

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

№ TAS-2022-00122-2022/2-C

Строго конфиденциально

15 июня 2022 года



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

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

Email: Olga.Arkhangelskaya@ru.ey.com

Строго конфиденциально

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

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

15 июня 2022 года

Уважаемый Юрий Александрович,

В соответствии договором №TAS-2022-00122 от 2 июня 2022 года (далее – «Договор»), заключенным между НПФ «Профессиональный» (АО) (далее «Заказчик») и ООО «Эрнст энд Янг – оценка и консультационные услуги» (далее «Исполнитель», «компания ЕУ», «ЕУ»), компания ЕУ подготовила отчет об оценке (далее «Отчет») справедливой (рыночной) стоимости права собственности на нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5 (далее «Объект оценки», «Объект»):

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

Наша оценка основана на преобладающих экономических, рыночных и других условиях на Дату оценки. Такие условия могут существенно меняться за относительно короткие промежутки времени. Возникновение в начале 2020 года и продолжение пандемии COVID-19, а также продолжающийся конфликт в Украине с конца февраля 2022 года («События») привели к существенной волатильности и спаду на мировых рынках публичных акций, что привело к значительной неопределенности в мировой экономике как в краткосрочной, так и в долгосрочной перспективе. Потенциальные последствия, включая глобальный, региональный или другой экономический спад, становятся все более неопределенными, их трудно оценить и в настоящее время невозможно оценить качественно или количественно. Возникающая в результате неопределенность на финансовых и экономических рынках может оказать существенное неблагоприятное влияние на справедливую стоимость. Чтобы учесть повышенные экономические риски и растущую обеспокоенность инвестиционного сообщества, связанную с этими Событиями, которые существовали на Дату оценки, в нашем анализе мы учли надбавки к ставкам дисконтирования и капитализации и другие корректировки. Любые ссылки на воздействие этих Событий в Отчете не должны интерпретироваться как полный комментарий или как точная оценка полного потенциального воздействия этих Событий. Признавая эти факторы, мы считаем, что выводы и мнения, к которым мы пришли, могут быть более подвержены изменениям, чем обычно. Принимая во внимание ограничения Отчета, Получатели Отчета должны самостоятельно определить, повлияет ли неопределенность развития этих Событий на какие-либо деловые решения.



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

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

Email: Olga.Arkhangelskaya@ru.ey.com

Строго конфиденциально

Цель оценки и ограничения использования Отчета

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

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

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

Характер и объем услуг

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

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

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



Строго конфиденциально

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

Практика стратегии и сделок

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

Тел.: +7 (495) 705 9700

+7 (495) 755 9700

Email: Olga.Arkhangelskaya@ru.ey.com

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

Оценка была проведена по состоянию на 31 мая 2022 года.

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

Результаты и выводы

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

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

На основании проведенного исследования, описанного в настоящем Отчете, мы пришли к выводу о том, что справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки по состоянию на 31 мая 2022 года составила:

96 000 000 (Девяносто шесть миллионов) рублей, без НДС, округленно.

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

Этаж	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1-й этаж	852,9	34 572 647,05
2-й этаж	751,3	30 454 249,88
3-й этаж	764,1	30 973 103,07
Итого	2 368,30	96 000 000



Строго конфиденциально

ООО «Эрнст энд Янг – оценка и консультационные услуги»

Практика стратегии и сделок

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

Тел.: +7 (495) 705 9700

+7 (495) 755 9700

Email: Olga.Arkhangelskaya@ru.ey.com

Данная стоимость получена с учетом следующих допущений:

- ▶ Мы предполагаем, что условия действующего договора аренды, определяющие размер арендных платежей и санкций за отказ арендатора от исполнения договора, не будут изменены в течение всего срока действия договора аренды.
- ▶ Мы предполагаем, что арендодатель и арендатор являются независимыми сторонами.
- ▶ Мы предполагаем, что все преимущества, существующие у текущего собственника в отношении Объекта оценки, в том числе условия заключенного договора аренды, сохранятся бесспорно в случае перехода прав собственности на Объект оценки иному лицу.
- ▶ Мы предполагаем, что право собственности на долю земельного участка, относимую к Объекту оценки, может быть оформлено без существенных временных и финансовых затрат.
- ▶ Мы предполагаем, что арендатор будет исполнять все свои обязательства по уплате арендной платы согласно условиям заключенного договора аренды.
- ▶ Данные, на которых основана оценка, ограничены по количеству и качеству по причине нестабильности рыночных условий в связи с ситуацией высокой неопределенности на внешнем и внутренних рынках. Поскольку открытая информация по объективным причинам не позволяет достоверно выполнить прогнозы внутренних и внешних факторов, влияющих на стоимость Объекта оценки, при проведении оценки принимаются специальные допущения по ключевым факторам, использованным Исполнителем при расчетах, а именно: основные макроэкономические показатели (ИПЦ, ключевая ставка ЦБ РФ, курс валют), динамика изменения рыночных ставок аренды и операционных расходов, ставки капитализации и дисконтирования.
- ▶ После Даты оценки определенная в Отчете об оценке величина стоимости может существенно измениться. Определенную в Отчете об оценке величину стоимости следует рассматривать в качестве рекомендуемой в течение срока, меньшего, чем 6 месяцев (135-ФЗ ст.12).
- ▶ При расчете стоимости Объекта оценки применялись ключевые факторы стоимости, изложенные в сценарии социально-экономического и отраслевого развития. При развитии внешней и внутренней ситуации на рынках по иному сценарию результат оценки может существенно отличаться от определенного в Отчете об оценке.



Строго конфиденциально

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

Практика стратегии и сделок

Россия, 115035, Москва,

Садовническая наб., д. 77, стр. 1

Тел.: +7 (495) 705 9700

+7 (495) 755 9700

Email: Olga.Arkhangelskaya@ru.ey.com

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

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

С уважением,

Ольга Архангельская

Партнер



Содержание

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

Общая часть

1

Стр. 8

Методология оценки

2

Стр. 23

Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Стр. 29

Приложения

4

Стр. 59

1

Общая часть

	Стр.
Аббревиатуры	9
Заявление о соответствии	11
Основные факты и выводы	12
Задание на оценку	15
Сведения о Заказчике и Исполнителе	17
Допущения и ограничительные условия, используемые Исполнителем при ...	19
Применяемые стандарты оценочной деятельности	21
Общие понятия оценки	22

1 Общая часть

Аббревиатуры

1 Общая часть

2 Методология оценки
3 Расчет справедливой ...
4 Приложения

Принятые обозначения

Заказчик

Исполнитель, компания EY, EY

Дата оценки

Справочник Лейфера

Аббревиатуры

АО

БИК

бул.

в т. ч.

ВВП

ВШЭ, НИУ ВШЭ

ВЭБ

г.

ЕАБР

ЕГРН

ИНН

ИПЦ

кв.

кв. м

км

корп.

КПП

м

м.

МВФ

мкр-н

млн

НПФ «Профессиональный» (АО)

ООО «Эрнст энд Янг - оценка и консультационные услуги»

31 мая 2022 года

Справочник оценщика недвижимости – 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.

Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Л. А. Лейфер, Т. В. Крайникова. Нижний Новгород, 2021

акционерное общество

банковский идентификационный код

бульвар

в том числе

внутренний валовой продукт

Национальный исследовательский университет «Высшая школа экономики»

Внешэкономбанк

город/год (в зависимости от контекста)

Евразийский банк развития

единый государственный реестр недвижимости

идентификационный номер налогоплательщика

индекс потребительских цен

квартал

квадратный метр

километр

корпус

код причины постановки на учёт

метр

метро

Международный валютный фонд

микрорайон

миллион

1 Общая часть

Аббревиатуры

1 Общая часть

2 Методология оценки
3 Расчет справедливой ...
4 Приложения

Аббревиатуры (продолжение)

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

1 Общая часть

Заявление о соответствии

1 Общая часть

2 Методология оценки
3 Расчет справедливой ...
4 Приложения

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

- ▶ Приведенные в данном Отчете утверждения изложены правдиво и точно.
- ▶ Содержащиеся в отчете аналитические исследования, выводы и заключения достоверны лишь с учетом указанных в отчете ограничительных условий и допущений и являются ее личными, непредвзятыми и профессиональными исследованиями, выводами и заключениями.
- ▶ Ни в настоящем времени, ни в перспективе она не имеет личной заинтересованности или какого бы то ни было предвзятого отношения как касательно оцениваемого объекта, так и касательно сторон, имеющих к ней отношение.
- ▶ Ее профессиональное вознаграждение не зависит от получения минимальной, максимальной или некоторой определенной величины оцениваемой стоимости; достижения заранее обусловленного результата или наступления определенных последующих событий.
- ▶ Ее работа (аналитические исследования, выводы и заключения, и подготовка данного отчета) была выполнена в соответствии с федеральными стандартами оценки.
- ▶ Осмотр Объекта оценки не проводился представителями Исполнителя. Фотографии Объекта оценки предоставлены Заказчиком по состоянию на январь 2021 года.
- ▶ Оценщик, подписавшая этот отчет, при его подготовке не прибегала к сколько-нибудь существенной помощи со стороны других экспертов, за исключением Валентина Никитина, Алины Гринченко, Александры Бербеновой и Анны Козицкой.

С уважением,

Ольга Архангельская

Партнер, Оценщик



1 Общая часть

Основные факты и выводы

1 Общая часть

2 Методология оценки
3 Расчет справедливой ...
4 Приложения

Основание для проведения оценки Договор №TAS-2022-00122 от 2 июня 2022 года

Заказчик

НПФ «Профессиональный» (АО)
Юридический адрес: Россия, 101000, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11, эт. 5
Место нахождения: Россия, 101000, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11, эт. 5

Исполнитель

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

Независимость Оценщика и Исполнителя

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

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

В соответствии с Договором Заказчик гарантирует, что он:

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

Балансовая стоимость Объекта оценки

По данным Заказчика остаточная балансовая стоимость Объекта оценки на 30.04.2022 составляет 77 058 944,60 руб. С учетом амортизации остаточная балансовая стоимость по состоянию на Дату оценки составляет 76 684 872,05 руб.

1 Общая часть

Основные факты и выводы

1 Общая часть

2 Методология оценки
3 Расчет справедливой ...
4 Приложения

Общая информация, идентифицирующая Отчет

Номер отчета – TAS-2022-00122-2022/2-С
Дата отчета – 15 июня 2022 года
Срок проведения оценки май – июнь 2022 года

Вид определяемой стоимости

Справедливая (рыночная) стоимость

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

- ▶ Объект - нежилые помещения общей площадью 2 368,3 кв. м, расположенные по адресу г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5.
- ▶ Оцениваемые права – право собственности.

Цель оценки Предполагаемое использование результатов оценки

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

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

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

Специальные допущения оценки

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

1 Общая часть

Основные факты и выводы

1 Общая часть

- 2 Методология оценки
- 3 Расчет справедливой ...
- 4 Приложения

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

Затратный подход	Сравнительный подход*	Доходный подход	Согласованная стоимость (округленно)
Не применялся	100 108 000	93 568 000	96 000 000

*С учетом корректировки на обременение долгосрочным договором аренды в размере 76 227 744 руб.

1 Общая часть

Задание на оценку

1 Общая часть

2 Методология оценки
3 Расчет справедливой ...
4 Приложения

Объект оценки

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

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

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

Имущественные права на Объект оценки

Право собственности

Обладатель оцениваемых прав

НПФ «Профессиональный» (АО)

Цель оценки

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

Предполагаемое использование результатов оценки

Вид стоимости

Справедливая (рыночная) стоимость

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

- «...- наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:
- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
 - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
 - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты типичной для аналогичных объектов оценки;
 - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки с чьей-либо стороны не было;
 - платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

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

1 Общая часть

Задание на оценку

1 Общая часть

- 2 Методология оценки
- 3 Расчет справедливой ...
- 4 Приложения

Дата оценки	31 мая 2022 года
Срок проведения оценки	Май-июнь 2022 года
Допущения и ограничительные условия	Общие и специальные допущения представлены в разделе Отчета «Допущения и ограничительные условия».

1 Общая часть

Сведения о Заказчике и Исполнителе

1 Общая часть

2 Методология оценки
3 Расчет справедливой ...
4 Приложения

Основания для проведения оценки	Договор № TAS-2022-00122
Номер Отчета и дата составления	Номер отчета – № TAS-2022-00122-2022/2-С, дата отчета – 15 июня 2022 года
Заказчик	<p>НПФ «Профессиональный» (АО) Юридический адрес: Россия, 101000, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11, эт. 5 Место нахождения: Россия, 101000, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11, эт. 5 ОГРН: 1147799010325 ИНН: 7701109908 КПП: 770101001</p>
Исполнитель (юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор)	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Эрнст энд Янг – оценка и консультационные услуги» Место нахождения: г. Москва, Садовническая наб., д. 77, стр. 1 ОГРН – 1047797042171 от 24 декабря 2004 года.</p>
Страховой полис Исполнителя	Полис № 0327R/950/0000001/22 АО «АльфаСтрахование» сроком с 1 июня 2022 года по 31 мая 2023 года на сумму 2 000 000 000 руб.
Оценщик	<p>Архангельская Ольга Юрьевна включена в реестр РОО 1 января 2008 года, регистрационный номер № 002517. Почтовый адрес: 115035, г. Москва, Садовническая наб., д. 77, стр. 1 Место нахождения: 115035, г. Москва, Садовническая наб., д. 77, стр. 1 Адрес электронной почты: Olga.Arkhangelskaya@ru.ey.com Номер контактного телефона: +7 (495) 755 9854 <i>Профессиональное образование:</i> -Московский государственный университет им. М.В. Ломоносова: номер диплома – ЭВ № 478515, дата выдачи – 30 июня 1995 года. -Институт профессиональной оценки: номер диплома – ПП № 32361, дата выдачи – 11 июня 2003 года. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 029806-1 от 17 сентября 2021 года (оценка недвижимости) Опыт работы – 20 лет. Квалификация – оценщик Должность - партнер Принимаемое участие - осуществление текущего руководства, согласование общей методологии оценки, проверка предпосылок, проверка Отчета.</p>
Обязательное страхование гражданской ответственности Оценщика	Полис №433-078402/21 СПАО «Ингосстрах» сроком со 2 сентября 2021 года по 1 сентября 2022 года.

1 Общая часть

Сведения о Заказчике и Исполнителе

1 Общая часть

2 Методология оценки
3 Расчет справедливой ...
4 Приложения

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

1. Никитин Валентин Сергеевич

Профессиональное образование:

Высшая школа приватизации и предпринимательства, 2005 г., диплом №724158;

НОУ «Институт профессиональной оценки», 2012 г., свидетельство о повышении квалификации

Опыт работы в оценке – 18 лет.

Должность – директор.

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

3. Бербенева Александра Сергеевна

Профессиональное образование:

Национальный исследовательский университет «Высшая школа экономики»

- номер диплома – 107704 0176746

- дата выдачи – 07 июля 2020 г.

Опыт работы в оценке – 3 года.

Должность – консультант.

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

2. Гринченко Алина Юрьевна

Профессиональное образование:

Национальный исследовательский университет «Высшая школа экономики»

- номер диплома – 107704 0000719;

- дата выдачи – 03 июля 2013 г.

Опыт работы в оценке – 9 лет.

Должность – менеджер.

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

4. Козицына Анна Денисовна

Профессиональное образование:

Российский Университет Дружбы Народов

- номер диплома – 1077050002282;

- дата выдачи – 15 января 2020 г.

Опыт работы в оценке – 3 года.

Должность – финансовый аналитик.

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

1 Общая часть

Допущения и ограничительные условия, используемые Исполнителем при проведении оценки

1 Общая часть

2 Методология оценки

3 Расчет справедливой ...

4 Приложения

Базовые допущения и ограничительные условия

Данный Отчет подготовлен с учетом следующих допущений и ограничительных условий.

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

1 Общая часть

Допущения и ограничительные условия, используемые Исполнителем при проведении оценки

1 Общая часть

2 Методология оценки

3 Расчет справедливой ...

