

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

№ TAS-2018-00253-4

**Строго конфиденциально**

28 мая 2019 г.

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

Совершенствуя бизнес,  
улучшаем мир



## Конфиденциально

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

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

Transaction Advisory Services  
**T** +7 (495) 755 9854  
**F** +7 (495) 705 9701  
**E** Olga.Arkhangelskaya@ru.ey.com

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

28 мая 2019 г.

Уважаемый Юрий Александрович,

В соответствии с договором №TAS-2018-00253 (далее – «Договор») от 19 декабря 2018 г. и приложением D от 23 апреля 2019 г., заключенным между НПФ «Профессиональный» (Акционерное общество) (далее «Заказчик») и ООО «Эрнст энд Янг – оценка и консультационные услуги» (далее «Исполнитель», «компания ЕУ», «ЕУ») компания ЕУ подготовила отчет об оценке (далее «Отчет») справедливой (рыночной) стоимости прав собственности на нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3 (далее «Объект оценки», «Объект»):

- ▶ помещение площадью 251,1 кв. м, цокольный этаж, кадастровый номер 72:23:0216003:5674;
- ▶ помещение площадью 45,9 кв. м, 3 этаж, кадастровый номер 72:23:0216003:5679;
- ▶ помещение площадью 38,8 кв. м, 3 этаж, кадастровый номер 72:23:0216003:5677;
- ▶ помещение площадью 161,9 кв. м, 2 этаж, кадастровый номер 72:23:0216003:5678.

### Цель оценки и ограничения использования Отчета

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

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

## Конфиденциально

### ООО «Эрнст энд Янг – оценка и консультационные услуги»

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

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

**Факс:** +7 (495) 755 9700

### Ольга Архангельская Партнер

Transaction Advisory Services

**T** +7 (495) 755 9854

**F** +7 (495) 705 9701

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

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

### Характер и объем услуг

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

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

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

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

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

Transaction Advisory Services  
Т +7 (495) 755 9854  
F +7 (495) 705 9701  
E Olga.Arkhangelskaya@ru.ey.com

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

#### Результаты и выводы

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

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

На основании проведенного исследования, описанного в настоящем Отчете, мы пришли к выводу о том, что рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на 15 мая 2019 года составила, округленно, без НДС:

**91 000 000 руб., без НДС, округленно.**

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

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

#### Данная стоимость получена с учетом следующих допущений:

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



Совершенство бизнес,  
улучшаем мир

Конфиденциально

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

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

**Факс:** +7 (495) 755 9700

**Ольга Архангельская**  
Партнер

Transaction Advisory Services  
**T** +7 (495) 755 9854  
**F** +7 (495) 705 9701  
**E** Olga.Arkhangelskaya@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	НПФ «Профессиональный» (Акционерное общество)
Исполнитель, компания ЕУ, ЕУ	ООО «Эрнст энд Янг - оценка и консультационные услуги»
Дата оценки	15 мая 2019 года

### Аббревиатуры

г.	Город/год (в зависимости от контекста)
НДС	Налог на добавленную стоимость
ВВП	Внутренний валовой продукт
ИПЦ	Индекс потребительских цен
США	Соединенные Штаты Америки
РФ	Российская Федерация
ЦБ	Центральный Банк
ООО	Общество с ограниченной ответственностью
АО	Акционерное общество
ЕГРН	Единый государственный реестр недвижимости
руб.	Рубли
ФЗ	Федеральный закон
ФСО	Федеральный стандарт оценки
ИНН	Идентификационный номер налогоплательщика
КПП	Код причины постановки на учёт
БИК	Банковский идентификационный код
ОГРН	Основной государственный регистрационный номер
РОО	Российское общество оценщиков
Справочник Лейфера	Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Л. А. Лейфер, Т. В. Крайникова. Нижний Новгород, 2018

**Аббревиатуры (продолжение)**

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

---

## Общая часть

## Методология оценки

1

## Расчет рыночной ...

2

## Приложения

3

Стр. 6

Стр. 21

Стр. 28

Стр. 57



## Общая часть

### Заявление о соответствии

Общая часть

- 1 Методология оценки
- 2 Расчет рыночной стоимости
- 3 Приложения

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

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

С уважением,

Ольга Архангельская

Партнер



**Основание для проведения оценки:**

Договор №TAS-2018-00253 от 19 декабря 2018 г., приложение D от 23 апреля 2019 г.

**Заказчик**

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

**Исполнитель**

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

**Надежность Заказчика:**

В соответствии с Договором Заказчик гарантирует, что он:

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

**Независимость Исполнителя:**

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

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

**Балансовая стоимость Объекта оценки**

- ▶ По данным Заказчика остаточная балансовая стоимость Объекта оценки на 15.05.2019 составляет 91 383 958 руб.

## Общая часть Основные факты и выводы

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

### Общая информация, идентифицирующая Отчет:

Номер отчета – №TAS-2018-00253-4  
Дата отчета – 28 мая 2019 года  
Срок проведения оценки – май 2019 года

### Вид определяемой стоимости:

Рыночная стоимость

### Общая информация, идентифицирующая Объект оценки:

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

### Цель и назначение оценки. Предполагаемое использование результатов оценки:

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

### Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

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

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

### Специальные допущения оценки:

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

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

Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Согласованная стоимость
Не применялся	94 160 000 руб.*	88 380 000 руб.	<b>91 000 000 руб.</b>

\*С учетом корректировки на обременение долгосрочным договором аренды в размере 72 180 078 руб.

**Объект оценки**

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

- ▶ помещение площадью 251,1 кв. м, цокольный этаж, кадастровый номер 72:23:0216003:5674;
- ▶ помещение площадью 45,9 кв. м, 3 этаж, кадастровый номер 72:23:0216003:5679;
- ▶ помещение площадью 38,8 кв. м, 3 этаж, кадастровый номер 72:23:0216003:5677;
- ▶ помещение площадью 161,9 кв. м, 2 этаж, кадастровый номер 72:23:0216003:5678.

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

**Имущественные права на Объект оценки**

Право собственности

**Обладатель оцениваемых прав:**

НПФ «Профессиональный» (Акционерное общество)

**Цель и назначение оценки.**

**Предполагаемое использование результатов оценки.**

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

**Вид стоимости**

Рыночная стоимость

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

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

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

<b>Вид стоимости (продолжение)</b>	Согласно Международным стандартам финансовой отчетности (IFRS) 13, под справедливой стоимостью объектов Согласно Международным стандартам финансовой отчетности (IFRS) 13, справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.
<b>Дата оценки</b>	15 мая 2019 года
<b>Срок проведения оценки</b>	май 2019 года
<b>Допущения и ограничительные условия</b>	Общие и специальные допущения представлены в разделе Отчета «Допущения и ограничительные условия».

## Общая часть Сведения о Заказчике и Исполнителе

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

### Основания для проведения оценки

Договор №TAS-2018-00253 от 19 декабря 2018 года, приложение D от 23 апреля 2019 года

### Номер Отчета и дата составления:

Номер отчета – №TAS-2018-00253-4  
Дата отчета – 28 мая 2019 года

### Заказчик

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

ОГРН: 1147799010325  
ИНН: 7701109908  
КПП: 770101001

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

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

### Страховой полис Исполнителя:

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

Архангельская Ольга Юрьевна включена в реестр РОО 1 января 2008 года, регистрационный номер № 002517.  
Почтовый адрес: 115035, г. Москва, Садовническая наб., д. 77, стр. 1  
Место нахождения: 115035, г. Москва, Садовническая наб., д. 77, стр. 1  
Адрес электронной почты: Olga.Arkhangel'skaya@ru.ey.com  
Номер контактного телефона: +7 (495) 755 9854

### Оценщик

#### *Профессиональное образование:*

-Московский государственный университет им. М.В. Ломоносова:  
номер диплома – ЭВ № 478515;  
дата выдачи – 30 июня 1995 года

-Институт профессиональной оценки:  
номер диплома – ПП № 32361;  
дата выдачи – 11 июня 2003 года

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 009835-1 от 12 апреля 2018 года (оценка недвижимости)

Опыт работы – 20 лет.

Квалификация – партнер

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

### Обязательное страхование гражданской ответственности Оценщика:

Полис № 433-121121/18/0325R/776/00002/18-002517 СПАО «Ингосстрах» и ОАО «АльфаСтрахование» сроком с 1 января 2019 года по 30 июня 2020 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 – 13 лет.

Квалификация – старший менеджер.

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

2. *Рослова Виктория Викторовна*

Профессиональное образование:

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

Опыт работы в оценке – 8 лет.

Квалификация – менеджер.

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

3. *Хаитов Амаль Константинович*

Профессиональное образование:

РАНХиГС при Президенте РФ, 2015 г., диплом №0673326

Опыт работы в оценке – 1 год .

Квалификация – консультант.

Принимаемое участие – подбор аналогов и анализ рынка.

4. *Тадтаев Олег Валерьевич*

Профессиональное образование:

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

Опыт работы в оценке – 1 год.

Квалификация – консультант.

Принимаемое участие – подбор аналогов, проведение расчетов  
по оценке, анализ рынка и написание отдельных частей отчета.

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

5. *Киржакова Татьяна Анатольевна*

Профессиональное образование:  
Северо-западная академия государственной службы, 2005 г.,  
диплом № ВАС 0062210;

Межотраслевой институт повышения квалификации Санкт-Петербургского государственного политехнического университета, специализация «Оценка стоимости активов, бизнеса и инвестиций», 2009 г.

---

Опыт работы в оценке – 8 лет.

---

Квалификация – старший консультант.

---

Принимаемое участие – анализ рынка и написание отдельных частей отчета.

---



### Базовые допущения и ограничительные условия

Данный Отчет подготовлен с учетом следующих допущений и ограничительных условий.

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

### Дополнительные допущения

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

### Применяемые стандарты оценки:

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

### Обоснование применяемых стандартов

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

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

# 1

## Методология оценки

	Стр.
Наиболее эффективное использование	22
Методология оценки	23

### Анализ наиболее эффективного использования Объекта

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

Концепция наиболее эффективного использования основана на четырех базовых критериях:

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

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



### Затратный подход

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

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

### Сравнительный подход

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

### В практике оценки используются три подхода:

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

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

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

### Доходный подход

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

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

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

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

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

**Формула применяется для расчета стоимости в терминальном году:**

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

где

I – чистый операционный доход;

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



## Метод дисконтирования денежных потоков



### Расчет ставки дисконтирования

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

- ▶ аналитического;
- ▶ экспертного и других.

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

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

**D (RUB)** – ставка дисконтирования для рублевых потоков;

**D (USD)** – ставка дисконтирования для долларовых потоков;

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

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

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

Для расчета «безрисковой» ставки мы использовали эффективную доходность по Евробондам РФ, номинированным в долл. США со сроком погашения в 2047 году. Для расчета безрисковой ставки мы использовали значение текущей доходности по указанным бумагам по состоянию на 15 мая 2019 года, которая составила 5,06%.

**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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Согласование результатов

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

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

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

### Расчет стоимости ставки дисконтирования согласно кумулятивному подходу проводится следующим образом:



# 2

## Расчет справедливой (рыночной) стоимости

	Стр.
Описание Объекта оценки	29
Описание выбранной методологии	35
Расчет справедливой (рыночной) стоимости	36
Согласование результатов и вывод о стоимости	56

## 2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

### Описание Объекта оценки

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

#### Объект и оцениваемые права

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

- ▶ помещение площадью 251,1 кв. м, цокольный этаж, кадастровый номер 72:23:0216003:5674;
- ▶ помещение площадью 45,9 кв. м, 3 этаж, кадастровый номер 72:23:0216003:5679;
- ▶ помещение площадью 38,8 кв. м, 3 этаж, кадастровый номер 72:23:0216003:5677;
- ▶ помещение площадью 161,9 кв. м, 2 этаж, кадастровый номер 72:23:0216003:5678.

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

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

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

Фотографии Объекта оценки представлены справа.

#### Фотографии Объекта оценки



Источник: Фотографии Заказчика

## 2 Расчет рыночной стоимости

### Описание Объекта оценки

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

#### Описание местоположения Объекта

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

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

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

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

#### Доступность

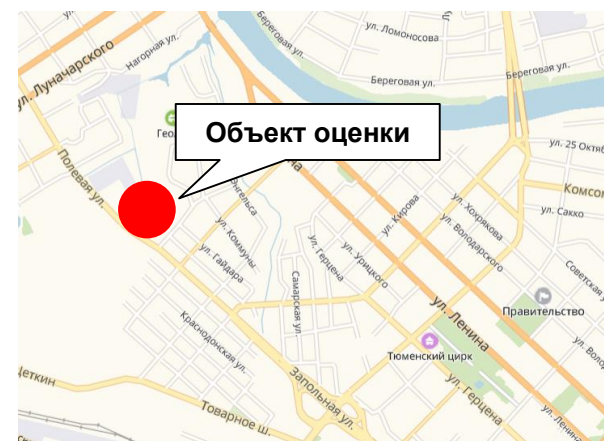
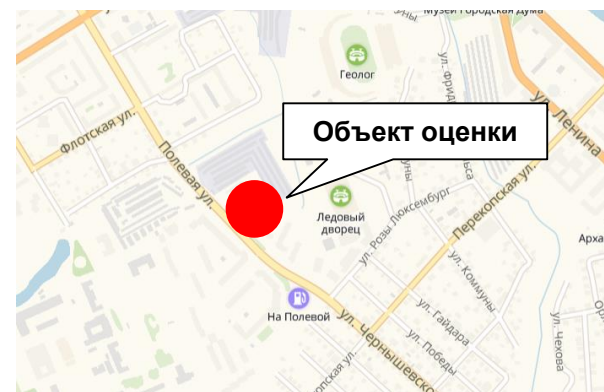
Объект оценки обладает хорошей транспортной и пешеходной доступностью благодаря расположению на первой линии улицы Чернышевского относительно недалеко от центра города. В радиусе 500 метров от Объекта оценки находятся Ледовый дворец, Тюменское президентское кадетское училище, Калининский районный суд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

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

#### Видимость

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

#### Местоположение Объекта оценки



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

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

## 2 Расчет рыночной стоимости

### Описание Объекта оценки

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

#### Конструктивные особенности

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

В здании функционируют следующие инженерные системы:

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

#### Текущее использование

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

#### Основные показатели

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

Источник: данные Заказчика

## 2 Расчет рыночной стоимости

### Описание Объекта оценки

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

Фотографии Объекта оценки были предоставлены Заказчиком.



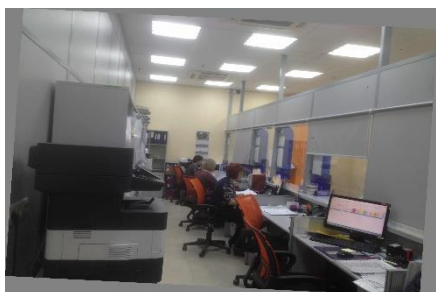
Фасад здания



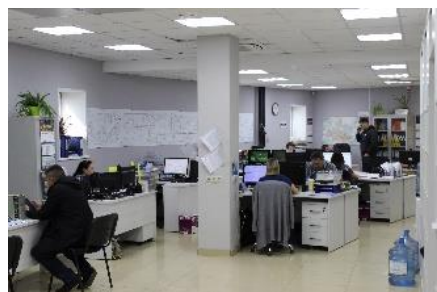
Входная группа



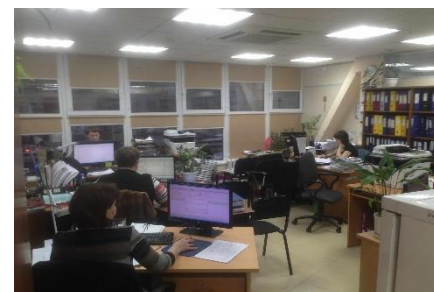
Операционный зал



Операционный зал



Офисные помещения



Офисные помещения



Коридор



Архив



Туалет и подсобные помещения

Источник: фотографии Исполнителя



## 2 Расчет рыночной стоимости

### Анализ наиболее эффективного использования

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

Концепция наиболее эффективного использования основана на четырех базовых критериях:

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

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

Ниже представлен анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки:

#### Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки

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

Источник: анализ Исполнителя

## 2 Расчет рыночной стоимости

### Анализ наиболее эффективного использования

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

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

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

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

### Описание выбранной методологии

Ниже приведено краткое описание выбранной методологии оценки.

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

### Затратный подход



#### Обоснование отказа от использования подхода:

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

### Сравнительный подход



#### Применяемый подход к оценке:

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

### Доходный подход



#### Применяемый подход к оценке:

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

## 2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

### Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

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

#### Доходный подход

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

#### Основные предположения финансовой модели

Основные макроэкономические предположения представлены в таблице справа.

- ▶ Прогнозный период модели – 15 мая 2019 года – 31 декабря 2030 года;
- ▶ Интервал прогноза – 1 квартал;
- ▶ Денежные потоки возникают в середине кварталов. Расчеты производились в рублях.

#### Расчет потенциального валового дохода

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

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

По результатам проведенного анализа рынка офисной недвижимости г. Тюмень (см. Приложение, а также ниже в разделе «Расчет рыночной стоимости Объекта оценки») мы пришли к выводу, что рыночные ставки аренды для помещений составляют 8 700 руб./кв. м/год, без НДС (для помещений на 2 и 3 этажах) и 7 500 руб./кв. м/год, без НДС (для помещения на цокольном этаже), включая эксплуатационные расходы и коммунальные платежи (кроме электричества). Таким образом, текущая ставка аренды по долгосрочному договору существенно отличается от рыночной ставки аренды.

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

Такое условие досрочного расторжения договора аренды делает невыгодным для арендатора переезд в новое помещение даже при существенном различии текущей ставки аренды по договору и рыночных ставок аренды. По состоянию на Дату оценки денежная выплата за оставшийся срок аренды составит около 198 млн руб. Кроме того, арендатор является собственником первого этажа в данном здании, что делает оцениваемые помещения более привлекательными для него, чем для другого потенциального арендатора.

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

#### Макроэкономические предположения

Показатель	май-дек 2019	2020	2021	2022	2023 и далее
ИПЦ России	2,46%	3,93%	4,04%	4,02%	4,00%

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

#### Данные долгосрочного договора

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

Источник: данные Заказчика

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

## 2 Расчет рыночной стоимости

### Расчет справедливой (рыночной) стоимости

#### Доходный подход

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

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

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

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

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

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

Как правило, на рынке офисной недвижимости помещения 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). Таким образом, когда участником сделки является компания-плательщик НДС, она сможет продать или сдать в аренду помещение по той же цене, которая сложилась на рынке, однако, эта цена будет включать НДС. Соответственно, ставки аренды и цены продаж на помещения, предлагающиеся собственниками, находящимися на УСН, или физическими лицами, воспринимаются как конечные условия, и, соответственно, также очищались от НДС.

