



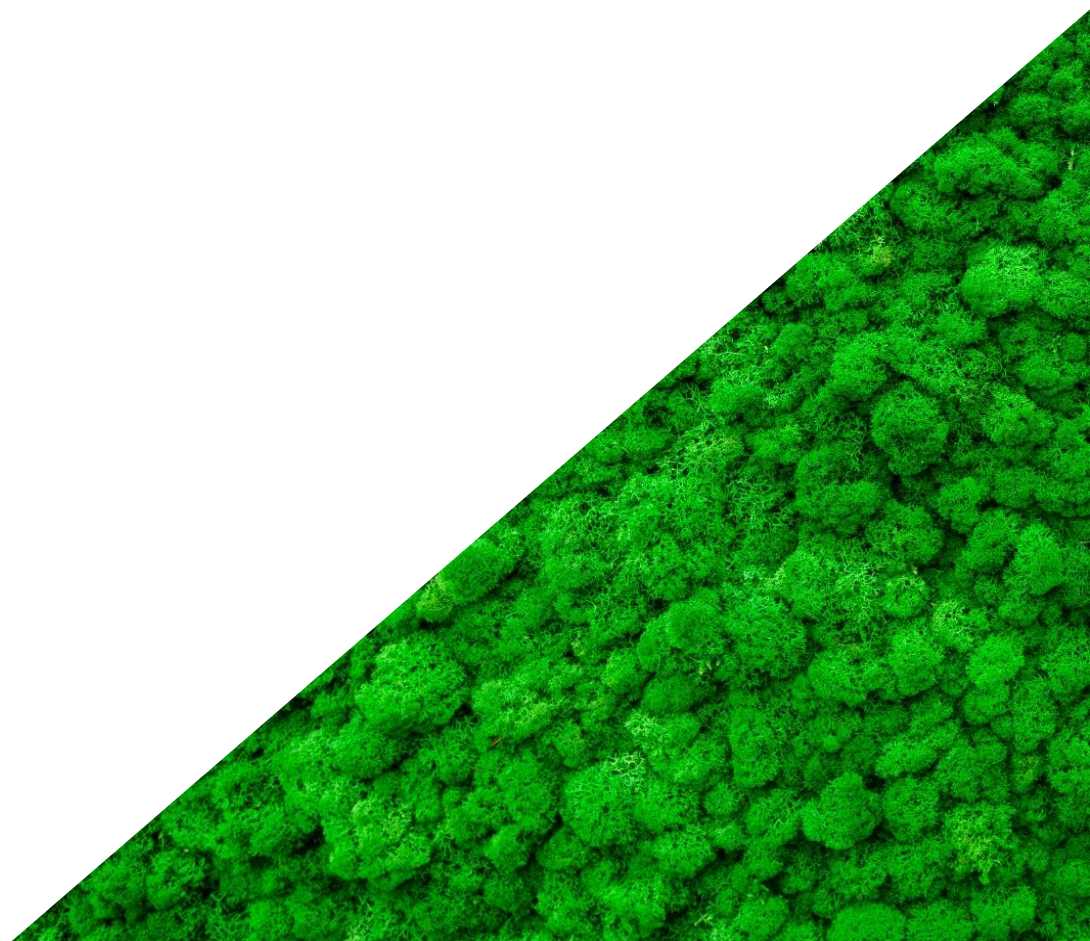
**НОВЫЕ ВЫЗОВЫ  
НОВЫЕ РЕШЕНИЯ**

**Оценка рыночной стоимости нежилых помещений,  
расположенных по адресу: Ханты-Мансийский  
автономный округ-Югра, г. Сургут,  
ул. Энергостроителей, д. 5**

**№TAS-2022-00241-2023/4-C**

Строго конфиденциально

30 октября 2023 года





#### ООО «Б1 – Консалт»

#### Департамент консалтинга, технологий и транзакций

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

Тел.: +7 (495) 705 97-00

+7 (495) 755 97-00

Сайт: b1.ru

#### Ольга Архангельская

#### Партнер

Тел.: +7 (495) 755 98-54

E-mail: Olga.Arkhangel'skaya@b1.ru

#### Строго конфиденциально

30 октября 2023 года

Звереву Юрию Александровичу  
Президенту НПФ «Профессиональный» (Акционерное общество)  
101000, Российская Федерация, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11, эт. 5

#### Оценка рыночной стоимости нежилых помещений, расположенных по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5

Уважаемый Юрий Александрович,

В соответствии с договором № TAS-2022-00241 от 2 ноября 2022 года, приложением Е от 6 октября 2023 года и дополнительным соглашением № 1 от 26 октября 2023 (далее – «Договор»), заключенным между НПФ «Профессиональный» (АО) (далее - «Заказчик») и ООО «Б1-Консалт» (далее - «Исполнитель», «Б1»), компания Б1 подготовила отчет об оценке (далее - «Отчет») рыночной стоимости прав собственности на нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3 (далее - «Объект оценки», «Объект») по состоянию на 30 сентября 2023 года (далее – «Дата оценки»):

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

#### Цель оценки и ограничения использования Отчета

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

Заказчик вправе опубликовать Отчет на своем сайте <https://www.npfprof.ru/info/> в силу указания ЦБ от 31.10.2018 № 4954-У (абз. 4 п. 7), а также на сайте Единого федерального реестра юридически значимых сведений о фактах деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и иных субъектов экономической деятельности (Федресурс) в силу ФЗ № 129 «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» (пп. П п. 7 ст. 7.1) и ФЗ № 135 «Об оценочной деятельности в РФ» (ст. 8.1).

Также Заказчик вправе предоставить Отчет Центральному банку Российской Федерации, действующему специализированному депозитарию Заказчика (на момент заключения Договора это общество с ограниченной ответственностью «Специализированная депозитарная компания «Гарант»), действующему аудитору Заказчика (на момент заключения это акционерное общество «Аудиторская фирма «Скарабей»), 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.



## ООО «Б1 – Консалт»

### Департамент консалтинга, технологий и транзакций

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

Тел.: +7 (495) 705 97-00

+7 (495) 755 97-00

Сайт: b1.ru

## Ольга Архангельская

### Партнер

Тел.: +7 (495) 755 98-54

E-mail: Olga.Arkhangel'skaya@b1.ru

## Строго конфиденциально

### Характер и объем услуг

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

«... – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на 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».

Предпосылки стоимости, соответствующие данному виду стоимости:

- ▶ предполагается сделка с объектом оценки;
- ▶ участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- ▶ дата оценки – 30 сентября 2023 года;
- ▶ предполагаемое использование объекта оценки: наиболее эффективное использование;
- ▶ характер сделки: добровольная сделка в типичных условиях.

Указанные предпосылки рыночной стоимости соответствуют также и предпосылкам справедливой стоимости в соответствии с определением, приведенным в МСФО (IFRS) 13. Таким образом, результат оценки может использоваться для предоставления Заказчику информации о справедливой стоимости Объектов оценки для отражения в финансовой отчетности по ОСБУ в соответствии с МСФО (IFRS) 13.

Под справедливой стоимостью объектов основных средств, нематериальных активов, инвестиционного имущества, долгосрочных активов, предназначенных для продажи, запасов, средств труда и предметов труда, полученных по договорам отступного, залога, назначение которых не определено, имущества и (или) его годных остатков, полученных в связи с отказом страхователя (выгодоприобретателя) от права собственности на застрахованное имущество, понимается цена, которая была бы получена при продаже объекта при проведении сделки на добровольной основе на рынке между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях, независимо от того, сложилась ли цена продажи объекта непосредственно на рынке



Строго конфиденциально

**ООО «Б1 – Консалт»**

**Департамент консалтинга, технологий и транзакций**

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

Тел.: +7 (495) 705 97-00

+7 (495) 755 97-00

Сайт: b1.ru

**Ольга Архангельская**

**Партнер**

Тел.: +7 (495) 755 98-54

E-mail: Olga.Arkhangel'skaya@b1.ru

или рассчитывается с использованием другого метода оценки (п. 1.4 Положения Банка России от 22.09.2015 № 492-П «Отраслевой стандарт бухгалтерского учета основных средств, нематериальных активов, инвестиционного имущества, долгосрочных активов, предназначенных для продажи, запасов, средств труда и предметов труда, полученных по договорам отступного, залога, назначение которых не определено, имущества и (или) его годных остатков, полученных в связи с отказом страхователя (выгодоприобретателя) от права собственности на застрахованное имущество, в некредитных финансовых организациях»).

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 соответствующих сегментов рынка недвижимости Сургута.

**Результаты и выводы**

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

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

На основании проведенного исследования, описанного в настоящем Отчете, мы пришли к выводу о том, что рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на 30 сентября 2023 года составила:

**88 000 000 (Восемьдесят восемь миллионов) рублей, без НДС.**

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

Этаж	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1 этаж	852,9	31 691 593,12
2 этаж	751,3	27 916 395,73
3 этаж	764,1	28 392 011,15
<b>Итого</b>	<b>2 368,3</b>	<b>88 000 000</b>





Строго конфиденциально

ООО «Б1 – Консалт»

Департамент консалтинга, технологий и транзакций

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

Тел.: +7 (495) 705 97-00

+7 (495) 755 97-00

Сайт: b1.ru

Ольга Архангельская

Партнер

Тел.: +7 (495) 755 98-54

E-mail: Olga.Arkhangel'skaya@b1.ru

### Данная стоимость получена с учетом следующих допущений:

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

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

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

С уважением,

Ольга Архангельская

Партнер



# Содержание

---

Общая часть

Методология оценки

Расчет рыночной  
стоимости

Приложения

**1**

Стр. 7

**2**

Стр. 20

**3**

Стр. 26

**4**

Стр. 49

1

**Общая часть**



## 1. Общая часть

# Аббревиатуры и сокращения

### Принятые обозначения

Заказчик	НПФ «Профессиональный» (Акционерное общество)
Исполнитель, компания Б1, Б1	«Б1 – Консалт»
Дата оценки	30 сентября 2023 года
Справочник Лейфера	«Справочник оценщика недвижимости – 2023. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.» под ред. Л. А. Лейфер, Нижний Новгород, 2023

### Аббревиатуры и сокращения

АО	акционерное общество
бул.	бульвар
в т. ч.	в том числе
ВВП	внутренний валовой продукт
ВЭБ	Государственная корпорация развития (ВЭБ.РФ)
г.	город/год (в зависимости от контекста)
ЕГРН	единый государственный реестр недвижимости
ИНН	идентификационный номер налогоплательщика
ИПЦ	индекс потребительских цен
кв.	квартал
кв. м	квадратный метр
км	километр
корп.	корпус
КПП	код причины постановки на учёт
м	метр
м.	метро
мкр-н	микрорайон
млн	миллион
МЭР	Министерство экономического развития Российской Федерации

## 1. Общая часть

# Аббревиатуры

### Аббревиатуры (продолжение)

НДС	налог на добавленную стоимость	т.д.	так далее
НПФ	негосударственный пенсионный фонд	т.п.	тому подобное
ОГРН	основной государственный регистрационный номер	тыс.	тысячи
ООО	общество с ограниченной ответственностью	ул.	улица
ОСБУ	отраслевые стандарты бухгалтерского учета	УСН	упрощенная система налогообложения
ОСН	общая система налогообложения	ФЗ	федеральный закон
пер.	переулок	ФСО	Федеральный стандарт оценки
пр.	прочее	ЦБ	Центральный банк
просп.	проспект	ЦМАКП	Центр макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования
РОО	Ассоциация «Русское общество оценщиков»	ш.	шоссе
руб.	рубли	шт.	штука
РФ	Российская Федерация		
см.	смотри		
стр.	строение		



## 1. Общая часть

# Заявление о соответствии

Подписавший данный отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

- ▶ Приведенные в данном Отчете утверждения изложены правдиво и точно.
- ▶ Содержащиеся в отчете аналитические исследования, выводы и заключения достоверны лишь с учетом указанных в отчете ограничительных условий и допущений и являются его личными, непредвзятыми и профессиональными исследованиями, выводами и заключениями.
- ▶ Ни в настоящем времени, ни в перспективе он не имеет личной заинтересованности или какого бы то ни было предвзятого отношения как касательно оцениваемого объекта, так и касательно сторон, имеющих к нему отношение.
- ▶ Его профессиональное вознаграждение не зависит от получения минимальной, максимальной или некоторой определенной величины оцениваемой стоимости; достижения заранее обусловленного результата или наступления определенных последующих событий.
- ▶ Его работа (аналитические исследования, выводы и заключения, и подготовка данного отчета) была выполнена в соответствии с федеральными стандартами оценки.
- ▶ Осмотр Объекта оценки не проводился представителями Исполнителя. Фотографии Объекта оценки предоставлены Заказчиком по состоянию на сентябрь 2023 года.
- ▶ Оценщик, подписавший этот отчет, при его подготовке не прибегал к сколько-нибудь существенной помощи со стороны других экспертов, за исключением Валентина Никитина, Алины Гринченко, Александры Бербенёвой и Андрея Киселёва.

С уважением,  
Ольга Архангельская  
Партнер, оценщик



## 1. Общая часть

# Задание на оценку

<b>Основание для проведения оценки</b>	Договор № TAS-2022-00241 от 2 ноября 2022 год, приложение Е от 6 октября 2023 года и дополнительное соглашение № 1 от 26 октября 2023 года.
<b>Объект оценки</b>	Нежилые помещения общей площадью 2 368,3 кв. м (кадастровые номера 86:10:0101212:1200, 86:10:0101212:1201, 86:10:0101212:1202), расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5
<b>Характеристики Объекта оценки</b>	Согласно документам, прилагаемым в разделе 4 «Приложения. Копии данных Заказчика».
<b>Права на Объект оценки</b>	Право собственности на нежилые помещения, право аренды ассоциированной с ними части земельного участка.
<b>Обладатель оцениваемых прав</b>	НПФ «Профессиональный» (АО)
<b>Ограничения и обременения оцениваемых прав</b>	Аренда сроком с 27.12.2018 до 21.12.2030. Подробное описание условий договора аренды приведено далее в Отчете.
<b>Дата оценки</b>	30 сентября 2023 года
<b>Цель оценки</b>	Целью оценки является предоставление Заказчику информации о справедливой стоимости Объекта оценки для отражения в финансовой отчетности по ОСБУ в соответствии с МСФО (IFRS) 13.

# Задание на оценку

### Применяемые стандарты оценки

- ▶ Федеральный закон РФ от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- ▶ федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200;
- ▶ федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200;
- ▶ федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200;
- ▶ федеральный стандарт оценки «Здание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200;
- ▶ федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200;
- ▶ федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200;
- ▶ федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611;
- ▶ стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020, 2022) в части, не противоречащей ФСО;
- ▶ международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (далее - МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»), введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года № 217н.

### Обоснование применяемых стандартов

В качестве стандартов оценки были выбраны федеральные стандарты оценки (ФСО I, II, III, IV, V, VI, и ФСО №7), обязательные к применению в Российской Федерации, а также стандарты Ассоциации «Русское общество оценщиков», членом которой является Оценщик.

# Задание на оценку

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 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».

Предпосылки стоимости, соответствующие данному виду стоимости:

- ▶ предполагается сделка с объектом оценки;
- ▶ участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- ▶ дата оценки – 30 сентября 2023 года;
- ▶ предполагаемое использование объекта оценки: наиболее эффективное использование;
- ▶ характер сделки: добровольная сделка в типичных условиях.

Указанные предпосылки рыночной стоимости соответствуют также и предпосылкам справедливой стоимости в соответствии с определением, приведенным в МСФО (IFRS) 13. Таким образом, результат оценки может использоваться для предоставления Заказчику информации о справедливой стоимости Объектов оценки для отражения в финансовой отчетности по ОСБУ в соответствии с МСФО (IFRS) 13.

Под справедливой стоимостью объектов основных средств, нематериальных активов, инвестиционного имущества, долгосрочных активов, предназначенных для продажи, запасов, средств труда и предметов труда, полученных по договорам отступного, залога, назначение которых не определено, имущества и (или) его годных остатков, полученных в связи с отказом страхователя (выгодоприобретателя) от права собственности на застрахованное имущество, понимается цена, которая была бы получена при продаже объекта при проведении сделки на добровольной основе на рынке между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях, независимо от того, сложилась ли цена продажи объекта непосредственно на рынке или рассчитывается с использованием другого метода оценки (п. 1.4 Положения Банка России от 22.09.2015 № 492-П «Отраслевой стандарт бухгалтерского учета основных средств, нематериальных активов, инвестиционного имущества, долгосрочных активов, предназначенных для продажи, запасов, средств труда и предметов труда, полученных по договорам отступного, залога, назначение которых не определено, имущества и (или) его годных остатков, полученных в связи с отказом страхователя (выгодоприобретателя) от права собственности на застрахованное имущество, в некредитных финансовых организациях»).

**Вид стоимости и предпосылки стоимости**

## 1. Общая часть

# Задание на оценку

<b>Форма представления итоговой стоимости</b>	Итоговая стоимость представляется в виде единой величины с учетом округления. Валюта итоговой стоимости – российский рубль.
<b>Ограничения на использование, распространение и публикацию Отчета об оценке</b>	Заказчик вправе опубликовать Отчет на своем сайте <a href="https://www.npfprof.ru/info/">https://www.npfprof.ru/info/</a> в силу указания ЦБ от 31.10.2018 № 4954-У (абз. 4 п. 7), а также на сайте Единого федерального реестра юридически значимых сведений о фактах деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и иных субъектов экономической деятельности (Федресурс) в силу ФЗ № 129 «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» (пп. П п. 7 ст. 7.1) и ФЗ № 135 «Об оценочной деятельности в РФ» (ст. 8.1). Также Заказчик вправе предоставить Отчет Центральному банку Российской Федерации, действующему специализированному депозитарию Заказчика (на момент заключения Договора это общество с ограниченной ответственностью «Специализированная депозитарная компания «Гарант»), действующему аудитору Заказчика (на момент заключения это акционерное общество «Аудиторская фирма «Скарабей»), 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.
<b>Форма составления Отчета об оценке</b>	Отчет об оценке на бумажном носителе.
<b>Допущения и ограничительные условия</b>	Общие и иные существенные допущения представлены в разделе Отчета «Допущения и ограничительный условия».
<b>Специальные допущения</b>	Не вводились.



## 1. Общая часть

# Сведения о Заказчике и Исполнителе

### Заказчик

Полное наименование: Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество)  
Сокращенное наименование: НПФ «Профессиональный» (АО)  
Юридический адрес (место нахождения): Россия, 101000, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11, эт. 5  
ОГРН: 1147799010325 от 02.07.2014  
ИНН: 7701109908  
КПП: 770101001

### Оценщик

Архангельская Ольга Юрьевна включена в реестр РОО 1 января 2008 года, регистрационный номер № 002517.  
Почтовый адрес: 115035, г. Москва, Садовническая наб., д. 77, стр. 1  
Место нахождения: 115035, г. Москва, Садовническая наб., д. 77, стр. 1  
Адрес электронной почты: Olga.Arkhangel'skaya@b1.ru  
Номер контактного телефона: +7 (495) 755 9854  
Профессиональное образование:  
-Московский государственный университет им. М.В. Ломоносова:  
номер диплома – ЭВ № 478515, дата выдачи – 30 июня 1995 года.  
-Институт профессиональной оценки:  
номер диплома – ПП № 32361, дата выдачи – 11 июня 2003 года.  
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 029806-1 от 17 сентября 2021 года (оценка недвижимости)  
Опыт работы – более 25 лет.  
Квалификация – оценщик  
Должность - партнер  
Принимаемое участие - осуществление текущего руководства, согласование общей методологии оценки, проверка предпосылок, проверка Отчета.

### Обязательное страхование гражданской ответственности Оценщика

№ 433 121121/23/0325R/776/0000001/23 - 002517 СПАО «Ингосстрах» и АО «АльфаСтрахование» сроком с 1 июля 2023 года по 31 декабря 2024 года.

### Саморегулируемая организация оценщиков, членом которой является Оценщик

Ассоциация «Русское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 года (регистрационный №00003)  
Адрес: 107078, г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 21, стр. 1

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

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Б1 – Консалт».  
Сокращенное наименование: ООО «Б1 – Консалт»  
Юридический адрес (место нахождения): г. Москва, 115035, Садовническая наб., д. 77, стр. 1.  
ОГРН: 1027739850962 от 20.12.2002  
ИНН: 7705637264  
КПП: 32770501001

### Страховой полис Исполнителя

Полис № 0327R/950/0000001/23 АО «АльфаСтрахование» сроком с 1 июня 2023 года по 31 мая 2024 года на сумму 2 000 000 000 руб.

## 1. Общая часть

# Сведения о Заказчике и Исполнителе

---

### Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (Исполнителя), и Оценщика

- ▶ 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.
-

## 1. Общая часть

# Сведения о Заказчике и Исполнителе

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

1. *Никитин Валентин Сергеевич*

Профессиональное образование:

Московский инженерно-физический институт, специальность – «Математика», «Экономика», диплом № ВС 0556700 от 2 июля 2004 года, диплом № ВСВ 0139494 от 19 февраля 2004 года; Высшая школа приватизации и предпринимательства, 2005 г., диплом № 724158; НОУ «Институт профессиональной оценки», 2012 г., свидетельство о повышении квалификации

Опыт работы в оценке – 19 лет.

Должность – ассоциированный партнер.

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

2. *Гринченко Алина Юрьевна*

Профессиональное образование:

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

Опыт работы в оценке – 10 лет.

Должность – менеджер.

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

3. *Бербенёва Александра Сергеевна*

Профессиональное образование:

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

Опыт работы в оценке – 5 лет.

Должность – менеджер.

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

4. *Киселёв Андрей Андреевич*

Профессиональное образование:

Hotel Institute Montreux, Northwood University  
- дата выдачи – 23 марта 2023 г.

Опыт работы в оценке – менее 1 года.

Должность – стажер.

Принимаемое участие – написание отдельных частей Отчета.

# Допущения и ограничительные условия

### Общие допущения и ограничительные условия

Данный Отчет подготовлен с учетом следующих допущений и ограничительных условий.

- ▶ Нам не известно о существовании каких-либо причин, по которым факты и данные, изложенные в настоящем Отчете, могли бы быть признаны неверными.
- ▶ При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость Объекта. На Исполнителе не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
- ▶ Подготовка рекомендаций по оценке стоимости и анализ излагаемых в настоящем Отчете вопросов представляют собой стандартную практику оценки. Оказанные услуги ограничиваются нашей квалификацией в этой области и не включают прочие услуги по аудиту, консультированию или налогообложению.
- ▶ Анализ прав, связанных с оцениваемым объектом, не проводился. Предполагается, что права являются законными. Мы не берем на себя ответственность за правовые аспекты, включая какие-либо права требования или обременения, которые могут существовать в отношении Объекта оценки, если в отчете не указано иное.
- ▶ Настоящий Отчет предназначен для использования исключительно в указанных в нем целях, и не может быть представлен третьим сторонам (за исключением указанных в отчете выше). Использование Отчета каким-либо иным образом не предусмотрено. Настоящий Отчет, целиком или частично, без письменного согласия компании Б1, не подлежит копированию, тиражированию по рекламным, информационным каналам, каналам продаж или связей с общественностью, публикации в документах Комиссии по рынку ценных бумаг, а также в любых государственных или любых частных средствах массовой информации.
- ▶ Мы не несем ответственность за информацию, предоставленную нам третьими лицами. Информация, предоставленная нам третьими лицами, считается достоверной.
- ▶ Наш Отчет основан на допущении о соблюдении всех применимых законов и нормативных актов РФ, за исключением специально оговоренных случаев.
- ▶ Заявление о стоимости, приведенное в настоящем Отчете, действительно только на Дату оценки, указанную в настоящем Отчете. Изменения рыночных условий могут привести к значительным изменениям величины стоимости, установленной Исполнителем на указанную Дату оценки. Мы не несем ответственность за изменения рыночных условий или за неспособность владельцев объекта найти покупателя, готового заплатить цену, равную указанной в Отчете стоимости.
- ▶ В процессе оценки мы получали информацию в письменном и устном виде относительно оцениваемого объекта. Указанные данные были получены от руководства и специалистов Заказчика. В процессе оценки мы считали эти данные и информацию достоверной и не проводили независимой проверки их точности или полноты. Исполнитель не несет ответственность за достоверность предоставленной ему исходной информации.

# Допущения и ограничительные условия

### Общие допущения и ограничительные условия

- ▶ Ни компания Б1, 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.

### Иные существенные допущения

- ▶ Исполнителем не проводился осмотр Объекта оценки. Фотографии были предоставлены Заказчиком по состоянию на сентябрь 2023 года. Мы предполагаем, что состояние Объекта на Дату оценки идентично его состоянию, отраженному в описаниях и на фотографиях, предоставленных Заказчиком.
- ▶ Мы предполагаем, что условия действующего договора аренды, определяющие размер арендных платежей и санкций за отказ арендатора от исполнения договора, не будут изменены в течение всего срока действия договора аренды.
- ▶ Мы предполагаем, что арендодатель и арендаторы являются независимыми сторонами.
- ▶ Мы предполагаем, что все преимущества, существующие у текущего собственника в отношении Объекта оценки, в том числе условия заключенного договора аренды, сохранятся бесспорно в случае перехода прав собственности на Объект оценки иному лицу.
- ▶ Мы предполагаем, что арендатор будет исполнять все свои обязательства по уплате арендной платы согласно условиям заключенного договора аренды.
- ▶ Мы предполагаем, что право собственности на долю земельного участка, относимую к Объекту оценки, может быть оформлено без существенных временных и финансовых затрат.



# 2

## Методология оценки



# Наиболее эффективное использование

### Анализ наиболее эффективного использования Объекта

Согласно федеральному стандарту оценки II, утвержденному приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14 апреля 2022 года № 200, «наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей».

Концепция наиболее эффективного использования основана на трех базовых критериях:

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

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



# Методология оценки

### 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 этого 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 стоимостного анализа 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 указана в соответствующей части Отчета.