4 Приложения

Дополнительные допущения

- ▶ Исполнителем не проводился осмотр Объекта оценки. Фотографии были предоставлены Заказчиком по состоянию на январь 2021 года. Мы предполагаем, что состояние Объекта на Дату оценки идентично его состоянию, отраженному в описаниях и на фотографиях, предоставленных Заказчиком.
- ▶ Мы предполагаем, что условия действующего договора аренды, определяющие размер арендных платежей и санкций за отказ арендатора от исполнения договора, не будут изменены в течение всего срока действия договора аренды.
- ▶ Мы предполагаем, что арендодатель и арендаторы являются независимыми сторонами.
- ▶ Мы предполагаем, что все преимущества, существующие у текущего собственника в отношении Объекта оценки, в том числе условия заключенного договора аренды, сохранятся бесспорно в случае перехода прав собственности на Объект оценки иному лицу.
- ▶ Мы предполагаем, что право собственности на долю земельного участка, относимую к Объекту оценки, может быть оформлено без существенных временных и финансовых затрат.
- ▶ Мы предполагаем, что арендатор будет исполнять все свои обязательства по уплате арендной платы согласно условиям заключенного договора аренды.
- ▶ Данные, на которых основана оценка, ограничены по количеству и качеству по причине нестабильности рыночных условий в связи с ситуацией высокой неопределенности на внешнем и внутренних рынках. Поскольку открытая информация по объективным причинам не позволяет достоверно выполнить прогнозы внутренних и внешних факторов, влияющих на стоимость Объекта оценки, при проведении оценки принимаются специальные допущения по ключевым факторам, использованным Исполнителем при расчетах, а именно: основные макроэкономические показатели (ИПЦ, ключевая ставка ЦБ РФ, курс валют), динамика изменения рыночных ставок аренды и операционных расходов, ставки капитализации и дисконтирования.
- ▶ После Даты оценки определенная в Отчете об оценке величина стоимости может существенно измениться. Определенную в Отчете об оценке величину стоимости следует рассматривать в качестве рекомендуемой в течение срока, меньшего, чем 6 месяцев (135-ФЗ ст.12).
- ▶ При расчете стоимости Объекта оценки применялись ключевые факторы стоимости, изложенные в сценарии социально-экономического и отраслевого развития (стр. 59-60 Отчета). При развитии внешней и внутренней ситуации на рынках по иному сценарию результат оценки может существенно отличаться от определенного в Отчете об оценке.

1 Общая часть

Применяемые стандарты оценочной деятельности

1 Общая часть

2 Методология оценки

3 Расчет справедливой ...

4 Приложения

Применяемые стандарты оценки:

- ▶ Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ;
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 № 297.
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 № 298.
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Требование к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 № 299.
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 25.09.2014 № 611.
- ▶ Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020).
- ▶ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Обоснование применяемых стандартов

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

1 Общая часть

Общие понятия оценки

1 Общая часть

2 Методология оценки

3 Расчет справедливой ...

4 Приложения

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

2

Методология оценки

	Стр.
Наиболее эффективное использование	24
Методология оценки	25

2 Методология оценки

Наиболее эффективное использование

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

Анализ наиболее эффективного использования Объекта

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

Концепция наиболее эффективного использования основана на трех базовых критериях:

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

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



2 Методология оценки

Методология оценки

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

Затратный подход

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

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

Сравнительный подход

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

В практике оценки используются три подхода:

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

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

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

2 Методология оценки

Методология оценки

1 Общая часть

2 Методология оценки

3 Расчет справедливой ...

4 Приложения

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

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



2 Методология оценки

Методология оценки

1 Общая часть

2 Методология оценки

3 Расчет справедливой ...

4 Приложения

Расчет ставки дисконтирования

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

**Критерии, определяющие
преимущества каждого подхода в оценке**

Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца

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

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

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

3

Расчет справедливой (рыночной) стоимости

	Стр.
Описание Объекта оценки	30
Анализ наиболее эффективного использования	34
Описание выбранной методологии	35
Доходный подход	36
Сравнительный подход	50
Согласование результатов и вывод о стоимости	56

3 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Описание Объекта оценки

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

Объект и оцениваемые права

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

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

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

**По данным Заказчика по состоянию на Дату оценки земельный участок с кадастровым номером 86:10:0101212:38 общей площадью 8 846 кв. м целиком находится в собственности у предыдущего собственника Объекта оценки (АО «Энергосбытовая компания «Восток»). Исходя из того, что Заказчик приобрел оцениваемые помещения у АО «Энергосбытовая компания «Восток», он получил право на долю в земельном участке, ассоциированным со зданием, в котором расположены оцениваемые помещения. Мы предполагаем, что право собственности на долю земельного участка, относящуюся к оцениваемым помещениям (~60,49%), может быть оформлено 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 21.04.2022;
- ▶ Выписка из ЕГРН на нежилое помещение 751,3 кв. м от 21.04.2022;
- ▶ Выписка из ЕГРН на нежилое помещение 764,1 кв. м от 21.04.2022;
- ▶ Выписка из ЕГРН на земельный участок с кадастровым номером 86:10:0101212:38 от 21.04.2022.

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 справедливой (рыночной) стоимости

Описание Объекта оценки

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

Описание местоположения Объекта

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

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

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

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

Доступность

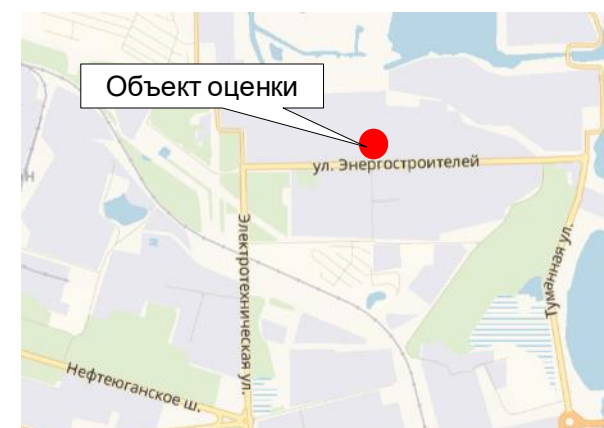
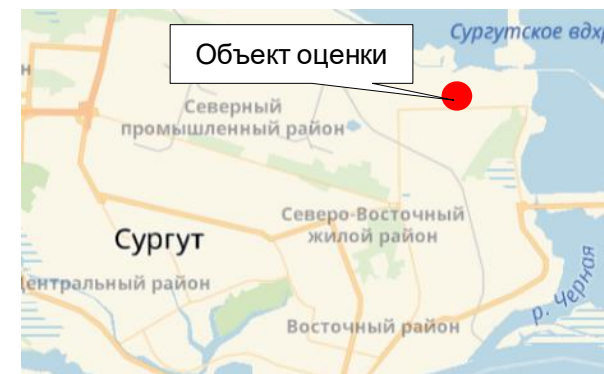
Несмотря на расположение в промышленном районе Сургута, на удалении от центра города, Объект оценки обладает хорошей транспортной доступностью благодаря расположению на первой линии ул. Энергостроителей и наличию остановки общественного транспорта в непосредственной близости.

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

Видимость

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

Местоположение Объекта оценки



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

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

3 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Описание Объекта оценки

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

Конструктивные особенности

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

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

В здании функционируют следующие инженерные системы:

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

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

Распределение площадей

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

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

Текущее использование

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

3 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Описание Объекта оценки

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

Фотографии Объекта оценки

Фотографии Объекта оценки были предоставлены Заказчиком



Общий вид здания



Общий вид здания



Общий вид здания



Типовое офисное помещение



Типовое офисное помещение



Коридор



Коридор



Коммуникации



Санузел

3 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Анализ наиболее эффективного использования

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

Анализ наиболее эффективного использования Объекта

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

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

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

На некотором удалении расположены частные жилые дома.

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

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

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

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

Источник: анализ Исполнителя

3 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Описание выбранной методологии

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

Описание выбранной методологии

Ниже приведено краткое описание выбранной методологии оценки.

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

Затратный подход



Обоснование отказа от использования подхода:

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

Сравнительный подход



Применяемый подход к оценке:

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

Доходный подход



Применяемый подход к оценке:

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

3 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

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

Доходный подход

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

Основные предположения финансовой модели

- Прогнозный период модели – 1 июня 2022 года – 30 сентября 2032 года;
- Интервал прогноза – 1 квартал (первый период – 30 дней);
- Денежные потоки возникают в середине кварталов. Расчеты производились в рублях.

Расчет потенциального валового дохода

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

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

В расчете после окончания долгосрочного договора аренды мы предполагаем сдачу в аренду оцениваемых помещений кабинетами площадью 30-50 кв. м. Рыночная ставка аренды определена за арендопригодную площадь (без учета МОПов, технических помещений) и составила на Дату оценки 4 667 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 10 331 руб./кв. м/год, без НДС, эксплуатационных и коммунальных расходов, с учетом индексации по договору (или 12 601 руб./кв. м/год, без НДС, с учетом эксплуатационных и коммунальных расходов). Копия договора аренды с дополнительными соглашениями представлена в Приложении к отчету.

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

Согласно п. 5.3 долгосрочного договора аренды, стороны имеют право на односторонний отказ от исполнения обязательства по договору аренды, но такое право арендатора влечет за собой необходимость выплаты арендодателю денежной суммы в размере арендной платы по договору аренды за весь срок договора, не истекший к моменту отказа от исполнения обязательств по договору аренды (на Дату оценки это 194 млн руб. с НДС).

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

Макроэкономические предположения

Показатель	июн - дек 2022*	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 и далее
ИПЦ России	7,4%	7,8%	5,1%	4,8%	4,6%	4,3%	4,0%	4,0%	4,0%

Источник: ЕIU, Oxford Economics, ЦБ РФ, МЭР, НИУ ВШЭ, ЦМАКП, ВЭБ, МВФ, прогноз Исполнителя
*С учетом накопленной инфляции за январь – май 2022 г., которая составила 11,8%

Данные долгосрочного договора

Реквизиты	№Д-ЮРИЦ-2018-0123
Арендатор	ООО «Югорский расчетно-информационный центр»
Арендуемая площадь по договору, кв. м	2 368,3
Срок действия договора аренды	01.01.2019 – 31.12.2030*
Ставка аренды, руб./кв. м арендуемой площади по договору/год, без НДС, эксплуатационных и коммунальных платежей	6 198*
Ставка аренды, руб./кв. м арендопригодной площади (без МОП)**/год, без НДС, эксплуатационных и коммунальных платежей	8 674
Ежегодная индексация ставки аренды с 01.01.2020	6%*
Ставка аренды, руб./кв. м арендопригодной площади (без МОП)**/год, без НДС, эксплуатационных и коммунальных платежей, с учетом индексации на Дату оценки	10 331

Источник: данные Заказчика

* В соответствии с дополнительным соглашением к договору аренды от 27.12.2018

** По результатам анализа поэтажных планов арендопригодная площадь составила

1 692,4 кв. м, подробная разбивка по типам помещений представлена в разделе Отчета «Описание Объекта оценки»

3 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

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

Дополнительно мы проанализировали отчет о прибылях и убытках арендатора (ООО «ЮРИЦ») за 2021 год и январь-март 2022 года, согласно которому его чистая прибыль за 2021 год составила 23 млн руб., за январь-март 2022 года – 8,9 млн руб., то есть потенциально существует риск неисполнения ООО «ЮРИЦ» обязательств по договору аренды, так как годовая арендная плата по договору за 2022 год – 21 млн с НДС плюс эксплуатационные расходы, которые по условиям договора несет арендатор, в размере 2,3 млн руб. без НДС за июнь – декабрь 2022 год (на основе данных Заказчика и прогноза Исполнителя).

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

Основным видом деятельности АО «Энергосбытовая компания «Восток» является торговля электроэнергией, а согласно отчету о прибылях и убытках выручка компании составляет 38 млрд руб. за 2021 год и 11 млрд руб. за январь-март 2022 года, а чистая прибыль – 1 624 млн руб. и 372 млн руб. соответственно.

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

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

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

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

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

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

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

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







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

3 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

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

Расчет рыночной ставки аренды офисных помещений

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Ссылка		www.avito.ru/surgut/kommerches surgut.cian.ru/rent/commercial/27kaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomesurgut.cian.ru/rent/commercial/192 3211136/schenie_ot_18_do_1420_m_4157 62780	www.domofond.ru/kommerchesk www.avito.ru/surgut/kommerchesk ayanedvizhimost-v-arendu- surgut-3130537461	www.avito.ru/surgut/kommerchesk aya_nedvizhimost/ofis_25.0_m_20 41150429		
Контакт		Ольга, +7 (902) 691-07-53	Алексей, +7 (902) 690-91-62	Ангела, +7 (346) 255-07-88	Представитель собственника, +7 (982) 200-52-59	Представитель собственника, +7 (982) 501-51-21
Ставка аренды, руб./ кв. м/ год		5 400	5 760	4 800	6 000	6 000
Система налогообложения		УСН	УСН	ОСН, НДС включен	НДС	НДС
Коммунальные и эксплуатационные платежи	Все включено	Все включено, кроме уборки	Все включено	Все включено, кроме коммунальных услуг и уборки	Все включено	Все включено
Корректировка		445	0	1 585	0	0
Скорректированная ставка		5 845	5 760	6 385	6 000	6 000
Тип (предложение/сделка)		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		-7%	-7%	-7%	-7%	-7%
Скорректированная ставка		5 436	5 357	5 938	5 580	5 580
Дата предложения/сделки	31.05.2022	Май 2022 г.	Май 2022 г.	Май 2022 г.	Май 2022 г.	Май 2022 г.
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка		5 436	5 357	5 938	5 580	5 580
Фото						
Местоположение	ул. Энергостроителей, д. 5	ул. Пионерная, д. 7	ул. Энергостроителей, д. 4	ул. Электротехническая, д. 21	ул. Рационализаторов, д. 23	ул. Энергостроителей, д. 10
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Общая площадь, кв. м	40,0	40,0	36,0	35,3	40,0	35,1
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Совокупная корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка		5 436	5 357	5 938	5 580	5 580
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		5 436	5 357	5 938	5 580	5 580
Вес		20%	20%	20%	20%	20%
Рыночная ставка аренды, руб./кв. м/год, с учетом эксплуатационных и коммунальных платежей	с НДС, округленно	5 600				
Рыночная ставка аренды, руб./кв. м/год, с учетом эксплуатационных и коммунальных платежей	без НДС	4 667				

Источник: расчеты и предположения Исполнителя

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

3 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

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

При определении ставки аренды мы применяли следующую последовательность корректировок:

Корректировка на коммунальные расходы и дополнительные платежи.

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

Арендная ставка аналогов 2, 4 и 5 включает эксплуатационные и коммунальные расходы (в том числе плату за электроэнергию), данная корректировка к ставке не применяется.

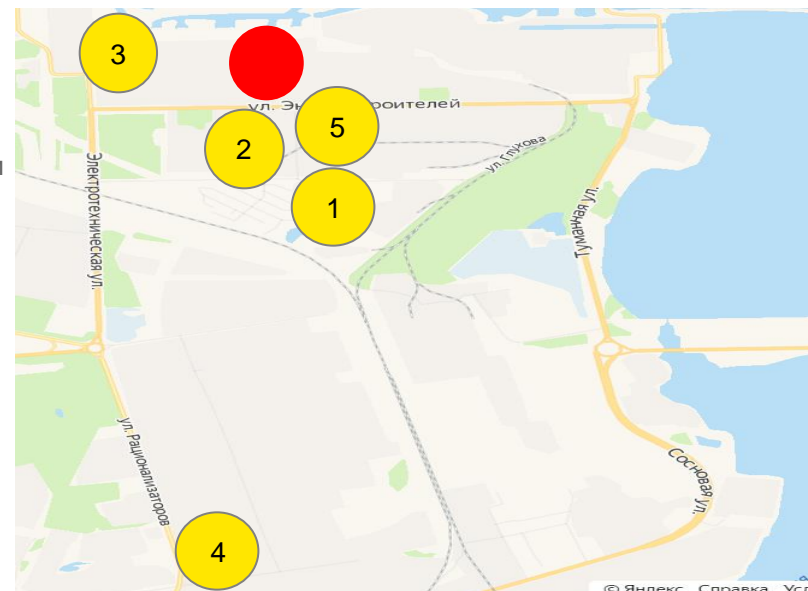
Арендная ставка аналога 1 не включает в себя уборку, а аналога 3 – коммунальные услуги и уборку, в связи с чем была применена повышающая корректировка в размере 445 руб./кв. м/год с НДС и 1 585 руб./кв. м/год с НДС соответственно. Размер корректировки на уборку был определен на основе данных Заказчика о фактических расходах в Объекте оценки. Относительно аналога 3 было уточнено, что затраты на коммунальные услуги по данному помещению составляют в среднем 1 140 руб./кв. м/год с НДС.

Корректировка на тип цены (сделка/ предложение). Для объектов, предлагаемых в аренду, запрашиваемые ставки, как правило, несколько выше тех, по которым фактически заключаются сделки. Значение применяемой корректировки (-7%) соответствует середине диапазона, приведенного в Справочнике Лейфера (табл. 493).