## 2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости









### Расчет справедливой (рыночной) стоимости

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

Доходный подход

### Расчет ставки аренды офисных помещений на 2 и 3 этажах

Для расчета рыночной ставки аренды офисных помещений на 2 и 3 этажах на Дату оценки мы использовали метод сравнения продаж. В качестве объектов-аналогов для расчета ставки аренды были выбраны предложения помещений, сопоставимых по своим характеристикам с оцениваемыми.

Характеристика	Оцениваемые помещения на 2 и 3 этажах	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	
Источник информации		<a href="http://tyumen.cian.ru/rent/commercial/196687074/">tyumen.cian.ru/rent/commercial/196687074/</a>	Письмо брокера	<a href="http://tyumen.cian.ru/rent/commercial/199277998/">tyumen.cian.ru/rent/commercial/199277998/</a>	Письмо брокера	Письмо брокера	<a href="http://tyumen.cian.ru/rent/commercial/197937765/">tyumen.cian.ru/rent/commercial/197937765/</a>	<a href="http://tyumen.cian.ru/rent/commercial/187324163/">tyumen.cian.ru/rent/commercial/187324163/</a>	
Телефон		8 (922) 072-77-12	8 (922) 072-77-12	8 (922) 072-77-12	8 (922) 072-77-12	8 (922) 072-77-12	8 (982) 920-22-38	8 (982) 780-11-51	
Ставка аренды, руб./ кв. м/ год, без НДС		8 000	9 500	11 000	8 000	9 500	7 119	10 169	
Коммунальные платежи		Не включены	Включены, кроме электричества	Включены, кроме электричества	Включены, кроме электричества	Включены, кроме электричества	Не включены	Включены, кроме электричества	
Эксплуатационные платежи		Включены	Включены	Включены	Включены	Включены	Не включены	Включены	
Абсолютная корректировка		400	0	0	0	0	2 200	0	
Скорректированная ставка		8 400	9 500	11 000	8 000	9 500	9 319	10 169	
Тип (предложение/сделка)		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	
Корректировка		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	
Скорректированная ставка		7 980	9 025	10 450	7 600	9 025	8 853	9 661	
Время предложения/сделки	15.05.2019	Май 2019 г.	Май 2019 г.	Май 2019 г.	Май 2019 г.	Май 2019 г.	Май 2019 г.	Май 2019 г.	
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
Скорректированная ставка		7 980	9 025	10 450	7 600	9 025	8 853	9 661	
									
Местоположение	ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3	ул. Герцена, д. 60/1	ул. Сакко, д. 31	ул. Республики, д. 85	ул. Пермькова, д. 1, стр. 5	ул. Челюскинцев, д. 10	ул. Кирова, д. 40/33	ул. Герцена, д. 64	
Корректировка		-5%	-5%	0%	0%	-5%	-5%	-5%	
Общая площадь, кв. м	246,6	300,0	230,0	370,0	200,0	100,0	300,0	250,0	
Корректировка		1%	0%	2%	-1%	-4%	1%	0%	
Доля помещений на 2 этаже и выше	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
Совокупная корректировка		-4%	-5%	2%	-1%	-9%	-4%	-5%	
Скорректированная ставка		7 644	8 549	10 630	7 533	8 255	8 480	9 183	
Отделка и состояние помещений	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	
Абсолютная корректировка		0	0	0	0	0	0	0	
Скорректированная ставка		7 644	8 599	10 630	7 533	8 255	8 480	9 183	
Вес		14,3%	14,3%	14,3%	14,3%	14,3%	14,3%	14,3%	
<b>Рыночная ставка аренды, руб./кв. м/год, без НДС, включая эксплуатационные и коммунальные расходы (кроме электричества)</b>	<b>8 700</b>								

Источник: расчеты и предположения Исполнителя

## 2 Расчет рыночной стоимости










### Расчет справедливой (рыночной) стоимости

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

Доходный подход

### Расчет ставки аренды офисных помещений на цокольном этаже

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

Характеристика	Оцениваемые помещения на цокольном этаже	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8	
Источник информации		<a href="http://tyumen.cian.ru/rent/commercial/196687074/">tyumen.cian.ru/rent/commercial/196687074/</a>	Письмо брокера	<a href="http://tyumen.cian.ru/rent/commercial/199277998/">tyumen.cian.ru/rent/commercial/199277998/</a>	Письмо брокера	Письмо брокера	<a href="http://tyumen.cian.ru/rent/commercial/197937765/">tyumen.cian.ru/rent/commercial/197937765/</a>	<a href="http://tyumen.cian.ru/rent/commercial/187324163/">tyumen.cian.ru/rent/commercial/187324163/</a>	<a href="http://tyumen.cian.ru/rent/commercial/197658766/">tyumen.cian.ru/rent/commercial/197658766/</a>	
Телефон		8 (922) 072-77-12	8 (922) 072-77-12	8 (922) 072-77-12	8 (922) 072-77-12	8 (922) 072-77-12	8 (982) 920-22-38	8 (982) 780-11-51	8 (963) 057-36-40	
Ставка аренды, руб./ кв. м/ год, без НДС		8 000	9 500	11 000	8 000	9 500	7 119	10 169	7 017	
Коммунальные платежи		Не включены	Включены, кроме электричества	Включены, кроме электричества	Включены, кроме электричества	Включены, кроме электричества	Не включены	Включены, кроме электричества	Включены, кроме электричества	
Эксплуатационные платежи		Включены	Включены	Включены	Включены	Включены	Не включены	Включены	Включены	
Абсолютная корректировка		400	0	0	0	0	2 200	0	0	
Скорректированная ставка аренды		8 400	9 500	11 000	8 000	9 500	9 319	10 169	7 017	
Тип (предложение/сделка)		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	
Корректировка		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	
Скорректированная ставка аренды		7 980	9 025	10 450	7 600	9 025	8 853	9 661	6 666	
Время предложения/сделки	15.05.2019	Май 2019 г.	Май 2019 г.	Май 2019 г.	Май 2019 г.	Май 2019 г.	Май 2019 г.	Май 2019 г.	Май 2019 г.	
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
Скорректированная ставка аренды		7 980	9 025	10 450	7 600	9 025	8 853	9 661	6 666	
										
Местоположение	ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3	ул. Герцена, д. 60/1	ул. Сакко, д. 31	ул. Республики, д. 85	ул. Пермьякова, д. 1, стр. 5	ул. Челюскинцев, д. 10	ул. Кирова, д. 40/33	ул. Герцена, д. 64	ул. Республики	
Корректировка		-5%	-5%	0%	0%	-5%	-5%	-5%	0%	
Общая площадь (цоколь), кв. м	251,1	300,0	230,0	370,0	200,0	100,0	300,0	250,0	233,0	
Корректировка										
Доля помещений на цоколе	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	
Доля помещений на 2 этаже и выше	0%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	0%	
Корректировка		-11%	-11%	-11%	-11%	-11%	-11%	-11%	0%	
Совокупная корректировка		-15%	-16%	-10%	-12%	-19%	-15%	-16%	0%	
Скорректированная ставка аренды		6 789	7 593	9 441	6 691	7 332	7 532	8 157	6 645	
Отделка и состояние помещений	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	
Абсолютная корректировка		0	0	0	0	0	0	0	0	
Скорректированная ставка аренды		6 789	7 593	9 441	6 691	7 332	7 532	8 157	6 645	
Вес		12,5%	12,5%	12,5%	12,5%	12,5%	12,5%	12,5%	12,5%	
<b>Рыночная ставка аренды, руб./кв. м/год, без НДС, включая эксплуатационные и коммунальные расходы (кроме электричества),</b>	<b>7 500</b>									

Источник: расчеты и предположения Исполнителя

## 2 Расчет рыночной стоимости

### Расчет справедливой (рыночной) стоимости

#### Доходный подход

При определении ставки аренды мы применяли следующую последовательность корректировок:

**Корректировка на коммунальные расходы и дополнительные платежи.** Исходя из анализа рынка, мы определяем арендную ставку для офисных помещений с учетом эксплуатационных расходов, коммунальных платежей (кроме электричества). Абсолютные корректировки для этих объектов-аналогов определены на основании фактических данных Заказчика по оцениваемому помещению: расходы на коммунальные услуги (водоснабжение, водоотведение, отопление) составляют 400 руб./кв. м/год, без НДС, эксплуатационные расходы – 1 800 руб./кв. м/год, без НДС.

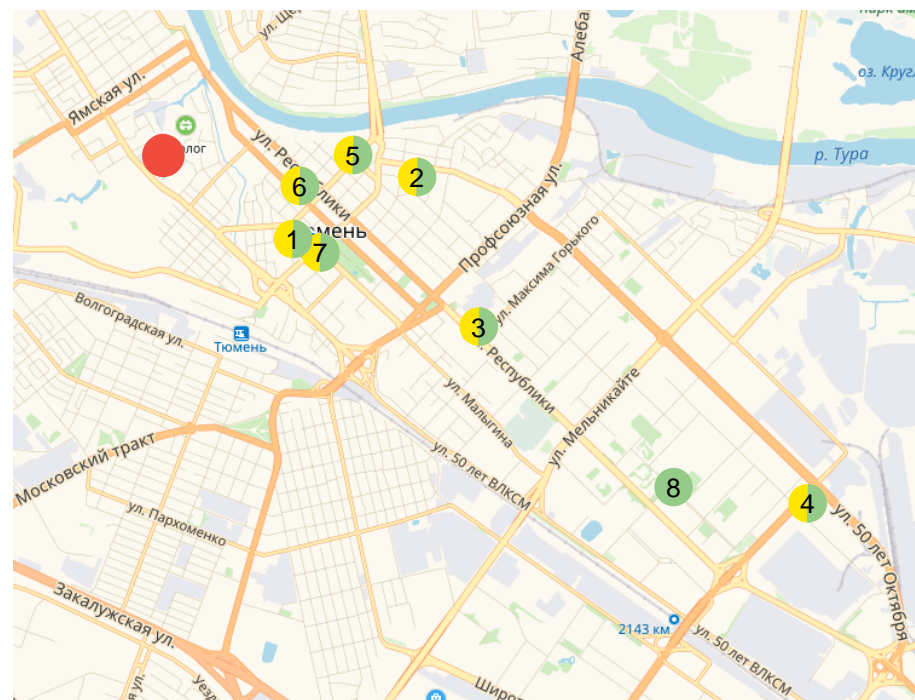
**Корректировка на тип цены (сделка/ предложение).** Для объектов, предлагаемых в аренду, запрашиваемые ставки, как правило, несколько выше тех, по которым фактически заключаются сделки. По результатам анализа рынка и интервьюирования брокеров было выявлено, что корректировка на предложение может составлять около 5%. Значение корректировки также соответствует диапазону, приведенному в Справочнике Лейфера. По данным Справочника корректировка на предложение для высококлассных офисов (офисы класса А, В) может находиться в диапазоне 4,8-12,0%.

**Корректировка на время сделки/ предложения.** Используемые для расчета аналоги присутствовали на рынке недвижимости в мае 2019 года, оценка проводится на дату 15 мая 2019 года. Таким образом, корректировка на время предложения не применялась.

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

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

#### Расположение объектов-аналогов



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

- Объект оценки (ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3)
- Аналоги для 2 и 3 этажа
- 1 ул. Герцена, д. 60/1
- 2 ул. Сакко, д. 31
- 3 ул. Республики, д. 85
- 4 ул. Пермякова, д. 1, стр. 5
- 5 ул. Челюскинцев, д. 10
- 6 ул. Кирова, д. 40/33
- 7 ул. Герцена, д. 64
- Аналоги для цокольного этажа
- 1 ул. Герцена, д. 60/1
- 2 ул. Сакко, д. 31
- 3 ул. Республики, д. 85
- 4 ул. Пермякова, д. 1, стр. 5
- 5 ул. Челюскинцев, д. 10
- 6 ул. Кирова, д. 40/33
- 7 ул. Герцена, д. 64
- 8 ул. Республики



## 2 Расчет рыночной стоимости

### Расчет справедливой (рыночной) стоимости

#### Доходный подход

Диапазоны корректировок на местоположение представлены в таблице ниже.

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

Аналоги № 3-4 и аналог №8 для помещения на цокольном этаже по местоположению сопоставимы с Объектом оценки, поэтому корректировка к их ставкам аренды не применялась.

Аналоги №1, 2, 5, 6, 7 расположены в центре города/ближе к центру города, что является более престижным местоположением для офисной недвижимости в Тюмени относительно Объекта оценки. Для данных аналогов была применена корректировка к их ставкам аренды - 5%.

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

Размер корректировок был определен согласно Справочнику Лейфера. Для расчета корректировки на площадь для ставок аренды мы применяли следующую формулу (зависимость удельной арендной ставки от площади объекта офисно-торгового назначения в городах с численностью от 500 тыс. до 1 млн человек:

$$Y = 1,1927x^{-0,042}, \text{ где:}$$

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

Корректировка на площадь определяется по формуле:

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

Корректировка на площадь определяется по формуле:

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

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

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

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

## 2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

### Расчет справедливой (рыночной) стоимости

**Корректировка на структуру площадей.** Поскольку мы анализировали арендные ставки и цены предложений аналогов в расчете на общую площадь объекта, необходимо учесть наличие в составе общей площади объекта оценки и/или аналогов помещений, расположенных на 1-м этаже, на 2-м этаже (и выше), и помещений в цоколе, ставки на которые, как правило, различаются.

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

$$K_3 = \frac{Do_1 + Do_2 * k_2}{Da_1 + Da_2 * k_2} * 100\%, \text{ где:}$$

**K<sub>3</sub>** – корректирующий коэффициент на наличие помещений, расположенных на 2-м этаже (и выше) и помещений в цоколе;

**Do<sub>1</sub>, Do<sub>2</sub>**, – доля помещений Объекта оценки, расположенных на 2-м этаже (и выше) и помещений в цоколе;

**Da<sub>1</sub>, Da<sub>2</sub>** – доля помещений аналога, расположенных на 1-м этаже, на 2-м этаже (и выше) и помещений в цоколе;

**k<sub>2</sub>** – коэффициент, учитывающий разницу в стоимости помещений, расположенных на 2-м этаже, относительно помещений в цоколе (0,89).

Значение коэффициента определено по данным Справочника Лейфера для городов с численностью от 500 тыс. до 1 млн человек.

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

## 2 Расчет рыночной стоимости

### Расчет справедливой (рыночной) стоимости

#### Доходный подход

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

#### Расчет действительного валового дохода от аренды

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

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

#### Расчет чистого операционного дохода.

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

- ▶ **Эксплуатационные расходы.** Эксплуатационные расходы определены на уровне фактических затрат, за исключением расходов на охрану, которые существенно превышают рыночный уровень ввиду специфики деятельности арендатора - расчетный центр. Расходы на охрану были заложены на рыночном уровне - 300 руб./кв. м/год, без НДС. Таким образом, все эксплуатационные расходы составили 1 800 руб./кв. м/год, без НДС, округленно.  
В расчет заложено предположение о росте величины эксплуатационных расходов в соответствии с динамикой темпов роста рублевых цен (индекс потребительских цен).
- ▶ **Земельные платежи.** По данным кадастровой карты, здание, в котором находятся оцениваемые помещения, расположено на земельном участке 943 кв. м (кадастровый номер 72:23:0216003:5651). Согласно договору аренды земельного участка от 08.10.2016 № 23-32/236, доля ЗУ, относимая к Объекту оценки, составляет 457,93 кв. м.  
Земельные платежи определены на уровне фактических платежей по данным Заказчика и составляют 74 770 рублей в год. В расчет заложено предположение роста величины земельных платежей ввиду переоценки кадастровой стоимости земельного участка 1 раз в 5 лет, начиная с 2025 года на величину накопленного роста рыночных ставок аренды оцениваемых помещений.

## 2 Расчет рыночной стоимости

### Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход (аренда)

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

#### Налог на имущество

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

По данным Заказчика остаточная балансовая стоимость Объекта оценки на 15.05.2019 составляет 91 383 958 руб. Месячная амортизация составляет 286 470 руб.

#### Страховые платежи

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

#### Фонд капитальных затрат

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

#### Брокерская комиссия

При заключении новых договоров аренды мы включили в денежный поток оплату брокерам комиссионных за сдачу помещений в аренду в размере 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.

#### Расходы на продажу

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

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

Стоимость продажи Объекта недвижимости в конце прогнозного периода определена методом прямой капитализации, то есть делением чистого операционного дохода первого года, следующего за прогноznым периодом, на ставку капитализации.

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

#### Расчет терминальной стоимости

Показатель	Значение
<b>Ставка аренды в терминальном году, руб./кв. м/год</b>	
<i>Помещения на 2 и 3 этажах</i>	14 097
<i>Помещения на цокольном этаже</i>	12 153
<b>Действительный валовый доход</b>	<b>6 527 839</b>
<b>Операционные расходы</b>	<b>(3 010 938)</b>
<i>Эксплуатационные расходы</i>	(1 767 596)
<i>Земельные платежи</i>	(111 306)
<i>Расходы на страхование</i>	(48 033)
<i>Налог на имущество</i>	(1 084 003)
<b>Чистый операционный доход</b>	<b>3 516 901</b>
Брокерская комиссия за сдачу в аренду	(108 797)
Фонд капитальных затрат	(65 278)
<b>Денежный поток</b>	<b>3 342 825</b>
Терминальная стоимость	33 428 254
Брокерская комиссия за продажу	(167 141)
<b>Итого, доход от продажи Объекта, руб.</b>	<b>33 261 112</b>

#### Расчет ставки дисконтирования

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

## 2 Расчет рыночной стоимости

### Расчет справедливой (рыночной) стоимости

#### Доходный подход (аренда)

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

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

Расчет стоимости ставки дисконтирования согласно кумулятивному подходу проводится следующим образом:

Безрисковая ставка +

Премия за риск инвестирования в отрасль (недвижимость) +

Премия за риск, связанный с низкой ликвидностью +

Премия за риск, связанный со спецификой оцениваемого Объекта.