## 2. Методология оценки

# Методология оценки

### 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:

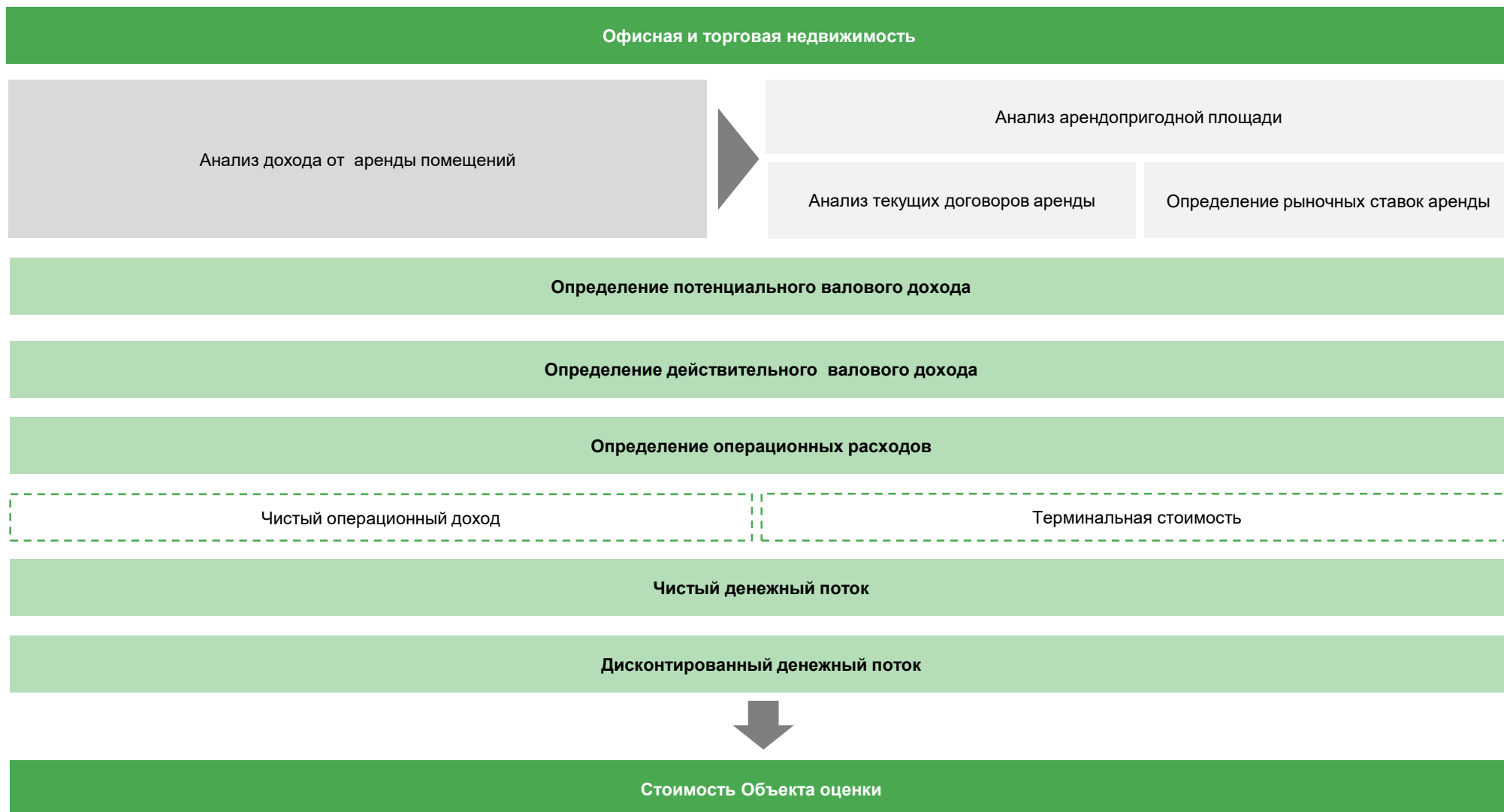
**I** – чистый операционный доход;

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

## 2. Методология оценки

# Методология оценки

### Метод дисконтирования денежных потоков





## 2. Методология оценки

# Методология оценки

### Расчет ставки дисконтирования

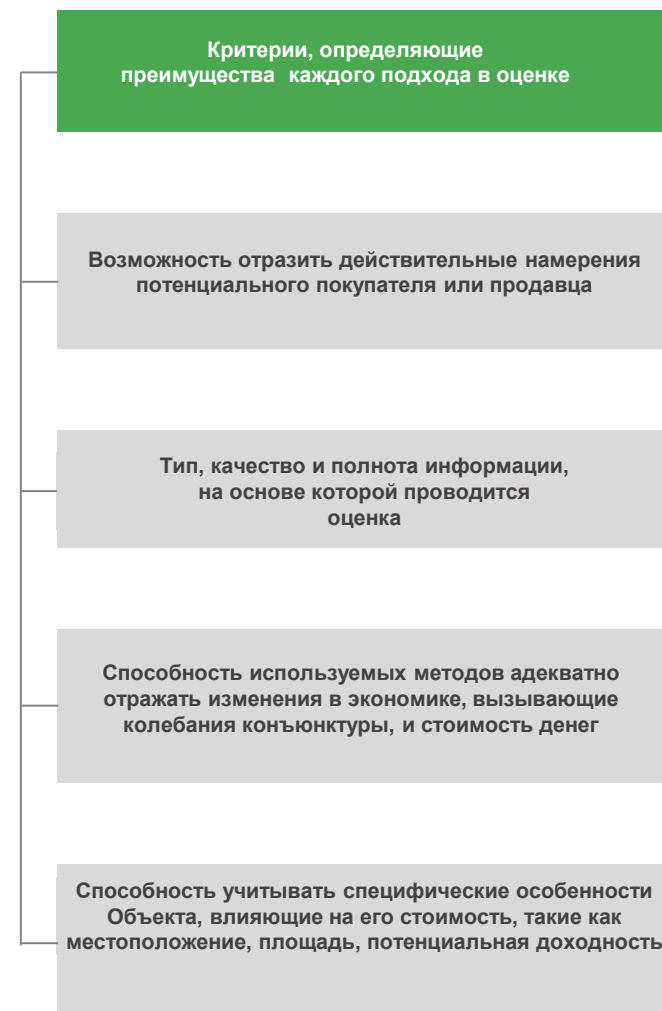
Ставка дисконтирования - это ставка дохода на инвестиции, то есть ожидаемый возврат на вложения средств в приобретение объекта недвижимости с целью его дальнейшего коммерческого использования. Подобная ставка должна быть достаточной для того, чтобы побудить инвестора купить права на будущие потоки доходов,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

- ▶ кумулятивного;
- ▶ экспертного;
- ▶ других.

Расчет ставки дисконтирования представлен в разделе «Расчет рыночной стоимости».

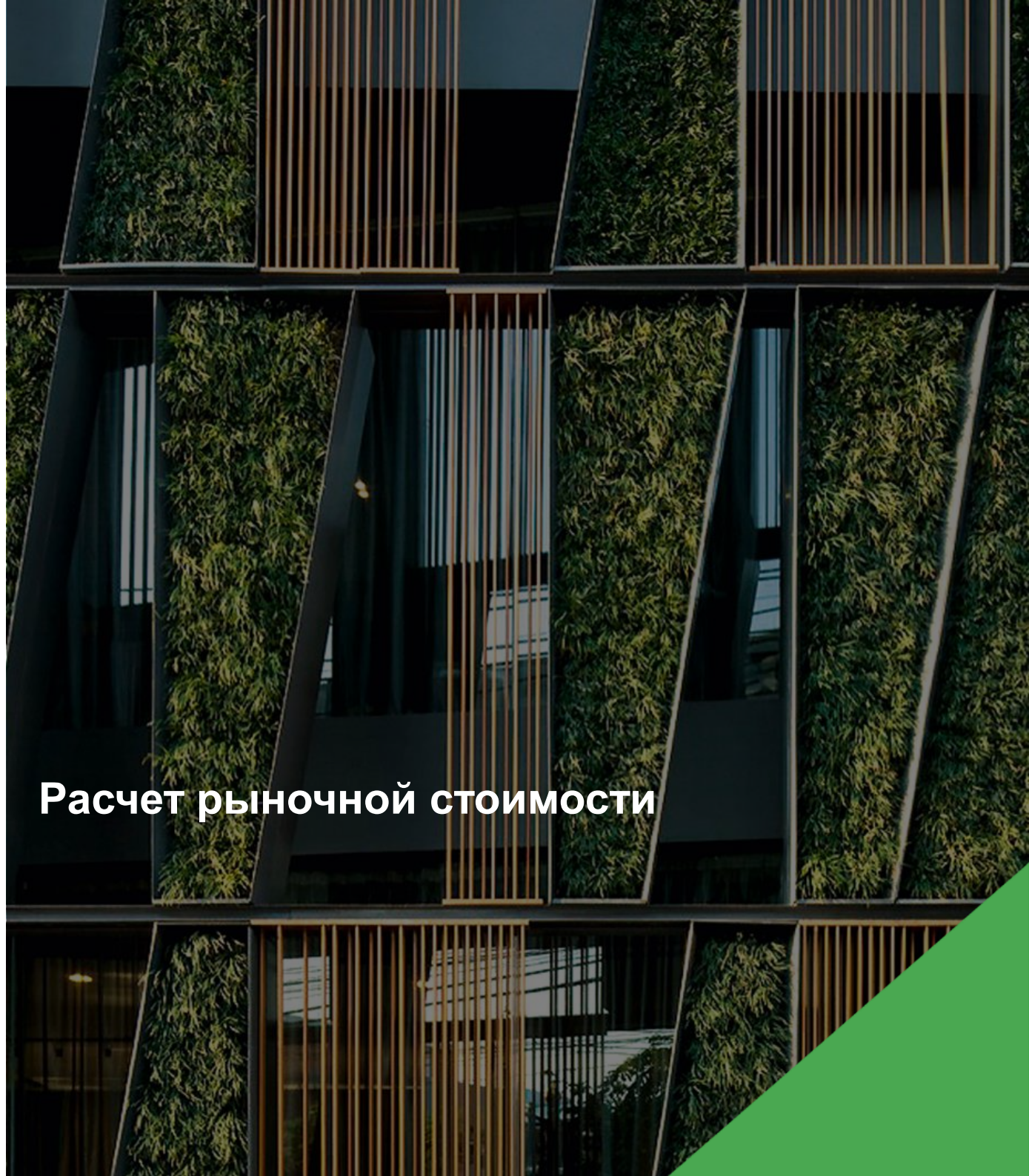
### Согласование результатов

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.



# 3

**Расчет рыночной стоимости**





### 3. Расчет рыночной стоимости

## Описание Объекта оценки

#### Объект и оцениваемые права

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

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

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

*\*По данным Заказчика на Дату оценки право собственности на весь земельный участок с кадастровым номером 86:10:0101212:38 общей площадью 8 846 кв. м до сих оформлено на АО «ЭСК «Восток», так как до продажи Заказчику Объекта оценки (часть помещений в здании) оно владело зданием целиком. Исходя из того, что Заказчик приобрел оцениваемые помещения у АО «ЭСК«Восток», он получил право на долю в земельном участке, ассоциированным со зданием, в котором расположены оцениваемые помещения. Мы предполагаем, что право собственности на долю земельного участка, относящуюся к оцениваемым помещениям (~60,49%), может быть оформлено без существенных временных и финансовых затрат.*

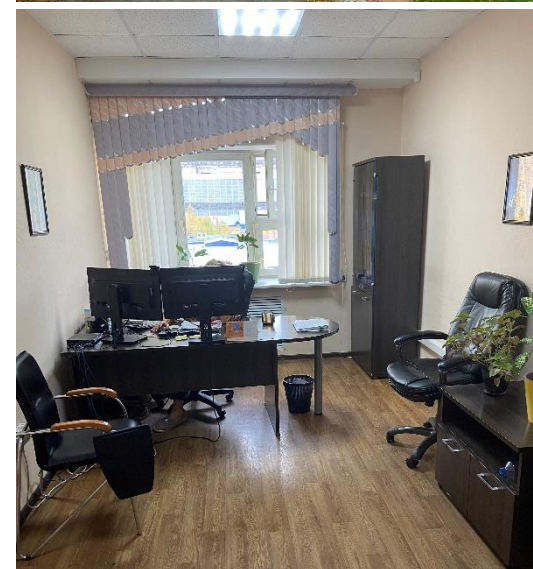
В отношении оцениваемых прав были предоставлены следующие документы:

- ▶ Выписка из ЕГРН на нежилое помещение 852,9 кв. м от 28.09.2023;
- ▶ Выписка из ЕГРН на нежилое помещение 751,3 кв. м от 28.09.2023;
- ▶ Выписка из ЕГРН на нежилое помещение 764,1 кв. м от 28.09.2023;
- ▶ Выписка из ЕГРН на земельный участок с кадастровым номером 86:10:0101212:38 от 28.09.2023.

Остаточная балансовая стоимость Объекта оценки по состоянию на 30.09.2023 составляет 70 699 711,24 руб.

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

Фотографии Объекта оценки представлены справа.



Источник: фотографии Заказчика

### 3. Расчет рыночной стоимости

## Описание местоположения, окружения, транспортной доступности

#### Описание местоположения Объекта

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

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

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

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

#### Доступность

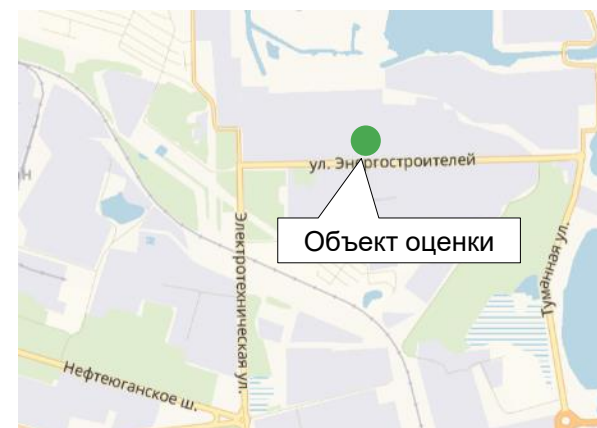
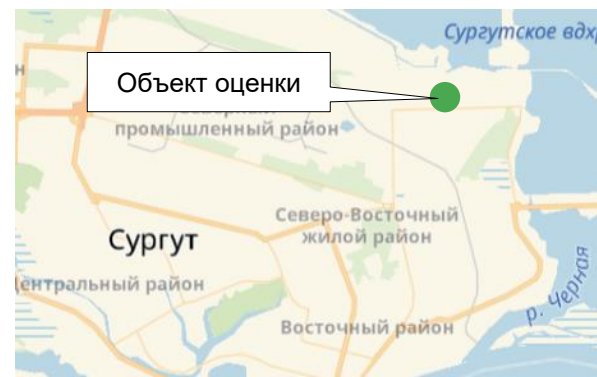
Несмотря на расположение в промышленном районе Сургута, на удалении от центра города, Объект оценки обладает хорошей транспортной доступностью благодаря расположению на первой линии ул. Энергостроителей и наличию остановки общественного транспорта в непосредственной близости.

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

#### Видимость

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

#### Местоположение Объекта оценки



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

Местоположение можно охарактеризовать как хорошее с точки зрения размещения офисного объекта

### 3. Расчет рыночной стоимости

## Описание Объекта оценки

#### Конструктивные особенности

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

В здании функционируют следующие инженерные системы:

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

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

#### Распределение площадей

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

Источник: данные Заказчика, анализ Исполнителя

#### Текущее использование

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



### 3. Расчет рыночной стоимости

## Описание Объекта оценки

#### Фотографии Объекта оценки

Фотографии Объекта оценки были предоставлены Заказчиком по состоянию на сентябрь 2023 года.



Общий вид здания



Общий вид здания



Общий вид здания



Типовое офисное помещение



Типовое офисное помещение



Коридор



Лестница



Входная группа



Санузел

### 3. Расчет рыночной стоимости

## Анализ наиболее эффективного использования

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

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

Здание расположено на первой линии ул. Энергостроителей, в промышленной зоне города (Восточный район). Ближайшее окружение Объекта оценки представлено складскими, производственными объектами, гаражами. На некотором удалении расположены частные жилые дома.

Из центра города и жилых районов до Объекта можно добраться на автобусе. Автобусная остановка расположена в 190 м от Объекта.

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

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

### Анализ наиболее эффективного использования Объекта

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

Источник: анализ Исполнителя



### 3. Расчет рыночной стоимости

## Описание выбранной методологии

#### Описание выбранной методологии

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

#### Затратный подход



##### Обоснование отказа от использования подхода:

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

#### Сравнительный подход



##### Обоснование отказа от использования подхода:

Мы сочли возможным не применять сравнительный подход к оценке рыночной стоимости Объекта оценки в связи с наличием обременения в виде долгосрочного договора аренды (подробные условия договора см. далее в Отчете). На Дату оценки на рынке офисной недвижимости Сургута отсутствовали предложения о продаже объектов, сопоставимых с Объектом оценки по данному фактору, а также по другим значимым факторам (местоположение, площадь, класс качества, отделка и проч.). Более того, существенное превышение ставки по договору аренды над рыночной ставкой аренды и экономическая нецелесообразность его расторжения делает необходимым применение корректировки на договор в сравнительном подходе, что в существенной степени дублирует доходный подход.

#### Доходный подход



##### Применяемый подход к оценке:

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

### 3. Расчет рыночной стоимости

## Доходный подход

#### Доходный подход

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

#### Основные предположения финансовой модели

- ▶ Прогнозный период модели – 1 октября 2023 года - 30 сентября 2032 года;
- ▶ Интервал прогноза – 1 квартал;
- ▶ Денежные потоки возникают в середине кварталов. Расчеты производились в рублях.

#### Расчет потенциального валового дохода

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

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

В расчете после окончания долгосрочного договора аренды мы предполагаем сдачу в аренду оцениваемых помещений кабинетами площадью 30-50 кв. м. Рыночная ставка аренды определена за арендопригодную площадь (без учета МОП и технических помещений) и составила на Дату оценки 4 250 руб./кв. м/год, без НДС, с учетом эксплуатационных и коммунальных расходов. Расчет рыночной ставки приведен далее в Отчете.

Текущая ставка по договору в пересчете на арендопригодную площадь (1 692,4 кв. м) составляет 10 951 руб./кв. м/год, без НДС, эксплуатационных и коммунальных расходов, с учетом индексации по договору (или 13 231 руб./кв. м/год, без НДС, с учетом эксплуатационных и коммунальных расходов). Копия договора аренды с дополнительными соглашениями представлена в Приложении к отчету.

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

#### Макроэкономические предположения

Показатель	Окт-дек 2023	2024	2025	2026	2027 и далее
ИПЦ России	3,1%	6,0%	5,0%	4,5%	4,0%

\* С учетом фактической инфляции за 01.01.23 – 30.09.2023, которая составила 4,5%

Источник: Центр макроэкономических прогнозов Б1

#### Данные долгосрочного договора

Реквизиты	№Д-ЮРИЦ-2018-0123
Арендатор	ООО «Югорский расчетно-информационный центр»
Арендуемая площадь по договору, кв. м	2 368,3
Срок действия договора аренды	01.01.2019 – 31.12.2030
Начальная ставка аренды, руб./кв. м арендопригодной площади (без МОП)/год, без НДС, эксплуатационных и коммунальных платежей	8 674
Ежегодная индексация ставки аренды с 01.01.2020	6%
Ставка аренды, руб./кв. м арендопригодной площади (без МОП)/год, без НДС, эксплуатационных и коммунальных платежей, с учетом индексации на Дату оценки	10 951

Источник: данные Заказчика

### 3. Расчет рыночной стоимости

## Доходный подход

#### Расчет рыночной стоимости

Согласно п. 5.3 долгосрочного договора аренды, стороны имеют право на односторонний отказ от исполнения обязательства по договору аренды, но такое право арендатора влечет за собой необходимость выплаты арендодателю денежной суммы в размере арендной платы по договору аренды за весь срок договора, не истекший к моменту отказа от исполнения обязательств по договору аренды (на Дату оценки это 170 млн руб. без НДС).

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

Дополнительно мы проанализировали отчет о прибылях и убытках арендатора (ООО «ЮРИЦ») за 2022 год и 1 полугодие 2023 года, согласно которому его чистая прибыль составила 6,6 млн руб. и 20,5 млн руб., то есть потенциально существует риск неисполнения ООО «ЮРИЦ» обязательств по договору аренды, так как годовая арендная плата по договору за 2024 год – 23,6 млн руб. с НДС.

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

Основным видом деятельности АО «Энергосбытовая компания «Восток» является торговля электроэнергией, а согласно отчету о прибылях и убытках выручка компании за 2022 год составляет 39,9 млрд руб., за 1 полугодие 2023 года – 21,8 млрд руб., а чистая прибыль – 2,0 млрд руб. и 2,1 млрд руб. соответственно.

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

В расчете мы использовали ставку аренды по существующему договору

аренды до конца срока его действия с последующим переходом на рыночную ставку аренды. То есть договор аренды заканчивается в декабре 2030 года, а терминальная стоимость рассчитывалась на основании денежного потока в постпрогнозируемом периоде, сформированного на рыночных условиях.

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

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

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

#### Учет НДС

Как правило, на рынке коммерческой недвижимости помещения выставляются в аренду/на продажу по конечным ценам. Наличие НДС в ставках аренды и ценах продажи дополнительно уточнялось в ходе интервьюирования брокеров или собственников по телефону.

В случаях, когда собственник не является плательщиком НДС (компания на УСН, физические лица и проч.), также уточнялось, что указанная цена или ставка аренды отражает конечную цену сделки (то есть дополнительно на сумму НДС не увеличивается).






Исходя из того, что для большинства участников рынка НДС, включенный в ставки аренды или цены продаж, является расходом, так как он не может быть принят к зачету или вычету в силу их систем налогообложения, мы исходим из того, что ставки аренды или цены продаж по объектам, собственники которых не являются плательщиками НДС, эквивалентны (с точки зрения базы сравнения) ставкам аренды или ценам продаж, в которые включен НДС. То есть, когда участником сделки является компания-плательщик НДС, она сможет продать или сдать в аренду помещение по той же цене, которая сложилась на рынке, однако эта цена будет включать НДС.

### 3. Расчет рыночной стоимости

# Доходный подход

## Расчет рыночной ставки аренды офисных помещений

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

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
		avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_23_m_2705485555	avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnosurgut.cian.ru/rent/commercials/244031280/_1420_m_415762780	avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnosurgut.cian.ru/rent/commercials/244031280/	avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnosurgut.cian.ru/rent/commercials/244031280/	avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_60.7_m_2233939743
Имя брокера		Ольга	Алексей	Константин	Елена	Елена
Контакт		+7 (922) 797-80-79	+ 7 (902) 690-91-62	+7 (912) 815-00-82	+7 (912) 815-27-28	+7 (912) 030-02-42
Фото						
Ставка аренды, руб./кв. м/год		5 400	6 060	6 000	6 000	5 417
Система налогообложения		ОСН	УСН	УСН	УСН	УСН
Наличие НДС		С НДС	НДС не облагается	НДС не облагается	НДС не облагается	НДС не облагается
КУ и ЭР	Все включено	Все включено	Все включено, в том числе уборка помещений арендаторов	Все включено	Все включено	Все включено
Корректировка		0	(860)	0	0	0
Скорректированная ставка		5 400	5 200	6 000	6 000	5 417
Тип цены (предложение/сделка)		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		-7%	-7%	-7%	-7%	-7%
Скорректированная ставка		5 027	4 842	5 586	5 586	5 043
Дата предложения/сделки	30.09.2023	Сентябрь 2023 г.	Сентябрь 2023 г.	Сентябрь 2023 г.	Сентябрь 2023 г.	Сентябрь 2023 г.
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка		5 027	4 842	5 586	5 586	5 043
Местоположение	ул. Энергостроителей, д. 5	ул. Пионерная, д. 7	ул. Энергостроителей, д. 4	Нижневартовское ш., д. 3/7	ул. Энергостроителей, д. 10	ул. Базовая, д. 3/2
Корректировка		0%	0%	-5%	0%	-5%
Общая площадь, кв. м	40	23	18	от 16 до 70	от 12 до 35	61
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Совокупная корректировка		0%	0%	-5%	0%	-5%
Скорректированная цена		5 027	4 842	5 307	5 586	4 791
Состояние отделки	Стандартная отделка (за выездом арендатора)*	Стандартная отделка (за выездом арендатора)	Стандартная отделка (за выездом арендатора)	Стандартная отделка (за выездом арендатора)	Стандартная отделка (за выездом арендатора)	Стандартная отделка (за выездом арендатора)
Корректировка		0	0	0	0	0
Скорректированная ставка		5 027	4 842	5 307	5 586	4 791
<b>Рыночная ставка аренды, руб./кв. м/год, с НДС, округленно</b>	<b>5 100</b>					
<b>Ставка аренды, руб./кв. м/год, без НДС</b>	<b>4 250</b>					

Источник: расчеты и предположения Исполнителя

\*На Дату оценки оцениваемые помещения имеют стандартную отделку. Однако на момент, когда предполагается передача помещений новым арендаторам по рыночным ставкам после окончания существующего договора аренды (2031 год), помещения будут в состоянии за выездом арендатора, то есть потребуются косметический ремонт.

### 3. Расчет рыночной стоимости

## Доходный подход

При определении ставки аренды мы применяли следующую последовательность корректировок:

#### Корректировка на коммунальные расходы и дополнительные платежи.

По результатам интервьюирования брокеров и собственников помещений было выявлено, что типичной практикой для рынка офисной недвижимости Сургута является включение в арендную ставку эксплуатационных расходов и коммунальных платежей.

Арендная ставка всех аналогов включает эксплуатационные и коммунальные расходы, поэтому корректировка к ним не применялась.

Арендная ставка аналога 2, помимо этого, включает в себя уборку внутри помещений арендаторов, в связи с чем была применена понижающая корректировка, которая была определена на основе данных Заказчика об уровне расходов на уборку в Объекте оценки.

#### Корректировка на тип цены (сделка/ предложение).

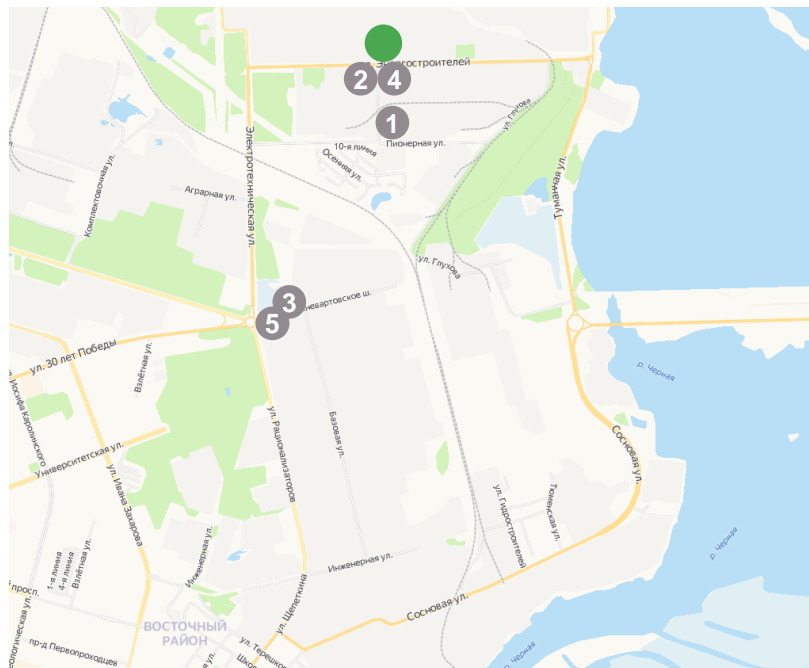
Для объектов, предлагаемых в аренду, запрашиваемые ставки, как правило, несколько выше тех, по которым фактически заключаются сделки.