Корректировка на дату сделки/ предложения. Используемые для расчета аналоги присутствовали на рынке недвижимости в мае 2022 года, оценка проводится на 31 мая 2022 года. Таким образом, корректировка на дату предложения не применялась.

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

Расположение объектов-аналогов



Источник: yandex.ru/maps

Объект оценки

1. ул. Пионерная, д. 7
2. ул. Энергостроителей, д. 4
3. ул. Электротехническая, д. 21
4. ул. Рационализаторов, д. 23
5. ул. Энергостроителей, д. 10

3 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

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

Корректировка на площадь

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

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

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

Принимая во внимание вышесказанное, а также тот факт, что площади Объекта оценки и объектов-аналогов имеют небольшой разброс (40 кв. м и 35-40 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.

3 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

1 Общая часть

2 Методология оценки

3 Расчет справедливой ...

4 Приложения

Динамика изменения рыночной ставки аренды была определена на уровне инфляции (таблица «Макроэкономические предположения» ранее в Отчете). Учитывая События, мы предполагаем, что среднерыночный рост ставок аренды с Даты оценки до конца 2022 года составит 0%, в 2023 году – ½ ИПЦ, 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	2 кв. 2031	3 кв. 2031	4 кв. 2031	1 кв. 2032	2 кв. 2032 и далее
Уровень недозагрузки, %	85%	70%	55%	40%	25%	10%

Источник: предположения Исполнителя

Расчет чистого операционного дохода

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

Операционные расходы

Получение доходов сопряжено с необходимостью нести операционные расходы, обусловленные 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.

Нам были предоставлены данные о фактических эксплуатационных и коммунальных расходах арендатора за январь-май 2022 года по зданию, в котором расположены оцениваемые помещения.

Для определения уровня расходов мы использовали среднемесячное значение за январь-май 2022 года, пересчитанное в год. Размер индексации эксплуатационных и коммунальных расходов года был определен путем взвешивания индекса роста цен на ЖКХ в г. Сургут, индекса роста номинальной заработной платы по данным опроса ЦБ РФ и ИПЦ. С 2025 года рост определен на уровне ИПЦ.

Индексация эксплуатационных и коммунальных расходов

Год	Доля в расходах	июнь-дек 2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028 и далее
Коммунальные услуги	36%	3,4%*	7,0%	6,7%	4,8%	4,6%	4,3%	4,0%
Охрана и уборка**	48%	5,7%	7,8%	5,1%	4,8%	4,6%	4,3%	4,0%
Прочие эксплуатационные расходы	16%	7,4%	7,0%	6,7%	4,8%	4,6%	4,3%	4,0%
Средневзвешенный рост		5,8%	7,2%	6,2%	4,8%	4,6%	4,3%	4,0%

Источник: анализ Исполнителя
*Постановление Правительства РФ от 30.10.2021 №3073-р
** 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, определенный по данным ЦБ РФ.

3 Расчет справедливой (рыночной) стоимости
Доходный подход

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

Расчет размера эксплуатационных и коммунальных расходов представлен в таблице ниже.

На долю оцениваемых помещений приходится 79% от общей площади здания, соответственно, расходы, относящиеся к данным помещениям, согласно прогнозам Исполнителя, составляют 3 833 287 руб./год, без НДС.

Таким образом, фактические расходы составляют 2 270 руб. за кв. м арендопригодной площади в год, без НДС.

Фактические коммунальные и эксплуатационные расходы

Статья расходов	Значение, руб./кв. м/год, без НДС
Охрана и безопасность	515
Клининг	265
Вывоз мусора	18
Вывоз снега*	173
ТО ОПС, видеонаблюдения	58
Электроснабжение	362
Отопление**	175
Водоснабжение	4
Водоотведение	38
Обслуживание инженерных систем	10
Итого расходы, руб./кв. м/год	1 619
Итого расходы, приходящиеся на оцениваемые помещения, руб.	3 833 287
Итого расходы, руб./кв. м арендопригодной площади, округленно	2 270

Источник: данные Заказчика, анализ Исполнителя
* При пересчете предоставленных данных по вывозу снега в годовое значение мы исходили из того факта, что снег вывозится в период с ноября по март.
** При пересчете предоставленных данных по отоплению в годовое значение мы исходили из того факта, что отопительный сезон в г. Сургут длится с середины сентября до середины мая.

Земельные платежи

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

Помимо здания, в котором расположены оцениваемые помещения, на участке расположено здание ресторана. Таким образом, доля земельного участка, относимая к оцениваемым помещениям, по данным Заказчика, составляет примерно 60,49% (или 5 351 кв. м). По данным выписки из ЕГРН от 21.04.2022, 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».

Расчет земельных платежей, 2022 г.

Показатель	Значение
Кадастровый номер	86:10:0101212:38
Категория	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Под нежилое здание с учетом функционального назначения
Общая площадь земельного участка, кв. м	8 846
Доля площади, относимая к Объекту оценки	~60,49% (~5 350,95 кв. м)
Кадастровая стоимость, руб.	22 813 922,5
Кадастровая стоимость, относимая к Объекту оценки, руб.	13 800 142
Удельная кадастровая стоимость, руб./кв. м	2 579
Ставка налога на землю, %	1,32%
Земельные платежи, руб./год	182 162

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

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

3 Расчет справедливой (рыночной) стоимости
Доходный подход

1 Общая часть

2 Методология оценки

3 Расчет справедливой ...

4 Приложения

Операционные расходы (продолжение)

Земельные платежи

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

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

Начиная с 2023 года в расчет заложено предположение о переоценке кадастровой стоимости земельного участка 1 раз в 4 года на величину накопленного роста цен (ставок аренды) на офисном рынке Сургута. Поскольку в соответствии с ФЗ № 67-ФЗ от 26.03.2022, кадастровая стоимость в 2023 году не может быть увеличена, прогнозный рост кадастровой стоимости 2023 года применяется в 2024 году.

Налог на имущество

Согласно закону Ханты-Мансийского АО - Югры от 29 ноября 2010 года №190-оз «О налоге на имущество организаций», налоговая база для нежилых помещений, назначение, разрешенное использование или наименование которых в соответствии со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости, или документами технического учета (инвентаризации) объектов недвижимости предусматривает размещение офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания, либо которые фактически используются для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания, определяется как кадастровая стоимость. Налоговая ставка составляет 2% от кадастровой стоимости. По данным предоставленных выписок ЕГРН от 21.04.2022, кадастровая стоимость оцениваемых помещений составляет:

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

Соответственно, налог составляет 473 011 руб./год.

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

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

Прогнозный рост кадастровой стоимости в 2024 году определен на уровне фактического и прогнозного роста ставок аренды с 01.01.2019 по 31.05.2022, так как до конца 2022 года мы не предполагаем роста рыночных ставок аренды.

Страховые платежи

Сумма страховых платежей определена на уровне фактических платежей по договору страхования №43912/919/0000043/22 от 27.05.2022 и составила 51 500 руб./год. Страховые платежи считаются неизменными в течение прогнозного периода.

Фонд капитальных затрат

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

Брокерская комиссия

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

3 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

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

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

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

При расчете терминальной стоимости Объекта оценки мы использовали ставку капитализации 14% (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 0,5% от суммы сделки (как правило, ставка брокерской комиссии является предметом переговоров и зависит от цены объекта). По данным открытых источников, в международной практике применяются комиссии в среднем 0,5% - 5% от суммы сделки (данные news.ners.ru, rusrealty.ru, www.newmetr.ru, agent112.ru).

Расчет терминальной стоимости

Показатель		Значение	Расчет показателя
Ставка аренды в терминальном году, руб./кв. м/год	[1]	7 116	рыночная ставка аренды (4 667 руб./кв. м/год) * накопленный рост рынка (1,52)
Потенциальный валовый доход	[2]	12 042 853	[1] * арендопригодная площадь Объекта оценки (1 692,4)
Потери от недозагрузки	[3]	(1 204 285)	[2] * уровень недозагрузки (10%)
Действительный валовый доход	[4]	10 838 567	[2] + [3]
Операционные расходы	[5]	(7 642 305)	[6] + [7] + [8] + [9]
Эксплуатационные и коммунальные расходы	[6]	(6 517 287)	эксплуатационные и коммунальные расходы (2 270 руб./кв. м/год) * накопленный рост (1,70)
Земельные платежи	[7]	(317 798)	кадастровая стоимость земельного участка (22 813 922,5 руб.) * доля земельного участка (60,49%) * накопленный рост кадастровой стоимости (1,54) * налоговая ставка (1,5%)
Расходы на страхование	[8]	(51 465)	договор страхования №43912/919/0000043/22 от 27.05.2022
Налог на имущество	[9]	(755 754)	налог на имущество (473 011 руб.) * накопленный рост кадастровой стоимости (1,60)
Чистый операционный доход	[10]	3 196 263	[4] + [5]
Брокерская комиссия за сдачу в аренду	[11]	(180 643)	([2] + [3]) * брокерская комиссия (8,33%) / срок смены арендаторов (5 лет)
Фонд капитальных затрат	[12]	(120 509)	[2] * капитальный резерв (1%)
Чистый денежный поток	[13]	2 895 111	[10] + [11] + [12]
Терминальная стоимость	[14]	20 679 368	[13] / ставка капитализации (14%)
Брокерская комиссия за продажу	[15]	(103 397)	[14] * брокерская комиссия (0,5%)
Итого, доход от продажи Объекта в терминальном периоде, руб.		20 575 971	[14] + [15]

Источник: анализ Исполнителя

3 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

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

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 г. Москве с учетом поправки на регион расположения Объекта оценки. Поправка на регион определена на основе консультаций с брокерскими и аналитическими компаниями.

Регион	Ставка капитализации	Поправка на регион
Москва	11,0%*	
Санкт-Петербург	11,75%	+ 0,75% к г. Москва**
Города-миллионники	12,0%	+ 1% к г. Москва
Прочие регионы	13,0%	+ 2% к г. Москва

Источник: S. A. Ricci, анализ исполнителя

* S. A. Ricci, офисные объекты класса B, минимальная граница диапазона (11% - 12%)

** Разница между офисами в Москве и Санкт-Петербурге по данным Colliers и JLL.

Таким образом, ставка капитализации для г. Сургут может быть определена на уровне 13%, что также подтверждается данными, приведенными в Справочнике Лейфера для регионов РФ (8,3%-16,2%). При этом данная ставка определена по состоянию на декабрь 2021 года (до Событий), в связи с чем она была увеличена на 2%. Размер поправки, связанной с Событиями, был определен на основе консультаций с ключевыми участниками рынка недвижимости (крупные брокерские и консалтинговые компании, банки).

Таким образом, текущая ставка капитализации составила 15%.

Терминальная ставка капитализации определена на уровне 14%, поскольку мы предполагаем, что к концу прогнозного периода произойдет постепенное восстановление экономики и компрессия ставок капитализации.

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.

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 определен на уровне среднегеометрического роста рынка, используемого в рамках данной оценки (4%).

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

3 Расчет справедливой (рыночной) стоимости
Доходный подход

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

Прогноз денежных потоков

Номер периода	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Начало периода	1 июн 22	1 июл 22	1 окт 22	1 янв 23	1 апр 23	1 июл 23	1 окт 23	1 янв 24	1 апр 24	1 июл 24	1 окт 24	1 янв 25	1 апр 25	1 июл 25
Конец периода	30 июн 22	30 сен 22	31 дек 22	31 мар 23	30 июн 23	30 сен 23	31 дек 23	31 мар 24	30 июн 24	30 сен 24	31 дек 24	31 мар 25	30 июн 25	30 сен 25
ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД														
Потенциальный доход от помещений	1 437 018	4 406 856	4 406 856	4 569 718	4 620 493	4 671 267	4 671 267	4 884 341	4 884 341	4 938 015	4 938 015	5 134 535	5 191 586	5 248 636
по действующим договорам	1 437 018	4 406 856	4 406 856	4 569 718	4 620 493	4 671 267	4 671 267	4 884 341	4 884 341	4 938 015	4 938 015	5 134 535	5 191 586	5 248 636
по новым договорам														
Итого, потенциальный валовой доход	1 437 018	4 406 856	4 406 856	4 569 718	4 620 493	4 671 267	4 671 267	4 884 341	4 884 341	4 938 015	4 938 015	5 134 535	5 191 586	5 248 636
ПОТЕРИ ПЛАТЕЖЕЙ														
Потери от неполной загруженности помещений														
Итого, потери платежей														
ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД	1 437 018	4 406 856	4 406 856	4 569 718	4 620 493	4 671 267	4 671 267	4 884 341	4 884 341	4 938 015	4 938 015	5 134 535	5 191 586	5 248 636
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ														
Эксплуатационные и коммунальные расходы														
Земельные платежи	(14 972)	(45 915)	(45 915)	(47 639)	(48 168)	(48 697)	(48 697)	(51 468)	(51 468)	(52 033)	(52 033)	(51 042)	(51 609)	(52 176)
Расходы на страхование	(4 233)	(12 981)	(12 981)	(12 699)	(12 840)	(12 981)	(12 981)	(12 805)	(12 805)	(12 945)	(12 945)	(12 699)	(12 840)	(12 981)
Налог на имущество	0	(118 253)	(118 253)	(118 253)	(118 253)	(118 253)	(118 253)	(134 597)	(134 597)	(134 597)	(134 597)	(134 597)	(134 597)	(134 597)
Итого, операционные расходы	(19 205)	(177 148)	(177 148)	(178 590)	(179 261)	(179 931)	(179 931)	(198 869)	(198 869)	(199 575)	(199 575)	(198 337)	(199 045)	(199 753)
ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД	1 417 813	4 229 708	4 229 708	4 391 128	4 441 232	4 491 336	4 491 336	4 685 472	4 685 472	4 738 439	4 738 439	4 936 198	4 992 541	5 048 883
ПРОЧИЕ РАСХОДЫ														
Брокерская комиссия за сдачу в аренду														
Фонд капитальных затрат	(6 582)	(19 745)	(19 745)	(19 745)	(19 933)	(20 124)	(20 316)	(20 511)	(20 768)	(21 028)	(21 292)	(21 558)	(21 814)	(22 073)
Итого, прочие расходы	(6 582)	(19 745)	(19 745)	(19 745)	(19 933)	(20 124)	(20 316)	(20 511)	(20 768)	(21 028)	(21 292)	(21 558)	(21 814)	(22 073)
Чистый денежный поток до налогообложения	1 411 232	4 209 963	4 209 963	4 371 383	4 421 299	4 471 212	4 471 020	4 664 961	4 664 704	4 717 411	4 717 148	4 914 640	4 970 726	5 026 810
Фактор дисконтирования	0,9929	0,9645	0,9231	0,8840	0,8467	0,8106	0,7758	0,7427	0,7112	0,6809	0,6517	0,6241	0,5977	0,5723
Дисконтированный денежный поток	1 401 186	4 060 306	3 886 242	3 864 099	3 743 351	3 624 186	3 468 669	3 464 804	3 317 666	3 212 084	3 074 211	3 067 071	2 971 209	2 876 605
Стоимость Объекта оценки на Дату оценки, руб., без НДС, округленно	93 568 474													

Источник: расчеты Исполнителя

3 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

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

Прогноз денежных потоков (продолжение)