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

#### *Премия за риск инвестирования в отрасль*

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

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

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

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

#### *Премия за риск, связанный со спецификой данного объекта недвижимости*

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

## 2 Расчет рыночной стоимости

### Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход (аренда)

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

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

#### Расчет премии за риск, связанный со спецификой объекта недвижимости

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

Источник: анализ Исполнителя \* данные риски заложены в безрисковой ставке

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

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

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

*Премия за риск, связанный с низкой ликвидностью*

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

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

#### Анализ ликвидности Объекта оценки

На ликвидность офисных помещений оказывает влияние ряд факторов:

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

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

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

## 2 Расчет рыночной стоимости

### Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход (аренда)

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

### Расчет валютной корректировки

	Среднегеометрическое значение	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
ИПЦ России	104,03%	104,91%	104,02%	103,99%	104,05%	104,00%	104,00%	104,00%	104,00%	104,00%	104,00%	104,00%	104,00%
ИПЦ США	101,91%	102,15%	101,63%	102,01%	102,05%	101,90%	102,00%	101,90%	101,90%	101,90%	101,90%	101,90%	101,90%
<b>Корректировка</b>	<b>1,021</b>												

Источник: EIU, Oxford Economics, Минэкономразвития РФ, ЦБ РФ, анализ Исполнителя

2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
104,00%	104,00%	104,00%	104,00%	104,00%	104,00%	104,00%	104,00%	104,00%	104,00%	104,00%	104,00%	104,00%	104,00%	104,00%	104,00%	104,00%
101,90%	101,90%	101,90%	101,90%	101,90%	101,90%	101,90%	101,90%	101,90%	101,90%	101,90%	101,90%	101,90%	101,90%	101,90%	101,90%	101,90%

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

Показатель	Значение
Безрисковая ставка	5,06%
Премия за риск инвестирования в отрасль	2,00%
Срок экспозиции, мес.	9
Премия за риск, связанный с низкой ликвидностью	3,80%
Премия за риск, связанный со спецификой данного объекта недвижимости	1,00%
Ставка дисконтирования для долл. потоков	11,86%
Валютная корректировка	1,021
<b>Ставка дисконтирования для рублевых потоков (округленно)</b>	<b>14,0%</b>

Источник: анализ Исполнителя

## 2 Расчет рыночной стоимости

### Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

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

#### Прогноз денежных потоков

Номер периода	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Начало периода	15 май 19	1 июл 19	1 окт 19	1 янв 20	1 апр 20	1 июл 20	1 окт 20	1 янв 21	1 апр 21	1 июл 21	1 окт 21	1 янв 22	1 апр 22	1 июл 22	1 окт 22	1 янв 23	1 апр 23	1 июл 23
Конец периода	30 июн 19	30 сен 19	31 дек 19	31 мар 20	30 июн 20	30 сен 20	31 дек 20	31 мар 21	30 июн 21	30 сен 21	31 дек 21	31 мар 22	30 июн 22	30 сен 22	31 дек 22	31 мар 23	30 июн 23	30 сен 23

#### ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД

Потенциальный доход от помещений	1 543 102	3 020 541	3 020 541	3 158 319	3 158 319	3 193 025	3 193 025	3 320 100	3 356 990	3 393 880	3 393 880	3 519 306	3 558 409	3 597 513	3 597 513	3 730 464	3 771 914	3 813 363
по действующим договорам	1 543 102	3 020 541	3 020 541	3 158 319	3 158 319	3 193 025	3 193 025	3 320 100	3 356 990	3 393 880	3 393 880	3 519 306	3 558 409	3 597 513	3 597 513	3 730 464	3 771 914	3 813 363
по новым договорам																		
Компенсация эксплуатационных расходов (по действующему договору)	141 658	279 826	282 389	281 250	283 971	289 868	292 672	289 953	296 094	302 329	305 340	301 663	308 039	314 511	317 629	313 785	320 398	327 110
<b>Итого, потенциальный валовой доход</b>	<b>1 684 760</b>	<b>3 300 367</b>	<b>3 302 930</b>	<b>3 439 569</b>	<b>3 442 289</b>	<b>3 482 894</b>	<b>3 485 698</b>	<b>3 610 053</b>	<b>3 653 084</b>	<b>3 696 209</b>	<b>3 699 219</b>	<b>3 820 969</b>	<b>3 866 448</b>	<b>3 912 024</b>	<b>3 915 141</b>	<b>4 044 250</b>	<b>4 092 312</b>	<b>4 140 474</b>
<b>ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД</b>	<b>1 684 760</b>	<b>3 300 367</b>	<b>3 302 930</b>	<b>3 439 569</b>	<b>3 442 289</b>	<b>3 482 894</b>	<b>3 485 698</b>	<b>3 610 053</b>	<b>3 653 084</b>	<b>3 696 209</b>	<b>3 699 219</b>	<b>3 820 969</b>	<b>3 866 448</b>	<b>3 912 024</b>	<b>3 915 141</b>	<b>4 044 250</b>	<b>4 092 312</b>	<b>4 140 474</b>

#### ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ

Эксплуатационные расходы	(141 658)	(279 826)	(282 389)	(281 250)	(283 971)	(289 868)	(292 672)	(289 953)	(296 094)	(302 329)	(305 340)	(301 663)	(308 039)	(314 511)	(317 629)	(313 785)	(320 398)	(327 110)
Земельные платежи	(9 628)	(18 846)	(18 846)	(18 590)	(18 590)	(18 795)	(18 795)	(18 436)	(18 641)	(18 846)	(18 846)	(18 436)	(18 641)	(18 846)	(18 846)	(18 436)	(18 641)	(18 846)
Расходы на страхование	(9 628)	(18 846)	(18 846)	(18 590)	(18 590)	(18 795)	(18 795)	(18 436)	(18 641)	(18 846)	(18 846)	(18 436)	(18 641)	(18 846)	(18 846)	(18 436)	(18 641)	(18 846)
Налог на имущество	(6 185)	(12 107)	(12 107)	(11 943)	(11 943)	(12 074)	(12 074)	(11 844)	(11 975)	(12 107)	(12 107)	(11 844)	(11 975)	(12 107)	(12 107)	(11 844)	(11 975)	(12 107)
<b>Итого, операционные расходы</b>	<b>(501 824)</b>	<b>(498 673)</b>	<b>(493 946)</b>	<b>(489 219)</b>	<b>(484 493)</b>	<b>(478 978)</b>	<b>(474 251)</b>	<b>(469 524)</b>	<b>(464 798)</b>	<b>(460 071)</b>	<b>(455 344)</b>	<b>(450 617)</b>	<b>(445 891)</b>	<b>(441 164)</b>	<b>(436 437)</b>	<b>(431 710)</b>	<b>(426 984)</b>	<b>(421 469)</b>
<b>ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД</b>	<b>1 025 465</b>	<b>2 490 915</b>	<b>2 495 642</b>	<b>2 638 566</b>	<b>2 643 293</b>	<b>2 683 179</b>	<b>2 687 906</b>	<b>2 820 295</b>	<b>2 861 575</b>	<b>2 902 856</b>	<b>2 907 582</b>	<b>3 038 408</b>	<b>3 081 902</b>	<b>3 125 396</b>	<b>3 130 122</b>	<b>3 268 474</b>	<b>3 314 313</b>	<b>3 360 941</b>

#### ПРОЧИЕ РАСХОДЫ

Брокерская комиссия за сдачу в аренду																		
Фонд капитальных затрат	(16 848)	(33 004)	(33 029)	(34 396)	(34 423)	(34 829)	(34 857)	(36 101)	(36 531)	(36 962)	(36 992)	(38 210)	(38 664)	(39 120)	(39 151)	(40 442)	(40 923)	(41 405)
<b>Итого, прочие расходы</b>	<b>(16 848)</b>	<b>(33 004)</b>	<b>(33 029)</b>	<b>(34 396)</b>	<b>(34 423)</b>	<b>(34 829)</b>	<b>(34 857)</b>	<b>(36 101)</b>	<b>(36 531)</b>	<b>(36 962)</b>	<b>(36 992)</b>	<b>(38 210)</b>	<b>(38 664)</b>	<b>(39 120)</b>	<b>(39 151)</b>	<b>(40 442)</b>	<b>(40 923)</b>	<b>(41 405)</b>
<b>Денежный поток до налогообложения</b>	<b>1 008 618</b>	<b>2 457 911</b>	<b>2 462 612</b>	<b>2 604 171</b>	<b>2 608 870</b>	<b>2 648 350</b>	<b>2 653 049</b>	<b>2 784 195</b>	<b>2 825 045</b>	<b>2 865 894</b>	<b>2 870 590</b>	<b>3 000 198</b>	<b>3 043 237</b>	<b>3 086 275</b>	<b>3 090 971</b>	<b>3 228 031</b>	<b>3 273 390</b>	<b>3 319 536</b>
Фактор дисконтирования	0,9916	0,9672	0,9358	0,9056	0,8765	0,8482	0,8206	0,7943	0,7689	0,7441	0,7199	0,6968	0,6745	0,6528	0,6316	0,6113	0,5918	0,5727
<b>Дисконтированный денежный поток</b>	<b>1 000 151</b>	<b>2 377 262</b>	<b>2 304 484</b>	<b>2 358 259</b>	<b>2 286 636</b>	<b>2 246 283</b>	<b>2 177 214</b>	<b>2 211 454</b>	<b>2 172 221</b>	<b>2 132 472</b>	<b>2 066 623</b>	<b>2 090 559</b>	<b>2 052 809</b>	<b>2 014 615</b>	<b>1 952 176</b>	<b>1 973 260</b>	<b>1 937 067</b>	<b>1 900 942</b>

Стоимость Объекта оценки на Дату оценки, руб., без НДС, округленно **88 380 000**

Источник: расчеты Исполнителя



## 2 Расчет рыночной стоимости

### Расчет справедливой (рыночной) стоимости

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

Доходный подход

#### Прогноз денежных потоков (продолжение)

Номер периода	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37
Начало периода	1 окт 23	1 янв 24	1 апр 24	1 июл 24	1 окт 24	1 янв 25	1 апр 25	1 июл 25	1 окт 25	1 янв 26	1 апр 26	1 июл 26	1 окт 26	1 янв 27	1 апр 27	1 июл 27	1 окт 27	1 янв 28	1 апр 28
Конец периода	31 дек 23	31 мар 24	30 июн 24	30 сен 24	31 дек 24	31 мар 25	30 июн 25	30 сен 25	31 дек 25	31 мар 26	30 июн 26	30 сен 26	31 дек 26	31 мар 27	30 июн 27	30 сен 27	31 дек 27	31 мар 28	30 июн 28

#### ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД

Потенциальный доход от помещений	3 813 363	3 987 304	3 987 304	4 031 121	4 031 121	4 191 550	4 238 122	4 284 695	4 284 695	4 443 043	4 492 410	4 541 777	4 541 777	4 709 625	4 761 954	4 814 283	4 814 283	5 033 880	5 033 880
по действующим договорам	3 813 363	3 987 304	3 987 304	4 031 121	4 031 121	4 191 550	4 238 122	4 284 695	4 284 695	4 443 043	4 492 410	4 541 777	4 541 777	4 709 625	4 761 954	4 814 283	4 814 283	5 033 880	5 033 880
по новым договорам																			
Компенсация эксплуатационных расходов (по действующему договору)	330 334	329 060	332 302	339 264	342 606	339 387	346 539	353 799	357 284	352 961	360 398	367 948	371 573	367 077	374 812	382 664	386 434	384 945	388 737
<b>Итого, потенциальный валовой доход</b>	<b>4 143 697</b>	<b>4 316 365</b>	<b>4 319 607</b>	<b>4 370 385</b>	<b>4 373 727</b>	<b>4 530 937</b>	<b>4 584 661</b>	<b>4 638 494</b>	<b>4 641 979</b>	<b>4 796 003</b>	<b>4 852 808</b>	<b>4 909 725</b>	<b>4 913 350</b>	<b>5 076 702</b>	<b>5 136 766</b>	<b>5 196 947</b>	<b>5 200 717</b>	<b>5 418 825</b>	<b>5 422 617</b>
<b>ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД</b>	<b>4 143 697</b>	<b>4 316 365</b>	<b>4 319 607</b>	<b>4 370 385</b>	<b>4 373 727</b>	<b>4 530 937</b>	<b>4 584 661</b>	<b>4 638 494</b>	<b>4 641 979</b>	<b>4 796 003</b>	<b>4 852 808</b>	<b>4 909 725</b>	<b>4 913 350</b>	<b>5 076 702</b>	<b>5 136 766</b>	<b>5 196 947</b>	<b>5 200 717</b>	<b>5 418 825</b>	<b>5 422 617</b>

#### ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ

Эксплуатационные расходы	(330 334)	(329 060)	(332 302)	(339 264)	(342 606)	(339 387)	(346 539)	(353 799)	(357 284)	(352 961)	(360 398)	(367 948)	(371 573)	(367 077)	(374 812)	(382 664)	(386 434)	(384 945)	(388 737)
Земельные платежи	(18 846)	(18 590)	(18 590)	(18 795)	(18 795)	(22 559)	(22 809)	(23 060)	(23 060)	(22 559)	(22 809)	(23 060)	(23 060)	(22 559)	(22 809)	(23 060)	(23 060)	(22 747)	(22 747)
Расходы на страхование	(18 846)	(18 590)	(18 590)	(18 795)	(18 795)	(22 559)	(22 809)	(23 060)	(23 060)	(22 559)	(22 809)	(23 060)	(23 060)	(22 559)	(22 809)	(23 060)	(23 060)	(22 747)	(22 747)
Налог на имущество	(12 107)	(11 943)	(11 943)	(12 074)	(12 074)	(11 844)	(11 975)	(12 107)	(12 107)	(11 844)	(11 975)	(12 107)	(12 107)	(11 844)	(11 975)	(12 107)	(12 107)	(11 943)	(11 943)
<b>Итого, операционные расходы</b>	<b>(416 742)</b>	<b>(412 016)</b>	<b>(407 289)</b>	<b>(402 562)</b>	<b>(397 835)</b>	<b>(393 109)</b>	<b>(388 382)</b>	<b>(383 655)</b>	<b>(378 928)</b>	<b>(374 202)</b>	<b>(369 475)</b>	<b>(363 960)</b>	<b>(359 233)</b>	<b>(354 507)</b>	<b>(349 780)</b>	<b>(345 053)</b>	<b>(340 326)</b>	<b>(335 600)</b>	<b>(330 873)</b>
<b>ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД</b>	<b>3 365 668</b>	<b>3 544 756</b>	<b>3 549 483</b>	<b>3 597 690</b>	<b>3 602 417</b>	<b>3 764 038</b>	<b>3 814 956</b>	<b>3 865 873</b>	<b>3 870 600</b>	<b>4 034 438</b>	<b>4 088 150</b>	<b>4 142 650</b>	<b>4 147 376</b>	<b>4 320 716</b>	<b>4 377 389</b>	<b>4 434 063</b>	<b>4 438 790</b>	<b>4 663 591</b>	<b>4 668 317</b>

#### ПРОЧИЕ РАСХОДЫ

Брокерская комиссия за сдачу в аренду																			
Фонд капитальных затрат	(41 437)	(43 164)	(43 196)	(43 704)	(43 737)	(45 309)	(45 847)	(46 385)	(46 420)	(47 960)	(48 528)	(49 097)	(49 134)	(50 767)	(51 368)	(51 969)	(52 007)	(54 188)	(54 226)
<b>Итого, прочие расходы</b>	<b>(41 437)</b>	<b>(43 164)</b>	<b>(43 196)</b>	<b>(43 704)</b>	<b>(43 737)</b>	<b>(45 309)</b>	<b>(45 847)</b>	<b>(46 385)</b>	<b>(46 420)</b>	<b>(47 960)</b>	<b>(48 528)</b>	<b>(49 097)</b>	<b>(49 134)</b>	<b>(50 767)</b>	<b>(51 368)</b>	<b>(51 969)</b>	<b>(52 007)</b>	<b>(54 188)</b>	<b>(54 226)</b>
<b>Денежный поток до налогообложения</b>	<b>3 324 231</b>	<b>3 501 592</b>	<b>3 506 287</b>	<b>3 553 987</b>	<b>3 558 680</b>	<b>3 718 729</b>	<b>3 769 109</b>	<b>3 819 488</b>	<b>3 824 180</b>	<b>3 986 478</b>	<b>4 039 622</b>	<b>4 093 552</b>	<b>4 098 243</b>	<b>4 269 949</b>	<b>4 326 022</b>	<b>4 382 094</b>	<b>4 386 783</b>	<b>4 609 402</b>	<b>4 614 091</b>
Фактор дисконтирования	0,5541	0,5362	0,5189	0,5022	0,4859	0,4703	0,4553	0,4406	0,4263	0,4126	0,3994	0,3865	0,3739	0,3619	0,3504	0,3391	0,3280	0,3175	0,3073
<b>Дисконтированный денежный поток</b>	<b>1 841 829</b>	<b>1 877 450</b>	<b>1 819 586</b>	<b>1 784 784</b>	<b>1 729 121</b>	<b>1 748 854</b>	<b>1 715 924</b>	<b>1 682 709</b>	<b>1 630 080</b>	<b>1 644 684</b>	<b>1 613 371</b>	<b>1 582 116</b>	<b>1 532 507</b>	<b>1 545 432</b>	<b>1 515 710</b>	<b>1 485 777</b>	<b>1 439 080</b>	<b>1 463 282</b>	<b>1 417 725</b>

Источник: расчеты Исполнителя

## 2 Расчет рыночной стоимости

### Расчет справедливой (рыночной) стоимости

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

Доходный подход

#### Прогноз денежных потоков (продолжение)

Номер периода	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51
Начало периода	1 июл 28	1 окт 28	1 янв 29	1 апр 29	1 июл 29	1 окт 29	1 янв 30	1 апр 30	1 июл 30	1 окт 30	1 янв 31	1 апр 31	1 июл 31	1 окт 31
Конец периода	30 сен 28	31 дек 28	31 мар 29	30 июн 29	30 сен 29	31 дек 29	31 мар 30	30 июн 30	30 сен 30	31 дек 30	31 мар 31	30 июн 31	30 сен 31	31 дек 31

#### ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД

Потенциальный доход от помещений	5 089 197	5 089 197	5 291 735	5 350 532	5 409 329	5 409 329	5 609 239	5 671 564	5 733 889	5 733 889	1 585 863	1 619 281	1 653 204	1 669 491
по действующим договорам	5 089 197	5 089 197	5 291 735	5 350 532	5 409 329	5 409 329	5 609 239	5 671 564	5 733 889	5 733 889	0	0	0	0
по новым договорам											1 585 863	1 619 281	1 653 204	1 669 491
Компенсация эксплуатационных расходов (по действующему договору)	396 881	400 791	397 025	405 392	413 884	417 962	412 904	421 605	430 437	434 677	0	0	0	0
<b>Итого, потенциальный валовой доход</b>	<b>5 486 078</b>	<b>5 489 988</b>	<b>5 688 760</b>	<b>5 755 923</b>	<b>5 823 213</b>	<b>5 827 290</b>	<b>6 022 142</b>	<b>6 093 168</b>	<b>6 164 325</b>	<b>6 168 566</b>	<b>1 585 863</b>	<b>1 619 281</b>	<b>1 653 204</b>	<b>1 669 491</b>
<b>ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД</b>	<b>5 486 078</b>	<b>5 489 988</b>	<b>5 688 760</b>	<b>5 755 923</b>	<b>5 823 213</b>	<b>5 827 290</b>	<b>6 022 142</b>	<b>6 093 168</b>	<b>6 164 325</b>	<b>6 168 566</b>	<b>1 585 863</b>	<b>1 619 281</b>	<b>1 653 204</b>	<b>1 669 491</b>

#### ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ

Эксплуатационные расходы	(396 881)	(400 791)	(397 025)	(405 392)	(413 884)	(417 962)	(412 904)	(421 605)	(430 437)	(434 677)	(429 417)	(438 466)	(447 651)	(452 062)
Земельные платежи	(22 997)	(22 997)	(22 559)	(22 809)	(23 060)	(23 060)	(27 445)	(27 750)	(28 055)	(28 055)	(27 445)	(27 750)	(28 055)	(28 055)
Расходы на страхование	(22 997)	(22 997)	(22 559)	(22 809)	(23 060)	(23 060)	(27 445)	(27 750)	(28 055)	(28 055)	(27 445)	(27 750)	(28 055)	(28 055)
Налог на имущество	(12 074)	(12 074)	(11 844)	(11 975)	(12 107)	(12 107)	(11 844)	(11 975)	(12 107)	(12 107)	(11 844)	(11 975)	(12 107)	(12 107)
<b>Итого, операционные расходы</b>	<b>(326 146)</b>	<b>(321 419)</b>	<b>(315 905)</b>	<b>(311 178)</b>	<b>(306 451)</b>	<b>(301 725)</b>	<b>(296 998)</b>	<b>(292 271)</b>	<b>(287 544)</b>	<b>(282 818)</b>	<b>(278 091)</b>	<b>(273 364)</b>	<b>(268 637)</b>	<b>(263 911)</b>
<b>ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД</b>	<b>4 727 980</b>	<b>4 732 707</b>	<b>4 941 427</b>	<b>5 004 569</b>	<b>5 067 710</b>	<b>5 072 437</b>	<b>5 272 952</b>	<b>5 339 567</b>	<b>5 406 182</b>	<b>5 410 909</b>	<b>839 066</b>	<b>867 726</b>	<b>896 753</b>	<b>913 356</b>

#### ПРОЧИЕ РАСХОДЫ

Брокерская комиссия за сдачу в аренду										(530 734)	(27 199)	(27 199)	(27 199)	(27 199)
Фонд капитальных затрат	(54 861)	(54 900)	(56 888)	(57 559)	(58 232)	(58 273)	(60 221)	(60 932)	(61 643)	(61 686)	(15 859)	(16 193)	(16 532)	(16 695)
<b>Итого, прочие расходы</b>	<b>(54 861)</b>	<b>(54 900)</b>	<b>(56 888)</b>	<b>(57 559)</b>	<b>(58 232)</b>	<b>(58 273)</b>	<b>(60 221)</b>	<b>(60 932)</b>	<b>(61 643)</b>	<b>(592 420)</b>				
<b>Терминальная стоимость</b>														<b>33 261 112</b>
<b>Денежный поток до налогообложения</b>	<b>4 673 119</b>	<b>4 677 807</b>	<b>4 884 540</b>	<b>4 947 010</b>	<b>5 009 478</b>	<b>5 014 164</b>	<b>5 212 730</b>	<b>5 278 635</b>	<b>5 344 539</b>	<b>4 818 489</b>				
Фактор дисконтирования	0,2973	0,2877	0,2784	0,2696	0,2608	0,2524	0,2443	0,2365	0,2288	0,2214	0,2178			
<b>Дисконтированный денежный поток</b>	<b>1 389 496</b>	<b>1 345 734</b>	<b>1 360 076</b>	<b>1 333 468</b>	<b>1 306 703</b>	<b>1 265 464</b>	<b>1 273 324</b>	<b>1 248 233</b>	<b>1 223 007</b>	<b>1 066 832</b>	<b>7 243 615</b>			

Источник: расчеты Исполнителя

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

# 88 380 000 руб.

Значение рыночной стоимости приведено округленно, не включая НДС

## 2 Расчет рыночной стоимости

### 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 продавцов и покупателей недвижимости и/или достоверных данных о сделках.

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

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

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

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

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

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






## 2 Расчет рыночной стоимости

### Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Сравнительный подход

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

### Расчет цены продажи офисных помещений

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации		<a href="http://www.domofond.ru/kommerchesk-ayanedvizhimost-na-prodazhu-tyumen-215773269">www.domofond.ru/kommerchesk-ayanedvizhimost-na-prodazhu-tyumen-215773269</a>	<a href="http://www.domofond.ru/kommerchesk-ayedvizhimost-na-prodazhu-tyumen-161564092">www.domofond.ru/kommerchesk-ayedvizhimost-na-prodazhu-tyumen-161564092</a>	<a href="http://www.domofond.ru/kommerchesk-anedvizhimost-na-prodazhu-tyumen-260577817">www.domofond.ru/kommerchesk-anedvizhimost-na-prodazhu-tyumen-260577817</a>	<a href="http://www.domofond.ru/kommerchesk-anedvizhimost-na-prodazhu-tyumen-259900524">www.domofond.ru/kommerchesk-anedvizhimost-na-prodazhu-tyumen-259900524</a>
Телефон		8 (922) 047-39-54, Дмитрий	8 (982) 967-44-12	8 (345) 238-44-34	8 (922) 266-32-34, Игорь
Цена предложения, руб./кв. м, без НДС		69 444	55 970	56 738	51 768
Тип (предложение/сделка)		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		-13,7%	-13,7%	-13,7%	-13,7%
Скорректированная цена		59 931	48 302	48 965	44 676
Время предложения/сделки	15.05.2019	Май 2019 г.	Май 2019 г.	Май 2019 г.	Май 2019 г.
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		59 931	48 302	48 965	44 676
Фотография объекта					
Местоположение	ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3	ул. Комсомольская, д. 22	ул. Комсомольская, д. 58	ул. 50 лет ВЛКСМ, д. 49, стр. 3	ул. Одесская, д. 9
Корректировка		-5%	0%	0%	0%
Общая площадь, кв. м	497,7	360,0	268,0	282,0	330,0
Корректировка		-4%	-8%	-7%	-5%
Площадь помещений 2-го этажа и выше, кв. м	246,6	360,0	268,0	282,0	330,0
Площадь помещений в цоколе, кв. м	251,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Доля помещений на 2 этаже и выше	49,5%	100%	100%	100%	100%
Доля помещений в цоколе	50,5%	0%	0%	0%	0%
Корректировка		-5,6%	-5,6%	-5,6%	-5,6%
Совокупная корректировка		-14%	-13%	-12%	-10%
Скорректированная цена		51 543	42 095	42 954	39 994
Отделка помещений	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка
Абсолютная корректировка		-	-	-	-
Скорректированная цена		51 543	42 095	42 954	39 994
Вес		25%	25%	25%	25%
<b>Рыночная цена продажи, руб./кв. м, без НДС</b>	<b>44 147</b>				
<b>Справедливая (рыночная) стоимость Объекта, руб., без НДС</b>	<b>21 971 962</b>				

Источник: расчеты и предположения Исполнителя

## 2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

### Расчет справедливой (рыночной) стоимости

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

#### Сравнительный подход

При определении цены продажи мы применяли следующую последовательность корректировок:

**Корректировка на тип цены (сделка/ предложение).** Для объектов, предлагаемых на продажу, запрашиваемые цены, как правило, несколько выше тех цен, по которым фактически заключаются сделки. По результатам анализа рынка и интервьюирования брокеров было выявлено, что корректировка на предложение может составлять около 5-10%. По данным Справочника корректировка на предложение для высококлассных офисов (офисы классов А, В) находится в диапазоне 5,8-13,7%.

Используемые в расчете аналоги присутствовали на рынке недвижимости в декабре 2018 года, однако запрашиваемые цены на данные объекты к Дате оценки не изменились. Таким образом, корректировка на предложение была применена по верхней границе диапазона (13,7%).

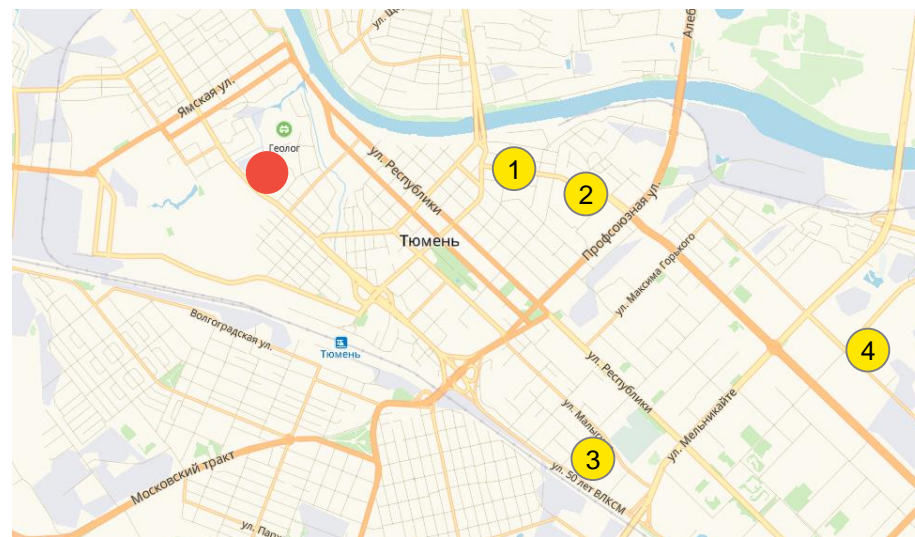
**Корректировка на время сделки/ предложения.** Используемые для расчета аналоги присутствовали на рынке недвижимости в мае 2019 года, оценка проводится на дату 15 мая 2019 года. Таким образом, корректировка на время предложения не применялась.

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

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

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

#### Расположение объектов-аналогов



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

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

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

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

Размер корректировок также был определен согласно Справочнику Лейфера. Для расчета корректировки мы применяли следующую формулу (зависимость удельной цены от площади объекта офисно-торгового назначения в городах с численностью от 500 тыс. до 1 млн человек:

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

## 2 Расчет рыночной стоимости

### Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Сравнительный подход

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

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

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

#### **Корректировка на обременения (договоры долгосрочной аренды).**

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

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

Расчет корректировки проводился по следующему алгоритму:

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

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

## 2 Расчет рыночной стоимости

### Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Сравнительный подход

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

#### Расчет корректировки на обременения в виде долгосрочного договора аренды

Период	15.05. 2019- 31.12.2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Рост рынка	3,71%	3,93%	4,04%	4,02%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Доход по рынку, руб./кв. м	5 127	8 518	8 856	9 213	9 583	9 967	10 365	10 780	11 211	11 659	12 126	12 610
Доход по договору, руб./кв. м	16 653	27 829	29 453	31 173	32 993	34 921	36 962	39 124	41 413	43 837	46 404	49 122
Разница	11 526	19 311	20 597	21 959	23 410	24 954	26 597	28 344	30 202	32 177	34 278	36 512
Дисконтированная разница	11 062	16 658	15 583	14 575	13 630	12 745	11 914	11 138	10 412	9 730	9 091	8 495
Разница всего, руб./кв. м	145 033											
Площадь, кв. м	497,7											
<b>Корректировка, руб.</b>	<b>72 183 078</b>											

Источник: анализ Исполнителя, данные Заказчика

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

#### Расчет справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки

Стоимость, руб., без НДС	Корректировка на долгосрочный договор аренды, руб.	Стоимость Объекта оценки, руб., без НДС, округленно
<b>21 971 962</b>	<b>72 183 078</b>	<b>94 160 000</b>

Источник: анализ Исполнителя

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

# 94 160 000 руб.

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

## 2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

### Согласование результатов и вывод о стоимости

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

#### Согласование результатов и вывод о стоимости

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

Данное заключение может быть представлено как в виде «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 договора аренды не будут изменены с уменьшением денежного потока арендодателя.

В таблице ниже представлен результат согласования стоимости оцениваемого объекта.

#### Согласование результатов

Подход	Рыночная стоимость, руб., без НДС	Вес подхода	Согласованная справедливая (рыночная) стоимость, руб., без НДС, округленно
Затратный	Не применялся	-	
Сравнительный	94 160 000	50%	91 000 000
Доходный	88 380 000	50%	

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

**91 000 000 (Девяносто один миллион) рублей.**

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

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



# 3

## Приложения

	Стр.
Обзор макроэкономической ситуации	58
Обзор рынка офисной недвижимости Тюмени	63
Перечень использованных материалов	66
Сведения об Оценщике	67
Копии документов Заказчика	68

## 3 Приложения

### Обзор макроэкономической ситуации

Макроэкономические данные по России

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет рыночной ...

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

#### Ключевые макроэкономические индикаторы

ИПЦ России, %	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
EIU, year end	4,7%	4,0%	4,3%	4,0%	3,8%	3,8%	3,8%
Oxford Economics	4,1%	3,3%	4,1%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
ЦБ-базовый	4,9%	4,0%	4,0%	-	-	-	-
Консенсус-прогноз ВШЭ	4,8%	4,0%	4,0%	4,1%	4,2%	4,0%	3,9%
МЭР-базовый	4,3%	4,3%	3,8%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Среднее значение	4,6%	3,9%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%

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

#### Экономическая ситуация

По оценке Росстата, на начало 2019 года рост ВВП составил 2,3%. Ускорение роста ВВП по сравнению с предыдущим годом было обеспечено такими секторами, как добывающая промышленность, транспортировка и хранение, строительство, деятельность финансовая и страховая.

Согласно данным Минэкономразвития России, в феврале 2019 г. рост ВВП ускорился до 1,5% в годовом исчислении по сравнению с динамикой в 0,7% месяцем ранее. Данная информация позволяет говорить о том, что экономический рост в текущем году будет выше ожиданий Минэкономразвития, когда прогнозировалось замедление экономического роста до 1,3%.

По прогнозам ЦБ РФ, темпы прироста ВВП страны в 2019 году составят 1,2-1,7%. ЦБ отмечает, что запланированное повышение НДС в 2019 году может оказать сдерживающее влияние на деловую активность, в особенности в начале года.

Международный валютный фонд (МВФ), в свою очередь, понизил прогноз роста ВВП России в 2019 году на 0,2 процентных пункта, до 1,6%.

## 3 Приложения

### Обзор макроэкономической ситуации

Макроэкономические данные по России

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет рыночной ...

**3 Приложения**

#### Макроэкономика: влияние на рынок недвижимости

Влияние на рынок недвижимости оказали следующие основные факторы:

##### *Денежная масса:*

По данным ЦБ РФ, по состоянию на 1 марта 2019 года уменьшение денежной массы в национальном определении (денежного агрегата M2) с начала года составило -1,9% (за аналогичный период 2018 года данный показатель составил -0,9%).

##### *Инфляция:*

По оценкам ЦБ РФ на 18 марта, инфляция составила 5,3%. Перенос повышения НДС в цены в значительной мере реализовался. Его вклад в годовую инфляцию составил около 0,6-0,7 процентных пункта, что соответствует нижней границе интервала ожиданий Банка России.

##### *Уровень безработицы:*

По данным Росстата, по состоянию на февраль 2019 года, безработица составила 4,9%. В феврале 2019 года, по итогам выборочного обследования рабочей силы, 3,7 млн человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные.

##### *Индекс промышленного производства:*

По данным Росстата, Индекс промышленного производства в феврале 2019 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,1%.

##### *Цены на нефть:*

По данным Интерфакс, по состоянию на середину марта 2019 года цены на нефть стабилизировались, при этом цена на нефть марки Brent достигла 67,25 долл. за баррель, а цена на нефть марки WTI – 58,62 долл. за баррель.

Согласно данным Министерства финансов РФ, средняя цена нефти российской марки Urals в январе-феврале 2019 года снизилась до 61,76 долл. за баррель, что на 6,4% по отношению к аналогичному периоду прошлого года.

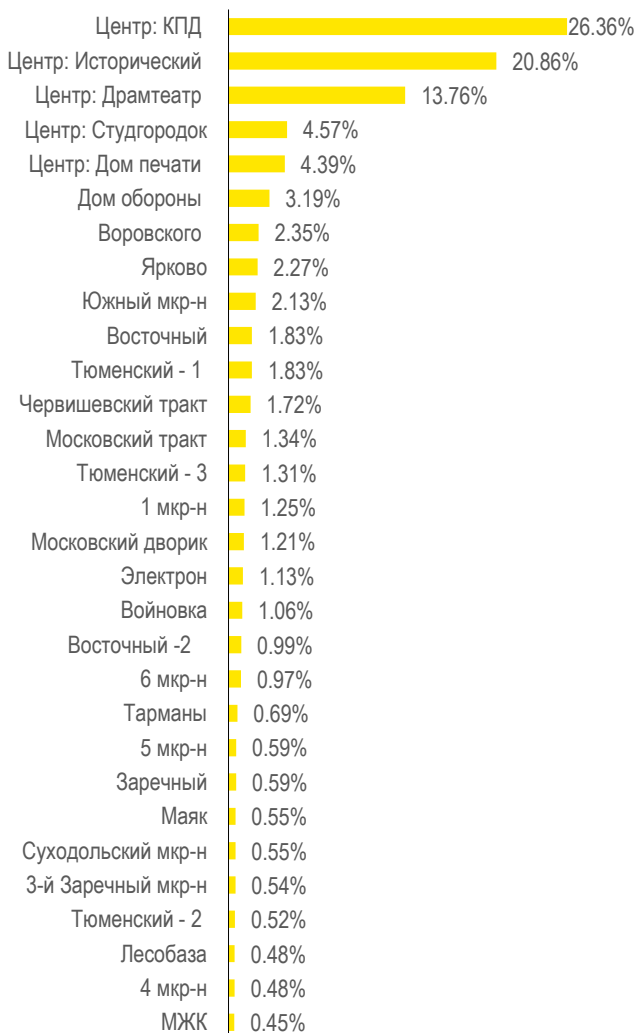
По данным бизнес рейтинга «Ведение бизнеса» Всемирного банка, Россия заняла 31 место из 190 в 2019 году, по сравнению с предыдущим годом, где занимала 35 место. Россия продемонстрировала наилучшие результаты по таким направлениям, как «Подключение к сетям электроснабжения» и «Регистрация предприятий».