Значение применяемой корректировки (-6,9%) соответствует середине диапазона, приведенного в справочнике Лейфера (табл. 275).

#### Корректировка на дату сделки/ предложения.

Использованные для расчета аналоги присутствовали на рынке недвижимости в сентябре 2023 года, оценка проводится на 30 сентября 2023 года. Таким образом, корректировка на дату предложения не применялась.

### Расположение объектов-аналогов



Источник: yandex.ru/maps/

- **Объект оценки**
- 1 ул. Пионерная, д. 7
- 2 ул. Энергостроителей, д. 4
- 3 Нижневартовское ш., д. 3/7
- 4 ул. Энергостроителей, д. 10
- 5 ул. Базовая, д. 3/2

### 3. Расчет рыночной стоимости

## Доходный подход

**Корректировка на местоположение.** Данная корректировка учитывает различие с точки зрения общей привлекательности и престижности местоположения объектов недвижимости и аналогов, в том числе с точки зрения транспортной и пешеходной доступности, интенсивности транспортных и пешеходных потоков, а также ближайшего окружения. Схема расположения используемых в расчете объектов-аналогов представлена на предыдущей странице. Диапазоны корректировок на местоположение представлены в таблице ниже.

Аналоги 1, 2, 4 как и Объект оценки, находятся в промышленной зоне на удалении от центра города, поэтому корректировка к их ставкам не применялась. Аналоги 3, 5 имеют лучшую транспортную доступность относительно центра города, в связи с чем к их ставкам была применена понижающая корректировка в размере 5%.

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%

Источник: анализ Исполнителя

### Корректировка на площадь

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

Согласно анализу рынка, проведенному Исполнителем, в сегменте, к которому относится Объект оценки, для анализируемых площадей зависимость между ставкой аренды и площадью не наблюдается.

Адрес	Ссылка	Доступные площади	Ставка аренды, руб./кв. м/год, с НДС
Нижневартовское ш., д. 3/7	<a href="https://surgut.cian.ru/rent/commercial/244031280/">surgut.cian.ru/rent/commercial/244031280/</a>	от 16 до 70 кв. м	6 000
ул. Энергостроителей, д. 10	<a href="https://avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_35_m_2041150429">avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_35_m_2041150429</a>	от 12 до 35 кв. м	6 000

Источник: анализ Исполнителя

Учитывая, что площади Объекта оценки и аналогов имеют небольшой разброс (40 кв. м и 12-70 кв. м соответственно), мы сочли возможным не применять корректировку на площадь.

### Корректировка на отделку и состояние помещений.

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

При определении рыночных ставок аренды использовалось среднее арифметическое значение скорректированных ставок аренды аналогов.



### 3. Расчет рыночной стоимости

## Доходный подход

Динамика рыночной ставки аренды была определена на уровне инфляции (таблица «Макроэкономические предположения» ранее в Отчете). Учитывая кризисные явления в экономике РФ, мы предполагаем, что среднерыночный рост ставок аренды с Даты оценки до конца 2023 года составит 0%, далее – ИПЦ.

#### Расчет действительного валового дохода от аренды

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

После окончания долгосрочного договора аренды арендопригодную площадь оцениваемых помещений (1 692,4 кв. м - подробный анализ представлен в разделе Отчета «Описание Объекта оценки») предполагается пересдать кабинетами площадью 30-50 кв. м.

Мы предполагаем стабилизированную недозагрузку на уровне 10%.

#### График сдачи помещений в аренду после окончания долгосрочного договора

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

Источник: анализ Исполнителя

#### Расчет чистого операционного дохода

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

#### Операционные расходы

Получение доходов сопряжено с необходимостью нести операционные расходы, обусловленные земельными платежами, налогом на имущество, эксплуатационными и коммунальными расходами, страховыми платежами и фондом капитальных затрат.

**Эксплуатационные и коммунальные расходы.** Согласно действующему договору аренды, арендатор самостоятельно несет расходы на эксплуатацию помещений и коммунальные расходы.

Следовательно, в расчетах мы предполагаем, что до конца договора аренды арендодатель не несет эксплуатационные и коммунальные расходы.

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

Для определения уровня расходов мы использовали прогноз, предоставленный Заказчиком на 2023-2024 годы, основанный на ретроспективных данных об уровне расходов и фактических договорах с поставщиками услуг.

#### Прогнозные коммунальные и эксплуатационные расходы

Статья расходов	2023 г., руб./кв. м/год, без НДС	2024 г., руб./кв. м/год, без НДС
<b>Эксплуатационные расходы</b>		
Охрана и безопасность	636	654
Клининг	512	643
Вывоз мусора	39	43
Вывоз снега	150	166
ТО ОПС, видеонаблюдения	21	14
<b>Коммунальные расходы</b>		
Электроснабжение	391	414
Отопление	176	188
Водоснабжение	7	7
Водоотведение	57	64
Обслуживание инженерных систем	10	10
<b>Итого расходы, руб./кв. м общей площади/год</b>	<b>1 998</b>	<b>2 203</b>
<b>Итого расходы, приходящиеся на оцениваемые помещения, руб.</b>	<b>4 732 518</b>	<b>5 217 676</b>
<b>Итого расходы, руб./кв. м арендопригодной площади, округленно</b>	<b>2 796</b>	<b>3 083</b>
<b>Итого расходы, руб./кв. м арендопригодной площади с учетом уборки МОП, округленно</b>	<b>2 284</b>	<b>2 440</b>

Источник: данные Заказчика, анализ Исполнителя

На долю оцениваемых помещений приходится 79% от общей площади здания, соответственно, расходы, относящиеся к данным помещениям, составляют 4 732 518 руб./год, без НДС в 2023 году и 5 217 676 руб./год, без НДС в 2024 году.



### 3. Расчет рыночной стоимости

## Доходный подход

Поскольку типичной практикой на рынке офисной недвижимости Сургута является то, что уборка внутри помещений арендаторов не включена в ставку аренды, мы рассчитали долю МОП согласно экспликациям помещений, предоставленным Заказчиком. Доля МОП в оцениваемых помещениях составила 29%, таким образом, затраты на уборку МОП определены на уровне 204 руб./кв. м, без НДС в 2023 году и 257 руб./кв. м, без НДС в 2024 году.

Таким образом, в 2023 году фактические расходы составляют 2 280 руб. за кв. м арендопригодной площади в год, без НДС. В 2024 году данный показатель составит 2 440 руб./кв. год, без НДС.

Нам был предоставлен прогнозный бюджет расходов на 2023-2024 годы, который, по данным Заказчика, учитывает ожидаемый рост тарифов ЖКХ и стоимости эксплуатационных услуг.

Начиная с 2025 года прогнозная динамика изменения расходов была определена в следующей логике:

- ▶ Поскольку затраты на охрану и уборку по сути представляют собой затраты на персонал (охранники, уборщики), то они существенно зависят от уровня заработной платы. К данным статьям расходов применяется прогнозный рост номинальной заработной платы за 2023-2026 гг., определенный по данным ЦБ РФ. После 2026 года применяется уровень ИПЦ.
- ▶ Коммунальные и прочие эксплуатационные расходы: на уровне прогнозного ИПЦ.

#### Индексация эксплуатационных и коммунальных расходов

	Доля в расходах	2025	2026	2027 и далее
Коммунальные услуги	39%	5,0%	4,5%	4,0%
Охрана и уборка	48%	6,5%	6,0%	4,0%
Прочие эксплуатационные расходы	13%	5,0%	4,5%	4,0%
<b>Средневзвешенный рост</b>		<b>5,7%</b>	<b>5,2%</b>	<b>4,0%</b>

Источник: анализ Исполнителя

**Земельные платежи.** По данным Заказчика на Дату оценки право собственности на часть земельного участка с кадастровым номером 86:10:0101212:38 общей площадью 8 846 кв. м не оформлено. Мы предполагаем, что права на земельный участок (исходя из доли оцениваемых помещений в здании) могут быть оформлены без существенных временных и финансовых затрат.

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

По данным выписки из ЕГРН от 28.09.2023, вид разрешенного использования земельного участка: «под нежилое здание с учетом функционального назначения». Земельный налог рассчитывается, исходя из следующего вида разрешенного использования: «земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок».

В расчет заложено предположение о росте величины земельных платежей ввиду переоценки кадастровой стоимости земельного участка 1 раз в 4 года на величину накопленного роста цен (ставок аренды) на офисном рынке Сургута.

#### Расчет земельных платежей, 2023 г.

Показатель	Значение
Кадастровый номер	86:10:0101212:38
Категория	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Под нежилое здание с учетом функционального назначения
Общая площадь земельного участка, кв. м	8 846
Доля, относимая к Объекту оценки	~60,49% (~5 350,95 кв. м)
Кадастровая стоимость, руб.	21 717 195
Ставка налога на землю, %	1,4%
Земельные платежи, руб./год	183 914

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

#### Динамика ставки налога на землю, %

Год	2023	2024 и далее
Ставка налога, %	1,4%	1,5%

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

### 3. Расчет рыночной стоимости

## Доходный подход

**Налог на имущество.** Согласно закону Ханты-Мансийского АО - Югры от 29.11.2010 №190-оз «О налоге на имущество организаций», налоговая база для нежилых помещений, назначение, разрешенное использование или наименование которых в соответствии со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости, или документами технического учета (инвентаризации) объектов недвижимости предусматривает размещение офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания, либо которые фактически используются для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания, определяется как кадастровая стоимость. Налоговая ставка составляет 2% от кадастровой стоимости. По данным предоставленных выписок ЕГРН от 28.09.2023, кадастровая стоимость оцениваемых помещений составляет:

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

Соответственно, налог составляет 473 011 руб./год.

Последняя государственная оценка кадастровой стоимости объектов капитального строительства (ОКС) в Сургуте была проведена по состоянию на 01.01.2019. Очередная государственная кадастровая оценка ОКС, согласно изменениям в Федеральный закон от 03.07.16 №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», проводится в 2023 году и будет применена с 01.01.2024.

В расчетах заложено предположение о росте величины налога на имущество ввиду переоценки кадастровой стоимости 1 раз в 4 года, начиная с 2024 года на величину накопленного роста цен (ставок аренды) на офисном рынке Сургута.

Прогнозный рост кадастровой стоимости в 2024 году определен на уровне фактического роста ставок аренды с 01.01.2019 по 01.01.2023.

**Страховые платежи.** Сумма страховых платежей определена на уровне фактических платежей по договору страхования № 43912/919/500073/23 от 19.05.2023 и составила 47 000 руб./год. Страховые платежи считаются неизменными в течение прогнозного периода.

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

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

#### Инвестиционные затраты

По данным Заказчика, в отношении Объекта оценки планируется осуществление косметического ремонта кабинетов стоимостью 3 000 000 руб. без НДС в 3 квартале 2024 года.

### 3. Расчет рыночной стоимости

## Доходный подход

#### 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 13,25% (для денежного потока до налогообложения). Расчет ставки капитализации приведен на следующей странице Отчета.

#### Расходы на продажу

Из денежного потока от продажи оцениваемой недвижимости в конце периода прогноза вычитается брокерская комиссия в размере 1% от суммы сделки (как правило, ставка брокерской комиссии является предметом переговоров и зависит от цены объекта). По данным открытых источников, в международной практике применяются комиссии в среднем 0,5% - 5% от суммы сделки (данные news.ners.ru, rusrealtys.ru, www.newmetr.ru, agent112.ru).

#### Расчет терминальной стоимости

Показатель	Значение	Расчет показателя
Ставка аренды в терминальном году, руб./кв. м/год	[1] 6 282	рыночная ставка аренды (4 250 руб./кв. м/год) * накопленный рост рынка (1,48)
<b>Потенциальный валовый доход</b>	<b>[2] 10 630 897</b>	<b>[1] * арендопригодная площадь Объекта оценки (1 692,4)</b>
Потери от недозагрузки	[3] (1 063 090)	[2] * уровень недозагрузки (10%)
<b>Действительный валовый доход</b>	<b>[4] 9 567 807</b>	<b>[2] + [3]</b>
<b>Операционные расходы</b>	<b>[5] (6 982 729)</b>	<b>[6] + [7] + [8] + [9]</b>
<i>Эксплуатационные и коммунальные расходы</i>	[6] (6 060 718)	эксплуатационные и коммунальные расходы (2 280 руб./кв. м/год) * накопленный рост (1,57)
<i>Земельные платежи</i>	[7] (262 758)	кадастровая стоимость земельного участка (22 813 922,5 руб.) * доля земельного участка (60,49%) * накопленный рост кадастровой стоимости (1,27) * налоговая ставка (1,5%)
<i>Расходы на страхование</i>	[8] (46 968)	договор страхования № 43912/919/500073/23 от 19.05.2023
<i>Налог на имущество</i>	[9] (612 285)	кадастровая стоимость помещений (23 650 554,3 руб.) * ставка налога на имущество (2,0%) * накопленный рост кадастровой стоимости (1,29)
<b>Чистый операционный доход</b>	<b>[10] 2 585 078</b>	<b>[4] + [5]</b>
Брокерская комиссия за сдачу в аренду	[11] (159 463)	([2] + [3]) * брокерская комиссия (8,33%) / срок смены арендаторов (5 лет)
Фонд капитальных затрат	[12] (106 380)	[2] * капитальный резерв (1%)
<b>Чистый денежный поток</b>	<b>[13] 2 319 235</b>	<b>[10] + [11] + [12]</b>
Терминальная стоимость	[14] 17 503 662	[13] / ставка капитализации (13,25%)
Брокерская комиссия за продажу	[15] (175 037)	[14] * брокерская комиссия (1%)
<b>Итого, доход от продажи Объекта в терминальном периоде, руб.</b>	<b>17 328 626</b>	<b>[14] + [15]</b>

Источник: анализ Исполнителя

### 3. Расчет рыночной стоимости

## Доходный подход

#### Расчет ставок капитализации и дисконтирования

Ставка капитализации представляет собой соотношение между стоимостью объекта недвижимости и капитализируемым рыночным чистым годовым доходом от эксплуатации данного объекта недвижимости. Определение ставки капитализации возможно путем анализа цен сделок по продаже недвижимости и чистых операционных доходов, приносимых продаваемыми объектами.

Как правило, информация о фактических сделках в регионах РФ крайне ограничена, в связи с чем мы определили ставки капитализации на основе открытых аналитических данных по Москве за 2-3 квартал 2023 года с учетом поправки на регион расположения Объекта оценки. Поправка на регион определена на основе консультаций с брокерскими и аналитическими компаниями.

#### Диапазон ставок капитализации для офисов класса А, 2-3 кв. 2023 г.

Брокер	Москва		
		Диапазон	Среднее
Nikoliers	3 кв. 2023 г.	10,0% - 11,0%	10,5%
CORE XP	3 кв. 2023 г.	10,0%	10,0%
IBC RE	3 кв. 2023 г.	10,5% - 12,0%	11,25%
NF Group	2 кв. 2023 г.	9,0% - 11,0%	10,0%
<b>Среднее, округленно</b>			<b>10,5%</b>

Источник: данные брокерских компаний

#### Поправка на регион расположения

Регион	Ставка капитализации	Поправка на регион
Москва	10,5%	
Санкт-Петербург	11,5%	+ 0,5%* к г. Москва
Города-миллионеры	11,5%	+ 1% к г. Москва
Прочие регионы	12,5%	+ 2% к г. Москва

Источник: данные брокерских агентств, анализ исполнителя  
\*в соответствии с данными Nikoliers и IBC RE

Указанные выше ставки капитализации соответствуют классу А, в то время как Объект оценки может быть отнесен к классу В. Поправка на класс определена в соответствии с данными брокерского агентства Ricci по состоянию на 4 квартал 2021 года. Мы предполагаем, что приведенное соотношение актуально на Дату оценки.

Брокер	Ставка капитализации		
	А	В+	В
Nikoliers	9,50%		
NF Group	9,50%		
CMWP	9,00%		
CORE.XP	9,00%		
IBC RE	9,75%		
Ricci	8,75%	10%	11%
<b>Среднее</b>	<b>9,25%</b>	<b>10%</b>	<b>11%</b>
<b>Поправка на класс</b>		<b>+0,75%</b>	<b>+1,75%</b>

Источник: данные брокерских агентств, анализ исполнителя

Таким образом, ставка текущая капитализации для г. Сургут может быть определена на уровне 14,25% (ставка капитализации для прочих регионов в размере 12,5% плюс поправка на класс в размере 1,75%). Терминальная ставка капитализации определена на уровне 13,25%, поскольку мы предполагаем, что к концу прогнозного периода произойдет постепенное восстановление экономики и компрессия (снижение) ставок капитализации.

#### Расчет ставок капитализации и 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:

- ▶ кумулятивного;
- ▶ экспертного;
- ▶ других.

### 3. Расчет рыночной стоимости

## Доходный подход

Согласно рекомендациям РОО, применение кумулятивного метода построения в условиях высокой неопределенности, которая имеет место быть на Дату оценки, является нежелательным.

Согласно исследованию Лейфера Л. А., математически формула ставки капитализации является модифицированной формулой ставки дисконтирования при количестве периодов, стремящемся к бесконечности. При этом разница между ставками капитализации и дисконтирования представляет собой средний прогнозный рост рынка в будущем:

$$R = r - g, \text{ где}$$

R – ставка капитализации;

r – ставка дисконтирования;

g – среднегодовой рост рынка недвижимости.

Среднегодовой рост рынка был рассчитан как среднее геометрическое за прогнозный период модели и составил 4,3%.

Кроме того в расчете учитываются дополнительные риски, связанные с существенным превышением ставки аренды по существующему договору над рыночным уровнем. Соответственно, к ставке дисконтирования была добавлена премия в размере 1%.

**Таким образом, используемая в расчете ставка дисконтирования составляет 19,5%.**

### 3. Расчет рыночной стоимости

## Доходный подход

#### Прогноз денежных потоков, руб.

Номер периода	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
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
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
<b>Потенциальный валовой доход</b>											
по действующим договорам	4 671 267	4 884 341	4 884 341	4 938 015	4 938 015	5 134 535	5 191 586	5 248 636	5 248 636	5 442 607	5 503 081
по новым договорам											
<b>Итого, потенциальный валовой доход</b>	<b>4 671 267</b>	<b>4 884 341</b>	<b>4 884 341</b>	<b>4 938 015</b>	<b>4 938 015</b>	<b>5 134 535</b>	<b>5 191 586</b>	<b>5 248 636</b>	<b>5 248 636</b>	<b>5 442 607</b>	<b>5 503 081</b>
Потери от неполной загрузки помещений											
<b>Итого, потери платежей</b>											
<b>Действительный валовой доход</b>	<b>4 671 267</b>	<b>4 884 341</b>	<b>4 884 341</b>	<b>4 938 015</b>	<b>4 938 015</b>	<b>5 134 535</b>	<b>5 191 586</b>	<b>5 248 636</b>	<b>5 248 636</b>	<b>5 442 607</b>	<b>5 503 081</b>
<b>Операционные расходы</b>											
Эксплуатационные и коммунальные расходы											
Земельные платежи	(46 356)	(48 994)	(48 994)	(49 532)	(49 532)	(48 588)	(49 128)	(49 668)	(49 668)	(48 588)	(49 128)
Расходы на страхование	(11 847)	(11 686)	(11 686)	(11 814)	(11 814)	(11 589)	(11 718)	(11 847)	(11 847)	(11 589)	(11 718)
Налог на имущество	(118 253)	(121 323)	(121 323)	(121 323)	(121 323)	(121 323)	(121 323)	(121 323)	(121 323)	(121 323)	(121 323)
<b>Итого, операционные расходы</b>	<b>(176 456)</b>	<b>(182 002)</b>	<b>(182 002)</b>	<b>(182 669)</b>	<b>(182 669)</b>	<b>(181 500)</b>	<b>(182 168)</b>	<b>(182 837)</b>	<b>(182 837)</b>	<b>(181 500)</b>	<b>(182 168)</b>
<b>Чистый операционный доход</b>	<b>4 494 812</b>	<b>4 702 339</b>	<b>4 702 339</b>	<b>4 755 346</b>	<b>4 755 346</b>	<b>4 953 036</b>	<b>5 009 418</b>	<b>5 065 799</b>	<b>5 065 799</b>	<b>5 261 108</b>	<b>5 320 913</b>
<b>Прочие расходы</b>											
Брокерская комиссия за сдачу в аренду											
Фонд капитальных затрат	(17 982)	(17 982)	(18 246)	(18 513)	(18 785)	(19 061)	(19 295)	(19 531)	(19 771)	(20 014)	(20 235)
<b>Итого, прочие расходы</b>	<b>(17 982)</b>	<b>(17 982)</b>	<b>(18 246)</b>	<b>(18 513)</b>	<b>(18 785)</b>	<b>(19 061)</b>	<b>(19 295)</b>	<b>(19 531)</b>	<b>(19 771)</b>	<b>(20 014)</b>	<b>(20 235)</b>
<b>Инвестиционные затраты</b>											
<b>(3 000 000)</b>											
<b>Чистый денежный поток до налогообложения</b>	<b>4 476 830</b>	<b>4 684 357</b>	<b>1 684 093</b>	<b>4 736 833</b>	<b>4 736 561</b>	<b>4 933 975</b>	<b>4 990 123</b>	<b>5 046 268</b>	<b>5 046 028</b>	<b>5 241 094</b>	<b>5 300 678</b>
Фактор дисконтирования	0,9778	0,9351	0,8945	0,8555	0,8180	0,7824	0,7487	0,7160	0,6846	0,6548	0,6266
<b>Дисконтированный денежный поток</b>	<b>4 377 506</b>	<b>4 380 508</b>	<b>1 506 485</b>	<b>4 052 333</b>	<b>3 874 294</b>	<b>3 860 563</b>	<b>3 735 898</b>	<b>3 613 037</b>	<b>3 454 333</b>	<b>3 432 106</b>	<b>3 321 240</b>
<b>Стоимость Объекта оценки на Дату оценки, руб., без НДС, округленно</b>	<b>88 000 000</b>										

Источник: анализ Исполнителя



### 3. Расчет рыночной стоимости

## Доходный подход

#### Прогноз денежных потоков, руб. (продолжение)

Номер периода	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
Начало периода	1 июл 26	1 окт 26	1 янв 27	1 апр 27	1 июл 27	1 окт 27	1 янв 28	1 апр 28	1 июл 28	1 окт 28	1 янв 29	1 апр 29
Конец периода	30 сен 26	31 дек 26	31 мар 27	30 июн 27	30 сен 27	31 дек 27	31 мар 28	30 июн 28	30 сен 28	31 дек 28	31 мар 29	30 июн 29
<b>Потенциальный валовой доход</b>												
по действующим договорам	5 563 554	5 563 554	5 769 164	5 833 266	5 897 368	5 897 368	6 166 368	6 166 368	6 234 130	6 234 130	6 482 233	6 554 257
по новым договорам												
<b>Итого, потенциальный валовой доход</b>	<b>5 563 554</b>	<b>5 563 554</b>	<b>5 769 164</b>	<b>5 833 266</b>	<b>5 897 368</b>	<b>5 897 368</b>	<b>6 166 368</b>	<b>6 166 368</b>	<b>6 234 130</b>	<b>6 234 130</b>	<b>6 482 233</b>	<b>6 554 257</b>
Потери от неполной загрузки помещений												
<b>Итого, потери платежей</b>												
<b>Действительный валовой доход</b>	<b>5 563 554</b>	<b>5 563 554</b>	<b>5 769 164</b>	<b>5 833 266</b>	<b>5 897 368</b>	<b>5 897 368</b>	<b>6 166 368</b>	<b>6 166 368</b>	<b>6 234 130</b>	<b>6 234 130</b>	<b>6 482 233</b>	<b>6 554 257</b>
<b>Операционные расходы</b>												
Эксплуатационные и коммунальные расходы												
Земельные платежи	(49 668)	(49 668)	(55 155)	(55 768)	(56 381)	(56 381)	(55 616)	(55 616)	(56 227)	(56 227)	(55 155)	(55 768)
Расходы на страхование	(11 847)	(11 847)	(11 589)	(11 718)	(11 847)	(11 847)	(11 686)	(11 686)	(11 814)	(11 814)	(11 589)	(11 718)
Налог на имущество	(121 323)	(121 323)	(121 323)	(121 323)	(121 323)	(121 323)	(130 846)	(130 846)	(130 846)	(130 846)	(130 846)	(130 846)
<b>Итого, операционные расходы</b>	<b>(182 837)</b>	<b>(182 837)</b>	<b>(188 067)</b>	<b>(188 809)</b>	<b>(189 550)</b>	<b>(189 550)</b>	<b>(198 148)</b>	<b>(198 148)</b>	<b>(198 887)</b>	<b>(198 887)</b>	<b>(197 591)</b>	<b>(198 332)</b>
<b>Чистый операционный доход</b>	<b>5 380 718</b>	<b>5 380 718</b>	<b>5 581 097</b>	<b>5 644 457</b>	<b>5 707 817</b>	<b>5 707 817</b>	<b>5 968 220</b>	<b>5 968 220</b>	<b>6 035 242</b>	<b>6 035 242</b>	<b>6 284 642</b>	<b>6 355 925</b>
<b>Прочие расходы</b>												
Брокерская комиссия за сдачу в аренду												
Фонд капитальных затрат	(20 459)	(20 685)	(20 914)	(21 120)	(21 328)	(21 539)	(21 751)	(21 965)	(22 182)	(22 400)	(22 621)	(22 844)
<b>Итого, прочие расходы</b>	<b>(20 459)</b>	<b>(20 685)</b>	<b>(20 914)</b>	<b>(21 120)</b>	<b>(21 328)</b>	<b>(21 539)</b>	<b>(21 751)</b>	<b>(21 965)</b>	<b>(22 182)</b>	<b>(22 400)</b>	<b>(22 621)</b>	<b>(22 844)</b>
<b>Чистый денежный поток до налогообложения</b>	<b>5 360 259</b>	<b>5 360 032</b>	<b>5 560 183</b>	<b>5 623 337</b>	<b>5 686 489</b>	<b>5 686 279</b>	<b>5 946 469</b>	<b>5 946 255</b>	<b>6 013 061</b>	<b>6 012 842</b>	<b>6 262 021</b>	<b>6 333 081</b>
Фактор дисконтирования	0,5992	0,5729	0,5481	0,5244	0,5015	0,4795	0,4586	0,4387	0,4195	0,4011	0,3837	0,3671
<b>Дисконтированный денежный поток</b>	<b>3 211 980</b>	<b>3 070 909</b>	<b>3 047 283</b>	<b>2 948 818</b>	<b>2 851 782</b>	<b>2 726 545</b>	<b>2 726 855</b>	<b>2 608 378</b>	<b>2 522 557</b>	<b>2 411 780</b>	<b>2 402 683</b>	<b>2 325 023</b>