Номер периода	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
Начало периода	1 окт 25	1 янв 26	1 апр 26	1 июл 26	1 окт 26	1 янв 27	1 апр 27	1 июл 27	1 окт 27	1 янв 28	1 апр 28	1 июл 28	1 окт 28	1 янв 29
Конец периода	31 дек 25	31 мар 26	30 июн 26	30 сен 26	31 дек 26	31 мар 27	30 июн 27	30 сен 27	31 дек 27	31 мар 28	30 июн 28	30 сен 28	31 дек 28	31 мар 29
ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД														
Потенциальный доход от помещений	5 248 636	5 442 607	5 503 081	5 563 554	5 563 554	5 769 164	5 833 266	5 897 368	5 897 368	6 166 368	6 166 368	6 234 130	6 234 130	6 482 233
по действующим договорам	5 248 636	5 442 607	5 503 081	5 563 554	5 563 554	5 769 164	5 833 266	5 897 368	5 897 368	6 166 368	6 166 368	6 234 130	6 234 130	6 482 233
по новым договорам														
Итого, потенциальный валовой доход	5 248 636	5 442 607	5 503 081	5 563 554	5 563 554	5 769 164	5 833 266	5 897 368	5 897 368	6 166 368	6 166 368	6 234 130	6 234 130	6 482 233
ПОТЕРИ ПЛАТЕЖЕЙ														
Потери от неполной загрузки помещений														
Итого, потери платежей														
ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД	5 248 636	5 442 607	5 503 081	5 563 554	5 563 554	5 769 164	5 833 266	5 897 368	5 897 368	6 166 368	6 166 368	6 234 130	6 234 130	6 482 233
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ														
Эксплуатационные и коммунальные расходы														
Земельные платежи	(52 176)	(51 042)	(51 609)	(52 176)	(52 176)	(66 497)	(67 236)	(67 975)	(67 975)	(67 053)	(67 053)	(67 789)	(67 789)	(66 497)
Расходы на страхование	(12 981)	(12 699)	(12 840)	(12 981)	(12 981)	(12 699)	(12 840)	(12 981)	(12 981)	(12 805)	(12 805)	(12 945)	(12 945)	(12 699)
Налог на имущество	(134 597)	(134 597)	(134 597)	(134 597)	(134 597)	(134 597)	(134 597)	(134 597)	(134 597)	(161 076)	(161 076)	(161 076)	(161 076)	(161 076)
Итого, операционные расходы	(199 753)	(198 337)	(199 045)	(199 753)	(199 753)	(213 793)	(214 673)	(215 553)	(215 553)	(240 934)	(240 934)	(241 811)	(241 811)	(240 272)
ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД	5 048 883	5 244 271	5 304 036	5 363 801	5 363 801	5 555 371	5 618 593	5 681 815	5 681 815	5 925 434	5 925 434	5 992 319	5 992 319	6 241 960
ПРОЧИЕ РАСХОДЫ														
Брокерская комиссия за сдачу в аренду														
Фонд капитальных затрат	(22 335)	(22 600)	(22 853)	(23 109)	(23 368)	(23 629)	(23 878)	(24 129)	(24 383)	(24 640)	(24 883)	(25 128)	(25 375)	(25 625)
Итого, прочие расходы	(22 335)	(22 600)	(22 853)	(23 109)	(23 368)	(23 629)	(23 878)	(24 129)	(24 383)	(24 640)	(24 883)	(25 128)	(25 375)	(25 625)
Чистый денежный поток до налогообложения	5 026 548	5 221 671	5 281 183	5 340 692	5 340 433	5 531 742	5 594 715	5 657 686	5 657 432	5 900 794	5 900 551	5 967 191	5 966 943	6 216 335
Фактор дисконтирования	0,5477	0,5245	0,5024	0,4809	0,4603	0,4408	0,4222	0,4042	0,3869	0,3704	0,3547	0,3395	0,3250	0,3112
Дисконтированный денежный поток	2 753 143	2 738 711	2 653 074	2 568 563	2 458 330	2 438 392	2 362 114	2 286 842	2 188 708	2 185 513	2 092 731	2 026 120	1 939 180	1 934 544

3 Расчет справедливой (рыночной) стоимости
Доходный подход

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

Прогноз денежных потоков (продолжение)

Номер периода	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
Начало периода	1 апр 29	1 июл 29	1 окт 29	1 янв 30	1 апр 30	1 июл 30	1 окт 30	1 янв 31	1 апр 31	1 июл 31	1 окт 31	1 янв 32
Конец периода	30 июн 29	30 сен 29	31 дек 29	31 мар 30	30 июн 30	30 сен 30	31 дек 30	31 мар 31	30 июн 31	30 сен 31	31 дек 31	31 мар 32
ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД												
Потенциальный доход от помещений	6 554 257	6 626 282	6 626 282	6 871 167	6 947 513	7 023 859	7 023 859	2 733 669	2 791 278	2 849 757	2 877 837	2 866 750
по действующим договорам	6 554 257	6 626 282	6 626 282	6 871 167	6 947 513	7 023 859	7 023 859	0	0	0	0	0
по новым договорам								2 733 669	2 791 278	2 849 757	2 877 837	2 866 750
Итого, потенциальный валовой доход	6 554 257	6 626 282	6 626 282	6 871 167	6 947 513	7 023 859	7 023 859	2 733 669	2 791 278	2 849 757	2 877 837	2 866 750
ПОТЕРИ ПЛАТЕЖЕЙ												
Потери от неполной загрузки помещений								(2 323 618)	(1 953 895)	(1 567 366)	(1 151 135)	(716 688)
Итого, потери платежей								(2 323 618)	(1 953 895)	(1 567 366)	(1 151 135)	(716 688)
ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД	6 554 257	6 626 282	6 626 282	6 871 167	6 947 513	7 023 859	7 023 859	410 050	837 383	1 282 391	1 726 702	2 150 063
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ												
Эксплуатационные и коммунальные расходы								(1 479 392)	(1 510 569)	(1 542 217)	(1 557 413)	(1 551 413)
Земельные платежи	(67 236)	(67 975)	(67 975)	(66 497)	(67 236)	(67 975)	(67 975)	(78 415)	(79 287)	(80 158)	(80 158)	(79 070)
Расходы на страхование	(12 840)	(12 981)	(12 981)	(12 699)	(12 840)	(12 981)	(12 981)	(12 699)	(12 840)	(12 981)	(12 981)	(12 805)
Налог на имущество	(161 076)	(161 076)	(161 076)	(161 076)	(161 076)	(161 076)	(161 076)	(161 076)	(161 076)	(161 076)	(161 076)	(188 939)
Итого, операционные расходы	(241 152)	(242 032)	(242 032)	(240 272)	(241 152)	(242 032)	(242 032)	(1 731 583)	(1 763 772)	(1 796 432)	(1 811 628)	(1 832 226)
ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД	6 313 105	6 384 250	6 384 250	6 630 894	6 706 360	6 781 827	6 781 827	(1 321 532)	(926 388)	(514 041)	(84 925)	317 837
ПРОЧИЕ РАСХОДЫ												
Брокерская комиссия за сдачу в аренду							(137 230)	(138 582)	(139 947)	(141 326)	(142 719)	(144 125)
Фонд капитальных затрат	(25 878)	(26 133)	(26 390)	(26 650)	(26 913)	(27 178)	(27 446)	(27 716)	(27 989)	(28 265)	(28 544)	(28 825)
Итого, прочие расходы	(25 878)	(26 133)	(26 390)	(26 650)	(26 913)	(27 178)	(164 676)	(166 298)	(167 937)	(169 592)	(171 263)	(172 950)
Чистый денежный поток до налогообложения	6 287 227	6 358 117	6 357 860	6 604 244	6 679 447	6 754 649	6 617 151	(1 487 831)	(1 094 325)	(683 632)	(256 188)	144 887
Фактор дисконтирования	0,2981	0,2854	0,2731	0,2615	0,2505	0,2398	0,2295	0,2198	0,2105	0,2016	0,1929	0,1847
Дисконтированный денежный поток	1 874 065	1 814 381	1 736 529	1 727 317	1 673 288	1 619 972	1 518 962	(327 045)	(230 399)	(137 795)	(49 424)	26 760

Источник: расчеты Исполнителя

3 Расчет справедливой (рыночной) стоимости
Доходный подход

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

Прогноз денежных потоков (продолжение)

Номер периода	41	42	43	44	45	46
Начало периода	1 апр 32	1 июл 32	1 окт 32	1 янв 33	1 апр 33	1 июл 33
Конец периода	30 июн 32	30 сен 32	31 дек 32	31 мар 33	30 июн 33	30 сен 33
ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД						
Потенциальный доход от помещений	2 894 998	2 955 650	2 984 773	2 956 736	3 019 046	3 082 297
по действующим договорам	0	0	0	0	0	0
по новым договорам	2 894 998	2 955 650	2 984 773	2 956 736	3 019 046	3 082 297
Итого, потенциальный валовой доход	2 894 998	2 955 650	2 984 773	2 956 736	3 019 046	3 082 297
ПОТЕРИ ПЛАТЕЖЕЙ						
Потери от неполной загруженности помещений	(289 500)	(295 565)	(298 477)	(295 674)	(301 905)	(308 230)
Итого, потери платежей	(289 500)	(295 565)	(298 477)	(295 674)	(301 905)	(308 230)
ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД	2 605 498	2 660 085	2 686 296	2 661 062	2 717 142	2 774 068
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ						
Эксплуатационные и коммунальные расходы	(1 566 699)	(1 599 523)	(1 615 284)	(1 600 111)	(1 633 831)	(1 668 061)
Земельные платежи	(79 070)	(79 939)	(79 939)	(78 415)	(79 287)	(80 158)
Расходы на страхование	(12 805)	(12 945)	(12 945)	(12 699)	(12 840)	(12 981)
Налог на имущество	(188 939)	(188 939)	(188 939)	(188 939)	(188 939)	(188 939)
Итого, операционные расходы	(1 847 513)	(1 881 346)	(1 897 106)	(1 880 163)	(1 914 896)	(1 950 139)
ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД	757 985	778 739	789 189	780 899	802 245	823 929
ПРОЧИЕ РАСХОДЫ						
Брокерская комиссия за сдачу в аренду			(45 161)	(45 161)	(45 161)	(45 161)
Фонд капитальных затрат	(29 109)	(29 396)	(29 686)	(29 978)	(30 273)	(30 572)
Итого, прочие расходы	(29 109)	(29 396)				
Терминальная стоимость			20 679 368			
Брокерская комиссия за продажу			(103 397)			
Итого, доход от продажи Объекта			20 575 971			
Чистый денежный поток до налогообложения	728 876	749 343	20 575 971			
Фактор дисконтирования	0,1769	0,1693	0,1657			
Дисконтированный денежный поток	128 910	126 879	3 408 421			

Источник: расчеты Исполнителя

Стоимость Объекта на Дату оценки, полученная в рамках доходного подхода

93 568 000 руб.

Значение стоимости приведено округленно, не включая НДС.

3 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Сравнительный подход

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

Сравнительный подход

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

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

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

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

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





В таблице на следующем слайде представлен расчет стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода.

3 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Сравнительный подход

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

Расчет рыночной цены продажи офисных помещений

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Ссылка		surgut.cian.ru/sale/commercial/259711083/	surgut.cian.ru/sale/commercial/259711083/	www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_555.3_m_2377020439
Контакт		+7 (950) 536-15-03, Николай	+7 (922) 416-65-81, Дмитрий	+7 (912) 093-27-88, Инна
Цена предложения, руб./кв. м, с НДС		10 828	15 713	11 705
Тип цены (предложение/сделка)		Сделка	Предложение	Предложение
Корректировка		0%	-19%	-19%
Скорректированная цена		10 828	12 727	9 481
Время предложения/сделки	31.05.2022	Январь 2022 г.	Май 2022 г.	Май 2022 г.
Корректировка		12%	0%	0%
Скорректированная цена		12 126	12 727	9 481
Фотография объекта				
Местоположение	ул. Энергостроителей, д. 5	ул. Аэрофлотская, д. 43/1	ул. Индустриальная	ул. Энергостроителей, д. 5/1
Корректировка		0%	0%	0%
Общая площадь, кв. м	2 368,3	1 939,4	891,0	555,3
Корректировка		-4%	-17%	-24%
Доля офисных помещений, %	100%	100%	66%	100%
Доля производственных помещений, %			17%	
Доля гаража, %			17%	
Корректировка		0%	20,3%	0%
Совокупная корректировка		-4%	0%	-24%
Скорректированная цена		11 675	12 713	7 198
Состояние отделки	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Требуется ремонт
Корректировка		0	0	4 800
Скорректированная цена		11 675	12 713	11 998
Вес		33%	33%	33%
Рыночная цена продажи, руб./кв. м, с НДС	12 100			
Рыночная цена продажи, руб./кв. м, без НДС, округленно	10 083			
Справедливая (рыночная) стоимость Объекта, руб., без НДС*	23 880 358			

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

3 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Сравнительный подход

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

При определении цены продажи мы применяли следующую последовательность корректировок:

Корректировка на тип цены (сделка/ предложение). Логика применения корректировки описана ранее в Отчете.

По данным Справочника Лейфера, корректировка на предложение для офисных объектов на неактивном рынке находится в диапазоне 8% – 19% (табл. 482). По результатам анализа рынка и интервьюирования брокеров было выявлено, что сделки по продаже крупных коммерческих объектов в Сургуте в настоящее время единичны, корректировка на предложение соответствует верхней границе диапазона.

По данным брокера, аналог 1 был реализован в начале 2022 года. Корректировка для данного аналога составляет 0%.

Корректировка на время сделки/ предложения. Используемые для расчета аналоги 2 и 3 присутствовали на рынке недвижимости в мае 2022 года, оценка проводится на 31 мая 2022 года. Таким образом, корректировка на время предложения не применялась.

Аналог 1 был продан реализован в начале 2022 года. По результатам анализа рынка, проведенного Исполнителем, рост рынка с декабря 2021 года до Даты оценки составил 12%, в связи с чем корректировка для аналога составила 12%.

Рыночная ставка аренды, руб./кв. м/год, без НДС

на 15.12.2021	4 167
на 31.05.2022	4 667
Изменение	12%

Источник: анализ Исполнителя

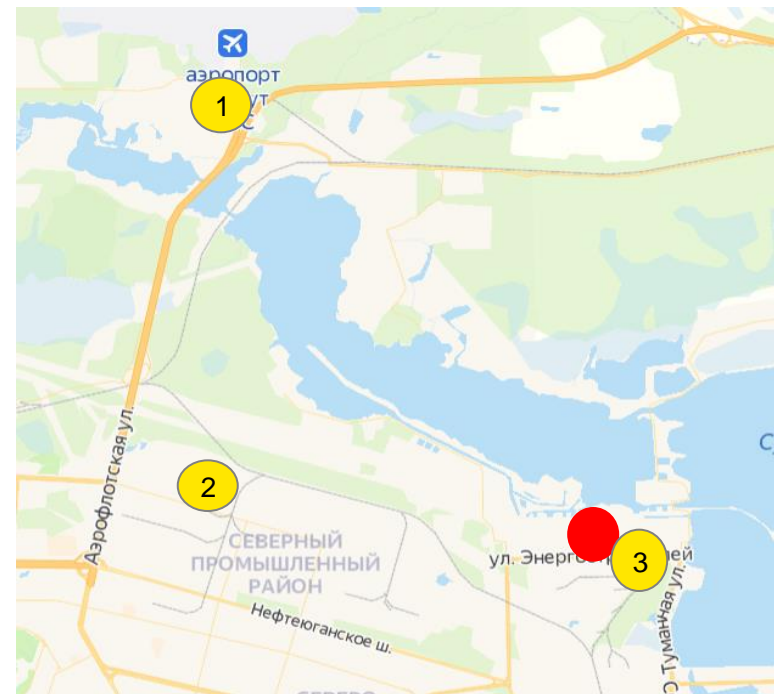
Корректировка на местоположение

Логика применения корректировки описана ранее в Отчете. Расположение используемых в расчете объектов-аналогов представлено на карте справа.

Несмотря на удаленность аналога 1, его транспортная доступность относительно центра города сопоставима с Объектом оценки (20 минут на машине и 50 мин на общественном транспорте). Аналог 1 расположен вблизи аэропорта, его ближайшее окружение аналогично окружению Объекта оценки, который расположен в промышленной зоне.

Местоположение аналогов 2 и 3 также сопоставимо с Объектом оценки, поэтому корректировка не применялась.

Расположение объектов-аналогов



Источник: yandex.ru/maps



Объект оценки

1. ул. Аэрофлотская, д. 43/1
2. ул. Индустриальная
3. ул. Энергостроителей, д. 5/1

3 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Сравнительный подход

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

Корректировка на площадь. Логика применения корректировки описана ранее в Отчете.

Размер корректировки был определен согласно Справочнику Лейфера (рис. 87): $Y = 2,3674x^{-0,19}$, где y – функция, учитывающая зависимость между площадью Объекта оценки и его ценой,
 x – площадь объекта, кв. м.

Корректировка на площадь определяется по формуле:

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

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

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

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

Корректировка на структуру площадей

Аналоги 1 и 3 являются офисными зданиями, как и Объект оценки, а аналог 2 имеет в своем составе офисные помещения, производственные помещения и гараж.

Поскольку мы анализировали цены предложений аналогов в расчете на общую площадь объекта, необходимо учесть наличие в составе общей площади объекта оценки и/или аналогов помещений неофисного назначения, цены на которые, как правило, отличаются.

Корректирующий коэффициент определяется с учетом доли помещений различного назначения в Объекте оценки по сравнению с объектами аналогами по следующей формуле:

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

K_z – корректирующий коэффициент на долю офисных помещений, складских помещений и помещений гаража;

Do_1, Do_2, Do_3 – доля помещений Объекта оценки, которые относятся к офисным, складским помещениям и помещениям гаража;

Da_1, Da_2, Da_3, Da_4 – доля помещений аналога, которые относятся к офисным, складским помещениям и помещениям гаража;

k_2, k_3, k_4 – коэффициенты, учитывающие разницу в стоимости помещений.