### 3 Приложения

## Обзор рынка офисной недвижимости Тюмени

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

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



### Предложение

Объем предложения коммерческой недвижимости в г. Тюмени превысил докризисный уровень 2013-2014 гг. и составляет более 680 тыс. кв. м. Почти 70% от всего предложения офисных площадей расположены в центре г. Тюмень.

В настоящее время рынок офисной недвижимости Тюмени представлен следующими объектами:

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

Согласно данным Агат-оценка, в январе 2019 года объем рынка аренды офисной недвижимости составил 36 тыс. кв. м (366 помещений), что на 61% меньше показателя декабря 2018 года. Более 1/3 предложения территориально располагается в центральной части города. 12% всего предложения сосредоточено в районе окраин и промзоны на ул. Воровского. За прошедший период только 4, 5 и 6 микрорайоны показали прирост предложения.

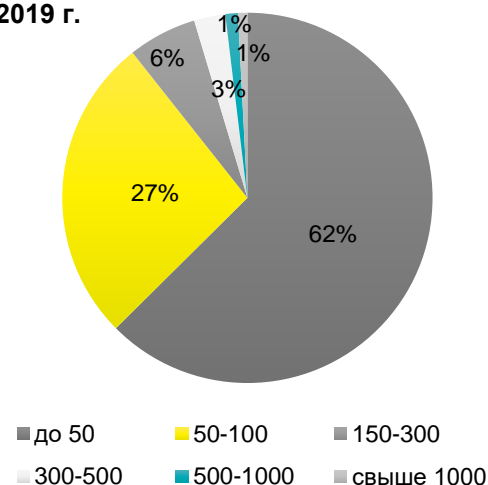
### Спрос

Наибольшим спросом пользуются помещения, расположенные на первой линии, преимущественно на 1 этаже, площадью до 50 кв. м и стоимостью до 100 000 рублей за кв. м.

### Объем предложения по аренде офисных помещений по районам в 1 кв. 2019 г.



### Распределение объема предложения офисных площадей по площади в 1 кв. 2019 г.



Источник: Агат-оценка

### 3 Приложения

## Обзор рынка офисной недвижимости

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

### Арендные ставки

По данным Агат-оценка, общее падение стоимости аренды в 1 квартале 2019 года составило 7% по сравнению с 1 кварталом 2018 года (с 6 936 до 6 432 руб./кв. м/год.). Наибольшее снижение ставок наблюдалось в район Мыс, Матмассы, Тарманы (-45%) и историческом центре Тюмени (-14%). Остальные районы города демонстрировали снижение от 1 до 13%. Небольшой рост ставок аренды относительно конца 2018 года был зафиксирован в Восточном микрорайоне и Московском тракте Тюмени.

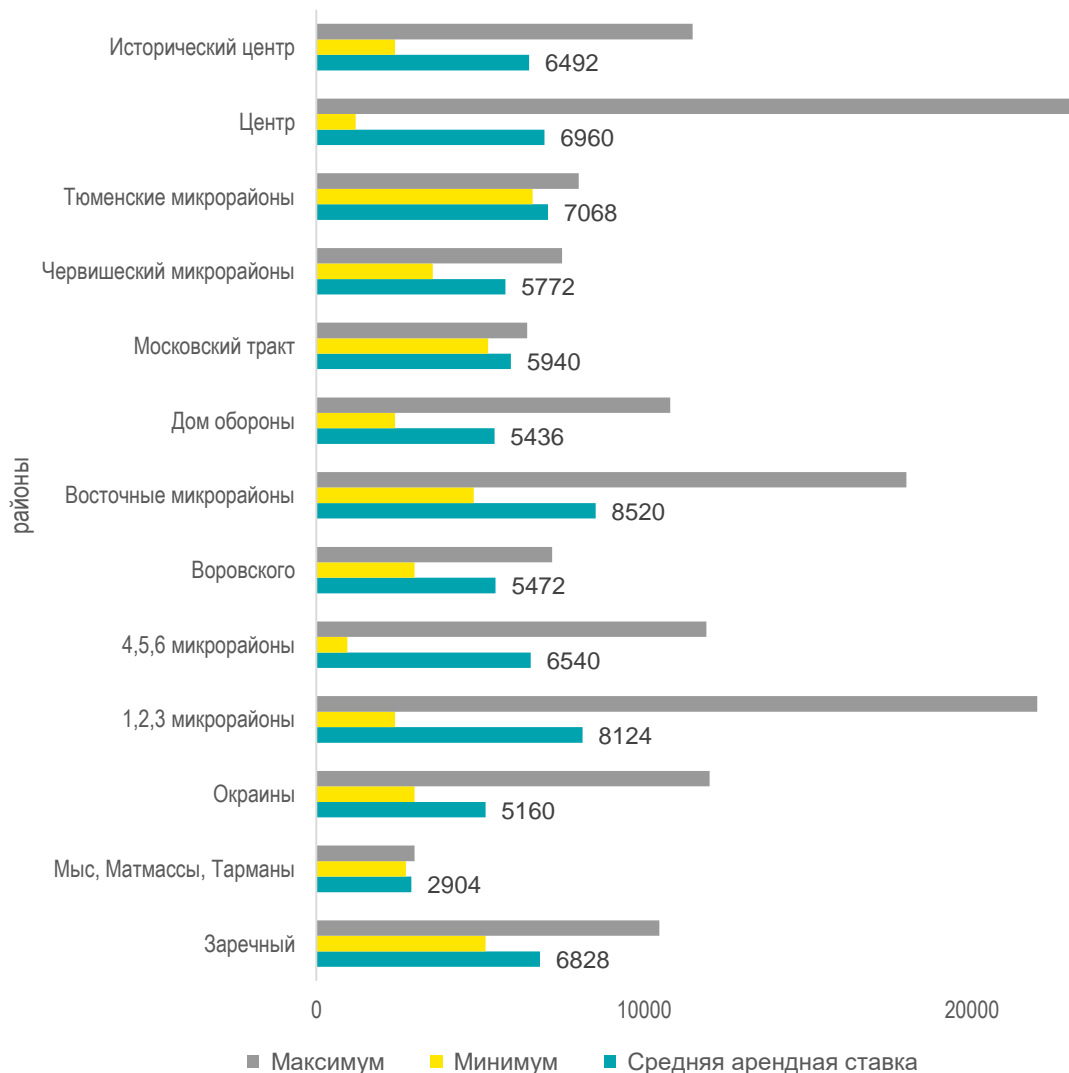
Согласно данным сайта roslealt.ru, средняя ставка аренды составляет 7 800 руб./кв. м в год.

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

### Цены продажи

По данным сайта roslealt.ru, средняя цена предложения офисных помещений в городе Тюмени с начала года не изменилась и по состоянию на конец апреля 2019 года составляет 81 500 руб./ кв. м.

**Средние, минимальные и максимальные ставки аренды на офисы по районам города, руб./кв. м/год, без НДС, по состоянию на 1 кв. 2019 г.**



Источник: Агат-оценка

### 3 Приложения

## Перечень использованных материалов

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет рыночной ...

### 3 Приложения

Данные Заказчика	Дата создания	Размер, байт
20160824 Договор аренды Чернышевского.pdf	21/08/17	655 716
20161008_НПФ_Договор_аренды_ЗУ_Чернышевского.pdf	25/12/18	321 510
20170912 ДС к Договору аренды Чернышевского.pdf	12/09/17	196 614
20181213 ДС к Договору аренды Чернышевского.pdf	13/12/18	1 560 509
Вопросы по Чернышевского.docx	18/12/18	14 159
Договор аренды, Тюмень.pdf	21/08/17	655 716
Договор страхования Чернышевского.pdf	17/12/18	1 080 960
Им-во Чернышевского.xls	24/12/18	45 056
Инженерное оборудование Чернышевского.docx	13/12/18	16 845
Расходы Чернышевского 2018.xlsx	29/04/19	10 870
Тех. паспорт (Чернышевского, 1, корп. 3).pdf	03/06/16	4 726 014
Тюмень.zip	26/12/18	4 813 761
Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, пом. 1.pdf	15/11/18	392 403
Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, пом. 4.pdf	15/11/18	377 311
Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, пом. 6.pdf	15/11/18	362 856
Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, пом. 7.pdf	15/11/18	363 903

## 3 Приложения

### Перечень использованных материалов

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет рыночной ...

**3 Приложения**

#### Нормативно правовые документы

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

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

Налоговый кодекс РФ

Гражданский кодекс РФ

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

#### Учебно-методическая литература

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

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

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

[www.rway.ru](http://www.rway.ru)

[www.cre.ru](http://www.cre.ru)

[www.agat-ocenka.ru](http://www.agat-ocenka.ru)

[www.etagi.com](http://www.etagi.com)

[www.news.ners.ru](http://www.news.ners.ru)

[www.rusrealtys.ru](http://www.rusrealtys.ru)

[www.newmetr.ru](http://www.newmetr.ru)

[www.agent112.ru](http://www.agent112.ru)

#### Интернет-каталоги недвижимости

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

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

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

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

### 3 Приложения

## Сведения об Оценщике

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





### 3 Приложения

## Сведения об Оценщике

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



### ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

№ 433-121121/18 / 0325R/776/00002/18 - 002517 от «07» сентября 2018 г.  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщик и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/18 / 0325R/776/00002/18 - 002517 от «07» сентября 2018 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщика от 12.12.2017г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Архангельская Ольга Юрьевна**  
Паспортные данные: Сер. 4511 №091852 выдан Отделением УФМС России по гор. Москве по району Замоскворечье (код подразделения - 770-005) 18.07.2011  
Адрес регистрации: 115035, Москва, г. Москва, Космодамианская наб., д. 40-42, строение 3, кв./оф. 243
- 2. СОСТРАХОВЩИКИ:** 2.1. **СПАО «Ингосстрах»** (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 66%, Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77  
2.2. **АО «АльфаСтрахование»** (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%, Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 784-09-09, факс: (495) 784-08-88
- 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.  
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предвзвешенного ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный наступившим в законном силу решением арбитражного суда или принятым Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиям (бездействиям) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.  
4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьих лиц.
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 5.1. С «01» января 2019 года по «30» июня 2020 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1, 10.4.2, 10.4.3, и 10.4.4. Правил страхования.
- 8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:** 8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **300 000 (Триста тысяч) рублей**.  
8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
- 9. ФРАНШИЗА:** 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежащим исполнителем своей обязанности по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия блага-корреспондента – за счет получателя.  
10.2. При результате страховой премии, настоящий Договор считается исполненным и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Архангельская Ольга Юрьевна

СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «Ингосстрах»

От Состраховщика 1: \_\_\_\_\_  
(Начальник отдела страхового обслуживания индивидуальных рисков Архангельской С.Ю. на основании доверенности № 9793-453/17 от 20.11.2017г. № 09268/18 от 23.05.2018г. от С.Ю. Архангельской)



### 3 Приложения

## Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет рыночной ...

### 3 Приложения

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости согласно запросу  
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости На основании запроса от 06.10.2018, поступившего на рассмотрение 06.10.2018, сообщается, что

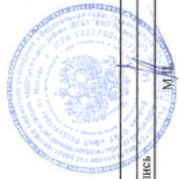
Лист №1 Раздел 1		Помещение		Раздел 1 Лист 1	
		вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1		Всего листов раздела 1: 1		Всего листов выписки: 4	
6 октября 2018г. № КУРН-001/2018-10182267		Всего листов раздела 2: 3			
Кадастровый номер:		72:23:0216003:5674			
Номер кадастрового квартала:		72:23:0216003			
Дата присвоения кадастрового номера:		25.05.2016			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют			
Адрес:		Тюменская область, город Тюмень, улица Чернышевского, 1, корпус 3, помещение №1			
Площадь, кв.м:		251,1			
Назначение:		Нежилое помещение			
Наименование:		Помещение			
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место		Помещ.ный этаж №1			
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют			
Кадастровая стоимость, руб.		694724,83			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		72:23:0216003:749			
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений для общего пользования в многоквартирном доме:		данные отсутствуют			
Сведения о наличии помещений, находящихся в совместном использовании или павшего дома коммерческого использования:		данные отсутствуют			
Стелус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "исключенные"			
Особые отметки:		данные отсутствуют			
Подручатель выписки:		Степинова Аудрой Евгеньевна			



полное наименование должности подпись **КАНДАРОВ М.И.**  
инициалы, фамилия

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

Лист №1 Раздел 2		Помещение		Раздел 2	
		вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2		Всего листов раздела 2: 1		Всего листов выписки: 4	
6 октября 2018г. № КУРН-001/2018-10182267		Всего листов раздела 3: 3			
Кадастровый номер:		72:23:0216003:5674			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный" (Акционерное общество), ИНН: 7701109908		
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность: 72:72:001-72:001/269/2016-710662 18.08.2016 09:39:20		
4	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано		
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют		
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют		



полное наименование должности подпись **КАНДАРОВ М.И.**  
инициалы, фамилия

### 3 Приложения

## Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет рыночной ...

### 3 Приложения

Раздел 5

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

Помещение:	
Лист №1, Раздел 5	Всего листов раздела 5: 2
6 октября 2018г. № КУВН-001/2018-10182267	Всего листов раздела 5: 3
Кадастровый номер: 72:23:0216003:5674	Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер: 72:23:0216003:5674	
Номер этажа (этажей): Цокольный	

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ**

План этажа  
нежилого помещения №1  
цокольный этаж

Масштаб: 1:200

Условные обозначения:  
 - граница самостоятельного помещения  
 - стена с окном и дверью  
 - ЛЕСТНИЦА

Масштаб 1: \_\_\_\_\_ Условные обозначения: \_\_\_\_\_

полное наименование должности: \_\_\_\_\_ подпись: \_\_\_\_\_

М.П. \_\_\_\_\_  
Иванов И.И.

Помещение

вид объекта недвижимости	
Лист №2, Раздел 5	Всего листов раздела 5: 2
6 октября 2018г. № КУВН-001/2018-10182267	Всего листов раздела 5: 3
Кадастровый номер: 72:23:0216003:5674	Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер: 72:23:0216003:5674	
Номер этажа (этажей): Цокольный	

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ**

План этажа  
нежилого помещения №1  
цокольный этаж

Масштаб: 1:200

Условные обозначения:  
 - граница самостоятельного помещения  
 - стена с окном и дверью  
 - ЛЕСТНИЦА

Масштаб 1: \_\_\_\_\_ Условные обозначения: \_\_\_\_\_

полное наименование должности: \_\_\_\_\_ подпись: \_\_\_\_\_

М.П. \_\_\_\_\_  
Иванов И.И.

### 3 Приложения

## Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет рыночной ...

### 3 Приложения

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости согласно записям Единого государственного реестра недвижимости. На основании запроса от 06.10.2018, поступившего на рассмотрение 06.10.2018, сообщаем, что

Раздел 1 Лист 1	
Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист №1, Раздел 1	Всего листов раздела: 3
6 октября 2018г. № КУВН-001/2018-10182272	Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер:	72-23-0216003-5678
Номер кадастрового квартала:	72-23-0216003
Дата прекращения кадастрового номера:	26.05.2016
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Тюменская область, город Тюмень, улица Чернышевского, 1, корпус 3, помещение №4
Площадь, кв.м:	161,9
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж №2
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	4480925,73
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости:	72-23-0216003-749
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, в жилых помещениях наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Существует ли объект недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Степняков Андрей Евгеньевич



полное наименование должности	подпись:
	
	инициалы, фамилия <b>Степняков М.И.</b>

#### Раздел 2

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

Раздел 2	
Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист №1, Раздел 2	Всего листов раздела: 3
6 октября 2018г. № КУВН-001/2018-10182272	Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер:	72-23-0216003-5678
1	Правообладатель (правообладатели):
1.1	Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный" (Акционерное общество), ИНН: 7701109908
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:
2.1	Собственность 72-72/001-72/001/269/2016-71092 18.08.2016.09:54:00
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:
5	данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:
6	данные отсутствуют



полное наименование должности	подпись:
	
	инициалы, фамилия <b>Степняков М.И.</b>

### 3 Приложения

## Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет рыночной ...

### 3 Приложения

Раздел 5  
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
План расположения помещения, машино-места на этаже (поше этаж)

Пошение  
Имя объекта недвижимости

Лист №2 Раздел 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
6 октября 2018г. № КУВН-001/2018-10182272			
Кадастровый номер: 72-23-0216003-5678			
Кадастровый номер: 72-23-0216003-5678	Номер этажа (этажей): 2		

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

План этажа  
нежилого помещения № 4  
2 этаж

Масштаб 1:800

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

Масштаб 1: Условные обозначения:

полное наименование должности: \_\_\_\_\_ подпись: \_\_\_\_\_

Инициалы, фамилия, И. Ф. И. О. \_\_\_\_\_

Раздел 5  
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
План расположения помещения, машино-места на этаже (поше этаж)

Помещение  
Имя объекта недвижимости

Лист №2 Раздел 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
6 октября 2018г. № КУВН-001/2018-10182272			
Кадастровый номер: 72-23-0216003-5678			
Кадастровый номер: 72-23-0216003-5678	Номер этажа (этажей): 2		

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

План этажа  
нежилого помещения № 4  
2 этаж

Масштаб 1:800

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

Масштаб 1: Условные обозначения:

полное наименование должности: \_\_\_\_\_ подпись: \_\_\_\_\_

Инициалы, фамилия, И. Ф. И. О. \_\_\_\_\_

### 3 Приложения

## Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет рыночной ...