Источник: анализ Исполнителя

### 3. Расчет рыночной стоимости

## Доходный подход

#### Прогноз денежных потоков, руб. (продолжение)

Номер периода	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35
Начало периода	1 июл 29	1 окт 29	1 янв 30	1 апр 30	1 июл 30	1 окт 30	1 янв 31	1 апр 31	1 июл 31	1 окт 31	1 янв 32	1 апр 32
Конец периода	30 сен 29	31 дек 29	31 мар 30	30 июн 30	30 сен 30	31 дек 30	31 мар 31	30 июн 31	30 сен 31	31 дек 31	31 мар 32	30 июн 32
<b>Потенциальный валовой доход</b>												
по действующим договорам	6 626 282	6 626 282	6 871 167	6 947 513	7 023 859	7 023 859						
по новым договорам							2 413 162	2 464 017	2 515 639	2 540 427	2 530 640	2 555 576
<b>Итого, потенциальный валовой доход</b>	<b>6 626 282</b>	<b>6 626 282</b>	<b>6 871 167</b>	<b>6 947 513</b>	<b>7 023 859</b>	<b>7 023 859</b>	<b>2 413 162</b>	<b>2 464 017</b>	<b>2 515 639</b>	<b>2 540 427</b>	<b>2 530 640</b>	<b>2 555 576</b>
Потери от неполной загрузки помещений							(2 051 187)	(1 724 812)	(1 383 602)	(1 016 171)	(632 660)	(255 558)
<b>Итого, потери платежей</b>							<b>(2 051 187)</b>	<b>(1 724 812)</b>	<b>(1 383 602)</b>	<b>(1 016 171)</b>	<b>(632 660)</b>	<b>(255 558)</b>
<b>Действительный валовой доход</b>	<b>6 626 282</b>	<b>6 626 282</b>	<b>6 871 167</b>	<b>6 947 513</b>	<b>7 023 859</b>	<b>7 023 859</b>	<b>361 974</b>	<b>739 205</b>	<b>1 132 038</b>	<b>1 524 256</b>	<b>1 897 980</b>	<b>2 300 018</b>
<b>Операционные расходы</b>												
Эксплуатационные и коммунальные расходы							(1 375 753)	(1 404 746)	(1 434 176)	(1 448 308)	(1 442 728)	(1 456 944)
Земельные платежи	(56 381)	(56 381)	(55 155)	(55 768)	(56 381)	(56 381)	(64 834)	(65 555)	(66 275)	(66 275)	(65 376)	(65 376)
Расходы на страхование	(11 847)	(11 847)	(11 589)	(11 718)	(11 847)	(11 847)	(11 589)	(11 718)	(11 847)	(11 847)	(11 686)	(11 686)
Налог на имущество	(130 846)	(130 846)	(130 846)	(130 846)	(130 846)	(130 846)	(130 846)	(130 846)	(130 846)	(130 846)	(153 071)	(153 071)
<b>Итого, операционные расходы</b>	<b>(199 074)</b>	<b>(199 074)</b>	<b>(197 591)</b>	<b>(198 332)</b>	<b>(199 074)</b>	<b>(199 074)</b>	<b>(1 583 023)</b>	<b>(1 612 864)</b>	<b>(1 643 144)</b>	<b>(1 657 276)</b>	<b>(1 672 861)</b>	<b>(1 687 077)</b>
<b>Чистый операционный доход</b>	<b>6 427 208</b>	<b>6 427 208</b>	<b>6 673 576</b>	<b>6 749 181</b>	<b>6 824 785</b>	<b>6 824 785</b>	<b>(1 221 048)</b>	<b>(873 659)</b>	<b>(511 106)</b>	<b>(133 019)</b>	<b>225 119</b>	<b>612 941</b>
<b>Прочие расходы</b>												
Брокерская комиссия за сдачу в аренду						(121 140)	(122 334)	(123 539)	(124 757)	(125 986)	(127 227)	
Фонд капитальных затрат	(23 069)	(23 296)	(23 526)	(23 758)	(23 992)	(24 228)	(24 467)	(24 708)	(24 951)	(25 197)	(25 445)	(25 696)
<b>Итого, прочие расходы</b>	<b>(23 069)</b>	<b>(23 296)</b>	<b>(23 526)</b>	<b>(23 758)</b>	<b>(23 992)</b>	<b>(145 368)</b>	<b>(146 801)</b>	<b>(148 247)</b>	<b>(149 708)</b>	<b>(151 183)</b>	<b>(152 673)</b>	<b>(25 696)</b>
<b>Чистый денежный поток до налогообложения</b>	<b>6 404 140</b>	<b>6 403 912</b>	<b>6 650 050</b>	<b>6 725 423</b>	<b>6 800 794</b>	<b>6 679 417</b>	<b>(1 367 849)</b>	<b>(1 021 907)</b>	<b>(660 814)</b>	<b>(284 202)</b>	<b>72 446</b>	<b>587 245</b>
Фактор дисконтирования	0,3511	0,3357	0,3211	0,3073	0,2938	0,2809	0,2688	0,2571	0,2459	0,2351	0,2249	0,2151
<b>Дисконтированный денежный поток</b>	<b>2 248 491</b>	<b>2 149 751</b>	<b>2 135 463</b>	<b>2 066 412</b>	<b>1 998 366</b>	<b>1 876 577</b>	<b>(367 613)</b>	<b>(262 781)</b>	<b>(162 510)</b>	<b>(66 825)</b>	<b>16 291</b>	<b>126 321</b>

Источник: анализ Исполнителя

### 3. Расчет рыночной стоимости

## Доходный подход

#### Прогноз денежных потоков, руб. (продолжение)

Номер периода	36	37	38	39	40
Начало периода	1 июл 32	1 окт 32	1 янв 33	1 апр 33	1 июл 33
Конец периода	30 сен 32	31 дек 32	31 мар 33	30 июн 33	30 сен 33
<b>Потенциальный валовой доход</b>					
по действующим договорам					
по новым договорам	2 609 117	2 634 825	2 610 076	2 665 080	2 720 916
<b>Итого, потенциальный валовой доход</b>	<b>2 609 117</b>	<b>2 634 825</b>	<b>2 610 076</b>	<b>2 665 080</b>	<b>2 720 916</b>
Потери от неполной загруженности помещений	(260 912)	(263 483)	(261 008)	(266 508)	(272 092)
<b>Итого, потери платежей</b>	<b>(260 912)</b>	<b>(263 483)</b>	<b>(261 008)</b>	<b>(266 508)</b>	<b>(272 092)</b>
<b>Действительный валовой доход</b>	<b>2 348 205</b>	<b>2 371 343</b>	<b>2 349 068</b>	<b>2 398 572</b>	<b>2 448 824</b>
<b>Операционные расходы</b>					
Эксплуатационные и коммунальные расходы	(1 487 468)	(1 502 125)	(1 488 015)	(1 519 373)	(1 551 205)
Земельные платежи	(66 094)	(66 094)	(64 834)	(65 555)	(66 275)
Расходы на страхование	(11 814)	(11 814)	(11 589)	(11 718)	(11 847)
Налог на имущество	(153 071)	(153 071)	(153 071)	(153 071)	(153 071)
<b>Итого, операционные расходы</b>	<b>(1 718 448)</b>	<b>(1 733 104)</b>	<b>(1 717 509)</b>	<b>(1 749 717)</b>	<b>(1 782 398)</b>
<b>Чистый операционный доход</b>	<b>629 757</b>	<b>638 239</b>	<b>631 559</b>	<b>648 855</b>	<b>666 426</b>
<b>Прочие расходы</b>					
Брокерская комиссия за сдачу в аренду		(39 866)	(39 866)	(39 866)	(39 866)
Фонд капитальных затрат	(25 949)	(26 205)	(26 463)	(26 724)	(26 987)
<b>Итого, прочие расходы</b>	<b>(25 949)</b>				
Терминальная стоимость		17 503 662			
Брокерская комиссия за продажу		(175 037)			
<b>Итого, доход от продажи Объекта</b>		<b>17 328 626</b>			
<b>Чистый денежный поток до налогообложения</b>	<b>603 808</b>	<b>17 328 626</b>			
Фактор дисконтирования	0,2057	0,2012			
<b>Дисконтированный денежный поток</b>	<b>124 215</b>	<b>3 485 733</b>			

Источник: анализ Исполнителя

Стоимость Объекта на Дату оценки, полученная в рамках доходного подхода

# 88 000 000 руб.

Значение стоимости приведено округленно, не включая НДС.

### 3. Расчет рыночной стоимости

## Согласование результатов и вывод о стоимости

#### 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.

При оценке рыночной стоимости использовался только доходный подход, поэтому необходимости в согласовании результатов не возникло.

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.

#### Согласование результатов

Подход	Стоимость, руб., без НДС	Вес подхода	Итоговая рыночная стоимость, руб., без НДС, округленно
Затратный	Не применялся	-	
Сравнительный	Не применялся	-	88 000 000
Доходный	88 000 000	100%	

На основании проведенного исследования, описанного в настоящем Отчете, мы пришли к выводу, что рыночная стоимость Объекта оценки на Дату оценки составляет, округлённо, без НДС:

**88 000 000 (Восемьдесят восемь миллионов) рублей**

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

Этаж	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1 этаж	852,9	31 691 593,12
2 этаж	751,3	27 916 395,73
3 этаж	764,1	28 392 011,15
<b>Итого</b>	<b>2 368,3</b>	<b>88 000 000</b>

4

Приложение





## 4. Приложение

# Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране

### Реальный ВВП: Фактическая динамика в 2022 г. и 9 мес. 2023 г.

По итогам января-декабря 2022 г., согласно данным Росстата, был зафиксирован экономический спад в размере 2,1% к январю-декабрю 2021 г. Основными факторами падения являются транспортно-логистические ограничения, сокращение объемов промышленного производства и уменьшение потребительской активности на фоне возрастания геополитических рисков.

При этом масштабы снижения ВВП были в существенной степени смягчены меньшим, чем ожидалось, уменьшением объемов российского экспорта (за счет перераспределения поставок на альтернативные рынки сбыта), а также значительным ростом цен на энергоносители. Так, согласно оценке ЦБ РФ, в январе-декабре 2022 г. внешнеторговое сальдо товаров и услуг составило 282 млрд долл. США, что более чем в 1,5 раза выше показателя аналогичного периода 2021 г. (170 млрд долл. США). При этом в 4 кв. 2022 г. положительное сальдо внешней торговли составило 46 млрд долл. США, что существенно ниже показателей за предыдущие два квартала (90 и 68 млрд долл. США соответственно). Последовательное снижение положительного сальдо внешней торговли продолжилось на протяжении 9 мес. 2023 г. в условиях имплементации новых санкционных ограничений на российский экспорт и активизации механизма параллельного импорта. Так, в январе-сентябре 2023 г. положительное сальдо внешней торговли сократилось до 41 млрд долл. США, что в 4,8 раза меньше, чем за аналогичный период 2022 года.

Кроме того, падение ВВП было сдержано резким увеличением государственных расходов (с 24,8 трлн руб. в январе-декабре 2021 г. до 31,1 трлн руб. в январе-декабре 2022 г.). Основной рост госрасходов пришелся на декабрь 2022 г. (6,7 трлн руб., +36% г/г) и 1 кв. 2023 г. (8,1 трлн руб., +34% г/г). Во 2 кв. 2023 г. динамика исполнения расходов федерального бюджета (+19% г/г) стала постепенно нормализовываться после ускоренного финансирования в январе-феврале отдельных контрактующих расходов. В 3 кв. госрасходы составили всего лишь 6,5 трлн руб. (+10% г/г)

По итогам 9 мес. 2023 г. был сформирован дефицит бюджета в размере 1,7 трлн руб., снизившись относительно итогов 1 пол. 2023 г. на 0,9 трлн руб. При сохранении такой тенденции можно прогнозировать дефицит бюджета за весь 2023 г. ниже планового показателя (2,9 трлн руб.).

С марта 2022 г. фиксируется рост ВВП в годовом выражении. Основными драйверами роста являются строительство (+9,2% в. к 1 пол. 2022 г.) и обрабатывающая промышленность (+6,2%). По оценке Минэкономразвития России, ВВП в январе-августе 2023 г. вырос на +5,2% г/г.

### Реальный ВВП: Прогноз на средне- и долгосрочный период

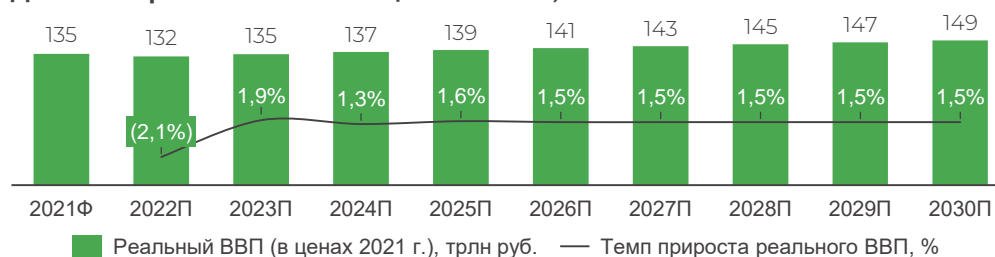
Консенсус-прогноз, актуальный на 30 сентября 2023 г., предполагает рост ВВП на 1,9% по итогам 2023 г. в отличие от предыдущих ожиданий по его снижению. Основными причинами пересмотра послужили бюджетный импульс (госрасходы в январе-сентябре 2023 г. составили 21,4 трлн руб.), более высокие фактические результаты за 9 мес. 2023 г. (+5,2% год-к-году), а также положительная динамика конечного потребления вследствие роста реальной заработной платы (+9,2% год-к-году в январе-июле 2023 г.). Роста заработной платы связан с дефицитом рабочей силы из-за влияния частичной мобилизации и миграционного оттока. Как следствие, безработица снизилась до исторических минимумов (3,0% в августе).

#### Динамика ВВП РФ в разбивке по компонентам, г/г

Валюта: %	2021Ф	2022Ф	2023П	2024П	2025П
Конечное потребление д/х	10,0%	(1,4%)	1,5%	2,1%	2,0%
Гос. Управление	2,9%	2,6%	8,5%	2,1%	1,1%
Валовое накопление	14,2%	(4,9%)	2,2%	1,3%	2,2%
Экспорт	3,3%	(13,9%)	(2,6%)	0,3%	3,1%
Импорт	19,1%	(15,0%)	11,6%	0,9%	3,0%
<b>Итого ВВП</b>	<b>5,6%</b>	<b>(2,1%)</b>	<b>1,7%</b>	<b>1,3%</b>	<b>1,6%</b>

Предполагается, что с ускорением роста потребления в 2024 г. восстановление экономики продолжится. Увеличение ВВП на среднесрочном горизонте обеспечат наращивание инвестиций и частичное восстановление экспорта. Однако вероятное снижение нефтедобычи, сдерживание госрасходов создают риски для дальнейшей динамики ВВП. При этом в долгосрочном периоде темпы роста ВВП РФ не превысят 1,5%, что обусловлено долговременным влиянием санкций, прежде всего в части технологических ограничений. Как следствие, восстановление экономики к уровню 2021 г. (в реальных ценах) произойдет не ранее 2025 г.

#### Динамика реального ВВП в ценах 2021 г., г/г



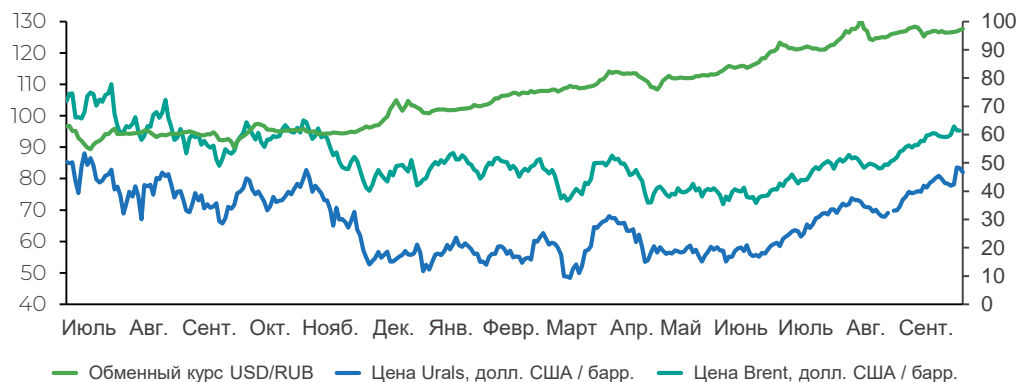


## 4. Приложение

# Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране

### Курс валют

#### Динамика цены нефти Brent и курса валют<sup>1</sup>



(1) Левая ось: долл. США/барр. Правая ось: долл. США/руб.  
Источники: Refinitiv, Официальный курс валют ЦБ РФ

Реализация геополитических рисков после событий февраля 2022 г. и снижение закупок российской нефти со стороны ряда крупных потребителей обусловили скачок цен на нефть Brent выше 100 долл. США./барр. При этом к концу 2022 г. цена марки Brent снизилась до 80-85 долл. США/барр. на фоне роста рисков рецессии мировой экономики в 2023 г.

Сокращение спроса на российскую нефть обусловило значительное увеличение дисконта Urals к Brent в 2022 г. с 2,0 долл. США/барр. до 35 долл. США/барр. в апреле 2022 г. В июле-ноябре 2022 г. дисконт стабилизировался в диапазоне 22-25 долл. США/барр. Вступление в силу эмбарго на импорт российской нефти в ЕС и введение ценового потолка привели к резкому расширению дисконта Urals к Brent выше 30 долл. США/барр. в декабре 2022 г. и падению цены на российскую нефть ниже 50 долл. США/барр.

С марта 2023 г. дисконт Urals к Brent стал сокращаться и в сентябре 2023 г. снизился до 11 долл. США/барр. вследствие сокращения нефтедобычи Россией и странами ОПЕК.

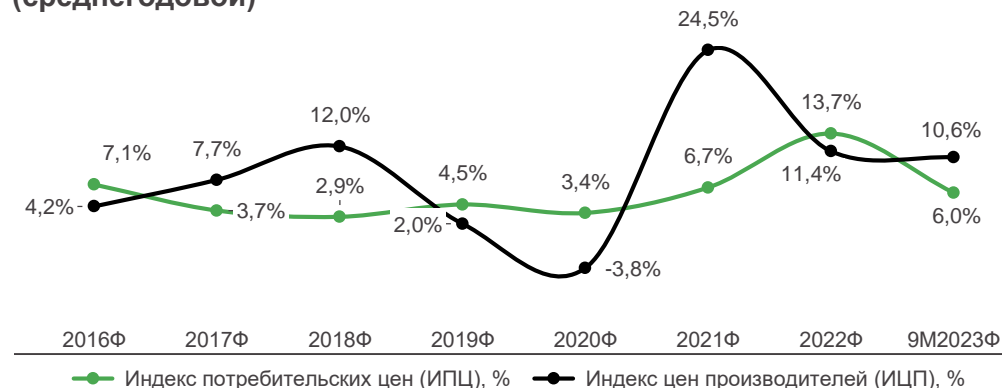
Существенное снижение цен на нефть и рост госрасходов, произошедшие в декабре 2022 г., привели к ощутимому ослаблению курса рубля выше 68 руб./долл. США к концу 2022 г. В 2023 г. обменный курс продолжил обесцениваться и достиг 97,4 руб./долл. США к концу сентября. Основными факторами значительного ослабления курса рубля в сентябре 2023 г. стали продолжающееся ухудшение торгового баланса и усиление внутривалютных рисков.

### Инфляция

В 2021 г. инфляция потребительских цен в РФ составила 6,7%, что выше таргетированного показателя Банка России. На уровень инфляции оказал влияние фактор ограниченного предложения из-за роста издержек производителей по сохраняющимся разрывам в логистических цепочках на фоне карантинных ограничений.

С конца февраля 2022 г. наблюдался резкий рост индекса потребительских цен, обусловленный вводимыми санкциями, девальвацией рубля и высоким спросом на фоне ожидаемого дефицита импортных товаров. Пик потребительской инфляции был пройден в апреле 2022 г., когда среднегодовой темп прироста ИПЦ составил 17,8% г/г. С мая 2022 г. наблюдался дефляционный тренд, в результате чего среднегодовые темпы роста ИПЦ снизились до 13,7% г/г по итогам января-декабря 2022 г. Основным фактором замедления инфляции являлось сжатие потребительского спроса со стороны населения и переход на сберегательную модель поведения.

#### Индекс потребительских цен и индекс цен производителей (среднегодовой)



Источник: Росстат

В сентябре потребительская инфляция составила 6% в годовом выражении. Это максимальное значение темпов роста цен с февраля 2023 года, когда оно достигало 11%. В августе инфляция составила 5,15% год к году. Целевой показатель Центробанка, который таргетирует инфляцию на уровне 4%, она превысила еще в июле. По сравнению с августом потребительские цены в сентябре выросли на 0,87%. Это самый высокий месячный рост цен с апреля 2022 года (весной того года инфляция подскочила на фоне ослабления рубля и нарушения цепочек поставок из-за санкций). Если смотреть только на показатели месячной инфляции в сентябре, это самый большой прирост цен с 2000 года, когда рост цен в сентябре к августу составил 1,32%. Среди товарных категорий наиболее сильный годовой рост цен зафиксирован в плодоовощной продукции — на 25,87% к сентябрю прошлого года.

## 4. Приложение

# Обзор рынка офисной недвижимости Сургута

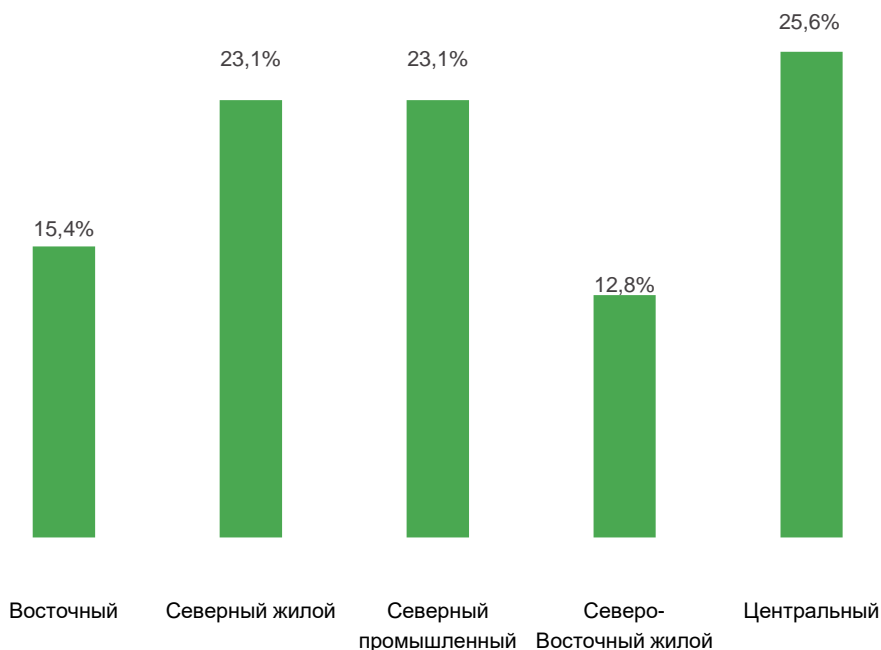
### Предложение объектов в аренду и коммерческие условия

По данным «ЦИАН» и агрегаторов предложений коммерческой недвижимости, офисные помещения и ПСН на конец 3 квартала 2023 года предлагались в аренду от 5 400 до 15 848 руб./кв. м/год с учетом НДС, при этом медиана по ставкам составила 9 614 руб./кв. м/год, а среднее - 10 133 руб./кв. м/год с НДС.

Минимум	Медиана	Среднее	Максимум
5 400	9 614	10 133	15 848

Источник: анализ Исполнителя

### Распределение по количеству объектов на аренду в разрезе районов города



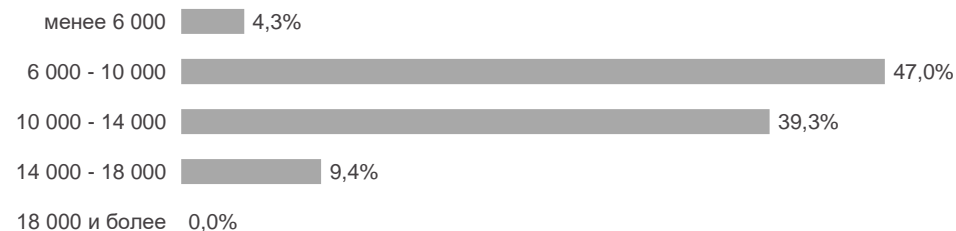
Источник: анализ Исполнителя

По данным «ЦИАН» и агрегаторов предложений коммерческой недвижимости, по состоянию на конец 3 квартала 2023 года в Сургуте к аренде предлагается около 117 объектов общей площадью около 22,2 тыс. кв. м. без учета зданий.

Предложения об аренде распределены по районам города равномерно. Касаемо площади, большая часть (57,3%) предложений по аренде сконцентрированы в сегменте до 100 кв. м.

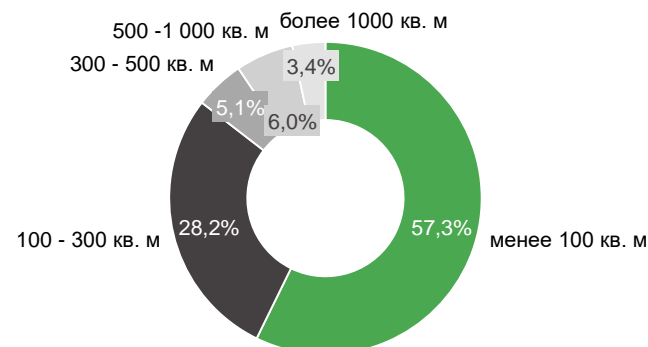
Что касается объектов, сопоставимых с Объектом оценки, ставка аренды за офисные помещения сопоставимого класса и местоположения площадью 30-50 кв. м варьируется от 5 400 до 7 200 руб./кв. м/год с НДС.