Значение коэффициента k было определено на основе справочника Статриелт и составило:

Назначение	Коэффициент (k)
Офисное	1,00
Производственное	0,38
Гараж	0,62

Источник: Статриелт, анализ Исполнителя

Корректировка на отделку и состояние помещений

На Дату оценки Объект имеет стандартную отделку. Аналог 3 требует ремонта, поэтому к его цене была применена повышающая корректировка. Остальные аналоги являются сопоставимыми с Объектом оценки, поэтому корректировка не применялась.

Стоимость ремонта офисных помещений была определена по данным группы по управлению строительными проектами Отдела консультаций по недвижимости компании ЕУ и составила 24 000 руб./кв. м, с НДС .

Стоимость ремонта офисных помещений и абсолютные корректировки на уровень отделки представлены в таблице ниже.

Уровень отделки объекта-аналога	Корректировка, руб./кв. м, с НДС
Без отделки	24 000
Под чистовую отделку	16 800
Требуется ремонт	4 800
Стандартная отделка	0

Источник: анализ Исполнителя

3 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Сравнительный подход

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

Корректировка на обременение (договор долгосрочной аренды)

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

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

Расчет корректировки проводился по следующему алгоритму:

1. Прогнозный период для расчета данной корректировки равен оставшемуся сроку текущего долгосрочного договора аренды (до 31.12.2030)
2. Мы спрогнозировали денежный поток по договору аренды, которым обременен Объект оценки (арендные платежи на кв. м).
3. Согласно действующему договору аренды, арендатор самостоятельно несет расходы на эксплуатацию помещений и коммунальные расходы. Так как рыночные ставки аренды включают данные расходы (кроме электричества), мы учли возникающую экономию (с учетом динамики рынка).
4. Мы спрогнозировали денежный поток на рыночных условиях (арендные платежи на кв. м по рыночной ставке аренды с учетом динамики изменения ставки аренды).
5. Мы посчитали разницу между доходом Объекта оценки от текущего договора аренды с учетом экономии на эксплуатационных и коммунальных расходах (кроме электричества), и потенциальным доходом исходя из рыночных ставок аренды с учетом ежеквартального рыночного роста.
6. Мы продисконтировали рассчитанную разницу, применив ставку дисконтирования в размере 19,0% (равную ставке дисконтирования в рамках доходного подхода).

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

3 Расчет справедливой (рыночной) стоимости
Сравнительный подход

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

Расчет корректировки на обременение в виде долгосрочного договора аренды

Период	01.06.2022-31.12.2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Рост рыночных ставок аренды	0,00%	3,88%	5,11%	4,83%	4,55%	4,28%	4,00%	4,00%	4,00%
Рыночная ставка аренды, руб./кв. м	2 722	4 734	4 940	5 187	5 432	5 674	5 910	6 147	6 393
Индексация ставки по договору	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
Базовая ставка по договору, руб./кв. м	6 057	10 951	11 608	12 304	13 042	13 825	14 654	15 534	16 466
Рост эксплуатационных и коммунальных расходов	10,15%	7,39%	5,88%	4,83%	4,55%	4,28%	4,00%	4,00%	4,00%
Экономия на эксплуатационных и коммунальных расходах, руб./кв. м	1 384	2 512	2 673	2 813	2 944	3 073	3 199	3 327	3 460
Доход по договору с учетом экономии, руб./кв. м	7 441	13 462	14 281	15 117	15 986	16 898	17 853	18 860	19 925
Разница	4 719	8 728	9 341	9 930	10 554	11 224	11 943	12 714	13 533
Фактор дисконтирования	0,9505	0,8287	0,6965	0,5852	0,4918	0,4133	0,3473	0,2918	0,2452
Дисконтированная разница	4 485	7 233	6 506	5 811	5 190	4 639	4 148	3 710	3 319
Разница всего, руб./кв. м	45 041								
Площадь, кв. м	1 692								
Корректировка, руб.	76 227 744								

Источник: анализ Исполнителя

Расчет стоимости Объекта оценки

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

Стоимость, руб., без НДС	Корректировка на долгосрочный договор аренды, руб.	Стоимость Объекта оценки, руб., без НДС, округленно
23 880 358	76 227 744	100 108 000

Источник: анализ Исполнителя, данные Заказчика

Стоимость Объекта на Дату оценки, полученная в рамках сравнительного подхода

100 108 000 руб.

Значение стоимости приведено округленно, не включая НДС.

3 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Согласование результатов и вывод о стоимости

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

Согласование результатов и вывод о стоимости

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

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

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

Для согласования результатов примененных подходов и вывода рыночной стоимости Объекта оценки мы использовали метод анализа иерархий.

К числу наиболее значимых требований, предъявляемых к механизмам (подходам) формирования рыночной стоимости недвижимости могут быть отнесены следующие:

1. Критерий А: Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора или продавца;
2. Критерий Б: Тип, качество, обширность данных, на основе которых проведен анализ;
3. Критерий В: Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;
4. Критерий Г: Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

Расчет весов для результатов использованных подходов производится как с учетом уровня взаимной важности выделенных требований (критериев) к подходам расчета рыночной стоимости, так и с учетом того насколько для конкретного объекта использованные подходы соотносятся по степени адекватности этим критериям. Мы полагаем, что все перечисленные выше критерии равнозначны и оказывают одинаковое влияние на формирование рыночной стоимости Объекта оценки.

3 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Согласование результатов и вывод о стоимости

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

В таблицах ниже приводится оценка влияния на стоимость Объекта оценки каждого из четырех выбранных критериев.

Критерий А: Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора или продавца

Подходы	Сравнительный	Доходный	Расчет для веса	Вес подхода по критерию
	I	II	III*	
Сравнительный	1,00	0,33	0,58	25,0%
Доходный	3,00	1,00	1,73	75,0%
Сумма			2,31	100,0%

Критерий Б: Тип, качество, обширность данных, на основе которых проведен анализ

Подходы	Сравнительный	Доходный	Расчет для веса	Вес подхода по критерию
	I	II	III*	
Сравнительный	1,00	0,33	0,58	25,0%
Доходный	3,00	1,00	1,73	75,0%
Сумма			2,31	100,0%

Критерий В: Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания

Подходы	Сравнительный	Доходный	Расчет для веса	Вес подхода по критерию
	I	II	III*	
Сравнительный	1,00	0,33	0,58	25,0%
Доходный	3,00	1,00	1,73	75,0%
Сумма			2,31	100,0%

Критерий Г: Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость

Подходы	Сравнительный	Доходный	Расчет для веса	Вес подхода по критерию
	I	II	III*	
Сравнительный	1,00	1,00	1,00	50,0%
Доходный	1,00	1,00	1,00	50,0%
Сумма			2,00	100,0%

* Расчет значения по графе III выполнен по формуле: $III = (I * II)^{(1/2)}$

3 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Согласование результатов и вывод о стоимости

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

Согласование результатов и вывод о стоимости

Таким образом, веса, используемые для согласования стоимости, приведены в таблице ниже:

Подходы / критерии	А	Б	В	Г	Итоговый вес подхода, округленно
Вес критерия	25%	25%	25%	25%	
Сравнительный	25%	25%	25%	50%	30%
Доходный	75%	75%	75%	50%	70%
Сумма					100%

Проведенный анализ соответствует рекомендациям РОО: «в сложившихся условиях рекомендуется учитывать, что применяемые методы оценки стоимости требуют дополнительных корректировок на высокую неопределенность на внутреннем и внешнем рынках. Методы сравнительного подхода, построенные на информации о сделках, совершенных до наступления кризисного периода, или предложения к продаже активов, когда продавцы и покупатели еще не приняли новую реальность, могут не учитывать возникшую впоследствии неопределенность и состояние рынка». Учитывая вышесказанное, сравнительному подходу присвоен меньший вес.

Согласование результатов

Подход	Стоимость, руб., без НДС	Вес подхода	Итоговая справедливая (рыночная) стоимость, руб., без НДС, округленно
Затратный	Не применялся	-	
Сравнительный	100 108 000	30%	96 000 000
Доходный	93 568 000	70%	

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

96 000 000 (Девяносто шесть миллионов) рублей.

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

Этаж	Площадь, кв. м	Справедливая (рыночная стоимость), руб. без НДС
Цоколь	251,1	34 572 647,05
3-й этаж	45,9	30 454 249,88
3-й этаж	38,8	30 973 103,07
Итого	335,8	96 000 000

4

Приложения

	Стр.
Обзор макроэкономической ситуации	60
Обзор рынка офисной недвижимости	62
Перечень использованных материалов	65
Сведения об Оценщике	67
Копии интернет-страниц	69
Копии документов Заказчика	77

4 Приложения

Обзор макроэкономической ситуации

Макроэкономические данные по России

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

Макроэкономические факторы оказывают значительное влияние на развитие всех сегментов рынка недвижимости. В связи с этим, в этой части Отчета мы описываем важнейшие глобальные тенденции и состояние экономики РФ в первом полугодии 2022 года в контексте их влияния на российский рынок недвижимости.

Прогноз ИПЦ России по состоянию на конец мая 2022 года

ИПЦ России, г/г, %	2022	2023	2024	2025
EIU	21,0%	8,9%	4,7%	4,2%
Oxford Economics	20,6%	5,3%	7,1%	7,7%
ЦБ РФ	20,5%	6,0%	4,0%	
МЭР	17,5%	6,1%	4,0%	4,0%
HSE	20,1%	7,6%	5,0%	4,2%
ЦМАКП	18,5%	8,2%	5,1%	4,6%
VEB	18,7%	8,0%	5,0%	
МВФ	24,0%	12,0%	6,0%	4,0%
Среднее значение	20,1%	7,8%	5,1%	4,8%

Источник: Economist Intelligence Unit, Oxford Economics, ЦБ РФ, Министерство экономического развития РФ, ВШЭ, Центр макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования, Государственная корпорация развития (ВЭБ.РФ), Международный валютный фонд

Экономическая ситуация

По данным Росстата, по предварительной оценке, индекс физического объема ВВП в 1 квартале 2022 года относительно соответствующего периода 2021 года составил 103,5%.

По данным Росстата, по итогам первого квартала текущего года рост показали следующие отрасли: пассажирооборот (18,1%), добыча полезных ископаемых (8,5%), обрабатывающие производства (5,1%), водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений (4,9%), строительство (4,5%), грузооборот (4,1%), оптовый товарооборот (3,6%), розничный товарооборот (3,5%) и сельское хозяйство (1,9%).

Согласно прогнозу Министерства экономического развития РФ, в 2022 году ожидается снижение ВВП на 7,8%, в 2023 – на 0,7%. В 2024 и 2025 ожидается основной восстановительный рост – ВВП вырастет на 3,2% и 2,6% соответственно.

26 мая 2022 года Банк России понизил ключевую ставку до 11% годовых. По прогнозу Банка России, с учетом проводимой денежно-кредитной политики годовая инфляция снизится до 5,0–7,0% в 2023 году и вернется к 4% в 2024 году. Между тем в соответствии с консенсус прогнозом в 2025 г. ожидается инфляция около 4,8% и дальнейшее ее снижение.

4 Приложения

Обзор макроэкономической ситуации

Макроэкономические данные по России

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

Макроэкономика: влияние на рынок недвижимости

Влияние на рынок недвижимости оказали следующие основные факторы:

Денежная масса:

По данным ЦБ РФ, по состоянию на 1 мая 2022 года увеличение денежной массы в национальном определении (денежного агрегата M2) с начала года составило 3,4% (за аналогичный период 2021 года данный показатель составил 0,9%).

Инфляция:

По данным Минэкономразвития, по состоянию на 27 мая 2022 года, инфляция составила 17,35% г/г (11,82% с начала года).

Продолжается снижение продовольственных цен (-0,15%) за счет ускорения дефляции на плодоовощную продукцию. Цены на непродовольственные товары росли умеренными темпами, при этом снижение цен на автомобильный бензин продолжается двенадцатую неделю подряд.

Уровень безработицы:

По данным Минэкономразвития, по состоянию на апрель 2022 года, безработица составила 4,0%. Общая численность безработных составила 3,0 млн человек.

Индекс промышленного производства:

По данным Росстата, индекс промышленного производства в мае 2021 года составил 98,4% к соответствующему месяцу предыдущего года. Таким образом, за январь-апрель 2022 года индекс промышленного производства составил 103,9% к соответствующему периоду предыдущего года.

Цены на нефть:

По данным Министерства финансов РФ, средняя цена на нефть марки Urals в январе-мае 2022 года сложилась в размере \$83,48 за баррель, в январе-мае 2021 года - \$61,62 за баррель.

Средняя цена на нефть марки Urals в мае 2022 года сложилась в размере \$78,81 за баррель, увеличившись по сравнению с маем прошлого года в 1,2 раза (\$66,63 за баррель).

Учитывая высокую неопределенность на рынках, вызванную Событиями, текущие данные о макроэкономических индикаторах могут не отражать факторы, влияющие на стоимость Объекта на Дату оценки.

Ретроспективные данные также должны трактоваться с осторожностью.

Дальнейшее развитие Событий может оказать влияние как на рынок недвижимости в целом, так и на стоимость Объекта оценки в частности.

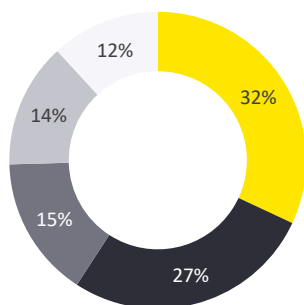
4 Приложения

Обзор рынка офисной недвижимости

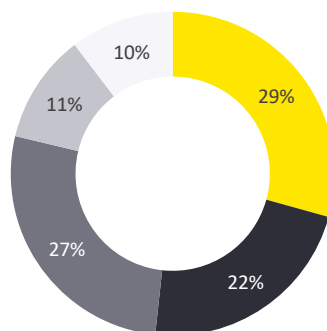
- 1 Общая часть
- 2 Методология оценки
- 3 Расчет справедливой ...
- 4 Приложения**

Структура предложения офисной недвижимости в Сургуте по районам, май 2022 года

Аренда



Продажа



- Центральный
- Восточный
- Северный жилой
- Северо-восточный жилой
- Северный промышленный

Источник: surgut.cian.ru, анализ Исполнителя

Предложение офисной недвижимости

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

По данным «ЦИАН», по состоянию на май 2022 года в Сургуте к продаже предлагается около 145 объектов общей площадью около 50 000 кв. м, около половины из которых представлено объектами площадью от 100 до 300 кв. м.

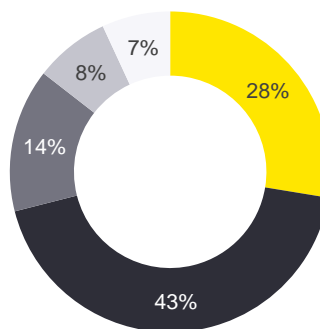
На Восточный район, в котором расположен Объект оценки, приходится значительная часть предложений о продаже и аренде, однако в основном данные предложения сосредоточены в части, находящейся в непосредственной близости от центра города.

К аренде предлагается около 150 объектов суммарной площадью около 31 000 кв. м, половина от всех предложений приходится на объекты площадью менее 100 кв. м.

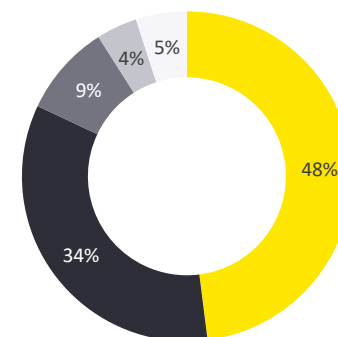
По состоянию на май 2022 года деловая активность сосредоточена в Центральном и Восточном районах.

Распределение предложения объектов офисного назначения в аренду и на продажу в Сургуте по площади, май 2022 г.

Продажа



Аренда



- Менее 100 кв.м
- 100 - 300 кв. м
- 300-500 кв.м
- 500-1000 кв. м
- Более 1000 кв. м

4 Приложения

Обзор рынка офисной недвижимости

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

4 Приложения

Ставки аренды

Диапазон запрашиваемых ставок аренды в мае 2022 года по данным «ЦИАН» составил 2 425– 19 500 руб./кв. м/год с НДС. Самые высокие ставки наблюдаются в бизнес-центрах, расположенных в центральной части города, таких как БЦ «на ул. Университетская, 4», БЦ «Север». Что касается объектов, сопоставимых с Объектом оценки, ставка аренды за офисные помещения площадью 30-50 кв. м варьируется от 4 800 до 6 000 руб./кв. м/год с НДС.