### 3 Приложения

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Москве  
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости На основании запроса от 06.10.2018, поступившего на рассмотрение 06.10.2018, сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Лист №1 Раздел 1		Раздел 1 Лист 1	
Вид объекта недвижимости		Помещение	
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Вид объекта недвижимости	Всего листов выписки: 4
16 октября 2018г. № КУВН-001/2018-10182263			
Кадастровый номер:	72:23:0216003:5679		
Номер кадастрового квартала:	72:23:0216003		
Дата присвоения кадастрового номера:	26.05.2016		
Риске приложенный государственный учётный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, 1, корпус 3, помещение №6		
Площадь, м2:	45,9		
Назначение:	Нежилое помещение		
Наименование:	Помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж №3		
Всего	данные отсутствуют		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	1270379,81		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	72:23:0216003:749		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определённому виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям нежилого дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Степанов А Игорей Евгеньевич		

полное наименование должности \_\_\_\_\_ подпись \_\_\_\_\_ М.П. \_\_\_\_\_  
инициалы, фамилия \_\_\_\_\_

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

Лист №1 Раздел 2		Раздел 2	
Вид объекта недвижимости		Помещение	
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1	Вид объекта недвижимости	Всего листов выписки: 4
6 октября 2018г. № КУВН-001/2018-10182263			
Кадастровый номер:	72:23:0216003:5679		

1	Приобретатель (правообладатель):	1.1	Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный" (Акционерное общество), ИНН: 7701109908
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 72:23:001-72:001/269/2016-7110/2 18.08.2016 09:59:15
4	Отличающие права и обременения объекта недвижимости не зарегистрированы		данные отсутствуют
5	Сведения о наличии решений об отъёме объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

полное наименование должности \_\_\_\_\_ подпись \_\_\_\_\_ М.П. \_\_\_\_\_  
инициалы, фамилия \_\_\_\_\_

### 3 Приложения

## Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет рыночной ...

### 3 Приложения

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

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

Лист №1 Раздел 5

Помещение	Вид объекта недвижимости	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
-----------	--------------------------	---------------------------	-------------------	-------------------------

6 октября 2018г. № КУВИ-001/2018-10182263

Кадастровый номер: 72:23:0216003:5679

Кадастровый номер: 72:23:0216003:5679

Номер этажа (этажей): 3

ТРЕХЭТАЖНЫЙ ПЛАН ПОВЕРХНОСТИ

Планы этажа

НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ №6

3 ЭТАЖ

Исходные обозначения: **Контур комнаты**  
 - граница охватываемого помещения  
 - стена с окном и дверью  
 - лестница

Масштаб 1: Условные обозначения:

полное наименование должности: **инициалы, фамилия**  
**Кудрявцев М.И.**

Лист №2 Раздел 5

Помещение	Вид объекта недвижимости	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
-----------	--------------------------	---------------------------	-------------------	-------------------------

6 октября 2018г. № КУВИ-001/2018-10182263

Кадастровый номер: 72:23:0216003:5679

Кадастровый номер: 72:23:0216003:5679

Номер этажа (этажей): 3

НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ №6

3 ЭТАЖ

Масштаб 1: Условные обозначения:

полное наименование должности: **инициалы, фамилия**  
**Кудрявцев М.И.**

### 3 Приложения

## Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет рыночной ...

### 3 Приложения

#### Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Москве

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости На основании запроса от 06.10.2018, поступившего на рассмотрение 06.10.2018, сообщаем, что  
согласно записи  
Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1. Лист 1	
Лист №1. Раздел 1	Помещение вид объекта недвижимости
6 октября 2018г. № КУВН-001/2018-10182270	Всего разделов: 3
Кадастровый номер:	72-23-0216003-5677
Номер кадастрового квартала:	72-23-0216003
Дата присвоения кадастрового номера:	26.05.2016
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Тюменская область, город Тюмень, улица Чернышевского, 1, корпус 3, помещение №7
Площадь, кв.м:	38,8
Назначение:	Нежилое помещение
Назначение:	помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж №3
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	1073872,26
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости:	72-23-0216003-749
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определённому виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Степилов Андрей Евгеньевич



полное наименование должности \_\_\_\_\_ подпись \_\_\_\_\_  
инициалы, фамилия **КАРАГОВ М.В.**

#### Раздел 2

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

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

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный" (Акционерное общество), ИНН: 7701109908
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 72-72/001-72/001/2692016-71082 18.08.2016 09-49-15
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	не зарегистрировано
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	



полное наименование должности \_\_\_\_\_ подпись \_\_\_\_\_  
инициалы, фамилия **КАРАГОВ М.В.**



### 3 Приложения

## Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет рыночной ...

**3 Приложения**

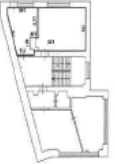
Раздел 5

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

Лист №1, Раздел 5		Вид объекта недвижимости	
Всего листов раздела 5: 2		Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4			
6 октября 2018г. № КУВМ-001/2018-10182270			
Кадестровый номер: 72-23-02/16003-5677			
Кадестровый номер: 72-23-02/16003-5677		Номер этажа (этажей):	
		3	

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

План этажа  
номер помещения №7  
3 этаж



Масштаб 1:800

Исловые обозначения:

- - граница съездового помещения
- - стена с окном и дверью
- — — — — лестница

Масштаб 1: \_\_\_\_\_ Условные обозначения: \_\_\_\_\_

полное наименование должности \_\_\_\_\_


подпись \_\_\_\_\_

И.П. \_\_\_\_\_

Лист №2, Раздел 5		Вид объекта недвижимости	
Всего листов раздела 5: 2		Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4			
6 октября 2018г. № КУВМ-001/2018-10182270			
Кадестровый номер: 72-23-02/16003-5677			
Кадестровый номер: 72-23-02/16003-5677		Номер этажа (этажей):	
		3	

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

План этажа  
номер помещения №7  
3 этаж



Масштаб 1:800

Исловые обозначения:

- - граница съездового помещения
- - стена с окном и дверью
- — — — — лестница

Масштаб 1: \_\_\_\_\_ Условные обозначения: \_\_\_\_\_

полное наименование должности \_\_\_\_\_

подпись \_\_\_\_\_

И.П. \_\_\_\_\_

### 3 Приложения

## Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет рыночной ...

### 3 Приложения

Договор аренды № Д-Т9-2016- 0586

г. Тюмень

«24» августа 2016 г.

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

Акционерное общество «Энергосбытовая компания «Восток», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Директора «Тюменьэнергосбык» - филиала АО «ЭК «Восток» Билова Александра Владимировича, действующего на основании доверенности № Д-Т9-2015-0415 от 29.10.2015 года, с другой стороны,

далее вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

#### 1. Предмет Договора

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

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

далее по тексту именуемые «Помещения», для размещения офисных помещений Арендатора. Общая площадь передаваемых в рамках настоящего Договора Помещений составляет 497,7 квадратных метров.

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

#### 2. Порядок передачи Помещений

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

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

2.3. Передача Помещений при расторжении (прекращении) настоящего Договора осуществляется путем подписания Сторонами Акта приема – передачи в течение 3 (Трех) дней со дня окончания срока действия настоящего Договора или с момента заключения Сторонами соглашения о расторжении настоящего Договора соответственно.

#### 3. Срок действия Договора

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

3.2. Договор заключен на неопределенный срок.

1

#### 4. Арендная плата и порядок расчетов

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

4.2. Размер постоянной составляющей арендной платы по настоящему Договору составляет 1 178 394,02 рублей (Один миллион сто семьдесят восемь тысяч триста девяносто четыре рубля 02 копейки) в месяц, в том числе НДС (18%) – 179 755,02 рублей (Сто семьдесят девять тысяч семьсот пятьдесят пять рублей 02 копейки), из расчета:

– 594 524,29 рублей (Пятьсот девяносто четыре тысячи пятьсот двадцать четыре рубля 29 копеек) в месяц, в том числе НДС (18%) – 90 690,15 рублей (Девяносто тысяч шестьсот девяносто рублей 15 копеек) за помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 251,1 кв.м., этаж: цокольный, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №1, Кадастровый (условный) номер: 72:23:0216003:5674;

– 108 676,48 рублей (Сто восемь тысяч шестьсот семьдесят шесть рублей 48 копеек) в месяц, в том числе НДС (18%) – 16 577,77 рублей (Шестнадцать тысяч пятьсот семьдесят семь рублей 77 копеек) за помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 45,9 кв. м, этаж: 3, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение № 6, Кадастровый (условный) номер: 72:23:0216003:5679;

– 91 865,96 рублей (Девяносто одна тысяча в восемьсот шестьдесят пять рублей 96 копеек) в месяц, в том числе НДС (18%) – 14 013,45 рублей (Четырнадцать тысяч тринадцать рублей 45 копеек) за помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 38,8 кв. м., этаж 3, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение № 7, Кадастровый (условный) номер: 72:23:0216003:5677;

– 383 327,29 рублей (Триста восемьдесят три тысячи триста двадцать семь рублей 29 копеек) в месяц, в том числе НДС (18%) – 58 473,65 рублей (Пятьдесят восемь тысяч четыреста семьдесят три рубля 65 копеек) за помещение, назначение: Нежилое помещение, площадь 161,9 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Тюменская область, город Тюмень, улица Чернышевского, 1, корпус 3, помещение №4. Кадастровый (условный) номер: 72:23:0216003:5678.

4.3. Постоянная составляющая арендной платы включает в себя плату за владение и пользование Помещением, за пользование земельным участком, на котором оно расположено и необходимом для его использования, а также иные расходы Арендодателя, за исключением электроснабжения, стоимости коммунальных и эксплуатационных услуг, охраны Помещений и прилегающей территории.

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

4.5. Сумма постоянной составляющей арендной платы, указанная в п. 4.2 настоящего Договора, перечисляется Арендатором на расчетный счет Арендодателя, указанный в настоящем Договоре, не позднее 25 числа текущего (расчетного) месяца. Оплата осуществляется на основании выставленного Арендодателем счета. Днем оплаты считается день зачисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

4.6. Переменная составляющая арендной платы оплачивается Арендатором в срок до 20 (двадцатого) числа месяца, следующего за расчетным, на основании счета Арендодателя, с приложением расчета, обосновывающих документов и счета-фактуры.

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

2

### 3 Приложения

## Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет рыночной ...

### 3 Приложения

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

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

#### 5. Права и обязанности Сторон

##### 5.1. Арендодатель обязан:

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

##### 5.1.2. В момент передачи Помещений:

- поставить Арендатора в известность обо всех имеющихся недостатках и дефектах Помещений с целью их фиксации в передаточном акте;

- в присутствии Арендатора проверить исправность систем жизнеобеспечения Помещений, а также ознакомить Арендатора с правилами эксплуатации либо выдать Арендатору письменные инструкции о правилах и порядке пользования Помещениями и их системами жизнеобеспечения.

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

##### 5.1.4. В течение всего срока действия настоящего Договора:

- обеспечить Арендатору беспрепятственное пользование Помещениями в соответствии с условиями настоящего Договора;

- не вмешиваться в деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего Договора и действующему законодательству Российской Федерации.

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

##### 5.2. Арендатор обязан:

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

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

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

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

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

- вносить арендную плату за пользование арендуемыми Помещениями;

- осуществлять текущий ремонт арендуемых Помещений за свой счет;

- проводить капитальный ремонт без возмещения расходов Арендодателем.

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

3

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

##### 5.3. Арендатор имеет право:

5.3.1. Беспрепятственно и исключительно использовать арендуемые Помещения.

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

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

#### 6. Ответственность Сторон

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

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

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

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

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

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

#### 7. Порядок разрешения споров

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

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

#### 8. Порядок изменения и расторжения Договора

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

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

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

4

### 3 Приложения

## Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет рыночной ...

3 Приложения

#### 9. Заключительные положения

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

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

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

#### Приложения:

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

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

#### 10. Адреса и реквизиты Сторон:

##### Арендатор:

АО «ЭК «Восток»  
Юридический адрес: 119121,  
Российская Федерация,  
г. Москва, ул. Бурлакино, дом 22  
Исполнение условий настоящего Договора  
со стороны Арендатора осуществляет  
«Тюменьэнергосбыт» - филиал  
АО «ЭК «Восток»  
Почтовый адрес: 625002, г. Тюмень,  
ул. Северная, д. 32 а  
ИНН 7705424509 КПП 720343002  
р/сч 40702 810 9 0002 000 1441  
в Тюменский филиал  
АО КБ «АГРОПРОМКРЕДИТ», г. Тюмень  
к/сч 3010183050000000962



/А.В. Быков

##### Арендодатель:

НПФ «Профессиональный» (АО)  
Место нахождения: 105062, г. Москва,  
ул. Чалвашина, д. 11  
ОГРН 1147799010325  
ИНН/КПП 7701105908/770101001  
Банковские реквизиты:  
р/с 40701810101000000021  
АО КБ «АГРОПРОМКРЕДИТ», г. Москва  
к/с 30101810545250000710  
в Отделении 3 Москва  
БИК 044525710



/Ю.А. Зверев

5

Приложение № 1  
к Договору аренды № Д-ТЭ-2016-\_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2016г.

#### АКТ приема-передачи недвижимого имущества

г. Тюмень \_\_\_\_\_ 2016г.

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

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

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

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

- помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 251,1 кв.м., этаж: цокольный, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №1, Кадастровый (условный) номер: 72:23:0216003:5674;
  - помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 45,9 кв. м, этаж: 3, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение № 6, Кадастровый (условный) номер: 72:23:0216003:5679;
  - помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 38,8 кв. м., этаж 3, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение № 7, Кадастровый (условный) номер: 72:23:0216003:5677;
  - помещение, назначение: Нежилое помещение, площадь 161,9 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Тюменская область, город Тюмень, улица Чернышевского, 1, корпус 3, помещение №4, Кадастровый (условный) номер: 72:23:0216003:5678.
- Всего 4 помещения общей площадью 497,7 кв. м.

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

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

#### 4. Подписи Сторон

От Арендатора:

От Арендодателя:

\_\_\_\_\_/А.В. Быков

\_\_\_\_\_/Ю.А. Зверев

6

### 3 Приложения

## Копии документов Заказчика

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

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

г. Тюмень

*Ю.А. Зверев* 2017г.

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора.

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

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

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

#### 10. Реквизиты и подписи Сторон

**АРЕНДОДАТЕЛЬ:**  
НПФ «Профессиональный» (АО)  
Место нахождения: 105082, г. Москва,  
ул. Чаплыгина, д. 11  
ОГРН 1147789010325  
ИНН/КПП 7701109908/770101001  
Банковские реквизиты:  
р/с 40701810101000000021  
АО КБ «АГРОПРОМКРЕДИТ», г.  
Москва

№ 30101810545250000710 в  
Отделении 3 Москва  
БИК 07025110



Ю.А. Зверев

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



А.В. Быков

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

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

#### Список имущества, принадлежащего и относящегося к Помещениям

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

Цокольный этаж:

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

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

3 Этаж:

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

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

2 Этаж:

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

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

3 Этаж:

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

Подписи Сторон



Ю.А. Зверев

**АРЕНДАТОР:**  
АО «ЭК «Восток»



А.В. Быков

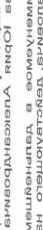



Пер. номер WSSDOCS: DC-TЗ-2017-1010, ID:482

### 3 Приложения Копии документов Заказчика

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

№ 01-12-2018  
К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

«01.12.2018»  


«Арендатор» ООО «Восток» (ИНН 66-02-000014, ОГРН 1046603000001) в лице Генерального директора  и  «Арендодатель» ООО «Тюмень» (ИНН 66-02-000014, ОГРН 1046603000001) в лице Генерального директора  и  заключили настоящий Договор в соответствии с условиями, изложенными в тексте Договора, в том числе и с условиями, содержащимися в приложениях к настоящему Договору, на которых закреплены обязанности и права сторон, а также иные условия, относящиеся к предмету настоящего Договора. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному экземпляру для каждой из сторон, в том числе и в электронном виде. Каждый из экземпляров Договора имеет одинаковую юридическую силу, но один из них является подлинным. Настоящий Договор составлен в соответствии с условиями, изложенными в тексте Договора, в том числе и с условиями, содержащимися в приложениях к настоящему Договору, на которых закреплены обязанности и права сторон, а также иные условия, относящиеся к предмету настоящего Договора.

1. Настоящий Договор является частью Договора аренды нежилых помещений № 01-12-2018 от 01.12.2018 г., в котором подробно изложены условия, относящиеся к предмету настоящего Договора. Настоящий Договор составлен в соответствии с условиями, изложенными в тексте Договора, в том числе и с условиями, содержащимися в приложениях к настоящему Договору, на которых закреплены обязанности и права сторон, а также иные условия, относящиеся к предмету настоящего Договора. Настоящий Договор составлен в соответствии с условиями, изложенными в тексте Договора, в том числе и с условиями, содержащимися в приложениях к настоящему Договору, на которых закреплены обязанности и права сторон, а также иные условия, относящиеся к предмету настоящего Договора.

2. Настоящий Договор составлен в соответствии с условиями, изложенными в тексте Договора, в том числе и с условиями, содержащимися в приложениях к настоящему Договору, на которых закреплены обязанности и права сторон, а также иные условия, относящиеся к предмету настоящего Договора. Настоящий Договор составлен в соответствии с условиями, изложенными в тексте Договора, в том числе и с условиями, содержащимися в приложениях к настоящему Договору, на которых закреплены обязанности и права сторон, а также иные условия, относящиеся к предмету настоящего Договора.

3. Настоящий Договор составлен в соответствии с условиями, изложенными в тексте Договора, в том числе и с условиями, содержащимися в приложениях к настоящему Договору, на которых закреплены обязанности и права сторон, а также иные условия, относящиеся к предмету настоящего Договора. Настоящий Договор составлен в соответствии с условиями, изложенными в тексте Договора, в том числе и с условиями, содержащимися в приложениях к настоящему Договору, на которых закреплены обязанности и права сторон, а также иные условия, относящиеся к предмету настоящего Договора.

4. Настоящий Договор составлен в соответствии с условиями, изложенными в тексте Договора, в том числе и с условиями, содержащимися в приложениях к настоящему Договору, на которых закреплены обязанности и права сторон, а также иные условия, относящиеся к предмету настоящего Договора. Настоящий Договор составлен в соответствии с условиями, изложенными в тексте Договора, в том числе и с условиями, содержащимися в приложениях к настоящему Договору, на которых закреплены обязанности и права сторон, а также иные условия, относящиеся к предмету настоящего Договора.