### Распределение предложений по ставке аренды, руб./кв. м/год, конец 3 кв. 2023 г., %



Источник: анализ Исполнителя

### Распределение объектов в аренду в разрезе площади



Источник: анализ Исполнителя

## 4. Приложение

# Обзор рынка офисной недвижимости Сургута

### Ценообразующие факторы

Основные ценообразующие факторы, влияющие на стоимость офисной недвижимости в Сургуте, приведены в таблице

Фактор	Анализ значимости	Комментарий
Местоположение		Расположение объекта и его окружение значительно влияет на конкурентность объекта на рынке. Влияние данного фактора определяется характером окружающей застройки, близостью к административному и деловому центру населенного пункта, престижностью локации. Местоположение является весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж.
Площадь объекта (фактор масштаба)		Практика показывает, что для объектов недвижимости, покупка которых требует выплат большей суммы, цена в расчете на единицу приобретаемой площади ниже, что является проявлением так называемых оптовых скидок, или поправок на масштаб.
Состояние объекта / год постройки		Стоимость помещений, расположенных в новых зданиях, обычно выше стоимости помещений в более старых зданиях. Это связано с тем, что при проектировании и возведении зданий, как правило, используются более современные технологии обеспечения комфорта пользователей зданий. В новых зданиях меньше вероятность получения неудобств пользователей и владельцев от коммунальных аварий.
Состояние и уровень внутренней отделки		Состояние внутренней отделки помещений оказывает влияние на его стоимость. Дополнительно оказывают влияние качество строительных материалов, состояние конструктивных элементов, среда эксплуатации.
Этаж расположения		Как правило, стоимость (и, соответственно, величина арендной ставки) помещения зависит от этажа, на котором оно расположено. Стоимость (арендные ставки) офисных помещений, расположенных в подвальных или цокольных этажах, обычно ниже стоимости помещений на первом этаже и выше.

Источник: анализ Исполнителя

#### 4. Приложения

# Перечень использованных материалов

## Перечень файлов, предоставленных Заказчиком

Данные Заказчика	Размер, байт
20181227_ДС_аренда_Энергостроителей.pdf	4 479 612
20201228_ДС_Договор_аренды_(НПФП-ЮРИЦ).pdf	254 499
9.20181213 Дог аренды Энергостроителей №Д-ЮРИЦ-2018-0123 от 13.12.18 (НПФ - ЮРИЦ).pdf	15 173 574
Техпаспорт Энергостроителей 5.pdf	7 357 541
1с.Альфастрахование Договор №43912_919_500073_23 от 19.05.23 Сургут.pdf	557 168
20230927_Выписка_ЕГРН_Сургут_1200.pdf	432 284
20230927_Выписка_ЕГРН_Сургут_1201.pdf	439 438
20230927_Выписка_ЕГРН_Сургут_1202.pdf	444 716
20230927_Выписка_ЕГРН_Сургут_38.pdf	398 988
Балансовая стоимость 29-09-2023.xlsx	8 427
Остаточная стоимость 30092023.xlsx	21 998
Отчетность ООО ЮРИЦ 2023 г.pdf	593 778
Расходы по адресу г. Сургут ул. Энергостроителей д 5 на 2023 ПРОГНОЗ.xlsx	24 576
ф1ф2.pdf	423 434

## 4. Приложения

# Перечень использованных материалов

### Нормативно-правовые акты

Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 года №135-ФЗ

Федеральные стандарты оценки ФСО I – VI, 7, утвержденные приказами Министерства экономического развития Российской Федерации №200 от 14.04.2022 и №611 от 25.09.2014

Налоговый кодекс РФ

Гражданский кодекс РФ

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

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

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

### Учебно-методическая литература

Справочник оценщика недвижимости – 2023. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.» под ред. Л. А. Лейфер, Нижний Новгород, 2023

Лейфер Л.А. Метод прямой капитализации. Обобщенная модель Инвуда // Библиотека LABRATE.RU (Сетевой ресурс), 14.02.2007

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

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

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

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

[www.surgut.restate.ru](http://www.surgut.restate.ru)

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

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

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



#### 4. Приложения

## Сведения об Оценщике





## 4. Приложения

# Сведения об Оценщике

ИНГОССТРАХ

 АЛЬФА  
СТРАХОВАНИЕ

**ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)**  
№ 433-121121/23 / 0325R/776/0000001/23 – 002517 от «19» июня 2023 г.  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

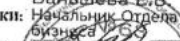

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования №433-121121/23 / 0325R/776/0000001/23 – 002517 от «19» июня 2023 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования).

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Архангельская Ольга Юрьевна  
Паспортные данные: Сер. 4519 №6076944 выдан ГУ МВД России по г. Москве (код подразделения - 770-004) 25.03.2019  
Адрес регистрации: 115035, Москва, г. Москва, Космодамианская наб., д. 40-42, строение 3, кв./оф. 243
- 2. СОСТРАХОВЩИКИ:** 2.1. СПАО «Ингосстрах» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: Россия, 115035, 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) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
- 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.  
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со 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 предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Ассоциация «Русское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.  
4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьих лиц.
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 5.1. С «01» июня 2023 года по «31» декабря 2024 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 Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 8. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ):** 8.1. Страховая сумма (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 (Ассоциация «Русское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 9701159733). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежаще исполнившим свою обязанность по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.  
10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

  
Архангельская Ольга Юрьевна

СОСТРАХОВЩИКИ:   
От Состраховщиков: 

## 4. Приложения

# Копии интернет-страниц

### Расчет рыночной арендной ставки офисных помещений

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

### Аналог 1

The screenshot shows an Avito listing for an office space. The main title is "Офис, 23 м²". The price is listed as "10 350 Р в месяц". The listing includes a large photo of the building exterior, a row of smaller interior photos, and a map showing the location in Surgut. Key details include: "5 400 Р в год за м², без залога, без комиссии", "Планировка: кабинетная", "Тип аренды: прямая", "Минимальный срок аренды: 12 мес.", and "Платежи включены: коммунальные, эксплуатационные". The contact person is listed as "Михеева Ольга".

**Avito** Все категории Поиск по объявлениям Найти Во всех регионах

Планировка: кабинетная  
Тип аренды: прямая  
Минимальный срок аренды: 12 мес.  
Платежи включены: коммунальные, эксплуатационные

Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Сдам > Офисное помещение

### Офис, 23 м<sup>2</sup>

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку

Показать телефон  
8 XXX XXX-XX-XX

АН МЕТРЫ  
Компания  
На Авито с ноября 2017  
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца  
Контактное лицо  
Михеева Ольга

### Расположение

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ,  
Сургут, Пионерная ул., 7  
р-н Восточный

Скрыть карту

### Описание

Предлагаем вашему вниманию аренду кабинетов площадью от 14 до 40м2 отдельные и совмещенные на 2 и 3 этаже капитального административного здания, стоимость аренды 450руб/м2 в месяц, оплата помесечно, Первая линия, есть место для размещения наружной рекламы, парковочные места, предоставление юридического адреса, в шаговой доступности столовая и автобусная остановка. В кабинетах выполнен свежий косметический ремонт, частично остается мебель при необходимости, пункт охраны, пожарная сигнализация, проведены сети интернет, коммунальные и эксплуатационные расходы включены в стоимость аренды. Удачное решение для вашего бизнеса! Звоните организуем показ в рамках рабочего времени в любой удобный для вас день.

### О здании

Тип здания: административное здание Количество парковочных мест: 30  
Парковка: на улице, бесплатная,  
подходит для грузового транспорта

### О помещении

Общая площадь: 23 м<sup>2</sup>  
Этаж: 2  
Высота потолков: 2.7 м  
Отделка: офисная

Онлайн-показ  
Можно посмотреть по видеосвязи

## 4. Приложения

# Копии интернет-страниц

### Расчет рыночной арендной ставки офисных помещений

#### Аналог 2

По данным представителя собственника, в ставку аренды включена уборка внутри помещения арендатора.

Avito Все категории Поиск по объявлениям

Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Сдам > Офисное помещение

### Офисное помещение, от 18 до 1420 м<sup>2</sup>

♥ Добавить в избранное   ≡ Сравнить   ▣ Добавить заметку

Найти   Во всех регионах

## 505 ₽

в месяц за м<sup>2</sup> ▾

6 060 ₽ в год за м<sup>2</sup>, без залога



#### О здании

Тип здания: административное здание   Количество парковочных мест: 30  
Парковка: на улице, бесплатная

#### О помещении

Общая площадь: 18 м<sup>2</sup>  
Этаж: 4  
Высота потолков: 2,8 м

Отделка: офисная  
Планировка: кабинетная  
Тип аренды: прямая

#### Расположение

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ,  
Сургут, ул. Энергостроителей, 4  
р-н Восточный



#### Описание

Сдаются офисные помещения площадью от 16 до 1420 м<sup>2</sup>. (частично меблированные). Здание находится на пересечении улиц Энергостроителей и проезда Васильева. Есть помещения различных комбинаций - с приемной, общим коридором и т.д. Круглосуточная охрана, по периметру здания и внутри Видеонаблюдение. Дизель генераторная установка АВР. Цена Арендной платы будет составлять в зависимости от занимаемой площади арендуемого помещения. Доступ в помещение круглосуточно. Есть автостоянка. С торца здания расположено кафе с отдельным входом.

+7 902 690-91-62 online

Today

Messages and calls are end-to-end encrypted. No one outside of this chat, not even WhatsApp, can read or listen to them. Tap to learn more.

Здравствуйте 16:00 ✓

Офисное помещение, от 18 до 1420 м<sup>2</sup> в Сургуте | Аренда коммерческой н...  
Офисное помещение, от 18 до 1420 м<sup>2</sup> в ...  
www.avito.ru

[https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ofisnoe\\_pomeschenie\\_ot\\_18\\_do\\_1420\\_m\\_415762780](https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_ot_18_do_1420_m_415762780) 16:00 ✓

You

[https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ofisnoe\\_pomeschenie\\_ot\\_18\\_do\\_1420\\_m...](https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_ot_18_do_1420_m...)

У вас вроде охрана и уборка кабинета входит в ставку аренды, да? 16:00 ✓

Входит 16:01



## 4. Приложения

# Копии интернет-страниц

### Расчет рыночной арендной ставки офисных помещений

#### Аналог 3

По данным представителя собственника, помещение общей площадью 100 кв. м представляет собой столовую, в связи с чем не использовалось в расчете.

Офис (В), 16 – 100 м²

Ханты-Мансийский АО, Сургут, Нижневартовское ш., 3/7



Площадь: 16 – 100 м²  
Этажей: 3  
Помещение: Свободно  
Класс: В

Доступно 3 площади

16 м²	8 000 Р/мес. 6 000 Р/м² в год
70 м² 1 этаж	35 000 Р/мес. 6 000 Р/м² в год
100 м² 1 этаж	40 000 Р/мес. 4 800 Р/м² в год

Сдаются офисные помещения в капитальном 3-этажном строении, по адресу Нижневартовское шоссе, 3 ст. 7. Удобная транспортная развязка. Здание в собственности. Обслуживаемая парковка. Здание находится под видеонаблюдением. Площади кабинетов от 16м2 до 70м2. Также сдается оснащенное помещение под кафе/столовую/общепит площадью 100м2, в этом же здании, на 1 этаже. Цена и условия обговариваются индивидуально. Всегда пойдем навстречу потенциальным арендаторам!

8 000 – 40 000 Р/мес.

Следить за изменениями цены

Предложите свою цену

Например, 38 800

Цена за метр \_\_\_\_\_ от 4 800 Р в год  
Налог \_\_\_\_\_ НДС включен: 6 600 Р  
Комиссия \_\_\_\_\_ нет  
Коммунальные платежи \_\_\_\_\_ включены  
Эксплуатационные расходы \_\_\_\_\_ не предусмотрены

Показать телефон

Написать

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ  
ID 61103131  
Документы проверены

Напишите автору

Свяжитесь со мной Хочу посмотреть

Можно ещё фото?

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты

Условия аренды

Предоплата	1 месяц
Тип аренды	Прямая аренда
Срок аренды	Длительный
Стоимость парковки	Бесплатно

Об объекте

Мебель	Нет
Планировка	Кабинетная
Состояние	Офисная отделка
Доступ	Пропускная система
Отзыв о сайте	Наземная, бесплатно

Год постройки: 2012  
Категория здания: Действующее  
Общая площадь: 2 442,9 м²  
Статус участка: В собственности

Автор объявления  
ID 61103131  
Документы проверены  
2 года 11 месяцев на ЦИАН 1 объявление

Показать телефон

## 4. Приложения

# Копии интернет-страниц

### Расчет рыночной арендной ставки офисных помещений

#### Аналог 4

**Avito** Все категории Поиск по объявлениям

Найти [Во всех регионах](#)

Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Сдам > Офисное помещение

## Офис, 35 м<sup>2</sup>

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



**Онлайн-показ**  
Можно посмотреть по видеосвязи

#### О помещении

Общая площадь: 35 м<sup>2</sup>

Этаж: 2

Аренда части: возможна

Отделка: офисная

## 17 500 Р в месяц

6 000 Р в год за м<sup>2</sup>, без залога

Показать телефон  
8 982 XXX-XX-XX

Пользователь  
Арендодатель

Подписаться на продавца

Планировка: кабинетная  
Тип аренды: прямая  
Арендные каникулы: есть

Минимальный срок аренды: 11 мес.  
Платежи включены: коммунальные, эксплуатационные

#### Расположение

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ,  
Сургут, ул. Энергостроителей, 10  
р-н Восточный

[Скрыть карту](#)



#### Описание

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

Цена за 1 кв. м - 500 рублей.

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

#### О здании

Тип здания: административное здание Парковка: на улице, бесплатная

## 4. Приложения

# Копии интернет-страниц

## Расчет рыночной арендной ставки офисных помещений

### Аналог 5



Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Сдам > Офисное помещение

### Офис, 60.7 м<sup>2</sup>

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



#### О помещении

Общая площадь: 60.7 м<sup>2</sup>

Этаж: 3

Отделка: офисная

Планировка: кабинетная

Тип аренды: прямая

Без комиссии для арендаторов.

#### О здании

Тип здания: административное здание Парковка: на улице, бесплатная

№ 2233939743 · 27 сентября в 15:44 · 1706 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

27 400 ₽  
в месяц

5 417 ₽ в год за м<sup>2</sup>, залог 27 400 ₽  
или предложите свою цену

Показать телефон  
8 912 XXX-XX-XX

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

#### Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Арендодатель  
Завершено 28 объявлений

Подписаться на продавца

Платежи включены: коммунальные,  
эксплуатационные

#### Расположение

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ,  
Сургут, Базовая ул., 3/2  
р-н Восточный

Скрыть карту



#### Описание

Офис кабинетной системы 60,7 кв.м. на 3м этаже в 4-х этажном здании с отдельным входом. Широкий спектр применения. Удобная локация, подъездные пути и транспортные развязки, выезды на основные магистрали. Возможно предоставление юридического адреса за единовременный платеж в сумме арендной платы за 1 месяц.

Внутренняя отделка: пол линолеум, стены обои, окна ПВХ, подвесной потолок Армстронг. Сан. узлы на каждом этаже. Центральные коммуникации: электричество, водоснабжение (холодное, горячее), канализация, отопление, вентиляция. В каждой комнате кондиционер, пожарная сигнализация. Без мебели. Возможно сделать ремонт "под себя".

Территория здания заасфальтирована, огорожена, шлагбаум, много парковочных мест. Коммунальный платежи включены в стоимость.



## 4. Приложение

# Письмо-представление



исх. № ИСХ202310272  
от 27.10.2023

**Ольге Юрьевне Архангельской**  
**Партнеру**  
**ООО «Б1 – Консалт»**

**Уважаемая Ольга Юрьевна!**

Настоящее письмо-представление подготовлено в связи с проводимой оценкой справедливой стоимости недвижимого имущества НПФ «Профессиональный» (АО) (далее – «Фонд», «мы») по состоянию на 30 сентября 2023 года (далее – «Дата оценки») в соответствии с Договором на проведение оценки №TAS-2022-00241, приложение Е от 06 октября 2023 года и дополнительным соглашением № 1 от 26 октября 2023 года к нему (далее – «Договор»), заключенными между ООО «Б1 – Консалт» (далее – «Оценщик») и НПФ «Профессиональный» (АО). Перечень оцениваемого недвижимого имущества (далее – «Объекты оценки»):

1. Нежилое помещение общей площадью 293,1 кв. м, расположенное по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, 1 этаж, кадастровый номер: 66:41:0401033:1313, с относимой к помещению долей в праве 29310/952200 на земельный участок общей площадью 1 240 кв. м, расположенный по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25 А, кадастровый номер: 66:41:0401033:16; долей в праве 2931/94895 на земельный участок общей площадью 1 008 кв. м, расположенный по адресу: обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25-б, кадастровый номер: 66:41:0401033:18.

2. Нежилые помещения, расположенные по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3:

- помещение площадью 251,1 кв. м., цокольный этаж, кадастровый номер: 72:23:0216003:5674;
- помещение площадью 47,2 кв. м, 3 этаж, кадастровый номер: 72:23:0216003:5679;
- помещение площадью 39,1 кв. м, 3 этаж, кадастровый номер: 72:23:0216003:5677.

3. Нежилые помещения общей площадью 2 368,3 кв. м, расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5:

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

4. Нежилое здание общей площадью 5 608,2 кв. м, расположенное по адресу: Курганская обл., г. Курган, ул. Тимофея Невежина, д. 3, строен. 2, количество этажей: 5, количество подземных этажей: 1, кадастровый номер: 45:25:070105:413, с прилегающим земельным участком общей площадью 4 528 кв. м, расположенным по адресу: Курганская обл., г. Курган, ул. Тимофея Невежина, д. 3, кадастровый номер: 45:25:070105:159.

Перечень переданных Фондом Оценщику электронных файлов с информацией описательного, финансового, технического и иного характера относительно Объектов оценки приведен в Приложении к данному письму-представлению.

Мы признаем, что получение от Фонда представлений по содержащейся в указанном письме информации является важной процедурой, позволяющей сформировать мнение относительно рыночной стоимости Объектов оценки.

Мы понимаем, что Вы полагаетесь на приведенные ниже заверения и предоставленную Фондом информацию, которые, по имеющимся у нас сведениям, являются правильными и полными, что мы подтверждаем настоящим письмом.

(i) *Информация, подготовленная и предоставленная Вам Фондом, основана на имеющихся сведениях и является полной и точной;*

(ii) *Нам неизвестно о какой-либо другой информации, существенной для целей данной оценки, которую следует включить в анализ;*

(iii) *Мы признаем, что мы отвечаем за достоверное представление бухгалтерской и управленческой информации, использованной для целей данной оценки. Мы признаем, что предоставленная прогнозная информация, использованная в оценке, отражает точку зрения руководства Фонда и используется руководством Фонда для целей бизнес-планирования операционной деятельности.*

Некоторые из нижеприведенных положений настоящего письма приводятся лишь в той мере, в которой они относятся к фактам, имеющим существенное значение для оценки справедливой стоимости Объектов оценки. Факты считаются существенными, если они, независимо от размеров суммы, связаны с непредставлением, либо неверным представлением учетных данных, что, по отдельности или в совокупности, создает вероятность воздействия на экономические решения пользователей, принимаемые на основе финансовой информации.

Соответственно, мы излагаем следующие представления, которые являются истинными, по нашему мнению, и соответствуют имеющимся у нас сведениям:

1. Нежилое помещение общей площадью 293,1 кв. м, расположенное по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, с относимой к помещению долей в праве 29310/952200 на земельный участок общей площадью 1 240 кв. м, долей в праве 2931/94895 на земельный участок общей площадью 1 008 кв. м:

- Мы подтверждаем, что по состоянию на Дату оценки единственным арендатором в рассматриваемом нежилом помещении является ООО «Феста». Условия аренды определены договором аренды объекта недвижимого имущества б/н от 10.02.2017, заключенным между НПФ «Профессиональный» (АО) и ООО «Феста» на срок до 31.12.2030 и дополнительными соглашениями от 03.12.2018, 13.12.2018, 27.04.2020, 23.12.2020, 31.01.2023 и 06.04.2023.

- Мы подтверждаем, что на Дату оценки условия договора аренды нежилого помещения не изменились и соответствуют условиям, приведенным в указанных выше документах.

- Мы подтверждаем, что в соответствии с нашими прогнозами ожидаемые в 2023 году эксплуатационные расходы составят:

## 4. Приложение

# Письмо-представление

Наименование статьи расходов, инженерной системы	Сумма, руб./год, без НДС	Описание
Вознаграждение УК «Логос»	1 236 008	услуги связи, РКО, Оплата специалистов экономист, бухгалтер, юрист, специалист по охране труда, налог УСН
Общие содержание и Фонд текущего ремонта	1 570 434	спецодежда, оплата специалистов (инженеры)
Система диспетчеризации	202 711	материалы, оплата специалистов (диспетчера)
Система электроснабжения	759 655	утилизация ламп, лампы, выключатели, датчики, кабельная продукция, оплата специалистов (электромонтер)
Узлы учета энергоресурсов	5 150	
Водоснабжение, водоотведение	1 016 398	промывка сетей спец. техникой, оплата специалистов (сантехник)
Вентиляция, отопление	172 010	инструмент, КИП, запорная арматура
Система контроля доступа и видеонаблюдения	3 876 988	считыватели и пр. расходники, расходники на сервера оплата специалистов (4 дежурных), частично оплата специалистов (техник-слаботочник)
Система ПОС и пожаротушения	427 450	обслуживание системы ПОС спец. организацией, пожарные датчики
Озеленение территории	30 560	услуги спец.предприятия
Уборка мусорокамеры	55 620	
Вывоз снега	360 500	услуги спец.предприятия, внешняя и внутренняя территория
Обслуживание МОП и дворовая территория	3 247 555	оплата специалистов (сотрудника на уборке МОП и тех.помещений 1 шт.ед) аутсорсинг по уборке территории
Всего	12 961 039	

- Мы подтверждаем, что расходы распределяются на всех собственников помещений в здании пропорционально полезной площади, доля оцениваемого помещения в здании составляет 3,33%.

- Мы подтверждаем, что на участок с кадастровым номером 66:41:0401033:18 нами будет оформлена обремененная собственностью.

- Нами были предоставлены фотографии помещения по состоянию на сентябрь 2023 года. Мы подтверждаем, что состояние помещения на Дату оценки идентично отраженному на предоставленных фотографиях.

2. Нежилые помещения общей площадью 335,8 кв. м, расположенные по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3:

- Мы подтверждаем, что по состоянию на Дату оценки единственным арендатором в рассматриваемых помещениях является АО «Энергосбытовая компания «Восток». Условия аренды определены договором аренды № Д-ТЭ-2016-0586 от 24.08.2016, заключенным между НПФ «Профессиональный» (АО) и АО «Энергосбытовая компания «Восток» на срок до 31.12.2030 и дополнительными соглашениями от 12.09.2017, 13.12.2018, 19.01.2021 и 31.03.2021.

- Мы подтверждаем, что на Дату оценки условия договора аренды не изменились и соответствуют условиям, приведенным в указанных выше документах.

- Мы подтверждаем, что в 3 квартале 2024 года планируется осуществить ремонт фасада здания и козырька входной группы на общую сумму 8 200 000 руб. без НДС. Сумма затрат, относящаяся к оцениваемым помещениям, составляет 2 678 296 руб. без НДС.

- Мы подтверждаем, что в соответствии с нашими прогнозами ожидаемые в 2023-2024 годах году эксплуатационные и коммунальные расходы составят:

Статья расходов	Сумма 2023 г., руб., без НДС	Сумма 2024 г., руб., без НДС
Услуги охраны	1 331 568,0	1 423 008,0
Техническое обслуживание средств охранно-пожарной сигнализации	121 597,0	122 129,3
Кнопка быстрого реагирования	18 000,0	18 000,0
Вода	82 023,8	90 226,1
Тепло	233 263,6	256 589,9
Услуги по обращению с ТКО	19 400,4	17 649,6
Пользование контейнерами	60 000,0	60 000,0
Уборка	795 679,5	883 994,4
Интернет	26 400,0	26 400,0
Электроснабжение	623 528,1	631 253,6
Техническое обслуживание инженерных систем	57 830,4	59 000,0

- Нами были предоставлены фотографии помещения по состоянию на сентябрь 2023 года. Мы подтверждаем, что состояние помещения на Дату оценки идентично отраженному на предоставленных фотографиях.

3. Нежилые помещения общей площадью 2 368,3 кв. м, расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5:

- Мы подтверждаем, что по состоянию на Дату оценки единственным арендатором в рассматриваемых помещениях является ООО «ЮРИЦ». Условия аренды определены договором аренды недвижимости № Д-ЮРИЦ-2018-0123 от 13.12.2018, заключенным между НПФ «Профессиональный» (АО) и ООО «ЮРИЦ» на срок до 31.12.2030 и дополнительными соглашениями от 27.12.2018 и 28.12.2020.

- Мы подтверждаем, что на Дату оценки условия договора аренды не изменились и соответствуют условиям, приведенным в указанных выше документах.

- Мы подтверждаем, что право собственности на ассоциированный с оцениваемыми помещениями земельный участок может быть оформлено без существенных временных и финансовых затрат.

- Мы подтверждаем, что в 3 квартале 2024 года планируется осуществить косметический ремонт части оцениваемых помещений на общую сумму 3 000 000 руб., без НДС.

- Мы подтверждаем, что в соответствии с нашими прогнозами ожидаемые в 2023-2024 годах эксплуатационные и коммунальные расходы составят:

Наименование	2023 г.	2024 г.	в т. ч. НДС
Эксплуатационные расходы			
Охрана и безопасность	1 916 574,8	1 972 428,3	нет
Клининг	1 542 938,7	1 937 577,6	нет
Вывоз мусора	142 542,1	156 800,0	20%
Вывоз снега	452 400,0	500 000,0	нет
ТО ОПС, видеонаблюдения	62 586,1	42 610,5	нет
Коммунальные расходы			
Электроснабжение	1 412 687,4	1 495 884,0	20%
Отопление	634 877,6	679 675,7	20%
Водоснабжение	24 629,1	27 000,0	20%
Водоотведение	207 369,6	230 000,0	20%
Обслуживание инженерных систем	36 579,5	36 579,5	20%

- Нами были предоставлены фотографии помещения по состоянию на сентябрь 2023 года. Мы подтверждаем, что состояние помещения на Дату оценки идентично отраженному на предоставленных фотографиях.