Цены продаж

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

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

Что касается объектов, сопоставимых с Объектом оценки (административные здания с кабинетной планировкой общей площадью от 1 000 кв. м, расположенные в промышленной зоне), диапазон цен предложений с учетом НДС составляет 10 900 – 21 700 руб./кв. м. Наибольшая стоимость характерна для качественных зданий, расположенных в непосредственной близости от центра города.

4 Приложения

Обзор рынка офисной недвижимости

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

Ценообразующие факторы

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

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, Справочник Лейфера

Учитывая высокую неопределенность на рынках, вызванную Событиями, а также инерционность региональных рынков недвижимости, текущие данные о рынке коммерческой недвижимости г. Сургут могут не отражать факторы, влияющие на стоимость Объекта на Дату оценки.

Ретроспективные данные о рынке недвижимости также должны трактоваться с осторожностью.

Дальнейшее развитие Событий может оказать влияние как на рассматриваемый рынок недвижимости в целом, так и на стоимость Объекта оценки в частности.

4 Приложения

Перечень использованных материалов

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

4 Приложения

Перечень файлов, предоставленных Заказчиком

Название файла	Размер, байт
20181227_ДС_аренда_Энергостроителей.pdf	4 479 612
20201228_ДС_Договор_аренды_(НПФП-ЮРИЦ).pdf	254 499
9.20181213 Дог аренды Энергостроителей №Д-ЮРИЦ-2018-0123 от 13.12.18 (НПФ - ЮРИЦ).pdf	15 173 574
Счет-фактура № 7 от 31 января 2021 г.pdf	87 662
Техпаспорт Энергостроителей 5.pdf	7 357 541
scan.pdf	2 745 123
Бухг отчетность 2021 Восток.pdf	19 513 954
ф1ф2 Восток на 31.03.2022.pdf	3 030 371
Бухгалтерская Отчетность 2021 год ЮРИЦ.pdf	4 472 781
Бухгалтерская отчетность за 1 кв 2022 год ЮРИЦ.pdf	153 889
Расходы административного здания по адресу г. Сургут ул. Энергостроителей д 5 (1).xlsx	18 554
Сургут, Энергостроителей 5 (этаж 2).pdf	3 994 373
Сургут, Энергостроителей 5 (этаж 3).pdf	4 026 319
Сургут, Энергостроителей 5 (этаж 1).pdf	4 100 953
Сургут, Энергостроителей 5 (земля).pdf	4 266 633
3Остаточная.xlsx	13 819

4 Приложения

Перечень использованных материалов

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

Нормативно-правовые акты

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

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

Налоговый кодекс РФ

Гражданский кодекс РФ

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

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

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

Учебно-методическая литература

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

Справочник оценщика недвижимости – 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.» под ред. Л. А. Лейфер, Нижний Новгород, 2021

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.rway.ru

www.cre.ru

www.hmao.move.ru

www.cian.ru

www.domofond.ru

bankrot.fedresurs.ru

www.surgut.etagi.com

www.surgut.restate.ru

4 Приложения

Сведения об Оценщике

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



4 Приложения

Сведения об Оценщике

1 Общая часть

2 Методология оценки

3 Расчет справедливой ...

4 Приложения

ИНГОССТРАХ



ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-078402/21

«15» августа 2021 г. г. Москва

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. Архангельская Ольга Юрьевна
Паспортные данные: серия 4519 номер 076944, выдан ГУ МВД России по г. Москве, код подразделения 770-004, 25.03.2019
Адрес регистрации: 115035, г. Москва, Космонавтовская наб., дом 40-42, строение 3, кв. 243
2. СТРАХОВЩИК:

2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Петинская, 12 стр.2.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ
(СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА
СТРАХОВАНИЯ /
РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):

3.1. С «02» сентября 2021 года по «01» сентября 2022 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем и течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
4. СТРАХОВАЯ СУММА:

4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 1 000 000 (Один миллион) рублей.
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

5.1. 2 000 (Две тысячи) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 14.09.2021 г.
5.2. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (ООО «Эрист энд Инт – оценка и консультационные услуги», 115035, Москва, Садовническая наб., д.77, стр.1, ИНН 7705637264).
При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежащим исполнителем своей обязанности по оплате согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счёт плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счёт получателя.
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечёт каких-либо правовых последствий для его сторон.
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

6.1. Настоящий Договор заключён и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019г. (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия

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

10. ФРАНШИЗА:

10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.

11. УВЕДОМЛЕНИЯ:

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

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	olga.arhangel'skaya@tin.ey.com	prof-msk@ingos.ru
телефонная связь:	+7(985)776-40-29	+7(499)973-92-03

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Архангельская Ольга Юрьевна

Страхователь:

О.Ю. Архангельский

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

С.Ю. Архангельский
С.Ю. Архангельский

4 Приложения

Копии интернет-страниц

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

4 Приложения

Расчет рыночной арендной ставки офисных помещений

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

Аналог 1

<https://surgut.cian.ru/rent/commercial/273211136/>

В результате общения с брокером было уточнено, что арендная ставка составляет 450 руб./кв. м/мес.

офис

Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут,
Пионерная ул., 7

Метро:

16 000 Р

4 800 Р за м² в год, комиссия 0%, для агента 0%

Общая информация:

Этаж: 1 / 4

Площадь: 40.0 м²

Комнаты: None

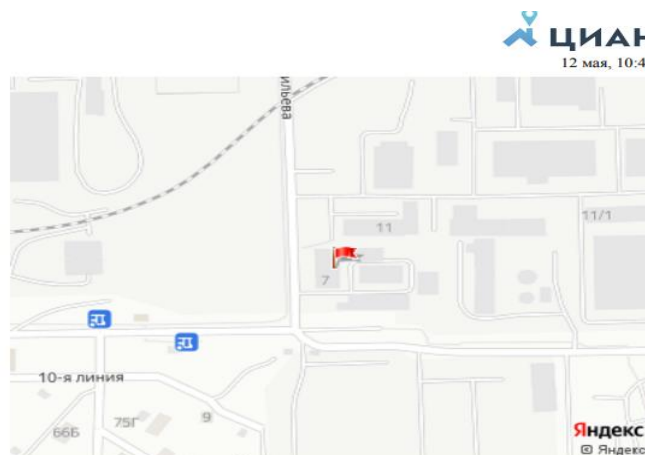
Здание: административное

Тип договора: прямая аренда

Пропускная система: есть

Мебель: нет

Телефонные линии: —



Представитель: ID 6884716

Сдаётся в аренду офисное помещение 40 м2. Охрана, видеонаблюдение и коммунальные услуги входят в стоимость. Возможен круглосуточный доступ. Удобное месторасположение, рядом автобусная остановка. Наше доброжелательное отношение и индивидуальный подход к каждому арендатору! [#3924099#]

Телефоны: +7 902 691-07-53

4 Приложения

Копии интернет-страниц

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

Расчет рыночной арендной ставки офисных помещений

Аналог 2

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

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

Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

Коммерческая недвижки. Поиск по объявлениям Сургут Район Найти

Сургут · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Сдам · Офис

Офисное помещение, от 18 до 1420 м²

Добавить в избранное

Добавить заметку

21 апреля в 12:49


480 ₽
в месяц за м² ▾
5 760 ₽ в год за м², без залога

8 982 560-72-95

Пользователь

Подписаться на продавца

№ 415762780, 2473 (+1)



Описание

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

О помещении

Общая площадь: 18 м²

Этаж: 4

Планировка: кабинетная

Тип аренды: прямая

4 Приложения

Копии интернет-страниц

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

4 Приложения

Расчет рыночной арендной ставки офисных помещений

Аналог 3

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

В результате общения с брокером было уточнено, что в данном здании возможна аренда помещения общей площадью 35,3 кв. м.



22 июля, 09:15

офис

Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут,
Электротехническая ул., 21

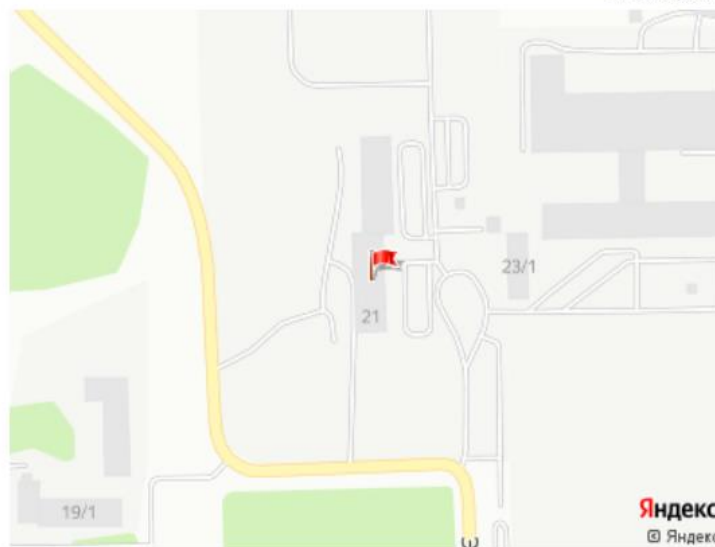
Метро:

400 000 Р

4 800 Р за м² в год, комиссия 0%, для агента 0%

Общая информация:

Этаж: 3 / 3
Площадь: 1000.0 м²
Комнаты: None
Здание: административное
Тип договора: прямая аренда
Пропускная система: —
Мебель: нет
Телефонные линии: —



Представитель: Деловой Дом на Архиерейской

Офисный центр на ул. Электротехническая, 21 - современное здание, обладающее просторными офисными помещениями. Объект расположен за пределами городской суеты, но при этом лишь в 10 минутах езды до центра города. Офисный блок - 1000 кв. м. Все помещения в хорошем состоянии, перед кабинетами руководителей холл, просторная приемная, имеется отдельный санузел. Характеристики помещения: - 3 этаж; - здание расположено на охраняемой территории; - большая благоустроенная парковка; - территория ухоженная, подъездные пути с твердым асфальтовым покрытием всегда в отличном состоянии; - организована доставка общественным транспортом; - хорошая транспортная развязка, до центра города 10 минут, долгосрочному арендатору ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ; - в самом здании имеется пост охраны, организована уборка помещений и территории. Цена: 400 руб./кв.м.

Телефоны: +7 346 255-07-88

4 Приложения

Копии интернет-страниц

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

4 Приложения

Расчет рыночной арендной ставки офисных помещений

Аналог 4

<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-surgut-3130537461>

В результате общения с брокером было уточнено, что в данном здании возможна аренда помещения общей площадью 40 кв. м. по ставке 500 руб./кв. м/мес.

9 980 Р
Без комиссии
Без залога

Офис, 20 м²

Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, улица
Рационализаторов, 23, Восточный, Сургут, Ханты-Мансийский
АО



В избранное



Получать похожие объявления



Связаться с владельцем

8 982 200-52-59

Офис, 20 м²

Сдам в аренду офисные помещения разных площадей 10м2, 15м2, 20м2, 30м2, 40м2, 1, 2, 3 этаже, есть столовая в первом этаже, стоянка для автомобилей, теплые боксы, общежития, СТО Леховой и Грузовой, шиномонтаж.

Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость
Комиссия: нет
Залог: нет
Класс здания:
Площадь: 20 м²
Цена: 9 980 Р
Цена за м²: 499 Р
Тип объекта: Офис

Дата публикации объявления: 6/1/2021
Дата обновления объявления: 1/5/2022
Номер в каталоге: 3130537461

4 Приложения

Копии интернет-страниц

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

Расчет рыночной арендной ставки офисных помещений

Аналог 5

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

Для бизнеса Магазины Помощь

Вход и регистрация Разместить объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

Коммерческая недвижки.

Поиск по объявлениям

Сургут

Район

Найти

Описание

Сургут · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Сдам · Офис

Офис, 25.0 м²

Добавить в избранное

Добавить заметку

6 мая в 08:09

12 500 Р в месяц

6 000 Р в год за м², без залога

8 982 410-55-29

Пользователь
Арендодатель

Подписаться на продавца

№ 2041150429, 1131 (+2)

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



4 Приложения	1 Общая часть
Копии интернет-страниц	2 Методология оценки
	3 Расчет справедливой ...
	4 Приложения

Расчет рыночной цены продажи офисных помещений

Аналог 1 (сделка)

По результатам телефонного интервью выявлено, что аналог продан в январе 2022 года.



Офис, 1939.4 м²

21 000 000 ₽

Тажный п., ул. Аэрофлотская На карте

10 828 ₽ за м²

Описание

140 просмотров, Показать дату изменения

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

Берегите себя — оставайтесь дома!

Узнать подробнее

МЫ ВСЕГДА НА СВЯЗИ!

Характеристики

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

4 Приложения

Копии интернет-страниц

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

4 Приложения

Расчет рыночной цены продажи офисных помещений

Аналог 2

<https://surgut.cian.ru/sale/commercial/259711083/>

По результатам общения с брокером выявлено, что общая площадь помещений на продажу составляет 891 кв. м, а в объявлении в качестве общей площади указана общая площадь земельного участка.

своб. назнач.

Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут,
Индустриальная ул.

Метро:

14 000 000 □

7 857 □ за м²

Общая информация:

Этаж: 1 / 2

Площадь: 1782.0 м²

Комнаты: None

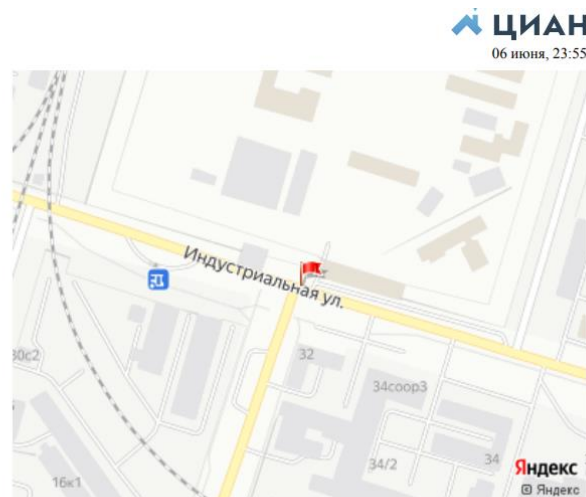
Здание: административное

Тип договора: продажа объекта

Пропускная система: —

Мебель: нет

Телефонные линии: —



Представитель: Этажи Коммерческая Недвижимость

Продается здание капитальное, кирпичное, двухэтажное, общая площадь 891 м². Год постройки 1990 г. Земельный участок в собственности, площадь 1782 м², с закрытым асфальтированным двором и парковочной площадкой. Имеются все коммуникации, интернет, телефонная связь. Непосредственным поставщиком тепло-, водо- и электроснабжения является АО "Автодорстрой". Водоотведение септик 20 куб. м. Подъезд к зданию с ул. Индустриальная капитальный, асфальтобетон в хорошем состоянии. В здании три отдельных входа. Площадь офисной части на 1 этаже 105 м² и 48 м² (с отдельными входами); на 2 этаже 288,6 м² (общая офисная, распланированная на отдельные кабинеты). Площадь производственных отапливаемых помещений на 1 этаже: основных 112 м², вспомогательных (складских) 45 м², плюс два пристроенных отапливаемых бокса 108,2 м² (42,4 + 65,8) с h=3,20 м, которые можно использовать под производство или теплые гаражи. В настоящий момент здание частично сдано в аренду и приносит ежемесячный доход. Торг уместен. Доп. описание: обычное состояние. Номер в базе: 6126741. Район: Северный промышленный.

Телефоны: +7 922 416-65-81

4 Приложения

Копии интернет-страниц

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

4 Приложения

Расчет рыночной цены продажи офисных помещений

Аналог 3

https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_555.3_m_2377020439

Для бизнеса Магазины Помощь



Вход и регистрация

Разместить объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

Коммерческая недвиж.

Поиск по объявлениям

Сургут

Район

Найти

Сургут · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Продам

Свободного назначения, 555.3 м²

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

18 мая в 13:28

6 500 000 ₽

11 705 ₽ за м²

8 982 140-73-08



Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

№ 2377020439, 267 (+4)

О помещении

Вход: со двора

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 555,3 м²

Этаж: 1

Отделка: офисная

Отопление: центральное

Тип сделки: продажа

Расположение

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут,
ул. Энергостроителей, 5/1соор3
р-н Восточный

[Скрыть карту](#)

Описание

Продаётся часть здания с офисными помещениями от 15 до 35 кв. метров.
Отдельный вход, парковка, 2 сан.узла. Оформлено как отдельный объект.