№ 01-12-2018

№ 01-12-2018

- Уборка и вывоз мусора; Регулирование температуры и влажности; Обслуживание систем автоматического пожаротушения; Обслуживание систем видеонаблюдения, контроля доступа, дымоудаления и АПС; Водоснабжение, отопление и горячая вода; Дератизация объектов общего пользования; Внутренний контроль доступа и видеонаблюдение прилегающей территории; Иные коммунальные и эксплуатационные услуги, за исключением услуг по энергоснабжению.
- Стороны пришли к соглашению изложить раздел в Договоре «Порядок изменения и расторжения Договора» в следующей редакции: Договор может быть изменен или расторгнут по взаимному согласию Сторон.
- Стороны имеют право на односторонний отказ от исполнения обязательств по Договору. При этом Стороны имеют право на односторонний отказ от исполнения обязательств по Договору, если это предусмотрено условиями Договора.
- Существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении Договора, если оно вызвано изменением или расторжением Договора, не является основанием для прекращения Договора, если только соглашение Сторон не предусматривает иное.
- Соглашение распространяет свое действие на правоотношения Сторон, возникшие с 01.12.2018.
- Стороны несут расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию в равных долях. Арендодатель несет данные расходы за счет собственных средств.
- Соглашение является неотъемлемой частью Договора.
- Соглашение составлено в 3 (Трих) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

От Арендодателя  
ООО «Восток»  
И.О. : \_\_\_\_\_  
Ф.И.О. : \_\_\_\_\_

От Арендатора  
ООО «Тюмень»  
И.О. : \_\_\_\_\_  
Ф.И.О. : \_\_\_\_\_



### 3 Приложения

## Копии документов Заказчика

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

#### ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № ДС-ТЗ-2018-1991 К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ № Д-ТЗ-2016-0588 ОТ 24 АВГУСТА 2016 ГОДА

г. Тюмень

*13.08.2018*

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

Акционерное общество «Энергосбытовая компания «Восток», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Ромашова Максима Павловича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение, далее именуемое «Соглашение», к Договору аренды № Д-ТЗ-2016-0588 от 24.08.2016, далее именуемому «Договор», о нижеследующем:

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

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

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

– 804 600,97 рублей (Восемьсот четыре тысячи шестьсот рублей 97 копеек) в месяц, в том числе НДС (20%) – 100 766,83 рублей (Сто тысяч семьсот шестьдесят шесть рублей 83 копейки) за помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 251,1 кв.м., этаж цокольный, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №7, Кадастровый (условный) номер: 72:23:0216003:5674;

– 110 518,46 рублей (Сто десять тысяч восемьсот двадцать восемь рублей 46 копеек) в месяц, в том числе НДС (20%) – 18 419,74 рублей (Восемнадцать тысяч четыреста девятнадцать рублей 74 копейки) за помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 45,9 кв. м., этаж 3, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение № 6, Кадастровый (условный) номер: 72:23:0216003:5679;

– 93 423,01 рубля (Девяносто три тысячи четыреста двадцать три рубля 01 копейка) в месяц, в том числе НДС (20%) – 15 570,50 рублей (Пятнадцать тысяч пятьсот семьдесят рублей 50 копеек) за помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 38,8 кв. м., этаж 3, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №7, Кадастровый (условный) номер: 72:23:0216003:5677;

– 389 824,37 рублей (Триста восемьдесят девять тысяч восемьсот двадцать четыре рубля 37 копеек) в месяц, в том числе НДС (20%) – 64 970,73 рублей (Шестьдесят четыре тысячи девятьсот семидесять рублей 73 копейки) за помещения, назначение: Нежилое помещение, площадь 151,9 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Тюменская область, город Тюмень, улица Чернышевского, 1, корпус 3, помещение №4, Кадастровый (условный) номер: 72:23:0216003:5678.

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

3. Стороны пришли к соглашению изложить пункт 5.3.4. Договора в следующей редакции:

«Производить за счет собственных средств обслуживание и ремонт имущества, принадлежащего и относящегося к Помещениям, без возмещения расходов Арендодателем».

4. Стороны пришли к соглашению дополнить раздел 5 Договора «Права и обязанности Стороны» пунктом 5.4. следующего содержания:

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

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

«Самостоятельно нести расходы на оплату следующих коммунальных и эксплуатационных услуг:

- Теплоснабжение;
- Водоснабжение и водоотведение;
- Клининг;
- Утилизация ламп;

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Соглашение является неотъемлемой частью Договора.

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

11. Подписи Сторон

От Арендодателя  
  
Ф.И.О.: Зверев Ю.А.

От Арендатора  
  
Ф.И.О.: Ромашов М.П.  


### 3 Приложения

## Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет рыночной ...

### 3 Приложения

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

г. Тюмень

08.10.2016

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

#### 1. Предмет Договора

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

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

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

1.3. На земельном участке расположены: нежилое здание.

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

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

не установлены.

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

#### 2. Арендная плата<sup>1</sup>

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

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

AP – годовой размер арендной платы;

Супксз – удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка;

Пл – площадь земельного участка, предоставленного в аренду;

Кдоп – дополнительный (понижающий) коэффициент;

Кнр – коэффициент нарушения установленного режима использования земельного участка;

Кд – коэффициент дегализации.

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

<sup>1</sup>Получение информации о состоянии расчетов по договору, формированию акта сверки и квитанций на оплату арендной платы возможно в режиме онлайн на официальном портале органов государственной власти Тюменской области ([www.admtiupa.ru](http://www.admtiupa.ru)) в подразделе «Службование органов государственной власти Тюменской области» и на официальном портале органов государственной власти Тюменской области ([www.gov.tyumen.ru](http://www.gov.tyumen.ru)) в подразделе «Службование органов государственной власти Тюменской области».

Подпись: 22.10.17 АИ ВХ2017-0228-2

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

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

Арендатор самостоятельно обеспечивает ознакомление с изменениями, вносимыми в нормативный правовой акт, указанный в пункте 2.1, 2.2 настоящего договора<sup>2</sup>, а также с изменением сведений, указанных в абзаце 2 пункта 2.2 настоящего договора<sup>3</sup>.

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

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

#### 3. Права и обязанности Сторон

3.1. Права и обязанности Арендатора:

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

3.2. Права и обязанности Арендодателя:

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

#### 4. Ответственность Сторон

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

#### 5. Прочие условия

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

<sup>2</sup>Ознакомление возможно в источниках официального опубликования нормативных правовых актов Правительства Тюменской области: в газетах «Тюменская правда», «Парламентская газета Тюменские известия», «Тюменская область сегодня», а также на официальном портале органов государственной власти Тюменской области ([www.admtiupa.ru](http://www.admtiupa.ru)) в подразделе «Опубликование законов Тюменской области и иных нормативных правовых и правовых актов» раздела «Законодательство», официальном интернет-портале правовой информации ([www.pravo.gov.ru](http://www.pravo.gov.ru))  
<sup>3</sup>Информацию об указанных в данном пункте сведениях возможно получить в режиме онлайн на официальном сайте органа государственной власти Тюменской области в подразделе «Службование органов государственной власти Тюменской области» и на официальном портале органов государственной власти Тюменской области ([www.gov.tyumen.ru](http://www.gov.tyumen.ru)) в подразделе «Службование органов государственной власти Тюменской области».



### 3 Приложения

## Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет рыночной ...

### 3 Приложения

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

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

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

#### 6. Прекращение договора

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

#### 7. Порядок рассмотрения споров

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

#### 8. Срок действия Договора

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

#### 9. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью Договора

9.1. Список Арендаторов (Приложение № 1)

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

#### 10. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

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

**Арендатор**  
Приведены в Приложении № 1

Начальник отдела договорных отношений

  
Т.А. Петрова



23-66084

### 3 Приложения

## Копии документов Заказчика

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

#### Приложение № 1

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

№ п/п	Наименование арендатора, ИНН	Должность, е.и.о. представителя арендатора	Серия, № и дата выдачи свидетельства о праве собственности, право хозяйственного ведения, право пользования документами на помещения в Объекте	Площадь занимаемого земельного участка, кв. м.
1	АО «Энергосбытовая компания «Восток», ИНН 7203010998, г. Москва, ул. Бурденко, д. 22	Генеральный директор Павел Павлович Павлович, действующий на основании Устава	Запись регистрации права собственности от 12.08.2016 № 72-72/001/72/001/68/2016-51/09/2; Запись регистрации права собственности от 12.08.2016 № 72-72/001/72/001/68/2016-51/25/2; Запись регистрации права собственности от 12.08.2016 № 72-72/001/72/001/68/2016-51/32/2.	405,47
2	Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (АО), ИНН 7701109908, 105062, г. Москва, ул. Чапаевская, д. 11	Президент Завенев Юрий Александрович, действующий на основании Устава	Запись регистрации права собственности от 18.08.2016 № 72-72/001/72/001/68/2016-71/09/2; Запись регистрации права собственности от 18.08.2016 № 72-72/001/72/001/68/2016-71/09/2; Запись регистрации права собственности от 18.08.2016 № 72-72/001/72/001/68/2016-71/11/0/2; Запись регистрации права собственности от 18.08.2016 № 72-72/001/72/001/68/2016-71/09/2.	457,43

Начальник отдела договорных отношений

  
Т.А. Петрова

Генеральный директор АО «Восток»

  
И.П. Ромашев

Президент НПФ «Профессиональный» (АО)

  
Ю.А. Зверев



Е.В. Кузьмина



Ю.А. Зверев

#### РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

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

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

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

#### Банковские реквизиты для оплаты аренды:

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

И.о. начальника отдела экономики

Негосударственный пенсионный фонд  
"Профессиональный" (АО)

### 3 Приложения

## Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет рыночной ...

**3 Приложения**

Приложение № 3

#### АКТ

приема - передачи в аренду земельного участка

г. Тюмень

15.10.2016

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

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

Общая площадь Участка: 943 кв.м.

Участок предоставляется под нежилое здание.

Сдал



Т.А. Петрова

Принял



М.П. Ромашев

Ю.А. Зверев




### 3 Приложения

## Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет рыночной ...

### 3 Приложения



**Договор страхования имущества № 43912/919/01967/8**

г. Екатеринбург от «28» августа 2018 г.

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

**1. Предмет Договора**

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

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

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

1.4. Выгодоприобретателем по Договору назначается Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество).

Выгодоприобретатель имеет право на получение страхового возмещения только за то поврежденное (погибшее, утраченное) имущество, по которому он имел основанный на законе, ином правовом акте или Договоре интерес в сохранении этого имущества

**2. Объект страхования**

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

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

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

**3. Страховые случаи**

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

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

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

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


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

Договор №43912/919/01967/8

Страховщик \_\_\_\_\_ Страхователь \_\_\_\_\_

151652, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б 8 800 333 0 999 WWW.alfastrah.ru

1



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

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

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

3.2. Не признаются страховыми случаями:

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

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

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

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

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

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

4.1.

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

Общая страховая сумма по Договору: 96 066 320,00 (Девяносто шесть миллионов шестьдесят шесть тысяч триста двадцать и 00/100) рублей.

Общая страховая премия по Договору: 48 033,16 (Сорок восемь тысяч тридцать три и 16/100) рублей.

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

4.3. В случае неоплаты страховой премии в размере и/или в срок, предусмотренные Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие с 00ч. дня, следующего за последним днем срока оплаты. О досрочном прекращении Договора Страховщик обязан уведомить Страхователя письменно. При этом Страхователь обязан оплатить часть страховой премии на основании выставленного Страховщиком счета пропорционально фактическому сроку действия Договора.

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

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

**5. Срок действия страхования.**

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

**6. Условия выплаты**

6.1. Выплата страхового возмещения производится на основании:

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

Договор №43912/919/01967/8

Страховщик \_\_\_\_\_ Страхователь \_\_\_\_\_

151652, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б 8 800 333 0 999 WWW.alfastrah.ru

2

### 3 Приложения

## Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет рыночной ...

**3 Приложения**



- документы бухгалтерского учета Страхователя или иные документы, подтверждающие факт наличия имущества, его стоимость и имущественный интерес Страхователя;
  - документы, подтверждающие размер причиненного ущерба (договоры подряда, сметы работ, акты сдачи-приемки выполненных работ, счета, счета - фактуры и т.п.);
  - документы компетентных органов, подтверждающие факт и обстоятельства страхового случая:
  - при пожаре и взрыве - документы из органов МЧС, а также органов полиции или прокуратуры, если материалы по данному случаю переданы в указанные органы;
  - при ущербе от удара молнии, стихийных бедствиях - документы из гидрометеорологической службы с описанием природных событий (на дату наступления события в районе происшествия);
  - при повреждении или уничтожении имущества в результате противоправных действий третьих лиц - документы из органов внутренних дел, федеральной службы безопасности, а также копия заявления Страхователя в эти органы с входящим регистрационным номером;
  - при повреждении имущества в результате аварий гидравлических систем - документы из коммунальных служб (ЖЭК, РЭУ, ДЕЗ и т.п.);
  - при наступлении других страховых случаев - документы компетентных органов по принадлежности.
- В случае отсутствия органов, в компетенцию которых входит установление факта и причины произошедшего события, Страховщик вправе потребовать от Страхователя проведения независимой экспертизы для установления причины возникновения события.
- другие документы, необходимые Страховщику для принятия решения о выплате.
- 6.2. Страховщик вправе оказывать содействие Страхователю в получении вышеуказанных документов, направляя запросы в соответствующие компетентные органы.
- 6.3. После получения Страховщиком полного комплекта документов, подтверждающих факт, причину и размер убытка, имущественный интерес Страхователя (Выгодоприобретателя), Страховщик принимает решение о выплате, оформляемое Страховщиком в виде Страхового Акта, либо принимает решение об отказе в выплате страхового возмещения, о чем в письменном виде сообщает об этом Страхователю в следующие сроки:

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

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

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

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

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

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

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

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

Сахацкая Ирина Дмитриевна, тел. 8 (343) 287-0-287 (748615), эл.почта SahatskayaI@alfastrah.ru;  
Россохина Наталья Александровна, тел. 8-912-2456255, эл.почта rossokhina@ist.ru;  
Ежов Виталий Владимирович, тел. 8 (343) 287-0-287 (748681), эл.почта EghovVV@alfastrah.ru.

#### 7. Прочие условия

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

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

\_\_\_\_\_  
Договор №43912/919/01967/8  
Страховщик  
1151652, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

\_\_\_\_\_  
Страхователь  
8 800 333 0 999 WWW.alfastrah.ru

3



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

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

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

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

7.6. Приложение:

7.6.1. Приложение №1 «Правила страхования имущества юридических лиц» от «01» сентября 2011 г.

7.6.2. Приложение №2 «Анкета-Заявление на страхование имущества физических лиц» от 13.08.2018г.

#### 8. Адреса, реквизиты и подписи сторон

СТРАХОВЩИК	СТРАХОВАТЕЛЬ
АО «Альфа Страхование»	Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество)
Адрес местонахождения г. Екатеринбург, ул. Мальшева, 42	Адрес местонахождения 105062, г. Москва, ул. Чалыгина, д. 11
ИНН 7713056834	ИНН 7701109908
Банк получателя Филиал «Екатеринбургский» АО «АЛЬФА-БАНК»	Банк получателя Банк ГТБ (АО)
БИК 046577964	БИК 044525823
Расчетный счет 407018104000600000004	Расчетный счет 407018108950000019680
Корреспондентский счет 30101810100000000964	Корреспондентский счет 30101810200000000823 в ГУ Банка России по ЦФО
Код по ОКОНХ	Код по ОКОНХ
Телефон (343) 287-0-287	Телефон +7 (495) 775-07-12
	Резидент х - да, □ - нет
(И.Д.Сахацкая) «28» августа 2018г.	(Ю.А.Зеепер) «28» августа 2018г.



\_\_\_\_\_  
Договор №43912/919/01967/8  
Страховщик  
1151652, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

\_\_\_\_\_  
Страхователь  
8 800 333 0 999 WWW.alfastrah.ru

4

# 3 Приложения

## Копии документов Заказчика

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

**АНКЕТА - ЗАЯВЛЕНИЕ НА СТРАХОВАНИЕ ИМУЩЕСТВА ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ от «13» августа 2018 г.**  
Приложение к Договору № 43912/919/01967/8

**АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ**

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

**1. СТРАХОВАТЕЛЬ**

Наименование	Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество)		
Основной вид деятельности	Деятельность негосударственных пенсионных фондов ОКВЭД 65.30		
Прочие виды деятельности	Страхование, кроме страхования жизни ОКВЭД 65.12		
Юридический (почтовый) адрес	105062, город Москва, улица Чаплыгина, 11		
Фактический адрес	105062, город Москва, улица Чаплыгина, 11		
Руководитель (ФИО, должность)	Зверев Юрий Александрович, Президент		
Телефон / Факс / E-mail	+7 (496) 775-07-12		
Контактное лицо (ФИО, должность)	Чапаев Николай Сергеевич, Начальник отдела управления активами		
Телефон / Факс / E-mail	+7 (496) 775-07-12, chapaev@npf.prf.ru		
Банковские реквизиты	р/сч 4070181089500001960 в Банк ГПБ (АО) БИК 044526823 ; ИНН 7701109908, КПП 770101001		
Является ли (планируется стать) предметом залога/лизинга	<input type="checkbox"/> да, залога	<input type="checkbox"/> да, лизинга	<input checked="" type="checkbox"/> нет
Наименование банка-залогодержателя/лизингодателя			
Договор залога/лизинга №	от « » 20 г.	Кредитный договор №	от « » 20 г.
Возбуждено ли дело о несостоятельности (банкротстве)	<input type="checkbox"/> да	<input checked="" type="checkbox"/> нет	
Тип отрасли:	<input type="checkbox"/> Промышленность	<input checked="" type="checkbox"/> Непромышленность	
	<input type="checkbox"/> Розничная торговля	<input type="checkbox"/> Складское хранение и оптовая торговля	
Отрасль (заполняется согласно справочника отраслей):			
Вид деятельности (заполняется согласно справочнику видов деятельности):			
Если в отрасли выбрано значение «Иное», просим пояснить вид деятельности:			
Имела ли место утрата/гибель/повреждение заявляемого на страхование или иного аналогичного принадлежащего Страхователю имущества за последние 5 лет вследствие причин, от которых планируется осуществить страхование?	<input type="checkbox"/> да	<input checked="" type="checkbox"/> нет	
Если «да», укажите их общую сумму, руб. (скачайте бланк):			
Дата происшествия	Что произошло	Причина	Размер ущерба
<b>2. РИСКИ, заявляемые на страхование, и ОСНОВНЫЕ УСЛОВИЯ</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> 2.1. Пожар, удар молнии, взрыв бытового газа	<input checked="" type="checkbox"/> 2.5. Повреждения в результате аварий гидравлических и противопожарных систем		
<input checked="" type="checkbox"/> 2.2. Падение на застрахованное имущество летающих объектов или их частей и грузов	<input checked="" type="checkbox"/> 2.6. Противоправные действия третьих лиц		
<input checked="" type="checkbox"/> 2.3. Опасные природные явления	<input checked="" type="checkbox"/> 2.7. Иные (укажите): терроризм		
<input checked="" type="checkbox"/> 2.4. Взрыв паровых котлов, газохранилищ, газопроводов, машин, аппаратов и других технических устройств			
2.8. Срок страхования (продолжительность или точные даты)	с «01» сентября 2018г. по «31» августа 2019 г. Продолжительность 12 мес.		
2.9. Франшиза (% от страховой суммы, в валюте договора)	30 000 руб.		
2.10. Заключаемый договор страхования	<input checked="" type="checkbox"/> - первичный <input type="checkbox"/> - пролонгация Договора №		
2.11. Заявляемое на страхование имущество уже застраховано в другой страховой компании?	<input type="checkbox"/> да	<input checked="" type="checkbox"/> нет	
Если «да», укажите, в какой компании			
<b>6. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ</b>			
3.1. Адрес: Тюменская область, город Тюмень, улица Чернышевского, дом 1, корпус 3 (помещения №№ 1.4.6.7)			
3.2. Вид объекта страхования:	<input type="checkbox"/> Непроизводственное предприятие, в том числе: <input checked="" type="checkbox"/> Административное / офисное здание <input type="checkbox"/> Торговый / развлекательный центр		
	<input type="checkbox"/> Промышленное предприятие (укажите характер пр-ва): <input type="checkbox"/> Открытая площадка <input type="checkbox"/> Иное (укажите):		
Страхователь	Дата заполнения: 13.08.18. Подпись: М.П.		
	Расшифровка подписи, должность:		

Склад (при страховании ТОЛЬКО складских помещений и/или ТМЦ, расположенных в них, подлежит заполнению иное заявление по складам и ТМЦ)

**4. ЗАЯВЛЯЕМОЕ ИМУЩЕСТВО ПРИНАДЛЕЖИТ СТРАХОВАТЕЛЮ**

на праве собственности  по договору аренды  по договору лизинга

по договору ответственного хранения  иное (укажите)

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

**5. ИМУЩЕСТВО, подлежащее страхованию**

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

5.2. Страховые суммы в Пункте 5 указаны,  балансовой  остаточной  восстановительной  иная (укажите)

исходя из стоимости:

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

Если объектов недвижимости более одного, либо предметы страхования находятся в 2х и более зданиях, то используется специальная форма анкетно-заявления с разделением для объектов более одного. Если на страхование заявляются перегородки, межкомнатные двери, сантехнические и другие элементы, то необходимо запросить у представителя страховой компании специальную форму анкетно-заявления.