## 4. Приложение

# Письмо-представление

4. Здание общей площадью 5 608,2 кв. м, расположенное по адресу: Курганская обл., г. Курган, ул. Тимофея Невежина, д. 3, стр. 2, с прилегающим земельным участком общей площадью 4 528 кв. м:

- Мы подтверждаем, что по состоянию на Дату оценки единственным арендатором в рассматриваемом здании является ООО «Любимый город». Условия аренды определены договором аренды №20191015 от 15.10.2019, заключенным между НПФ «Профессиональный» (АО) и ООО «Любимый город» на срок до 14.10.2029 и дополнительным соглашением №1 от 24.12.2020 к договору аренды недвижимого имущества №20191015 от 15.10.2019.

- Мы подтверждаем, что на Дату оценки условия договора аренды здания не изменились и соответствуют условиям, приведенным в указанных выше документах.

- Нами были предоставлены фотографии здания по состоянию на сентябрь 2023 года. Мы подтверждаем, что состояние здания на Дату оценки идентично отраженному на предоставленных фотографиях.

- Мы подтверждаем, что в соответствии с нашими прогнозами ожидаемые в 2023 году эксплуатационные и коммунальные расходы составят:

Наименование	Сумма, руб., без НДС	Сумма, руб., с НДС
<b>Эксплуатационные расходы</b>		
Текущий ремонт	1 888 667,48	1 888 667,48
Охрана и безопасность	2 607 609,80	2 607 609,80
Клининг	10 881 017,12	11 457 627,80
Вывоз мусора	147 454,12	176 944,94
Обслуживание инженерных систем	893 417,83	1 071 101,40
ТО ОПС, видеонаблюдения	263 333,32	315 999,98
<b>Коммунальные расходы</b>		
Электроснабжение	4 351 300,00	5 221 560,00
Отопление	1 063 400,00	1 276 080,00
Водоснабжение, Водоотведение	433 300,00	519 960,00

- Мы подтверждаем, что в составе ожидаемых затрат на обслуживание инженерных систем на 2023 год учтены затраты по замене вышедших из строя вентиляционных компрессоров в размере 312 783 руб. без НДС. Мы также подтверждаем, что указанные затраты не являются регулярными (ежегодными) для обслуживания рассматриваемого здания.

- Мы подтверждаем, что в составе ожидаемых затрат на текущий ремонт на 2023 год учтены затраты по капитальному ремонту фасада в осях А-У, У-А в размере 1 888 667,48 руб., НДС не облагается. Мы также подтверждаем, что указанные затраты не являются регулярными (ежегодными) для обслуживания рассматриваемого здания.

- Структура затрат на клининг, охрану и безопасность в величине ожидаемых затрат на 2023 год выглядит следующим образом:

Наименование	Сумма, руб., без НДС
<b>Клининг</b>	
Заработная плата	7 250 850
Страховые взносы	1 740 204
Материалы	1 432 778
Сбор, вывоз снега, мойка окон	232 314
Уборка снега с крыши	62 130
Дераттизация	37 140
Замена ковровых покрытий	90 600
Утилизация ламп	35 000
<b>Охрана и безопасность</b>	
Заработная плата	2 057 347
Страховые взносы	493 763

5

Наименование	Сумма, руб., без НДС
Материалы	32 500
Сопровождение тревожной кнопки	24 000

- Мы подтверждаем, что по статье клининг в 2024 г. планируется повышение заработной платы в соответствии со среднерыночным ожидаемым ростом.

- Мы подтверждаем, что в 3 квартале 2024 года планируется осуществить ремонт центральной части фасада (со стороны ТЦ «РИО») в размере не менее 4 000 000 руб., без НДС.

- Нами были предоставлены фотографии помещения по состоянию на сентябрь 2023 года. Мы подтверждаем, что состояние помещения на Дату оценки идентично отраженному на предоставленных фотографиях.

Президент



Ю. А. Зверев

6

#### 4. Приложение

# Письмо-представление

### Приложение к письму-предоставлению

Перечень материалов, предоставленных Фондом Оценщику для оказания услуг по оценке:

Наименование файла	Размер файла, байт
Остаточная стоимость 30092023.xlsx	21 998
<b>г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25</b>	
1По ДА 4-1112 от 27.06.2006.pdf	563 760
1По ДА 4-210 от 30.04.1999.pdf	570 261
1По ДА 4-609 от 10.09.2004.pdf	568 483
20201223 ДС Договор аренды (НПФП-Феста).pdf	132 545
20230927 Выписка ЕГРН Екатеринбург 1313.pdf	685 303
20230927 Выписка ЕГРН Екатеринбург 16.pdf	768 635
20230927 Выписка ЕГРН Екатеринбург 18.pdf	356 831
3.1. б Феста арендные платежи за 9 месяцев 2023 г..xls	13 824
3.1. б Феста коммунальные за 9 месяцев 2023 г..xls	40 448
3.1 а Екатеринбург КоммунальныеРадищева.xlsx	11 444
3.2 Феста ДС от 31.01.23 к договору аренды.pdf	77 244
3.2. Феста Акт уменыи аренды от 05.04.23.pdf	70 174
3.2 а Екатеринбург Радищева расчет арендной платы зем.участка ВХ202302142.pdf	1 208 876
3.2а Альфастрахование №43912 919 5000016 23 от 10.02.23 ЕКБ.pdf	607 453
Агентский договор, Екатеринбург.pdf	178 812
Договор аренды, Екатеринбург.pdf	904 298
Смета Галерен Радищева,25 2023.pdf	162 432
<b>г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3</b>	
Тех. паспорт (Чернышевского, 1, корп. 3).pdf	4 726 014
20160824 Договор аренды Чернышевского.pdf	655 716
20161008 НПФ Договор аренды ЗУ Чернышевского.pdf	321 510
20170912 ДС к Договору аренды Чернышевского.pdf	196 614
20181213 ДС к Договору аренды Чернышевского.pdf	1 560 509
20210119 ДС Договор аренды (НПФП ЭК Восток).pdf	259 498
20210331 ДС Договор аренды (НПФП ЭК Восток) - исключение 2 этажа.pdf	273 934
2Приложение 23-32_236 НПФ Профессиональный АО расчет к письму к вх. письмо в Нег.odt	61 624
2.1b Договор №43912-919-50130-23 от 18.08.23 Тюмень.rtf (1).pdf	532 500
2.3 Тюмень Их. письмо по аренде зем.участка.pdf	584 949
2.3 Тюмень расчет арендной платы.docx	20 949
20230927 Выписка ЕГРН Тюмень 5651.pdf	480 011
20230927 Выписка ЕГРН Тюмень 5674.pdf	527 850
20230927 Выписка ЕГРН Тюмень 5677.pdf	407 694
20230927 Выписка ЕГРН Тюмень 5679.pdf	414 348
Годовая бухгалтерская отчетность за 2022 год.pdf	22 706
Отчетность ООО ЮРИЦ 2023 г.pdf	297
Затраты Черныш. за 2022 и с янв.по сент.2023сПРОГНОЗОМ.xlsx	593 778
ф1ф2.pdf	33 605
ф1ф2.pdf	423 434
<b>г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5</b>	
20181227 ДС аренда Энергостроителей.pdf	4 479 612
20201228 ДС Договор аренды (НПФП-ЮРИЦ).pdf	254 499
9.20181213 Дог аренды Энергостроителей №Д-ЮРИЦ-2018-0123 от 13.12.18 (НПФ - ЮРИЦ).pdf	15 173
Техпаспорт Энергостроителей 5.pdf	574
1с.Альфастрахование Договор №43912 919 500073 23 от 19.05.23 Сургут.pdf	7 357 541
20230927 Выписка ЕГРН Сургут 1200.pdf	557 168
20230927 Выписка ЕГРН Сургут 1201.pdf	432 284
20230927 Выписка ЕГРН Сургут 1202.pdf	439 438
20230927 Выписка ЕГРН Сургут 1202.pdf	444 716
20230927 Выписка ЕГРН Сургут 38.pdf	398 988
Отчетность ООО ЮРИЦ 2023 г.pdf	593 778
Расходы по адресу г. Сургут ул. Энергостроителей д 5 на 2023 ПРОГНОЗ.xlsx	24 576
ф1ф2.pdf	423 434

7

Наименование файла	Размер файла, байт
<b>г. Курган. Ул. Тимофея Невежина, д.3 стр 2</b>	
1.Любимый город ООО Дог. аренды недвижимого имущества №20191015 от 15.10.19.pdf	3 385 772
4.1b Альфастрахование ДС Курган от 30.08.2023.pdf	168 823
4.1b Договор №43912-919-50129-23 от 18.08.23 Курган.rtf.pdf	531 509
2020.12.24 - ДС № 1 к Договору аренды (НПФП-ПГ).pdf	85 195
20230927 Выписка ЕГРН Курган 159	433 502
20230927 Выписка ЕГРН Курган 413	431 963
Гарантийное письмо.pdf	148 480
S45C-922110813270	206 216
БО Любимый город 2022.pdf	5 745 664
БО СУСХ 2022.pdf	2 375 680
БО Любимый город 30.06.23.pdf	2 006 896
БО СУСХ 1 пол. 2023.pdf	1 746 475
Любимый город (Курган) 2023.06.09 - Согласие на заключение договора субаренды.pdf	103 451
Любимый город (Курган) 2023.06.20 - согласие на ремонт (НПФ).pdf	96 420
Любимый город (Курган) ВХ202306072.pdf	1 015 729
Любимый город (Курган) ВХ202306191.pdf	2 098 923
Технический паспорт.pdf	1 525 995
20090518 КП.pdf	47 405
20110726 КП.pdf	195 158
Ожид.Расходы 2022 Курган Невежина 3.xlsx	24 072
Расходы 9 мес 2023.xlsx	28 480
Расходы за 1 пг. 2023г Ожид.2023 Курган Невежина 3.xlsx	28 400

8

#### 4. Приложение

## Копии документов Заказчика

Отчет о финансовых результатах за Январь - Декабрь 2022 г.				
Организация	<u>Акционерное общество "Энергосбытовая компания "Восток"</u>	по ОКПО	Коды	
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	0710002	
Вид экономической деятельности	<u>Торговля электроэнергией</u>	по ОКВЭД 2	31	12
Организационно-правовая форма / форма собственности	<u>Непубличные акционерные общества / Частная собственность</u>	по ОКОПФ / ОКФС	2022	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	58147624	
			7705424509	
			35.14	
			12267	16
			384	

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	39 937 880	37 667 587
	Себестоимость продаж	2120	(21 638 616)	(20 701 593)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	18 299 264	16 965 994
	Коммерческие расходы	2210	(14 334 348)	(13 681 277)
	Управленческие расходы	2220	(868 564)	(539 634)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	3 096 352	2 745 083
	Доходы от участия в других организациях	2310	605 664	320 306
	Проценты к получению	2320	153 108	144 549
	Проценты к уплате	2330	(625 532)	(343 235)
	Прочие доходы	2340	3 018 391	2 451 468
	Прочие расходы	2350	(3 779 154)	(3 231 009)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	2 468 829	2 087 162
	Налог на прибыль	2410	(465 755)	(462 482)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(409 971)	(467 777)
	отложенный налог на прибыль	2412	(55 784)	5 295
	Прочее	2460	(2 343)	(329)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	2 000 731	1 624 351



## 4. Приложение

# Копии документов Заказчика

**Отчет о финансовых результатах**  
за Январь - Декабрь 2022 г.

	Дата (число, месяц, год)	31	12	2022	Коды
Форма по ОКУД					0710002
ИНН	по ОКПО	28686200			8602286305
ИНН	по ОКВЭД 2	46.18			12300
ИНН	по ОКФС / ОКФС	16			16
ИНН	по ОКЕИ	384			384

Общество с ограниченной ответственностью "ЮГОРСКИЙ РАСЧЕТНО-ИНФОРМАЦИОННЫЙ ЦЕНТР"

Идентификационный номер налогоплательщика

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

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

Единица измерения: а тыс. рублей

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	301 799	267 855
	Себестоимость продаж	2120	(252 119)	(211 864)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	49 680	55 991
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(28 824)	(24 527)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	20 856	31 464
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	109	-
	Проценты к уплате	2330	(11 853)	-
	Прочие доходы	2340	10 188	5 191
	Прочие расходы	2350	(10 377)	(7 422)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	8 923	29 233
	Налог на прибыль	2410	(2 283)	(6 216)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(3 898)	(6 820)
	отложенный налог на прибыль	2412	1 615	605
	Прочее	2460	-	(5)
	в том числе:			
	Чистая прибыль (убыток)	2400	6 640	23 012

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Результат от переселения внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	6 640	23 012
	Справочно	2900	-	-
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

09 марта 2023 г.

Сатдаров Руслан  
Харисович  
(расшифровка подписи)

## 4. Приложение

# Копии документов Заказчика

**Отчет о финансовых результатах**  
за Январь - Июнь 2023 г.

Организация	Акционерное общество "Энергосбытовая компания "Восток"	по ОКПО	58147624
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7705424509
Вид экономической деятельности	Торговля электроэнергией	по ОКВЭД 2	35.14
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКФС / ОКФС	12267 / 16
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384

Дата (число, месяц, год) \_\_\_\_\_

Форма по ОКУД **0710002**

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Июнь 2023 г.	За Январь - Июнь 2022 г.
	Выручка	2110	21 830 063	19 510 507
	Себестоимость продаж	2120	(11 205 330)	(10 673 906)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	10 624 733	8 836 601
	Коммерческие расходы	2210	(7 852 613)	(7 057 065)
	Управленческие расходы	2220	(507 795)	(322 807)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	2 264 325	1 456 729
	Доходы от участия в других организациях	2310	775 573	313 390
	Проценты к получению	2320	77 055	91 771
	Проценты к уплате	2330	(259 740)	(359 258)
	Прочие доходы	2340	1 411 935	1 580 615
	Прочие расходы	2350	(1 777 429)	(1 944 018)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	2 491 719	1 139 429
	Налог на прибыль	2410	(438 613)	(222 705)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(395 036)	(122 434)
	отложенный налог на прибыль	2412	(43 577)	(100 271)
	Прочее	2460	(1)	(1 069)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	2 053 105	915 655

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Июнь 2023 г.	За Январь - Июнь 2022 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	2 053 105	915 655
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель \_\_\_\_\_ (подпись) Ромашев Максим Павлович (расшифровка подписи)

28 июля 2023 г.

#### 4. Приложение

# Копии документов Заказчика

### Отчет о финансовых результатах за Январь - Июнь 2023 г.

		Коды		
		0710002		
		30	06	2023
		28686200		
		8602286305		
		46.18		
		12300	16	
		384		

Форма по ОКУД  
 Дата (число, месяц, год)  
 Организация **Общество с ограниченной ответственностью "ЮГОРСКИЙ РАСЧЕТНО-ИНФОРМАЦИОННЫЙ ЦЕНТР"**  
 Идентификационный номер налогоплательщика  
 Вид экономической деятельности **Деятельность агентов, специализирующихся на оптовой торговле прочими отдельными видами товаров**  
 Организационно-правовая форма / форма собственности **Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность**  
 Единица измерения: в тыс. рублей

по ОКПО  
 ИНН  
 по ОКВЭД 2  
 по ОКОПФ / ОКФС  
 по ОКЕИ

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Июнь 2023 г.	За Январь - Июнь 2022 г.
	Выручка	2110	194 042	150 453
	Себестоимость продаж	2120	(147 001)	(110 069)
	<b>Валовая прибыль (убыток)</b>	<b>2100</b>	<b>47 041</b>	<b>40 384</b>
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(13 176)	(9 795)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	33 865	30 589
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	231	-
	Проценты к уплате	2330	(6 350)	(5 294)
	Прочие доходы	2340	4 195	5 845
	Прочие расходы	2350	(5 708)	(6 061)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	26 233	25 079
	Налог на прибыль	2410	(5 737)	(5 214)
	<b>в том числе:</b>			
	текущий налог на прибыль	2411	(4 199)	(6 345)
	отложенный налог на прибыль	2412	(1 538)	1 131
	Прочее	2460	-	-
	<b>Чистая прибыль (убыток)</b>	<b>2400</b>	<b>20 496</b>	<b>19 865</b>

## 4. Приложения

# Копии документов Заказчика



### ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ ИМУЩЕСТВА № 43912/919/500073/23

г. Екатеринбург, Россия

«19» мая 2023г.

#### 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

Негосударственный пенсионный фонд «ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ» (АО)  
Россия, 101000, г. Москва, ул. Чаллыгина, д. 11, эт. 5  
ИНН: 7701109908 КПП: 770101001  
Расчетный счет: 40701810895000001960 в Банк ГПБ (АО)  
Корр. счет: 30101810200000000823  
БИК: 044525823

#### 2. СТРАХОВЩИК:

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»  
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр. Б  
ИНН: 7713056834 КПП: 772501001  
Расчетный счет: 40701810901850000371 в АО «АЛЬФА-БАНК»  
Корр. счет: 30101810200000000593  
БИК: 044525593  
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017г.

#### 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

3.1. «Правила страхования имущества юридических лиц» с приложениями от «01» февраля 2023 г. (далее – Правила или Правила страхования). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется их выполнять.

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

#### 4. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

С 00:00 часов «01» июня 2023г. по 24:00 часов «31» мая 2024г.

#### 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

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

5.1. Пожар, удар молнии, взрыв бытового газа - (в соответствии с п. 3.2.1. «Правил»);

5.2. Падение на застрахованное имущество летящих объектов или их частей и грузов - (в соответствии с п. 3.2.2. «Правил»);

5.3. Опасные природные явления - (в соответствии с п. 3.2.3. «Правил» и «Дополнительными условиями по страхованию от опасных природных

явлений» к ним);

5.4. Взрыв 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);

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

5.6. Противоправные действия третьих лиц - в соответствии с п. 3.2.6. «Правил» и «Дополнительными условиями по страхованию от кражи с незаконным проникновением»;

5.7. Террористического акта согласно ст.205 УК РФ;

5.8. Не подлежат возмещению убытки, произошедшие вследствие событий, указанных в Правилах и в Дополнительных условиях по страхованию отдельных рисков.

#### 6. ЗАСТРАХОВАННОЕ ИМУЩЕСТВО, СТРАХОВАЯ СУММА И СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

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

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

№ п.п.	Территория страхования	Наименование застрахованного имущества	Страховая сумма, рублей	Страховая премия по рискам 5.1. – 5.7., рублей
1	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Энергостроителей, д.5.	Нежилое помещение, конструктив, включая отделку и инженерное оборудование. Общая площадь 852,9 кв. м. Кадастровые номера помещений: 86:10:0101212:1200;	33 852 383,6	16 926,19
2		Нежилое помещение, конструктив, включая отделку и инженерное оборудование. Общая площадь 751,3 кв. м. Кадастровые номера	29 819 786,3	14 909,89

Страховщик \_\_\_\_\_

Страхователь \_\_\_\_\_

Договор №43912/919/500073/23, Страница 1

Передан через Диадок 31.05.2023 11:54 GMT+08:00  
24310201-0b0d-4320-8995-d778065d3907  
Страница 1 из 14



Страховщик \_\_\_\_\_

Страхователь \_\_\_\_\_

Договор №43912/919/500073/23, Страница 2

Передан через Диадок 31.05.2023 11:54 GMT+08:00  
24310201-0b0d-4320-8995-d778065d3907  
Страница 2 из 14





## 4. Приложения

# Копии документов Заказчика



3	помещений: 86:10:0101212:1201:		
	Нежилое помещение, конструктив, включая отделку и инженерное оборудование. Общая площадь 764,1 кв. м. Кадастровые номера помещений: 86:10:0101212:1202.	30 327 830,1	15 163,92
	<b>Итого:</b>	<b>94 000 000,00</b>	<b>47 000,00</b>

Итого общая страховая сумма по Договору: **94 000 000,00 (Девяносто четыре миллиона и 00/100) рублей.**

Лимит ответственности Страховщика в отношении риска Террористический акт составляет: 94 000 000,00 (Девяносто четыре миллиона и 00/100) рубля по каждому страховому случаю и совокупно за период ответственности.

Итого общая страховая премия по настоящему Договору: **68 692,38** (Шестьдесят восемь тысяч шестьсот девяносто два и 38/100) рубля, в том числе по рискам: Террористический акт: **21 692,38** (Двадцать одна тысяча шестьсот девяносто два и 38/100) рубля.

### 7. ФРАНШИЗА:

По настоящему Договору установлена безусловная франшиза (собственное участие Страхователя в оплате убытка) в размере **30 000,00 (Тридцать тысяч и 00/100) рублей** - по каждому страховому случаю

### 8. ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

8.1. Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «01» июня 2023г.

8.2. Стороны договорились, что неоплата страховой премии в установленный в п. 8.1. Договора срок, является выражением воли Страхователя на отказ от договора страхования в соответствии со ст. 958 ГК РФ. При этом договор страхования прекращается с 00 часов 00 минут дня, следующего за последним днем срока уплаты страхового взноса. При этом Страхователь обязан оплатить страховую премию за период действия договора страхования до даты прекращения в течение 10 рабочих дней с даты прекращения Договора.

### 9. СТРАХОВАЯ ВЫПЛАТА:

9.1. Страховая выплата производится в течение **15 (Пятнадцати) рабочих дней** со дня, следующего за днем получения Страховщиком заявления о страховой выплате и всех необходимых документов и сведений, указанных в настоящем Договоре, Памятке об урегулировании убытков (Приложение № 1 к Договору) и Правилах страхования.

9.2. Для страховых выплат, не превышающих 300 000 (Триста тысяч) рублей, применяются Упрощенный порядок урегулирования. Страховая выплата в рамках Упрощенного порядка урегулирования производится в течение **5 (Пяти) рабочих дней** со дня, следующего за днем получения Страховщиком заявления о страховой выплате и всех необходимых документов и сведений,

Страховщик \_\_\_\_\_

Страхователь \_\_\_\_\_

Договор №43912/919/500073/23, Страница 3

Передан через Диадок 31.05.2023 11:54 GMT+03:00  
24d12a2f-0bd0-4320-8995-cd7780b5d3987  
Страница 3 из 14



указанных в настоящем Договоре, Памятке об урегулировании убытков (Приложение № 1 к Договору) и Правилах страхования.

9.3. Страховщик имеет право продлить срок производства страховой выплаты в связи с необходимостью получения информации от компетентных органов и/или сторонних организаций, непосредственно связанной с возможностью принятия Страховщиком решения о признании события страховым случаем или о размере страховой выплаты, но не более, чем на **30 (Тридцать) рабочих дней**. Страховщик письменно информирует Страхователя о таком продлении с указанием причин. В рамках Упрощенного порядка урегулирования продление срока производства страховой выплаты не допускается.

9.4. При принятии решения о страховой выплате Страховщик проводит проверку наличия имущественного интереса у получателя страховых услуг (Страхователя или Выгодоприобретателя).

9.5. При отсутствии оснований для страховой выплаты Страховщик письменно уведомляет об этом Страхователя (Выгодоприобретателя) в сроки, указанные в п.п. 9.1., 9.3. настоящего раздела.

### 10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ (ОГОВОРКИ):

#### 10.1. Оговорка о соблюдении норм и правил

Страхователь обязуется соблюдать следующие требования к содержанию Застрахованного имущества: поддерживать Застрахованное имущество и его элементы в технически исправном состоянии, соблюдать нормы и правила пожарной безопасности, физической охраны, хранения Застрахованного имущества. Это же требование по содержанию относится к зданиям, сооружениям, помещениям и иным местам, в которых находится Застрахованное имущество.

#### 10.2. Оговорка о страховой сумме на отделку

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

#### 10.3. Оговорка об НДС

Страховые суммы по настоящему Договору определены без учета НДС, в связи с чем выплата страхового возмещения также производится без НДС.

### 11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ:

11.1. Любые изменения в условия настоящего Договора вносятся по соглашению сторон путем оформления Дополнительных соглашений (дополнений) к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

11.2. Страховщик проводил оценку страхового риска с использованием сведений, указанных Страхователем в Анкете-заявлении на страхование от «15» мая 2023г. (Приложение № 3).

11.3. По настоящему Договору не рассчитываются и не уплачиваются проценты на величину суммы долга за период пользования денежными средствами, предусмотренные статьей 317.1. Гражданского кодекса РФ.

Страховщик \_\_\_\_\_

Страхователь \_\_\_\_\_

Договор №43912/919/500073/23, Страница 4

Передан через Диадок 31.05.2023 11:54 GMT+03:00  
24d12a2f-0bd0-4320-8995-cd7780b5d3987  
Страница 4 из 14





## 4. Приложения

# Копии документов Заказчика



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

11.5. Настоящим Страхователь 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, а также выражает Страховщику согласие на предоставление (в т.ч. Выгодоприобретателю (-ям)) информации об исполнении Страховщиком и/или Страхователем обязательств по Договору, в том числе информацию об уплате и размере страховой премии (страховых взносов), размере страховой суммы, о возникновении и урегулировании претензий, наступлении/вероятности наступления страховых случаев, выплате страхового возмещения и другую имеющую отношение к заключенному Договору 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 и в течение 5 (пяти) лет после окончания срока действия Договора. Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем посредством направления Страховщику соответствующего письменного заявления.

11.6. Стороны договорились, что все уведомления в рамках настоящего Договора направляются по электронной почте:

Страховщику: SahatskayaID@alfastrah.ru; в части страховых случаев/убытков: SOS@alfastrah.ru;

11.7. Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

11.8. Агент ИП Россохина Наталья Александровна (агентский договор №4477/ТАИП/2017 от «29» мая 2017г.), тел. 8-912-24-56-255, эл. почта rossokhina@list.ru.

11.9. Приложения:

Приложение № 1. Памятка об урегулировании убытков;

Приложение № 2. Правила страхования;

Приложение № 3. Анкета-заявление на страхование от «15» мая 2023г.