О здании

Готовность: в эксплуатации

Тип здания: административное здание

Удалённость от дороги: вторая линия и
дальше

Парковка: на улице, подходит для
грузового транспорта



4 Приложения

Копии документов Заказчика

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

4 Приложения

Бухгалтерский баланс на 31 марта 2022 г.

Форма по ОКУД	Коды
Дата (число, месяц, год)	31 03 2022
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "ЮГОРСКИЙ РАСЧЕТО-ИНФОРМАЦИОННЫЙ ЦЕНТР"
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН 8602286305
Вид экономической деятельности	46.18
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность
Единица измерения: в тыс. рублей	12300 16
Местонахождение (адрес)	628422, Ханты-Мансийский Автономный Округ - Югра АО, Сургут г, Энергостроителей ул, д. № 5, кв. Этаж/Пом 4/404
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	<input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ОГРНИП

Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	18 320	32 588	8 935
Прочие оборотные активы	1260	107	102	-
Итого по разделу II	1200	155 605	158 485	101 398
БАЛАНС	1600	294 259	301 445	116 369

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 марта 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	105 286	109 806	11 925
	в том числе:				
	Основные средства собственные	11501	8 127	9 049	11 925
	Основные средства арендованные	11502	97 159	100 757	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	32 760	32 495	2 545
	Прочие внеоборотные активы	1190	609	660	502
	Итого по разделу I	1100	138 654	142 960	14 972
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Завасы	1210	759	996	1 128
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	87
	Дебиторская задолженность	1230	136 420	124 799	91 247
	в том числе:				
	Долгосрочная задолженность	12301	-	-	-
	Краткосрочная задолженность	12302	136 420	124 799	91 247
	в том числе:				
	Авансы выданные	12303	5 536	5 213	144
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12304	124 051	110 091	86 066
	Прочая дебиторская задолженность	12305	6 833	9 495	5 037
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-

4 Приложения

Копии документов Заказчика

1 Общая часть

2 Методология оценки

3 Расчет справедливой ...

4 Приложения

Форм № 0710001 с2					
Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 марта 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	30 000	30 000	30 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1360	-	-	-
	Резервный капитал	1380	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	75 182	66 245	42 865
	Итого по разделу III	1300	105 182	96 245	72 865
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	28 273	29 533	99
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	91 289	93 514	-
	в том числе:				
	Арендные обязательства	14501	91 289	93 514	-
	Итого по разделу IV	1400	119 562	123 047	99
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	44 362	59 597	30 885
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	5 731	5 445	6 789
	Авансы полученные	15202	-	23	-
	Борговая кредиторская задолженность	15203	38 630	54 129	23 895
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	17 652	15 314	12 724
	Прочие обязательства	1550	7 692	7 243	-
	в том числе:				
	Арендные обязательства	15501	7 692	7 243	-
	Итого по разделу V	1500	69 515	82 154	42 609
	БАЛАНС	1700	294 259	301 448	116 369

Руководитель



Сигдаров Руслан Харисович

28 апреля 2022 г.

Рег. номер WSSDOCS: 3C3-B-2022-17226, ID:3422

Отчет о финансовых результатах					
за Январь - Март 2022 г.					
		Формы по ОК02	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	31	03	2022
Общество с ограниченной ответственностью "ЮГОРСКИЙ РАСЧЕТНО-ИНФОРМАЦИОННЫЙ ЦЕНТР"		по ОКПО	28686200		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	8602285305		
Вид экономической деятельности		по ОКВЭД 2	46.18		
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОК02П / ОК02С	12300 16		
Общество с ограниченной ответственностью / Частная собственность					
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Март 2022 г.	За Январь - Март 2021 г.
	Выручка	2110	75 980	66 438
	Себестоимость продаж	2120	(53 440)	(49 720)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	22 540	16 718
	Коммерческие расходы	2210	-	18 718
	Управленческие расходы	2220	(4 950)	(4 662)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	17 590	12 056
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	(2 594)	-
	Прочие доходы	2340	1 071	1 100
	Прочие расходы	2350	(4 792)	(1 342)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	11 275	11 614
	Налог на прибыль	2410	(2 338)	(2 377)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(3 863)	(2 710)
	отложенный налог на прибыль	2412	1 525	333
	Прочее	2460	-	(2)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	8 938	9 435

Рег. номер WSSDOCS: 3C3-B-2022-17226, ID:3422

4 Приложения

Копии документов Заказчика

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

4 Приложения

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Март 2022 г.	За Январь - Март 2021 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	8 938	9 436
	Справочно	2900	-	-
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель  Сатдаров Руслан Харисович
(подпись) (печатное название)

28 апреля 2022 г.

Рег. номер VSSDOCS: 3C3-8-2022-17226, ID:3422

4 Приложения
Копии документов Заказчика

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

4 Приложения

Бухгалтерский баланс
на 31 марта 2022 г.

Организация **Акционерное общество "Энергосбытовая компания "Восток"**
Идентификационный номер налогоплательщика **58147624**
Вид экономической деятельности **Торговля электроэнергией**
Организационно-правовая форма / форма собственности **Непубличные акционерные общества**
Единица измерения: в тыс. рублей
Местонахождение (адрес) **119121, Москва г, Бурденко ул, д. № 22**
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☐ ДА ☒ НЕТ
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора

Коды
Форма по ОКУД **0710001**
Дата (число, месяц, год) **31 03 2022**
ИНН **7705424509**
по ОКПО **35.14**
по ОКФС **12267**
по ОКЕИ **16**
384

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 марта 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
АКТИВ					
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
	Нематериальные активы	1110	302 625	308 425	325 209
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	6 798 927	6 616 909	4 811 346
	в том числе:				
	Основные средства собственные	11501	6 017 935	5 823 480	4 811 346
	Основные средства арендованные	11502	780 992	795 429	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	276 677	280 885	89 577
	Финансовые вложения	1170	2 402 998	2 410 168	2 956 632
	Отложенные налоговые активы	1180	784 964	837 850	304 114
	Прочие внеоборотные активы	1190	62 995	86 035	18 830
	Итого по разделу I	1100	10 628 585	10 522 272	8 415 706
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
	Запасы	1210	28 943	21 066	46 506
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	16	539	387
	Дебиторская задолженность	1230	5 566 832	5 080 826	5 322 701
	в том числе:				
	Долгосрочная дебиторская задолженность	12301	745 743	263 615	274 642
	Краткосрочная дебиторская задолженность	12302	4 824 089	4 817 211	5 048 059
	в том числе:				
	авансы выданные	12303	73 515	121 671	126 286
	расчеты с покупателями и заказчиками	12304	3 803 343	3 413 441	3 478 964
	прочая дебиторская задолженность	12305	1 147 231	1 282 099	1 442 809
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	292 450	292 540	933 484
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	50 928	259 822	189 370
	Прочие оборотные активы	1260	7 126	7 883	4 050
	Итого по разделу II	1200	5 949 295	5 662 708	6 496 496
	БАЛАНС	1600	16 577 881	16 184 978	14 912 206

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 марта 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
ПАССИВ					
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ					
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	770 000	770 000	770 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	1 203 343	1 203 343	1 105 226
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	38 500	38 500	38 500
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	2 734 236	2 362 581	2 326 514
	Итого по разделу III	1300	4 746 079	4 374 424	4 242 240
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	1 074 954	1 085 570	498 203
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	782 958	795 429	-
	в том числе:				
	Арендные обязательства	14501	782 958	795 429	-
	Итого по разделу IV	1400	1 857 912	1 880 999	498 203
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
	Заемные средства	1510	4 073 969	3 843 777	3 887 336
	Кредиторская задолженность	1520	5 543 467	5 781 785	5 994 615
	в том числе:				
	расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	4 418 762	4 314 835	4 641 615
	авансы полученные	15202	500 143	602 121	418 337
	прочая кредиторская задолженность	15203	624 562	864 829	934 663
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	344 159	303 993	289 812
	Прочие обязательства	1550	12 308	-	-
	в том числе:				
	Арендные обязательства	15501	12 308	-	-
	Итого по разделу V	1500	9 973 890	9 929 555	10 171 763
	БАЛАНС	1700	16 577 881	16 184 978	14 912 206

Руководитель **Ромашев Максим Павлович**
(подпись)
(расшифровка подписи)
29 апреля 2022 г.

4 Приложения

Копии документов Заказчика

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

Отчет о финансовых результатах за Январь - Март 2022 г.

Форма по ОКУД **0710002**

Дата (число, месяц, год) **31 03 2022**

Организация **Акционерное общество "Энергосбытовая компания "Восток"** по ОКПО **58147624**

Идентификационный номер налогоплательщика **7705424509** ИНН

Вид экономической деятельности **Торговля электроэнергией** по ОКВЭД 2 **35.14**

Организационно-правовая форма / форма собственности **Непубличные акционерные общества** по ОКОПФ / ОКФС **12267 16**

Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ **384**

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Март 2022 г.	За Январь - Март 2021 г.
	Выручка	2110	10 797 910	10 475 148
	Себестоимость продаж	2120	(5 953 301)	(5 833 560)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	4 844 609	4 641 588
	Коммерческие расходы	2210	(3 820 952)	(3 819 688)
	Управленческие расходы	2220	(119 133)	(130 870)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	904 524	691 030
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	42 288	39 333
	Проценты к уплате	2330	(154 862)	(80 145)
	Прочие доходы	2340	1 088 980	391 044
	Прочие расходы	2350	(1 350 646)	(743 208)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	530 284	298 054
	Налог на прибыль	2410	(157 871)	(112 393)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(116 300)	(120 629)
	отложенный налог на прибыль	2412	(42 571)	8 236
	Прочее	2460	(759)	(2)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	371 654	185 659

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Март 2022 г.	За Январь - Март 2021 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	371 654	185 659
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



 Руководитель Ромашев Максим Павлович

 (подпись) (расшифровка подписи)

29 апреля 2022 г.

4 Приложения

Копии документов Заказчика

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

4 Приложения

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии

полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 20.04.2022, поступившего на рассмотрение 20.04.2022, 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
21.04.2022г. № КУВИ-001/2022-59983072			
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:		22813922.5	
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:		Барцева Надежда Сергеевна	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	инициалы, фамилия
<p>Сертификат: 9976775713574515711381783445926050</p> <p>Владелец: Росреестр</p> <p>Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022</p>	

4 Приложения

Копии документов Заказчика

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

4 Приложения

Раздел 2 Лист 2

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
21.04.2022г. № КУВИ-001/2022-59983072			
Кадастровый номер:		86:10:0101212:38	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Акционерное общество "Энергосбытовая компания "Восток", ИНН: 7705424509
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	
2	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Общество с ограниченной ответственностью "Золотой Век", ИНН: 8602007583
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	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	инициалы, фамилия
М.П. Сертификат: 597677571357400815711381783446926050 Водосиг: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

4 Приложения

Копии документов Заказчика

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

4 Приложения

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
21.04.2022г. № КУВИ-001/2022-59983072			
Кадастровый номер:		86:10:0101212:38	
10	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	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	инициалы, фамилия
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
МП Сертификат: 99767757135744000815711301783445926050 Владелец: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

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

Описание местоположения земельного участка

Оценка справедливой (рыночной) стоимости нежилых помещений общей площадью 2 368,3 кв. м: № TAS-2022-00122-2022/2-С | Стр. 85 из 131

4 Приложения

Копии документов Заказчика

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

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 20.04.2022, поступившего на рассмотрение 20.04.2022, 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
21.04.2022г. № КУВИ-001/2022-59677810			
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:		Барцева Надежда Сергеевна	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	инициалы, фамилия
<div> <div>ММ</div> <div>Сертификат: 997677571357400515711381783443926050</div> <div>Владелец: Росреестр</div> <div>Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022</div> </div>	

4 Приложения

Копии документов Заказчика

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

4 Приложения

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
21.04.2022г. № КУВИ-001/2022-59677810			
Кадастровый номер:		86:10:0101212:1200	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный" (Акционерное общество), ИНН: 7701109908
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 86:10:0101212:1200-86/052/2018-2 17.05.2018 14:55:36
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	27.12.2018 12:39:25	
	номер государственной регистрации:	86:10:0101212:1200-86/139/2018-4	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 27.12.2018 по 31.12.2030	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью «ЮРИЦ», ИНН: 8602286305	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений, № Д-ЮРИЦ-2018-0123, выдан 13.12.2018	
	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	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН		
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
	М.П. Сертификат: 997677571357401515711381783445926050 Владелец: Росреестр Действителен с: 23.03.2021 по 23.06.2022	

4 Приложения

Копии документов Заказчика

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

4 Приложения

Лист 3

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 4		
21.04.2022г. № КУВИ-001/2022-59677810		
Кадастровый номер:		86:10:0101212:1200
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН		
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
М.П. Сертификат: 9976775713574080515711381783440926050 Владелец: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022		

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

Оценка справедливой (рыночной) стоимости нежилых помещений общей площадью 2 368,3 кв. м: № TAS-2022-00122-2022/2-С | Стр. 89 из 131

4 Приложения

Копии документов Заказчика

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

На основании запроса от 20.04.2022, поступившего на рассмотрение 20.04.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
21.04.2022г. № КУВИ-001/2022-59682439			
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:	Барцева Надежда Сергеевна		

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
	Сертификат: 9976775713574-М.П. Владелец: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022		

4 Приложения

Копии документов Заказчика

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

4 Приложения

Раздел 2 Лист 2

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
		Всего листов выписки: 4	
21.04.2022г. № КУВИ-001/2022-59682439			
Кадастровый номер:		86:10-0101212:1201	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный" (Акционерное общество), ИНН: 7701109908
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 86:10-0101212:1201-86/052/2018-2 17.05.2018 14:55:36
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	27.12.2018 12:39:25	
	номер государственной регистрации:	86:10-0101212:1201-86/139/2018-4	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 27.12.2018 по 31.12.2030	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью «ЮРИЦ», ИНН: 8602286305	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений, № Д-ЮРИЦ-2018-0123, выдан 13.12.2018	
	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	

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
		М.П. Сертификат: 997677571357481515711381783445926050 Владелец: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

4 Приложения

Копии документов Заказчика

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

4 Приложения

Лист 3

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 4		
21.04.2022г. № КУВИ-001/2022-59682439		
Кадастровый номер:		86:10:0101212:1201
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН		
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
<p>М.П.</p> <p>Сертификат: 99767757135744393515711381783445926050</p> <p>Владелец: Росреестр</p> <p>Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022</p>		

4 Приложения

Копии документов Заказчика

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

Раздел 5 Лист 4

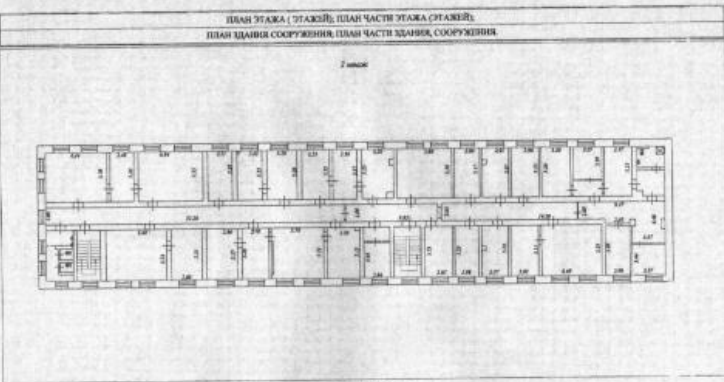
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
21.04.2022г. № КУВИ-001/2022-59682439			
Кадастровый номер: 86:10:0101212:1201		Номер этажа (этажей): 2	

ПЛАН ЭТАЖА (ЭТАЖЕЙ), ПЛАН ЧАСТИ ЭТАЖА (ЭТАЖЕЙ)
ПЛАН ЗДАНИЯ, СООРУЖЕНИЯ, ПЛАН ЧАСТИ ЗДАНИЯ, СООРУЖЕНИЯ

2 этаж



Масштаб 1:200

Условные обозначения:

	комната
	коридор
	лестница
	вход
	место для стоянки автомобиля
	техническое помещение
	склад
	помещение для хранения
	оборудование

Масштаб 1

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
	М.П. Сертификат: 997677571357401515711381783445926050 Владелец: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

4 Приложения

Копии документов Заказчика

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

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 20.04.2022, поступившего на рассмотрение 20.04.2022, 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
21.04.2022г. № КУВИ-001/2022-59980461			
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	
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:		Барцева Надежда Сергеевна	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	инициалы, фамилия
<div> <div>М.П.</div> <div>Свидетельство о регистрации</div> <div>Сертификат: 997677571357441883515711381783445926050</div> <div>Владелец: Росреестр</div> <div>Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022</div> </div>	