**6. ХАРАКТЕРИСТИКА ЗДАНИЯ / ПОМЕЩЕНИЯ, заявляемого на страхование или в котором хранится заявляемое на страхование имущество**

6.1. Год постройки 2005 / последнего капитального ремонта

6.2. Количество этажей 3 Занимаемые этажи 3 Номер в помещениях 1.4.6.7

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

6.4. Материалы конструктива здания:

Несущие стены и/или силовой каркас  ж/бетон  кирпич  металл  дерево  
 Сэндвич-панели, негорючий утеплитель (стекловолоно, минеральная вата и т.д.)  
 Сэндвич-панели, горючий утеплитель (пенополистирол, пенополиуретан и т.д.)  
 иное (укажите)

Перекрытия  ж/бетон  металл  дерево  
 иное (укажите)

Несущие: перегородки навесные панели, кладки в проемах каркаса и т.д.  ж/бетон  кирпич  металл  гипсокартон  дерево  
 Сэндвич-панели, негорючий утеплитель (стекловолоно, минеральная вата и т.д.)  
 Сэндвич-панели, горючий утеплитель (пенополистирол, пенополиуретан и т.д.)  
 иное (укажите)

Несущие конструкции крыши  ж/бетон  металл  дерево  
 иное (укажите)

Кровля  ж/бетон  кирпич  металл  керамика, спанец  
 Сэндвич-панели, негорючий утеплитель (стекловолоно, минеральная вата и т.д.)  
 Сэндвич-панели, горючий утеплитель (пенополистирол, пенополиуретан и т.д.)  
 иное (укажите) мягкая кровля

Материалы внешней отделки  Пластиковые панели (ПВХ полистирол, полиуретан, полиакриловый и т.д.)  Алюминиевые панели (алюминий, алюмин. сплав и др.)  
 ж/бетон, кирпич, камень  металл  дерево  
 иное (укажите)

Страхователь  
Дата заполнения: 13.08.18. Подпись: М.П.  
Расшифровка подписи, должность:

### 3 Приложения

## Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет рыночной ...

**3 Приложения**

Материалы внутренней отделки	<input type="checkbox"/> Пластиковые панели (ПВХ, поликарбонат, полиуретан, полистирол и т.п.)	<input type="checkbox"/> Аллюмокомпозитные панели (алюминобетон, алюмин. сталебет и пр.)
	<input type="checkbox"/> ж/бетон, кирпич, камень	<input type="checkbox"/> металл
	<input type="checkbox"/> иное (укажите) штукатурка, покраска, керамогранит, керамическая плитка, струганные обои	<input type="checkbox"/> дерево
6.5. Наличие обеспечивающих систем; Срок их эксплуатации без замены:	<input checked="" type="checkbox"/> водопровод	<input checked="" type="checkbox"/> канализация
	<input checked="" type="checkbox"/> отопление	<input checked="" type="checkbox"/> электричество
	<input type="checkbox"/> газ	<input type="checkbox"/> газ
	<input type="checkbox"/> < 15 лет	<input type="checkbox"/> < 15 лет
	<input type="checkbox"/> 15 - 25 лет	<input type="checkbox"/> 15 - 25 лет
	<input type="checkbox"/> > 25 лет	<input type="checkbox"/> > 25 лет
	<input type="checkbox"/> < 15 лет	<input type="checkbox"/> < 15 лет
	<input type="checkbox"/> 15 - 25 лет	<input type="checkbox"/> 15 - 25 лет
	<input type="checkbox"/> > 25 лет	<input type="checkbox"/> > 25 лет
<b>7. МЕРЫ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ</b>		
7.1. Пожарная сигнализация (если есть, укажите тип, зону контроля, куда передается):		
<input type="checkbox"/> не установлена		
<input checked="" type="checkbox"/> опночная		
<input checked="" type="checkbox"/> автоматическая		
<input checked="" type="checkbox"/> на дым, <input checked="" type="checkbox"/> на тепло, <input checked="" type="checkbox"/> на пламя)		
Сигнал передается:		
<input checked="" type="checkbox"/> на пульт пожарной части		
<input checked="" type="checkbox"/> на иной пульт с круглосуточным контролем (укажите) пульт круглосуточной охраны в здании		
Укажите зону покрытия автоматической пожарной сигнализации (АПС) в % от общей площади: 100%		
<input type="checkbox"/>	Все помещения кроме санузлов и вентиляционных камер	Административные и другие общественные помещения 100 %
<input type="checkbox"/>	Производственные помещения %	Складские помещения %
7.2. Автоматическая система пожаротушения:		
<input checked="" type="checkbox"/> не установлена		
<input type="checkbox"/> спринклерная (вода)		
<input type="checkbox"/> дренчерная (вода)		
<input type="checkbox"/> порошковая		
<input type="checkbox"/> пенная		
<input type="checkbox"/> газовая		
<input type="checkbox"/> иная (укажите)		
Укажите зону покрытия автоматической системой пожаротушения в % от общей площади: 0%		
<input type="checkbox"/>	Все помещения кроме санузлов и вентиляционных камер	Административные и другие общественные помещения %
<input type="checkbox"/>	Производственные помещения %	Складские помещения %
7.3. Огнетушители (исправные с неистекшим сроком перезарядки в соответствии с ППБ):		
Тип		
<input type="checkbox"/> пенные		
<input type="checkbox"/> порошковые		
<input checked="" type="checkbox"/> углекислотные		
<input type="checkbox"/> хладоновые		
<input type="checkbox"/> водяные		
Количество	13	
Объем	3л	
7.4. Исправный внутренний пожарный водопровод (пожарные краны)		
<input type="checkbox"/> да		
<input checked="" type="checkbox"/> нет		
7.5. Исправный внешний пожарный водопровод (гидранты в рабочем состоянии) не далее 100 м		
<input type="checkbox"/> да		
<input checked="" type="checkbox"/> нет		
7.6. Расстояние до ближайшей муниципальной пожарной части или собственной механизированной пожарной команды		
5км		
7.7. Контроль курения		
<input type="checkbox"/> отсутствует		
<input type="checkbox"/> дурно строго в отведенных местах		
<input checked="" type="checkbox"/> полный запрет		
7.8. Завладемое имущество расположено в разных помещениях (или само является таким помещением), разделенных противопожарными перегородками (стенами)		
<input checked="" type="checkbox"/> да		
<input type="checkbox"/> нет		
7.9. Соседство с местом страхования объектов повышенной пожарной опасности (склады ГСМ, ветхие строения, сухостой, свалки и т.д. - ближе 10 метров)		
<input type="checkbox"/> да		
<input checked="" type="checkbox"/> нет		
Если на вопросы пп. 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 7.5 Пункта 7 Страхователем были предоставлены ответы, то, подписав настоящего Акта-задания, Страхователь подтверждает, что указанные системы и технические средства смонтированы с учетом требований, предъявляемых к подобным работам систем, все они должным образом укомплектованы и исправно функционируют, в течение периода страхования их отключение или демонтаж не планируется, количество и тип первичных средств пожаротушения соответствует требованиям Госстандарта.		
О любом изменении в указанных обстоятельствах Страхователь обязан незамедлительно сообщать Страховщику.		
<b>8. МЕРЫ ЗАЩИТЫ ОТ ПРОТИВОПРАВНЫХ ДЕЙСТВИЙ</b>		
8.1. Охранная сигнализация		
<input type="checkbox"/> не установлена		
<input type="checkbox"/> опночная		
<input type="checkbox"/> автоматическая		
<input type="checkbox"/> на пульт полиции		
<input type="checkbox"/> на пульт вневедомственной охраны		
8.1.1. Сигнал передается		
<input checked="" type="checkbox"/> на иной пульт с круглосуточным контролем (укажите) пульт круглосуточной охраны в здании		
8.2. Служба охраны		
<input type="checkbox"/> отсутствует		
<input type="checkbox"/> штатная служба охраны		
<input checked="" type="checkbox"/> вневедомственная, ЧОП		
<input type="checkbox"/> охрана арендодателя		
<input type="checkbox"/> иное		
<input type="checkbox"/> охрана вооружен служебным оружием		
<input type="checkbox"/> невооруженная		
8.2.1. Количество человек в смену		
днем: 1 человек, ночью: 1 человек		
8.2.2. Режим работы охраны		
<input checked="" type="checkbox"/> круглосуточно		
<input type="checkbox"/> с « » часов до « » часов		
8.2.3. Местонахождение охраны		
<input checked="" type="checkbox"/> КП		
<input type="checkbox"/> на территории		
<input type="checkbox"/> на этаже		
<input checked="" type="checkbox"/> непосредственно в здании		
<input type="checkbox"/> иное		
8.2.4. Производятся ли обходы		
<input checked="" type="checkbox"/> да		
<input type="checkbox"/> нет		
8.2.5. Охрана несет материальную ответственность		
<input checked="" type="checkbox"/> да		
<input type="checkbox"/> нет		
8.3. Имеется система видеонаблюдения		
<input type="checkbox"/> нет		
<input checked="" type="checkbox"/> прилегающей территории		
<input checked="" type="checkbox"/> внутри помещений		
8.4. Прочие технические средства		
<input checked="" type="checkbox"/> металлические двери		
<input type="checkbox"/> на всех окнах		
<input type="checkbox"/> только на окнах 1-ого этажа		
<input type="checkbox"/> кодовые замки		
<input checked="" type="checkbox"/> системы электронного контроля дверей		
<input type="checkbox"/> иные		
8.5. Прилегающая территория полностью и надежно огорожена (не менее 2 м)		
<input type="checkbox"/> да		
<input checked="" type="checkbox"/> нет		
8.6. Прилегающая территория полностью освещена		
<input type="checkbox"/> да		
<input type="checkbox"/> нет		
8.7. Иные существенные, по Вашему мнению, меры		
<input type="checkbox"/> частично		
Если на вопросы пп. 8.1, 8.2, 8.3, 8.4 Пункта 8 Страхователем были предоставлены ответы, то, подписав настоящего Акта-задания, Страхователь подтверждает, что указанные системы и технические средства смонтированы с учетом требований, предъявляемых к подобным работам систем, должным образом укомплектованы и исправно функционируют, в течение периода страхования их отключение или демонтаж не планируется. О любом изменении в указанных обстоятельствах Страхователь обязан незамедлительно сообщать Страховщику.		
Страхователь		
Дата заполнения: 10.08.16		
Подпись: _____ М.П.		
Расшифровка подписи, должность: _____		

<b>9. ПРОЧИЕ ФАКТОРЫ РИСКА В МЕСТЕ СТРАХОВАНИЯ</b> (отметить и пояснить при наличии)		
9.1. Наличие любых нефтехимических процессов	<input type="checkbox"/> да	<input checked="" type="checkbox"/> нет
9.2. Находится движимое легковоспламеняющееся/огнеопасное/взрывоопасное имущество	<input type="checkbox"/> да	<input checked="" type="checkbox"/> нет
9.3. Находятся сосуды с повышенным давлением (свыше 0,07 МПа)	<input type="checkbox"/> да	<input checked="" type="checkbox"/> нет
9.4. Наличие высокотемпературных процессов (свыше 200°C/открытого огня/сварки/рези мет-ла	<input type="checkbox"/> да	<input checked="" type="checkbox"/> нет
9.5. Природные опасности (подверженность наводнениям, паводковым разливам рек и водоемов)	<input type="checkbox"/> да	<input checked="" type="checkbox"/> нет
9.6. Опасное соседство, т.е. наличие на расстоянии менее 50м объектов, представляющих повышенную опасность для предмета страхования (строительство, промышленное производство и т.п.)	<input type="checkbox"/> да	<input checked="" type="checkbox"/> нет
9.7. На месте страхования ведутся / планируются строительные / монтажные / ремонтные работы	<input type="checkbox"/> да	<input checked="" type="checkbox"/> нет
9.8. Планируется ли перерыв в эксплуатации объекта на срок более 30 дней либо консервация объекта	<input type="checkbox"/> да	<input checked="" type="checkbox"/> нет
9.9. Страховое имущество находится в помещениях ниже уровня земли (не учитывается при страховании объектов недвижимости)	<input type="checkbox"/> да	<input checked="" type="checkbox"/> нет
9.10. В строении находится: Бассейн / системы отопления в полах, стенах / предприятие с большим расходом воды (гостиница, лечебное учреждение и т.п.)	<input type="checkbox"/> да	<input checked="" type="checkbox"/> нет
9.11. Предприятие относится к числу опасных производственных объектов согласно Закону «О промышленной безопасности опасных производственных объектов»	<input type="checkbox"/> да	<input checked="" type="checkbox"/> нет
9.12. Допускается проживание людей	<input type="checkbox"/> да	<input checked="" type="checkbox"/> нет
9.13. Иное (укажите)	<input type="checkbox"/> да	<input checked="" type="checkbox"/> нет
Поясните все ответы "да" п. 9.		
<b>10. НЕИСПОЛНЕНИЕ ПРЕДПИСАНИЙ ОРГАНОВ ГОСУДАРСТВЕННЫХ СЛУЖБ</b>		
10.1. Госпожнадзора	<input type="checkbox"/> отсутствуют	<input type="checkbox"/> имеются (приложите копии)
10.2. Энергонадзора	<input type="checkbox"/> отсутствуют	<input type="checkbox"/> имеются (приложите копии)
10.3. Ростехнадзора	<input type="checkbox"/> отсутствуют	<input type="checkbox"/> имеются (приложите копии)
<b>11. ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ/КОММЕНТАРИЙ</b>		
или: Вы считаете, что какие-либо существенные сведения не были отражены в Акте-задании.		
<b>12. СТРАХОВАНИЕ ГРАЖДАНСКОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ</b> (заполняется при необходимости подобного покрытия)		
Хотите ли Вы застраховать гражданскую ответственность? <input type="checkbox"/> да <input checked="" type="checkbox"/> нет		
Если «да», укажите лимит ответственности (страховую сумму):		
<b>13. СТРАХОВАНИЕ ПЕРЕРЫВА В ПРОИЗВОДСТВЕ/ПОТЕРИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ</b> (заполняется при необходимости подобного покрытия)		
13.1. Хотите ли Вы застраховать убытки от Перерыва в производстве? <input type="checkbox"/> да <input checked="" type="checkbox"/> нет		
13.2. Завладеваемая страховая сумма (указать ниже из каких элементов складывается страховая сумма):		
13.2.1. Годовая сумма получаемых арендных платежей (при страховании потерь арендных платежей)		
13.2.2. Годовой объем фонда оплаты труда		
13.2.3. Годовой объем уплачиваемых процентов по кредитам, арендных платежей		
13.2.4. Годовой объем амортизационных отчислений		
13.2.5. Годовой объем отчислений в СоцСтрах, налогов и сборов		
13.2.6. Среднегодовой объем прибыли		
13.2.7. Иные постоянные текущие расходы (укажите)		
13.3. Максимальный период возмещения по Договору <input type="checkbox"/> 3 месяца <input type="checkbox"/> 6 месяцев <input type="checkbox"/> 12 месяцев <input type="checkbox"/> месяцев		
13.4. Френшиза, которую Вы готовы нести по каждому страховому случаю (в день, минимально 7 календарных дней)		
Настоящим Страхователь подтверждает, что все сведения, указанные в настоящем Акте-задании, полные и достоверные и Страхователь не несет ответственности за предоставление, имеющие существенное значение для оценки страхового риска (либо их завышения или занижения).		
Настоящим Актом-заданием Френшиза является неотъемлемой частью договора страхования.		
От имени Страхователя:		
/ Зверев Ю.А. / (Должность: Президент)		
<b>ОСМОТР ОБЪЕКТА СТРАХОВАНИЯ</b> (заполняется представителем Страховщика)		
<input type="checkbox"/> Осмотр не производился		
<input checked="" type="checkbox"/> Предоставлены фотографии		
Осмотр произведен (дата) _____, (кем: ФИО, подпись)		
Страхователь		
Дата заполнения: 10.08.16		
Подпись: _____ М.П.		
Расшифровка подписи, должность: _____		

## EY | Assurance | Tax | Transactions | Advisory

### **About EY**

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

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

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

© 2018 Ernst & Young LLP.  
All Rights Reserved.