**СТРАХОВЩИК**  
АО «АльфаСтрахование»

**СТРАХОВАТЕЛЬ**  
Негосударственный пенсионный фонд  
«ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ» (АО)

М.П.  
Заместитель директора – руководитель блока  
АО «АльфаСтрахование» (Уральский)

М.П.  
Президент

Страховщик \_\_\_\_\_

Страхователь \_\_\_\_\_

Договор №43912/919/500073/23, Страница 5

Передан через Дропж 31.05.2023 11:54 GMT+03:00  
24312a2f-0bd0-4320-8995-d7780e5d3967  
Страница 5 из 14



региональный центр/Екатеринбургский  
филиал/Блок корпоративных продаж  
Бобылев Денис Валерьевич

Зверев Юрий Александрович

Доверенность №4769/22N от 01.05.2022

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

Договор  - первичный,  - пролонгация Договора №43912/919/0000043/22

Менеджер договора со стороны Страховщика: Сахацкая Ирина Дмитриевна  
Тел. (343) 287-0-287.748615 электронная почта: SahatskayaID@alfastrah.ru

Страховщик \_\_\_\_\_

Страхователь \_\_\_\_\_

Договор №43912/919/500073/23, Страница 6

Передан через Дропж 31.05.2023 11:54 GMT+03:00  
24312a2f-0bd0-4320-8995-d7780e5d3967  
Страница 6 из 14



## 4. Приложения

# Копии документов Заказчика

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии  
полное наименование органа регистрации прав


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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 27.09.2023, поступившего на рассмотрение 27.09.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
28.09.2023г. № КУВИ-001/2023-220083522	
Кадастровый номер:	86:10:0101212:38
Номер кадастрового квартала:	86:10:0101212
Дата присвоения кадастрового номера:	15.07.2005
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут, п Кедровый, ул Энергостроителей, д 5.
Площадь, м2:	8846 +/- 33
Кадастровая стоимость, руб:	21717195.38
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	86:10:0000000:22826
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	под нежилое здание с учетом функционального назначения
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Скорикова Ангелина Александровна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя НЕГОСУДАРСТВЕННЫЙ ПЕНСИОННЫЙ ФОНД "ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ" (АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО), 7701109908

Ведущий инженер	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	Королева Е.В.
	Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38Д2В3576АСДС8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		



## 4. Приложения


# Копии документов Заказчика

Раздел 2 Лист 2

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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
28.09.2023г. № КУВИ-001/2023-220083522			
Кадастровый номер:		86:10:0101212:38	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Акционерное общество "Энергосбытовая компания "Восток", ИНН: 7705424509
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, 77/100 Семьдесят семь сотых 86:10:0101212:38-86/056/2018-4 27.04.2018 12:56:55
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Общество с ограниченной ответственностью "Золотой Век", ИНН: 8602007583
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.2.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Общая долевая собственность, 23/100 Двадцать три сотых 86:10:0101212:38-86/056/2018-3 27.04.2018 12:56:55
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.2	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано		

<p>Ведущий инженер</p> <p>полное наименование должности</p>	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 00BВ036B7401СВ38D2B3576АСDС8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	<p>Королева Е.В.</p> <p>инициалы, фамилия</p>
---	--	---



#### 4. Приложения

# Копии документов Заказчика

Лист 3

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
28.09.2023г. № КУВИ-001/2023-220083522	
Кадастровый номер:	86:10:0101212:38
6	Заявленные в судебном порядке права требования: данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: отсутствуют
12	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: данные отсутствуют

Ведущий инженер	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	Королева Е.В.	



## 4. Приложения

# Копии документов Заказчика

Раздел 3 Лист 4

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
28.09.2023г. № КУВИ-001/2023-220083522			
Кадастровый номер:		86:10:0101212:38	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:1000		Условные обозначения:	
Ведущий инженер полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
		Королева Е.В. ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	





#### 4. Приложения

# Копии документов Заказчика

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии  
полное наименование органа регистрации прав


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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 27.09.2023, поступившего на рассмотрение 27.09.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
	Всего разделов: 3
	Всего листов выписки: 4
28.09.2023г. № КУВИ-001/2023-220080032	
Кадастровый номер:	86:10:0101212:1200
Номер кадастрового квартала:	86:10:0101212
Дата присвоения кадастрового номера:	27.03.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут, Энергостроителей ул, 5 д
Площадь, м2:	852.9
Назначение:	Нежилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	8517315.27
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Скорикова Ангелина Александровна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя НЕГОСУДАРСТВЕННЫЙ ПЕНСИОННЫЙ ФОНД "ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ" (АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО), 7701109908

Ведущий инженер	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	Королева Е.В.
	Сертификат: 008B05687401CB38D283576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		

#### 4. Приложения


# Копии документов Заказчика

Раздел 2 Лист 2

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
28.09.2023г. № КУВИ-001/2023-220080032			
Кадастровый номер:		86:10:0101212:1200	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный" (Акционерное общество), ИНН: 7701109908, ОГРН: 1147799010325
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 86:10:0101212:1200-86/052/2018-2 17.05.2018 14:55:36
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества, выдан 10.10.2017  Дополнительное соглашение №2 к Договору купли продажи имущества от 10.10.2017, выдан 27.04.2018  Дополнительное соглашение №1 к Договору купли продажи имущества от 10.10.2017, выдан 29.03.2018
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		27.12.2018 12:39:25
	номер государственной регистрации:		86:10:0101212:1200-86/139/2018-4
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 27.12.2018 по 31.12.2030
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью «ЮРИЦ», ИНН: 8602286305, ОГРН: 1188617007710
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Договор аренды нежилых помещений, № Д-ЮРИЦ-2018-0123, выдан 13.12.2018

Ведущий инженер	полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	Королева Е.В.
			инициалы/ фамилия





#### 4. Приложения

# Копии документов Заказчика

Лист 3

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
28.09.2023г. № КУВИ-001/2023-220080032	
Кадастровый номер: 86:10:0101212:1200	
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
6 Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7 Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8 Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
9 Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10 Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11 Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

Ведущий инженер	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	Королева Е.В.	
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108			
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ			
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024			

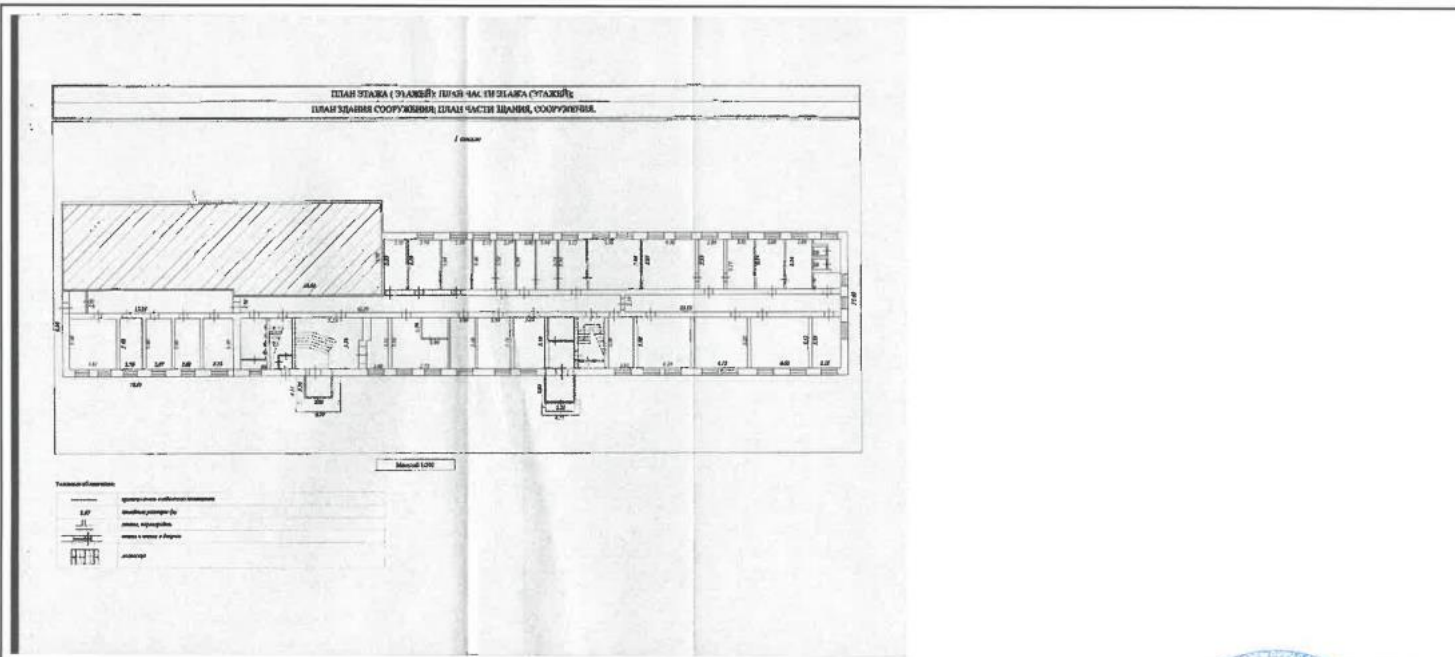
## 4. Приложения

# Копии документов Заказчика


Раздел 5 Лист 4

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
28.09.2023г. № КУВИ-001/2023-220080032			
Кадастровый номер: 86:10:0101212:1200		Номер этажа (этажей): 1	



Масштаб 1

Ведущий инженер	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	Королева Е.В.
полное наименование должности		инициалы, фамилия





#### 4. Приложения

# Копии документов Заказчика

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии  
полное наименование органа регистрации прав


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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 27.09.2023, поступившего на рассмотрение 27.09.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
	Всего разделов: 3
	Всего листов выписки: 4
28.09.2023г. № КУВИ-001/2023-220081083	
Кадастровый номер:	86:10:0101212:1201
Номер кадастрового квартала:	86:10:0101212
Дата присвоения кадастрового номера:	27.03.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут, Энергостроителей ул, 5 д
Площадь, м2:	751.3
Назначение:	Нежилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 2
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	7502707.19
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Скорикова Ангелина Александровна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя НЕГОСУДАРСТВЕННЫЙ ПЕНСИОННЫЙ ФОНД "ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ" (АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО), 7701109908

Ведущий инженер	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	Королева Е.В.
	Сертификат: 00BВ056B7401СВ38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	





## 4. Приложения



# Копии документов Заказчика

Раздел 2 Лист 2

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
28.09.2023г. № КУВИ-001/2023-220081083			
Кадастровый номер:		86:10:0101212:1201	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный" (Акционерное общество), ИНН: 7701109908, ОГРН: 1147799010325
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 86:10:0101212:1201-86/052/2018-2 17.05.2018 14:55:36
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества, выдан 10.10.2017  Дополнительное соглашение №2 к Договору купли продажи имущества от 10.10.2017, выдан 27.04.2018  Дополнительное соглашение №1 к Договору купли продажи имущества от 10.10.2017, выдан 29.03.2018
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		27.12.2018 12:39:25
	номер государственной регистрации:		86:10:0101212:1201-86/139/2018-4
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 27.12.2018 по 31.12.2030
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью «ЮРИЦ», ИНН: 8602286305, ОГРН: 1188617007710
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Договор аренды нежилых помещений, № Д-ЮРИЦ-2018-0123, выдан 13.12.2018


Ведущий инженер	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	Королева Е.В.	 инициалы, фамилия

#### 4. Приложения

# Копии документов Заказчика

Лист 3

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
28.09.2023г. № КУВИ-001/2023-220081083	
Кадастровый номер:	86:10:0101212:1201
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
6 Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7 Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8 Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
9 Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10 Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11 Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

Ведущий инженер	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8423108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	Королева Е.В.
полное наименование должности		инициалы, фамилия

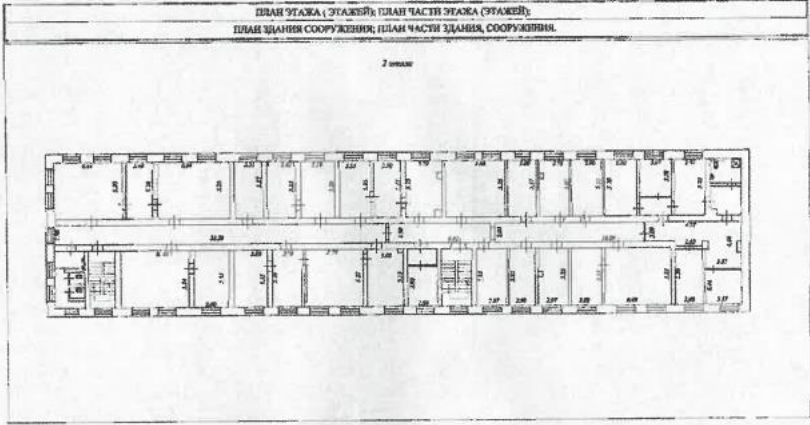



## 4. Приложения

# Копии документов Заказчика

Раздел 5 Лист 4

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
28.09.2023г. № КУВИ-001/2023-220081083			
Кадастровый номер: 86:10:0101212:1201		Номер этажа (этажей): 2	
			
Масштаб 1			

<b>Ведущий инженер</b> Полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	Королева Е.В. Инициалы, фамилия
---	---	------------------------------------



#### 4. Приложения

# Копии документов Заказчика

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии  
полное наименование органа регистрации прав


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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 27.09.2023, поступившего на рассмотрение 27.09.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
28.09.2023г. № КУВИ-001/2023-220082353	
Кадастровый номер:	86:10:0101212:1202
Номер кадастрового квартала:	86:10:0101212
Дата присвоения кадастрового номера:	27.03.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут, Энергостроителей ул, 5 д
Площадь, м2:	764.1
Назначение:	Нежилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 3
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	7630531.83
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Скорикова Ангелина Александровна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя НЕГОСУДАРСТВЕННЫЙ ПЕНСИОННЫЙ ФОНД "ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ" (АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО), 7701109908

Ведущий инженер	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	Королева Е.В.
	Сертификат: 008B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		



## 4. Приложения


# Копии документов Заказчика

Раздел 2 Лист 2

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
28.09.2023г. № КУВИ-001/2023-220082353			
Кадастровый номер:		86:10:0101212:1202	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный" (Акционерное общество), ИНН: 7701109908, ОГРН: 1147799010325
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 86:10:0101212:1202-86/052/2018-2 17.05.2018 14:55:36
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества, выдан 10.10.2017  Дополнительное соглашение №2 к Договору купли продажи имущества от 10.10.2017, выдан 27.04.2018  Дополнительное соглашение №1 к Договору купли продажи имущества от 10.10.2017, выдан 29.03.2018
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		27.12.2018 12:39:25
	номер государственной регистрации:		86:10:0101212:1202-86/139/2018-4
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 27.12.2018 по 31.12.2030
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью «ЮРИЦ», ИНН: 8602286305, ОГРН: 1188617007710
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Договор аренды нежилых помещений, № Д-ЮРИЦ-2018-0123, выдан 13.12.2018

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 608B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	Королева Е.В. Инициалы, фамилия
Ведущий инженер полное наименование должности	






#### 4. Приложения

# Копии документов Заказчика

Лист 3

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
28.09.2023г. № КУВИ-001/2023-220082353	
Кадастровый номер:	86:10:0101212:1202
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
6 Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7 Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8 Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
9 Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10 Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11 Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

Ведущий инженер	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	Королева Е.В.
Сертификат: 00BВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108		
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ		
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024		




## 4. Приложения

# Копии документов Заказчика

Раздел 5 Лист 4

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
28.09.2023г. № КУВИ-001/2023-220082353			
Кадастровый номер: 86:10:0101212:1202		Номер этажа (этажей): 3	
Масштаб 1			

<b>Ведущий инженер</b>	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	Королева Е.В. инициалы, фамилия
полное наименование должности		



# Копии документов Заказчика

Договор аренды нежилых помещений № Д-ЮРИЦ-2018-0123

ХМАО – Югра, г. Сургут

«13» января 2018 года

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

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

в дальнейшем при совместном упоминании «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий Договор аренды нежилых помещений № Д-ЮРИЦ-2018-0123 от 13.01.2018 года (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

## 1. Предмет Договора

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

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

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

Рег. номер WSSOCS: Д-ЮРИЦ-2018-0123, ID:3468

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

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

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

1.3. Арендодатель владеет Объектом на праве собственности.

## 2. Права и обязанности Сторон

### 2.1. Арендодатель обязан:

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

2.1.2. Обеспечить Арендатору беспрепятственный доступ к Объекту.

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

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

### 2.2. Арендодатель имеет право:

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

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



## 4. Приложения

# Копии документов Заказчика

Договора, что подтверждено актом комиссии,<sup>1)</sup> созданной Арендодателем.

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

### 2.3. Арендатор обязан:

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

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

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

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

- техническое обслуживание системы пожарной сигнализации;
- техническое обслуживание системы оповещения людей о пожаре;
- техническое обслуживание системы внутреннего противопожарного водопровода;
- обследование объекта по соблюдению норм и правил пожарной безопасности, в том числе и на территории Объекта;
- техническое обслуживание систем видеонаблюдения, контроля доступа на объект;
- техническое обслуживание инженерных систем (электрохозяйства (кабельных линий и электрического оборудования), водопроводных, отопительных, канализационных сетей и оборудования, системы вентиляции и кондиционирования, системы охранной сигнализации, телефонии);

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

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

Рег. номер WSSDOCS: Д-ЮПНЦ-2018-0123, ID:3468

3

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

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

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

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

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

2.3.11. Без письменного согласия Арендодателя:

- не передавать права и обязанности по настоящему Договору другому лицу;
- не передавать право аренды Объекта в залог, а также в Уставный (складочный) капитал хозяйственных обществ и товариществ.

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

### 2.4. Арендатор имеет право:

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

Рег. номер WSSDOCS: Д-ЮПНЦ-2018-0123, ID:3468

4

## 4. Приложения

# Копии документов Заказчика

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

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

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

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

### 3. Платежи и расчеты по Договору

3.1. За аренду Объекта Арендатор выплачивает Арендодателю арендную плату.

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

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

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

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

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

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

5

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

### 4. Ответственность Сторон

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

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

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

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

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

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

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

6



# Копии документов Заказчика

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Per. номер WSSDOCS: Д-ЮРМЦ-2018-0123, ID:3488

7

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

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

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

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

### 6. Особые условия

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

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

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

### 7. Заключительные положения

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

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

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

Per. номер WSSDOCS: Д-ЮРМЦ-2018-0123, ID:3488

8

## 4. Приложения

# Копии документов Заказчика

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

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

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

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

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

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

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

7.7. Неотъемлемой частью Договора являются следующие приложения:

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

## 8. Реквизиты Сторон

### Арендодатель:

**НПФ «Профессиональный» (АО)**

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

ОГРН: 1147799010325

ИНН: 7701109908

КПП: 770101001

р/с: 40701810100000000070

в Банк ГПБ (АО)

к/с: 30101810200000000823

БИК: 044525823

Телефон: +7 (495) 775-07-12

e-mail: [info@npfprof.ru](mailto:info@npfprof.ru)

### Арендатор:

**ООО «ЮРИЦ»**

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

ОГРН: 1188617007710

ИНН: 8602286305

КПП: 860243001

р/сч 40702810930020000687 в

Тюменском филиале АО КБ

«АГРОПРОМКРЕДИТ»

к/сч 30101810500000000962

в РКЦ Ленинский г. Тюмень

БИК 047106962

Телефон: +7 (3462) 45-22-00

e-mail: [info@yritz.ru](mailto:info@yritz.ru)



Ю.А. Зверев



М.П. Ромашев

#### 4. Приложения

# Копии документов Заказчика

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

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



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



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



От Арендодателя:  
НПФ «Профессиональный» (АО) Ю.А. Зверев

От Арендатора:  
ООО «ЮРИЦ» М.П. Ромашев

Югорский  
расчетно-информационный  
центр

Per. номер WSSDOCS: Д-ЮРИЦ-2018-0123, ID:3468 11

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

Протокол соглашения о договорной цене

ХМАО – Югра, г. Сургут 13 декабря 2018

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

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

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

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

Per. номер WSSDOCS: Д-ЮРИЦ-2018-0123, ID:3468 12



## 4. Приложения

# Копии документов Заказчика

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

От Арендодателя:  
НПФ «Профессиональный» (АО)

  
Ю.А. Зверев

От Арендатора:  
ООО «ЮРИЦ»

  
М.П. Ромашев

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

Форма  
Акта приема-передачи

ХМАО – Югра, г. Сургут «\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 года

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

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

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

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

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

Рек. номер WSSDOCS: Д-ЮРИЦ-2018-0123, ID:3488



#### 4. Приложения

## Копии документов Заказчика

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

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

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

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

От Арендодателя:

НПФ «Профессиональный» (АО)

  
Ю.А. Зверев

От Арендатора:  
ООО «ЮРИЦ»

  
М.П. Ромашев

Рег. номер WSSDOCS-D-ЮРИЦ-2018-0123, ID-3468

Прошито и скреплено печатью на 15 листах

Генеральный директор АО «ЭК «Восток»  
Управляющей организации

М.П. Ромашев



## 4. Приложения

# Копии документов Заказчика

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

ХМАО – Югра, г. Сургут

«27» декабря 2018 года

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

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

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

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

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

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

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

1

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

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

4. Соглашение является неотъемлемой частью Договора.

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

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

Подписи Сторон:

От Арендодателя:  
НПФ «Профессиональный» (АО)

От Арендатора:  
ООО «ЮРИЦ»



Ю.А. Зверев



М.П. Ромашев

2

## 4. Приложения

# Копии документов Заказчика

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

### Протокол соглашения о договорной цене

ХМАО – Югра, г. Сургут

«27» декабря 2018 года

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

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

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

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

3

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

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

От Арендодателя:

НПФ «Профессиональный» (АО)

От Арендатора:

ООО «ЮРИЦ»



Ю.А. Зверев



М.П. Ромашев

4

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







# Копии документов Заказчика

4

**Техническое описание объекта недвижимости**

**1. Общие сведения**

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

Административное образование: городской округ город Сургут

Местонахождение: г.Сургут, ул. Энергостроителей, 5

Объект: Помещение

Назначение объекта: Административный корпус

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

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

Техническая характеристика: Общая площадь- 3003,5 м2

Назначение: Административное

Классификация объекта: А, А1, а

Устройства: \_\_\_\_\_

Специальные сооружения: \_\_\_\_\_

**2. Состав объекта**

№	Название составляющих объектов	Краткое описание	общая площадь, в том числе пристрой (кв.м)	площадь застройки (кв.м)	протяженность (м)	№ инвентарный
2		3	4	5	6	7
1.	Административный корпус	четырёхэтажное, нежилое, стены - железобетонные, каркас, перегородки - железобетонные, панели, гипсокартон; TV - этаж стены - железобетонные, утепленные панели на металлическом каркасе; Парушкин объект: автоматическое оборудование, двери, фундамент - железобетонные сваи.	3003,5	1181,2		11111279

Общая площадь здания: 3003,5


Площадь мест общего пользования: \_\_\_\_\_

Площадь территории: \_\_\_\_\_


Площадь застройки территории: 1 181,2

Площадь по дорогам и проездам: \_\_\_\_\_

**3. Постановка на технический учет**

Наименование объекта	Документы, на основании которых объект будет поставлен на учет	Фамилия, имя, отчество лица, ответственного за постановку на учет	Подпись, дата
Административный корпус	Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости от 08.10.2023	Усик В.Г.	 08.10.2023

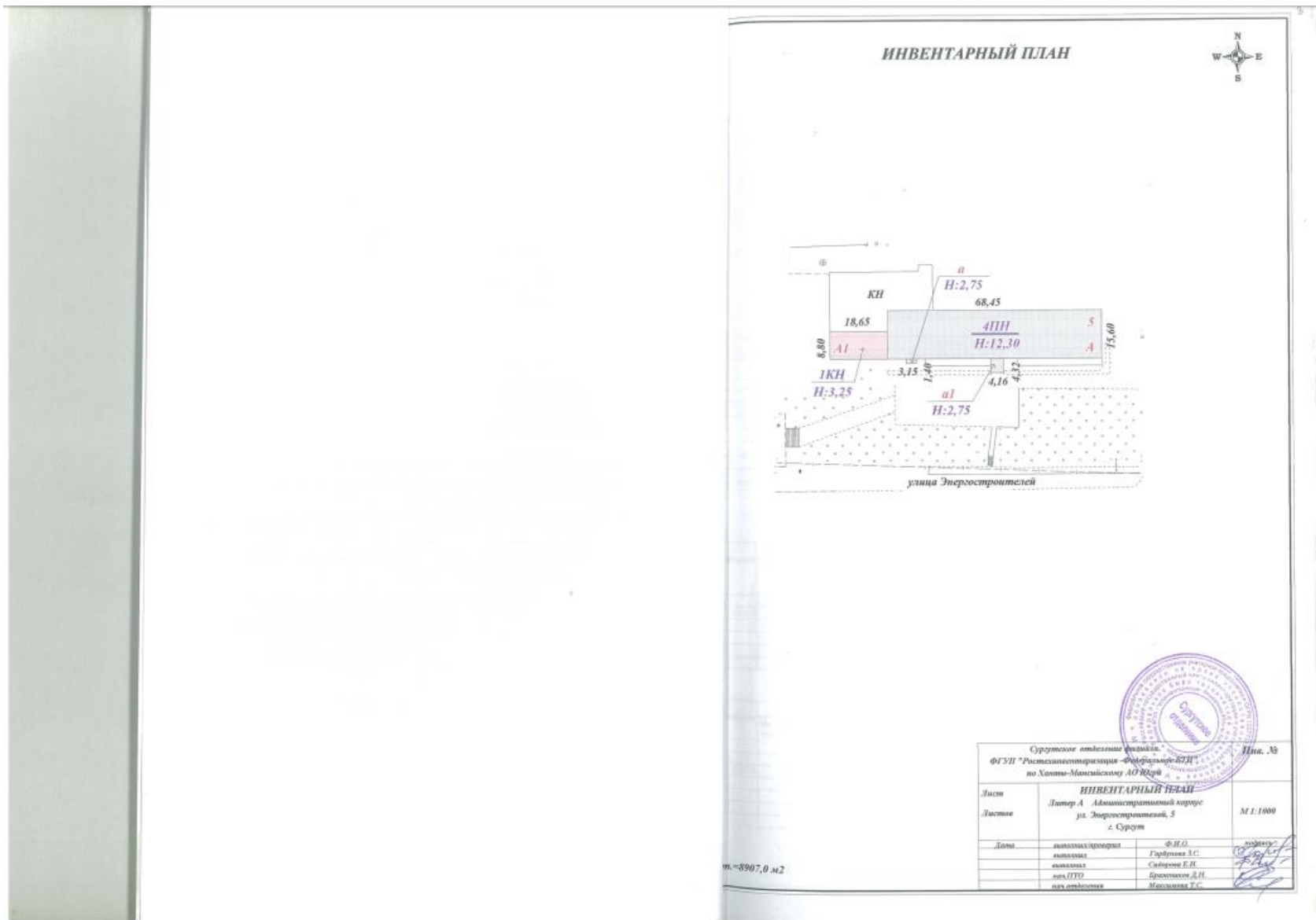
Датум: \_\_\_\_\_





## 4. Приложения

# Копии документов Заказчика






## 4. Приложения

# Копии документов Заказчика

**I. Регистрация права собственности**

Место	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием, кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица свидетельствующего правильность записи
15.10.2008	ЗАО "Сургутский электротехнический свет"	Доверенность № от 14.01.2005 г. Владельцы с ее регистрацией права № 3078, 1 кв. м.		

