003,42	без акциза	20%	99 000,68	594 004,10	--	--	--
Аренда помещения по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, город Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5, 3 этаж, согласно договора аренды №Д-ЮРИЦ-2018-0123 от 13.12.2018г. за январь 2021г.	--	055	м2	764,100	580,38	443 465,95	без акциза	20%	88 693,19	532 159,14	--	--	--
Аренда помещения по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, город Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5, 2 этаж, согласно договора аренды №Д-ЮРИЦ-2018-0123 от 13.12.2018г. за январь 2021г.	--	055	м2	751,300	580,38	436 037,13	без акциза	20%	87 207,43	523 244,56	--	--	--
Всего к оплате						1 374 506,50		X	274 901,30	1 649 407,80			

Руководитель организации или иное уполномоченное лицо

(подпись)

Зверев Ю.А.

(Ф.И.О.)

Главный бухгалтер или иное уполномоченное лицо

(подпись)

Камышева Г.М.

(Ф.И.О.)

Индивидуальный предприниматель или иное уполномоченное лицо

(подпись)

(Ф.И.О.)

(реквизиты свидетельства о государственной регистрации индивидуального предпринимателя)

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