**II. Экспликация площади земельного участка - кв. м.**

по документам	фактически	Площадь участка			
		застроенная	Незастроенная площадь		
			замошенная	озелененная	прочая
1	2	3	4	5	6
		1181,2			

**III. Благоустройство здания - кв. м.**

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

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

29/48

#### 4. Приложения

# Копии документов Заказчика

### IV. Общие сведения

Назначение Административное

Использование по назначению

Год постройки 1972

Количество мест (мощность): \_\_\_\_\_

а) \_\_\_\_\_

б) \_\_\_\_\_

в) \_\_\_\_\_

г) \_\_\_\_\_

### V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объем (куб.м)
1	2	3	4	5	6
А	Основное строение	68,45*16,60-10,60*6,90 1- этаж	994,7	3	2984
		68,45*16,60 2-3 - этаж	1067,8	6	6407
		68,45*12,0 4 - этаж	821,4	3,3	2711
А1	Основной пристрой	18,66*9,80	164,1	3,26	533
а	Холодный пристрой	1,40*3,15	4,4	2,75	12
а1	Холодный пристрой	4,16*4,32	18	2,75	50

### VI. Техническое описание конструктивных элементов здания и определение износа

Основное строение Год постройки 1972 г. Число этажей IV

Капитальности I Вид отделки улучшенная

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осаждение, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к Уд. весу в %	Удельный вес с поправками	Износ в %	Процент износа к строению	Текущие изменения износа %
2	3	4	5	6	7	8	9	10 11
фундамент	железобетонные сваи		10	1	10,0	15	1,50	
стены и перегородки	железобетонные панели, перегородки-железобетонные панели, гипсовартон; iv - этаж стены-металлические утепленные извешен по металлическому каркасу; наружная отделка-декоративная облицовочная плита		20	1	20,0	20	4,00	
крытия	железобетонные плиты		16	1	16,0	15	2,40	
полы	металлочерепица		2	1	2,0	10	0,20	
двери	дерево, керамическая плитка, паркет, ковровое покрытие		9	1	9,0	10	0,90	
окна	ошпа - 2 створные, двери фиброцементные, стеклянные, металлопластиковые		8	1	8,0	15	1,20	
отделочные работы	штукатурка, покраска, структурные обои, керамическая плитка, подвесные потолки, керамическая плитка		18	1	18,0	15	2,70	
отделочные работы	отопление центральное, холодное, горячее водоснабжение, канализация, вентиляция, электроосвещение-скрытая проводка		13	1	13,0	10	1,30	
отделочные работы	отметка		4	1	4,0	10	0,40	
			<b>100,0</b>		<b>100,0</b>		<b>14,6</b>	

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

#### 4. Приложения

# Копии документов Заказчика

VI. Техническое описание конструктивных элементов здания и определение износа											VII. Техническое описание служебных построек				
Литера <b>A1</b> Основной пристрой		Год постройки <b>2001</b> г.		Число этажей <b>I</b>		а - Холодный пристрой		Этажность <b>I</b>		Износ, % <b>4</b>					
Год капитального ремонта <b>Г</b>		Год реконструкции		Группа капитальности <b>II</b>							Вид отделки <b>простая</b>				
№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к уд. весу в %	Удельный вес с поправками	Износ в %	Процент износа к строению	Текущие изменения износа %		Удельный вес по таблице	Поправки к уд. весу в %	Удельный вес с поправками		
									10	11					
1	Фундамент	железобетонные сваи		4	0,76	3,0	5	0,15			11	1	31		
2	Стены и перегородки	кирпичные, перегородки-кирпичные		35	0,76	26,6	10	2,66			26	1	26		
3	Перекрытия	железобетонные плиты		24	1	24,0	5	1,20			4	1	4		
4	Крыша	рулонная		2	1	2,0	10	0,20			13	1	13		
5	Полы	линолеум, линолеум, керамическая плитка		6	1	6,0	10	0,60			7	1	7		
6	Проемы	окна - 2 створки, двери - филенчатые, металлопластиковые		7	1	7,0	10	0,70			14	1	14		
7	Отделочные работы	штукатурка, керамическая плитка, структурные обои, подвесные потолки,		8	1	8,0	10	0,80			18	0	0		
8	Внутреннее санитарно-техническое и электрическое устройство	центральное отопление, водопровод, канализация, электроосвещение-скрытая проводка, вентиляция		11	1	11,0	10	1,10			4	1	4		
9	Прочие работы	отметка		3	1	3,0	5	0,15			3	1	3		
<b>ИТОГО</b>				<b>100,0</b>		<b>90,6</b>		<b>7,6</b>			<b>100,0</b>		<b>82,0</b>		
% износа, приведенный к 100 :				процент износа, (пр. 9) x 100		=		<b>8</b>							
				удельный вес (пр. 7)											

#### 4. Приложения

# Копии документов Заказчика

Литера а1 - Холодный пристрой Этажность 1 Износ, % 4

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

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

Наименование строений и сооружений	№ табл.	Измерит.	Стоим. измерит. по таблице	Ценност. коэфф.	Стоим. после прим. ценност. коэфф.	Стоим. измерит. с поправк.	Количество во (объем, площадь)	Восстановительная стоим. в ценах 1998 г.	% износа	Действительная стоим. в ценах 1998 г.
Основное строение	28/91 б	куб.м	27,40	1	27,40	555,48	2102,00	1 167 619	15	992 470
б.б.б.										
Основное строение	28/91 б	куб.м	27,40	1	27,40	584,71	10000,00	5 847 200	15	4 970 128
Основной пристрой	28/86 а	куб.м	28,90	0,91	26,30	841,24	533,00	299 141	8	275 210
Холодный пристрой	28/164 а	куб.м	13,10	0,82	10,74	265,86	12,00	3 190	4	3 062
0 от V ар. кап. к IV			1,76							
Холодный пристрой	28/164 а	куб.м	13,10	0,82	10,74	265,86	30,00	13 293	4	12 741
0 от V ар. кап. к IV			1,76							



## 4. Приложения

# Копии документов Заказчика

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

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

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

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

**Постановка на технический учет**

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

**Ранее присвоенные (справочно):**

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

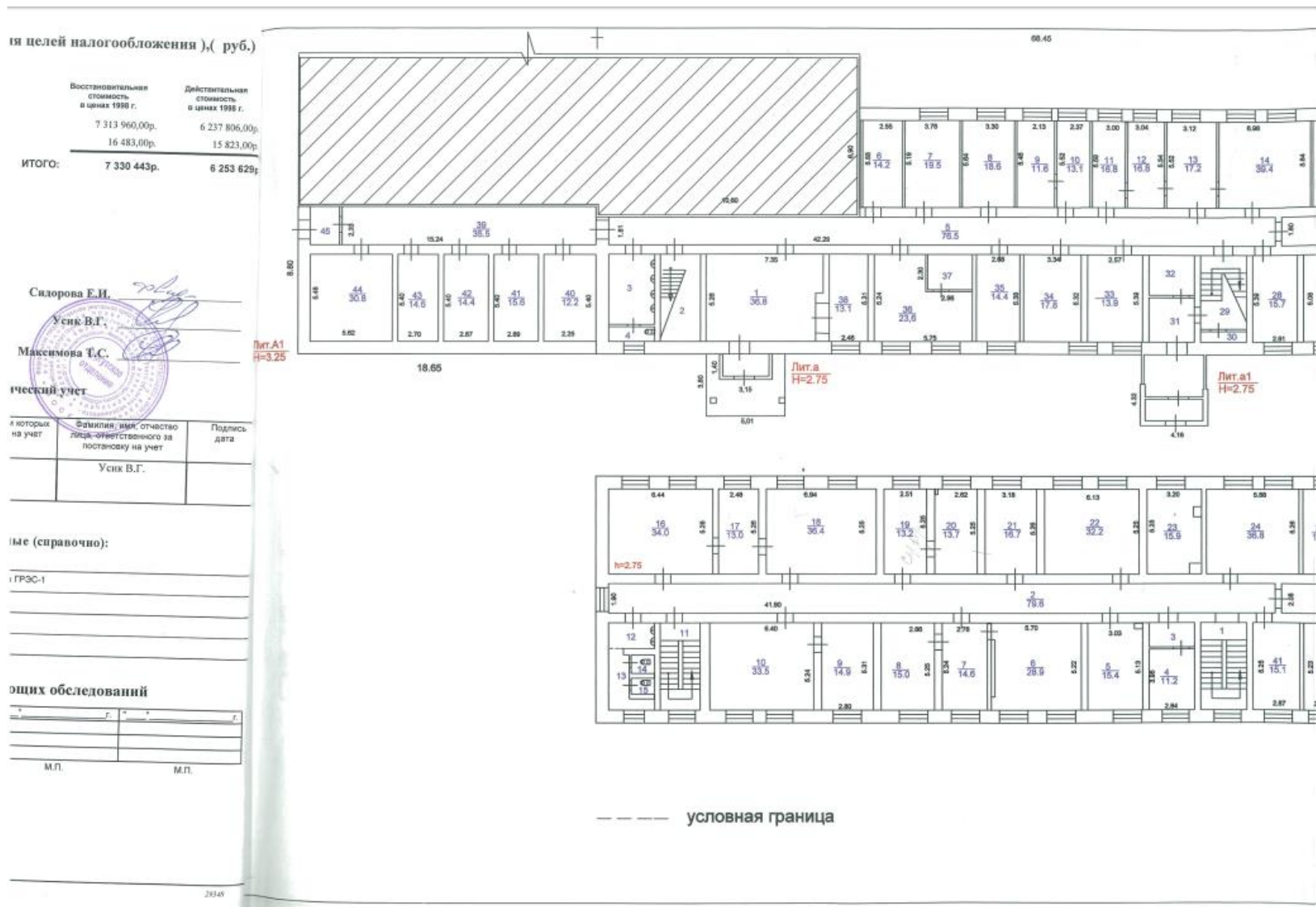
**XII. Ведомость последующих обследований**

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



## 4. Приложения

# Копии документов Заказчика







#### 4. Приложения

# Копии документов Заказчика

A1	I	44	кабинет	5,62*5,48	30,8		30,8	кабинет
		45	тамбур	2,22*1,82		4,0	4,0	кабинет
<b>Итого по этажу I</b>					<b>489,6</b>	<b>345,7</b>	<b>835,3</b>	
A	II	1	лестничная клетка	5,24*2,52		13,2	13,2	кабинет
		2	коридор	41,90*1,90		79,6	79,6	кабинет
		3	коридор	1,54*2,82		4,3	4,3	кабинет
		4	подсобное	2,84*3,95		11,2	11,2	кабинет
		5	кабинет	5,13*3,03-0,52*0,35	15,4		15,4	кабинет
		6	кабинет	5,22*5,70-3,89*0,22	28,9		28,9	кабинет
		7	кабинет	2,78*5,24	14,6		14,6	кабинет
		8	кабинет	2,86*5,25	15,0		15,0	кабинет
		9	кабинет	5,31*2,80	14,9		14,9	кабинет
		10	кабинет	6,40*5,24	33,5		33,5	кабинет
		11	лестничная клетка	2,46*5,28		13,0	13,0	кабинет
		12	умывальная	1,82*2,84		5,2	5,2	кабинет
		13	санузел	2,84*3,51-2,67*1,30-0,20*0,20		6,5	6,5	кабинет
		14	туалет	1,21*1,03		1,2	1,2	кабинет
		15	туалет	1,18*0,96		1,1	1,1	кабинет
		16	кабинет	5,28*6,44	34,0	2,75	34,0	кабинет
		17	кабинет	5,26*3,48	13,0		13,0	кабинет
		18	кабинет	6,94*5,25	36,4		36,4	кабинет
		19	кабинет	5,25*2,51	13,2		13,2	кабинет
		20	кабинет	2,62*5,25-0,35*0,17	13,7		13,7	кабинет
		21	кабинет	5,26*3,18	16,7		16,7	кабинет
		22	кабинет	5,25*6,13	32,2		32,2	кабинет
		23	кабинет	5,25*3,20-0,49*0,63-0,78*0,70	15,9		15,9	кабинет
		24	кабинет	5,88*5,26	30,9		30,9	кабинет
		25	кабинет	5,17*3,00	15,5		15,5	кабинет
		26	кабинет	5,07*2,91-0,45*0,52	14,5		14,5	кабинет
		27	кабинет	2,96*5,22	15,5		15,5	кабинет
		28	кабинет	6,48*5,20	33,7		33,7	кабинет
		29	подсобное	2,97*5,25		15,6	15,6	кабинет
		30	коридор	3,07*3,07-0,61*0,54		9,1	9,1	кабинет
		31	коридор	1,80*1,1		2,0	2,0	кабинет
		32	подсобное	1,82*0,89		1,6	1,6	кабинет
		33	санузел	1,75*1,25		2,2	2,2	кабинет
		34	коридор	14,27*2,05		29,3	29,3	кабинет
		35	кабинет	5,90*6,44-1,06*0,43-0,60*0,76	37,1		37,1	кабинет
		36	кабинет	6,49*5,25	34,1		34,1	кабинет
		37	подсобное	5,15*3,0		15,5	15,5	кабинет
		38	коридор	9,82*2,05		20,1	20,1	кабинет
		39	кабинет	2,97*5,25-0,47*0,57	15,3		15,3	кабинет
		40	кабинет	2,98*5,23		15,6	15,6	кабинет
		41	кабинет	2,87*5,25	15,1		15,1	кабинет
<b>Итого по этажу II</b>					<b>509,1</b>	<b>246,3</b>	<b>755,4</b>	
A	III	1	лестничная клетка	5,25*2,47		13,0	13,0	кабинет
		2	коридор	42,06*1,96		82,4	82,4	кабинет
		3	электрощитовая	2,74*1,83		5,0	5,0	кабинет
		4	кабинет	2,74*3,28	9,0		9,0	кабинет
		5	кабинет	6,55*5,32-0,59*0,61	34,5		34,5	кабинет
		6	кабинет	3,26*5,32		17,3	17,3	кабинет
		7	кабинет	8,62*5,28		45,5	45,5	кабинет
		8	кабинет	6,26*5,25		32,9	32,9	кабинет
		9	лестничная клетка	2,44*5,33		13,0	13,0	кабинет
		10	умывальная	2,94*1,75		5,1	5,1	кабинет
		11	санузел	2,94*3,57-1,31*2,62-0,20*0,20		7,0	7,0	кабинет
		12	туалет	1,25*1,11		1,4	1,4	кабинет
		13	туалет	1,25*1,09		1,4	1,4	кабинет
		14	зал совещаний	9,70*5,33		51,7	51,7	кабинет
		15	кабинет	6,15*5,33		32,8	32,8	кабинет
		16	кабинет	2,78*3,19		8,9	8,9	кабинет
		17	подсобное	2,80*1,99		5,6	5,6	кабинет
		18	кабинет	2,33*5,06-0,27*0,44		11,7	11,7	кабинет
		19	кабинет	3,50*5,23		18,3	18,3	кабинет
		20	кабинет	2,94*5,22		15,3	15,3	кабинет
		21	кабинет	2,62*5,25		13,8	13,8	кабинет
		22	кабинет	3,26*5,17-0,50*0,57-0,82*0,66		16,0	16,0	кабинет
		23	кабинет	6,09*5,27		32,1	32,1	кабинет
		24	венткамера	5,40*3,09		16,7	16,7	кабинет
		25	кабинет	3,06*5,11		15,6	15,6	кабинет
		26	коридор	12,71*2,05		26,1	26,1	кабинет
		27	коридор	10,29*2,05-0,61*0,27		20,9	20,9	кабинет
		28	кабинет	9,66*5,22		50,4	50,4	кабинет
		29	комната отдыха	2,73*5,13		14,0	14,0	кабинет
		30	санузел	3,02*2,70-0,46*0,19		8,1	8,1	кабинет
		31	подсобное	2,03*3,11-0,27*0,30		6,2	6,2	кабинет
		32	приемная	3,04*1,47+(4,74+3,04)/2*3,79+5,89*1,64-1,01*0,62-0,61*0,27-0,1*0,1		28,1	28,1	кабинет
		33	подсобное	2,95*1,04+(2,95+1,16)/2*2,85		8,9	8,9	кабинет
		34	кабинет	6,29*5,28		33,2	33,2	кабинет
		35	кабинет	2,96*5,26		15,6	15,6	кабинет
		36	кабинет	3,04*5,13-0,48*0,59		15,3	15,3	кабинет
		37	кабинет	5,20*3,21		16,7	16,7	кабинет
		38	кабинет	5,19*2,97		15,4	15,4	кабинет
<b>Итого по этажу III</b>					<b>478,4</b>	<b>286,5</b>	<b>764,9</b>	
		1	лестничная клетка	5,24*2,45		12,8	12,8	кабинет
		2	коридор	6,83*5,74-1,91*0,55		38,2	38,2	кабинет
		3	коридор	10,16*1,70		17,3	17,3	кабинет
		4	кабинет	10,16*9,27		94,2	94,2	кабинет
		5	коридор	6,15*3,03		18,6	18,6	кабинет
		6	кабинет	5,69*4,82-2,52*1,58		23,4	23,4	кабинет
		7	коридор	1,48*1,78		2,6	2,6	кабинет
		8	санузел	2,76*1,46		4,0	4,0	кабинет
		9	кабинет	6,76*3,28		22,2	22,2	кабинет
		10	санузел	2,66*1,45		3,9	3,9	кабинет
		11	коридор	1,48*1,77		2,6	2,6	кабинет
		12	кабинет	3,11*4,86		15,1	15,1	кабинет
		13	комната приема пищи	3,17*4,85		15,4	15,4	кабинет
		14	подсобное	5,20*2,70		14,0	14,0	кабинет
		15	подсобное	2,92*3,77		11,0	11,0	кабинет
		16	коридор	2,87*3,14-1,41*0,22-0,42*0,27		8,6	8,6	кабинет



#### 4. Приложения

# Копии документов Заказчика



17	подсобное	3,12*4,20	13,1	13,1	кабинет	
18	подсобное	3,45*2,19		7,6	7,6	кабинет
19	кабинет	6,00*2,19	13,1	13,1	кабинет	
20	коридор	6,07*3,08-3,17*0,31		17,7	17,7	кабинет
21	санузел	3,36*1,46		4,9	4,9	кабинет
22	санузел	1,46*2,47		3,6	3,6	кабинет
23	коридор	1,45*1,70		2,5	2,5	кабинет
24	кабинет	6,38*4,52-1,63*4,01	22,3	22,3	кабинет	
25	коридор	13,17*1,52		20,0	20,0	кабинет
26	туалет	2,90*1,50		4,4	4,4	кабинет
27	подсобное	2,98*2,93		8,7	8,7	кабинет
28	электрощитовая	2,23*3,48		7,8	7,8	кабинет
29	подсобное	3,48*2,90		10,1	10,1	кабинет
30	коридор	11,04*2,90		32,0	32,0	кабинет
31	кабинет	4,03*4,11-0,58*0,60	16,2	16,2	кабинет	
32	кабинет	3,28*4,11	13,5	13,5	кабинет	
33	кабинет	3,24*4,11	13,3	13,3	кабинет	
34	кабинет	3,58*4,11	14,7	14,7	кабинет	
35	кабинет	2,64*4,10	10,8	10,8	кабинет	
36	венткамера	11,04*3,66-2,91*1,11		37,2	37,2	кабинет
37	венткамера	2,74*1,01		2,8	2,8	кабинет
38	кабинет	6,24*4,04	25,2	2,75	25,2	кабинет
39	кабинет	3,20*4,05	13,0		13,0	кабинет
40	кабинет	7,38*4,05-0,57*0,69	29,5		29,5	кабинет

<b>Итого по этажу IV</b>	<b>359,2</b>	<b>288,7</b>	<b>647,9</b>
<b>Всего:</b>	<b>1 836,3</b>	<b>1 167,2</b>	<b>3 003,5</b>

канцелярское	1836,3	1167,2	3003,5
	<b>1836,3</b>	<b>1167,2</b>	<b>3003,5</b>



#### X. Оборудование

Наименование оборудования	Техническая характеристика	Количество	Площадь застройки	Тип	Объем	Год	Инвентарный номер	Базисная стоимость
система ограничения доступа	электронная	1					00001787	17 707,69р.
шкаф	металлический, автоматический	1					11113958	95 141,62р.
шкаф	металлический, автоматический	1					00001786	20 971,69р.
генератор DG 6011D	Электрический, автоматический, P=5 кВт, V= 120 литров	1					0000153	650,00р.
внутренний бак iv 125		1					00039264	1 500,00р.
внутренний бак радиатора EVR	Сплит-система P=12,4 кВт	1					00039266	1 050,00р.
кондиционер FTURU-22 DAV-189	Сплит-система P=6,7 кВт	1					00039471	2 210,00р.
кондиционер FTR-25-G-189 DC-7V	Сплит-система P=7,8 кВт	1					00039472	1 820,00р.
кондиционер ITR-25-G-189 DC-7V	Сплит-система P=7,8 кВт	1					00039473	1 820,00р.
кондиционер FTURU-22 DAV-189	Сплит-система P=6,7 кВт	1					00039474	2 290,00р.
кондиционер ASHC9 SE	Сплит-система P=2,64 кВт	1					00039486	2 500,00р.
кондиционер RH 80-50 L3	Радиальный P=3 кВт, канальный	1					00039503	9 106,97р.
кабина душевая	1200x820x2100 мм, с высоким поддоном	1					00093052	9 863,32р.
ванна тепловая без поддона	P=5 кВт	1					00099937	4 838,00р.
полки	Металлические, белые	1					00099938	150,00р.
лестнич	Бетонный	1					11111309	93 688,21р.
ванна тепловая "Тепломат"	210x230x1000 мм, P=100 Вт	1					11114241	9 968,80р.
Шкаф ШП-315 красный	Металлический	1					00090704	130,00р.
Шкаф ШП-315 красный	Металлический	1					00090741	130,00р.
Шкаф ШП-315 красный	Металлический	1					00090742	130,00р.
Шкаф протиположарный ШПК-102	Металлический	1					00090743	100,00р.
Шкаф протиположарный ШПК-102	Металлический	1					00090744	100,00р.

## Копии документов Заказчика

## НЕЗАВИСИМАЯ ГАРАНТИЯ № Д-В-2020-5186

г. Москва

«29» апреля 2020 г.

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

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

заключили настоящий договор о следующем:

Гарант информирован о том, что Принципал заключил Договор аренды нежилых помещений № Д-ЮРИЦ-2018-0123 от 13 декабря 2018 года в редакции Дополнительного соглашения от 27 декабря 2018 года (далее – «**Договор Аренды**») с **Негосударственным пенсионным фондом «Профессиональный»** (Акционерное общество) (ОГРН: 1147799010325, ИНН: 77011099008, адрес: 105062, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11, эт. 5), именуемым в дальнейшем «**Бенефициар**».

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

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

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

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

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

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

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

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

1

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

6. Требования Бенефициара должны содержать:

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

7. Требования Бенефициара должны сопровождаться:

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

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

9. Гарант отказывает в удовлетворении требований Бенефициара, если:

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

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

11. Гарантия не может быть отозвана или изменена Гарантом.

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

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

2



## 4. Приложения

# Копии документов Заказчика

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

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

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

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

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

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

**Гарант:**

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

  
М.П.  Ромашин М.П.

**Принципал:**

ООО «ЮРИЦ»  
Адрес: 628406, ХМАО-Югра, г. Сургут, ул.  
Энергостроителей, д.5, эт.4, пом.404  
ОГРН: 1188617007710  
ИНН: 8602286305  
КПП: 860243001  
р/сч 40702810930020000687 в Тюменском  
филиале АО КБ «АГРОПРОМКРЕДИТ»  
к/сч 30101810500000000962  
в РКЦ Ленинский г. Тюмень.  
БИК 047106962  
Телефон: +7 (3462) 45-22-00  
e-mail: info@yuritz.ru

  
М.П.  Ромашин М.П.

Прочито и скреплено печатью на 3 листах

Генеральный директор  
АО «ЭК «Восток»

М.П. Ромашин





#### 4. Приложения

## Копии документов Заказчика

Ориентировочный прогноз январь - декабрь 2023 г. административного здания по адресу г. Сургут ул. Энергостроителей,5, (Общая площадь 3 014,3м <sup>2</sup> )		
Наименование	Сумма	в т.ч. НДС
Эксплуатационные расходы		
Охрана и безопасность	1 916 574,80	нет
Клининг	1 542 938,71	нет
Вывоз мусора	142 542,08	0,20
Вывоз снега	452 400,00	нет
ТО ОПС, видеонаблюдения	62 586,12	нет
Коммунальные расходы		
Электроснабжение	1 412 687,38	0,20
Отопление	634 877,61	0,20
Водоснабжение	24 629,08	0,20
Водоотведение	207 369,63	0,20
Обслуживание инженерных систем	36 579,48	0,20

Ориентировочный прогноз январь - декабрь 2024 г. административного здания по адресу г. Сургут ул. Энергостроителей,5, (Общая площадь 3 014,3м <sup>2</sup> )		
Наименование	Сумма	в т.ч. НДС
Эксплуатационные расходы		
Охрана и безопасность	1 972 428,30	нет
Клининг	1 937 577,60	нет
Вывоз мусора	156 800,00	20%
Вывоз снега	500 000,00	нет
ТО ОПС, видеонаблюдения	42 610,53	нет
Коммунальные расходы		
Электроснабжение	1 495 884,05	20%
Отопление	679 675,73	20%
Водоснабжение	27 000,00	20%
Водоотведение	230 000,00	20%
Обслуживание инженерных систем	36 579,48	20%

Группа компаний Б1 предлагает многопрофильную экспертизу в сфере аудиторских услуг, стратегического, технологического и бизнес-консалтинга, сделок, налогообложения, права и сопровождения бизнеса.

За более чем 30-летний период работы в России и 20-летний период в Беларуси в компаниях группы создана сильнейшая команда специалистов, обладающих обширными знаниями и опытом реализации сложнейших проектов, в 10 городах: Москве, Минске, Владивостоке, Екатеринбурге, Казани, Краснодаре, Новосибирске, Ростове-на-Дону, Санкт-Петербурге и Тольятти.

Группа компаний Б1 помогает клиентам находить новые решения, расширять, трансформировать и успешно вести свою деятельность, а также повышать свою финансовую устойчивость и кадровый потенциал.

© 2023 ООО «Б1 – Консалт».

Все права защищены.

**B1.RU | B1.BY**



**НОВЫЕ ВЫЗОВЫ  
НОВЫЕ РЕШЕНИЯ**