4 Приложения

Копии документов Заказчика

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

4 Приложения

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
21.04.2022г. № КУВИ-001/2022-59980461			
Кадастровый номер:		86:10:0101212:1202	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный" (Акционерное общество), ИНН: 7701109908
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 86:10:0101212:1202-86/052/2018-2 17.05.2018 14:55:36
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	27.12.2018 12:39:25	
	номер государственной регистрации:	86:10:0101212:1202-86/139/2018-4	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 27.12.2018 по 31.12.2030	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью «ЮРИЦ», ИНН: 8602286305	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений, № Д-ЮРИЦ-2018-0123, выдан 13.12.2018	
	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	

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН		
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП		инициалы, фамилия
	М.П. Сертификат: 9976775713574488515711381783445926050 Владелец: Росреестр		

4 Приложения

Копии документов Заказчика

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

4 Приложения

Лист 3

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 4		
21.04.2022г. № КУВИ-001/2022-59980461		
Кадастровый номер:		86:10:0101212:1202
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН		
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности	сведения о сертификате ЭП	инициалы, фамилия
Сертификат: 99767757135747888515711381783445926050 Владелец: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022		

4 Приложения

Копии документов Заказчика

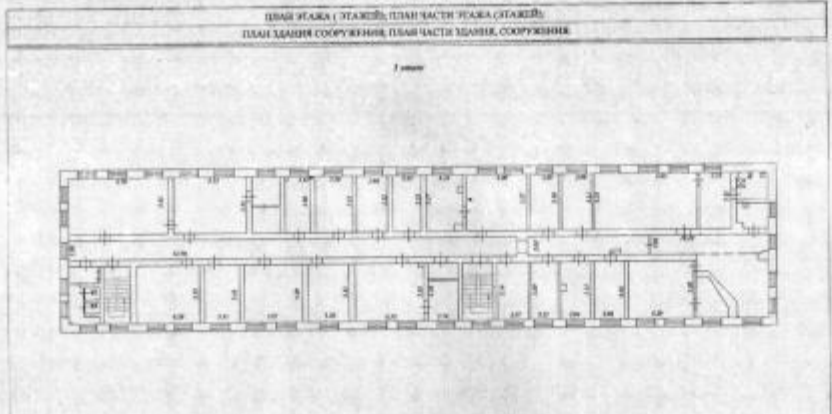
- 1 Общая часть
- 2 Методология оценки
- 3 Расчет справедливой ...
- 4 Приложения**

Раздел 5 Лист 4

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

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
21.04.2022г. № КУВИ-001/2022-59980461			
Кадастровый номер: 86:10:0101212:1202		Номер этажа (этажей): 3	

ПЛАН ЭТАЖА (ЭТАЖЕЙ), ПЛАН ЧАСТИ ЭТАЖА (ЭТАЖЕЙ),
ПЛАН ЧАСТИ СООРУЖЕНИЯ, ПЛАН ЧАСТИ ЗДАНИЯ, СООРУЖЕНИЯ



План 1/200

Пояснение:

<p>— граница земельного участка</p> <p>— граница территории</p> <p>— граница участка</p> <p>— граница территории</p> <p>— граница участка</p> <p>— граница территории</p>	<p>— граница земельного участка</p> <p>— граница территории</p> <p>— граница участка</p> <p>— граница территории</p> <p>— граница участка</p> <p>— граница территории</p>
---	---

— граница земельного участка

— граница территории

— граница участка

— граница территории

— граница участка

— граница территории

Масштаб 1

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия

М.П.

Сертификат: 9976775713572000551571130170340206050
Владелец: Рнкрес.тр
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022

4 Приложения

Копии документов Заказчика

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

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 13.12.2018 года (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет Договора

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

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

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

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

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

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

1.3. Арендодатель владеет Объектом на праве собственности.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Арендодатель обязан:

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

2.1.2. Обеспечить Арендатору беспрепятственный доступ к Объекту.

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

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

2.2. Арендодатель имеет право:

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

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

4 Приложения

Копии документов Заказчика

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

4 Приложения

Договора, что подтверждено актом комиссии,¹ созданной
Арендодателем.

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

2.3. Арендатор обязан:

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

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

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

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

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

водопровода:

- обследование объекта по соблюдению норм и правил пожарной безопасности, в том числе и на территории Объекта;
- техническое обслуживание систем видеонаблюдения, контроля доступа на объект;

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

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

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

Per. Homeo WSSDOCS: D-IOPVIL-2018-0123, ID:3468

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.

Per. nomeo WSSOCS: D-JOPWL-2018-0123, ID:3468

4 Приложения

Копии документов Заказчика

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

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.

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

4. Ответственность Сторон

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

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

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

4.3. Если по вине Арендатора в результате пользования Арендатором Объектом состояние Объекта ухудшилось, Арендатор обязан за свой счет восстановить Объект до первоначального состояния (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

4 Приложения

Копии документов Заказчика

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

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

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

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

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

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

5. Срок действия Договора, порядок его расторжений, 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

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,

4 Приложения

Копии документов Заказчика

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

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

- полученное электронной почтой сообщение признается достоверно исходящим от Стороны по настоящему Договору, если оно отправлено с электронного адреса Стороны-отправителя с ее наименованием и номером телефона, указанным в Разделе 8 настоящего Договора «Реквизиты Сторон»;
- полученное по электронной почте сообщение с обязательным подтверждением получения в тот же день путем ответа на электронное сообщение (с приложением копии запроса) с пометкой «получено» и указанием даты получения.

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

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

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

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

7.7. Неотъемлемой частью Договора являются следующие приложения:

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

8. Реквизиты Сторон

Арендодатель:

НПФ «Профессиональный» (АО)
Юридический и почтовый адрес:
105062, г. Москва, ул. Чаплыгина,
д. 11

ОГРН: 1147799010325
ИНН: 7701109908
КПП: 770101001
р/с: 40701810100000000070
в Банк ГПБ (АО)
к/с: 30101810200000000823
БИК: 044525823
Телефон: +7 (495) 775-07-12
e-mail: info@npfprof.ru



Ю.А. Зверев

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



М.П. Ромашев

4 Приложения

Копии документов Заказчика

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

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

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



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



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



От Арендодателя:

НПФ «Профессиональный» (АО)

От Арендатора:

ООО «ЮРИЦ»

Ю.А. Зверев

М.П. Ромашев

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

4 Приложения

Копии документов Заказчика

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

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

От Арендодателя:
НП «Профессиональный» (АО)

От Арендатора:
ООО «ЮРИЦ»

Ю.А. Зверев

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, Этаж № 1 , адрес (местонахождение)	нежилое (офис)	852,9

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

4 Приложения

Копии документов Заказчика

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

4 Приложения

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

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

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

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

От Арендодателя:

НПФ «Профессиональный» (АО)

От Арендатора:

ООО «ЮРИЦ»

Ю.А. Зверев

М.П. Ромашев

Прошито и скреплено печатью на 15 листах

Генеральный директор АО «ЭК «Восток»
Управляющей организации

М.П. Ромашев

Югорский
расчетно-
информационный
центр

4 Приложения

Копии документов Заказчика

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

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

ХМАО – Югра, г. Сургут

«27» декабря 2018 года

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Соглашение является неотъемлемой частью Договора.

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

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

Подписи Сторон:

От Арендодателя:

От Арендатора:

НПФ «Профессиональный» (АО)

ООО «ЮРИЦ»



Ю.А. Зверев



М.П. Ромашев

4 Приложения

Копии документов Заказчика

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

4 Приложения

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

Протокол соглашения о договорной цене

ХМАО – Югра, г. Сургут

«27» декабря 2018 года

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

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

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

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

3

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

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

От Арендодателя:
НПФ «Профессиональный» (АО)

От Арендатора:
ООО «ЮРИЦ»



Ю.А. Зверев



М.П. Ромашев

4

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

4 Приложения

Копии документов Заказчика

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

4 Приложения

Пронито и сверлено печатью на 4 листах
Арендатор Арендодатель
Генеральный директор Президент
АО «ЭК «Восток» - НПО «Профессионализм» (АО)
управляющей организации ООО «ЮРИЦ»

М.А. Романов
Ю.А. Зверев

Исходящий
расчетно-
информационный
центр

«Профессионализм»

4 Приложения

Копии документов Заказчика

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

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

Протокол соглашения о договорной цене

ХМАО – Югра, г. Сургут

«28» декабря 2020 года

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

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

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

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

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

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

Подписи Сторон:

От Арендодателя:
НПФ «Профессиональный» (АО)

От Арендатора:
ООО «ЮРИЦ»



Ю.А. Зверев





М.П. Ромашев

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

4 Приложения
Копии документов Заказчика

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





ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ ИМУЩЕСТВА
№ 43912/919/0000043/22

г. Екатеринбург, Россия

«27» мая 2022г.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

Негосударственный пенсионный фонд «ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ» (АО)
Россия, 101000, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11, эт. 5
ИНН: 7701109908 КПП: 770101001
Расчетный счет: 4070181089500001960 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: 30101610200000000693
БИК: 044525593
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017г.

3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

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

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

4. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

С 00:00 часов «01» июня 2022г. по 24:00 часов «31» мая 2023г.

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 летающих объектов или их частей и грузов - (в соответствии с п. 3.2.2. «Правил»);

Страховщик

Страхователь

Договор №43912/919/0000043/22, Страница 1



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 - в соответствии с п. 3.8.1. «Правил»;

5.8. Не подлежат возмещению убытки, произошедшие вследствие событий, указанных в п. 3.6. - 3.7., 3.8.2. Правил, в Дополнительных условиях по страхованию отдельных рисков.

6. ЗАСТРАХОВАННОЕ ИМУЩЕСТВО, СТРАХОВАЯ СУММА И СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

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

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

№ п.п.	Территория страхования	Наименование застрахованного имущества	Страховая сумма, рублей	Страховая премия по рискам 5.1. – 5.6., рублей
1	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Энергостроителей, д.5.	Нежилые помещения, конструктив, включая отделку и инженерное оборудование. Общая площадь 2 368,30 кв. м. Кадастровые номера помещений: 86:10:0101212:1200; 86:10:0101212:1201; 86:10:0101212:1202.	103 000 000,00	51 500,00
Итого:			103 000 000,00	51 500,00

Итого общая страховая сумма по Договору: 103 000 000,00 (Сто три

Страховщик

Страхователь

Договор №43912/919/0000043/22, Страница 2

4 Приложения

Копии документов Заказчика

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

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

миллиона) рублей.

Лимит ответственности Страховщика в отношении риска Террористический акт составляет: 103 0000 000,00 (Сто три миллиона) рублей по каждому страховому случаю и совокупно за период ответственности.

Итого общая страховая премия по настоящему Договору: 51 500,00 (Пятьдесят одна тысяча пятьсот и 00/100) рублей, в том числе по рискам: Террористический акт: 103 0000 000,00 (Сто три миллиона) рублей.

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 «31» мая 2022 г.

8.2. При неуплате страховой премии в указанный срок и размере Договор не вступает в силу, и **страхование не начинается действовать**. В случае уплаты страховой премии в сумме меньшей установленного размера или позже установленной даты оплаты, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты ее получения.

9. СТРАХОВАЯ ВЫПЛАТА:

9.1. Страховая выплата производится в течение **15 (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, применяется 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, 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.

Страховщик _____ Страхователь _____

Договор №43912/919/0000043/22. Страница 3

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ (ОГОВОРКИ):

10.1. Оговорка о соблюдении норм и правил

Страхователь обязуется соблюдать следующие требования к содержанию Застрахованного имущества: поддерживать Застрахованное имущество и его элементы в технически исправном состоянии, соблюдать нормы и правила пожарной безопасности, физической охраны, хранения Застрахованного имущества. Это же требование по содержанию относится к зданиям, сооружениям, помещениям и иным местам, в которых находится Застрахованное имущество. При нарушении Страхователем (Выгодоприобретателем) вышеуказанных требований, убытки не подлежат возмещению в той части, в которой такое нарушение привело к наступлению страхового случая или увеличению размера ущерба от его наступления. Однако Страховщик не имеет права ссылаться на нарушение, если он был письменно проинформирован о нем Страхователем при заключении Договора страхования в Анкете-заявлении на страхование или иным задокументированным способом, или если нарушение было выявлено и зафиксировано Страховщиком по результатам предстрахового осмотра (если такой осмотр проводился). Под Страхователем/Выгодоприобретателем здесь понимаются его владельцы и руководящие работники – директора, их заместители и прочие ответственные лица, наделенные полномочиями и несущие ответственность за соблюдение указанных норм и правил (непреднамеренные ошибки или неосторожность неруководящих работников при этом не считаются нарушением норм и правил Страхователем/Выгодоприобретателем).

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.

10.4. Оговорка положение о заразных заболеваниях

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

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

10.4.2.1 в связи с Заразным заболеванием, или

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

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

Страховщик _____ Страхователь _____

Договор №43912/919/0000043/22. Страница 4

4 Приложения

Копии документов Заказчика

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



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

10.4.3.2 к способам передачи, как прямым, так и косвенным, относятся, помимо всех прочих, передача по воздуху, через биологические жидкости, между поверхностями или объектами (твердыми, жидкими или газообразными) или между организмами, и также болезнь, вещество или возбудитель могут нанести вред или представлять угрозу для здоровья или благосостояния человека, или оказать негативное воздействие на имущество, застрахованное по настоящему Договору, которое выражается в таких формах, как нанесение ущерба, ухудшение свойств, обесценение, утрата товарных качеств или утрата возможности эксплуатации.

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

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

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

10.5.1.1. Киберубытки;

10.5.1.2. Гибель, повреждение, ответственность, расходы и затраты любого рода, прямо или косвенно вызванные, которым способствует, которые возникают в результате или в связи с любой утратой возможности использования, снижением функциональности, исправлением, заменой, восстановлением или воспроизведением каких-либо Данных, включая любые суммы, относящиеся к стоимости таких Данных;

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

10.5.3. Определения:

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

10.5.3.2. Кибератака означает несанкционированное, умышленное или преступное деяние, или серию связанных несанкционированных, умышленных или преступных деяний, независимо от времени или места их совершения, или угроза или ложная угроза совершения таких деяний, относящиеся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой.

10.5.3.3. Киберинцидент означает:

- любую ошибку или упущение, или серию ошибок или упущений, относящихся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой;
- любую частичную или полную недоступность, или отказ, или серию связанных случаев недоступности или отказа, относящиеся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой;

Страховщик

Договор №43912/919/0000043/22, Страница 5



Системой.

10.5.4. Компьютерная Система означает:

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

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

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

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ:

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

11.2. Страховщик проводил оценку страхового риска с использованием сведений, указанных Страхователем в Анкете-заявлении на страхование от «21» мая 2022г. (Приложение № 3).

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

11.4. Споры по Договору между Страхователем и Страховщиком разрешаются путем переговоров, а в случае 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.

Страховщик

Договор №43912/919/0000043/22, Страница 6

4 Приложения

Копии документов Заказчика

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

4 Приложения

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

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 «21» мая 2022г.

<p>СТРАХОВЩИК АО «АльфаСтрахование»</p> <p> М.П. Заместитель директора – руководитель блока АО «АльфаСтрахование» (Уральский региональный Центр/Екатеринбургский филиал/отдел корпоративных продаж) Бобылев Денис Валерьевич</p> <p>Доверенность №4769/22N от «01» мая 2022г.</p>	<p>СТРАХОВАТЕЛЬ НПФ «ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ» (АО)</p> <p> М.П. Президент Зверев Юрий Александрович</p> <p>Устав и Протокол годового Общего собрания акционеров № 10 от 13.03.2020г.</p>
--	--

Договор ☐ - первичный, ☒ - пролонгация Договора № 43912/919/0000103/21

Менеджер договора со стороны Страховщика: Сахакская Ирина Дмитриевна
Тел. (843) 287-0-287, 748615 электронная почта: SahatskayaID@alfastrah.ru

Страховщик:  Страхователь: _____

Договор №43912/919/0000043/22. Страница 7

4 Приложения

Копии документов Заказчика

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

Техническое описание объекта недвижимости

1. Общие сведения

Область, республика, край	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра
Муниципальное образование	городской округ город Сургут
Местонахождение	г.Сургут, ул. Энергостроителей, 5
Наименование объекта	Помещение
Назначение объекта	Административный корпус
Кадастровый номер	71:136:001:006973730:0001:20171
Учредительский номер	86:10:0101212:0038:71:136:001:006973730:0001:20171
Техническая характеристика	Общая площадь - 3003,5 м ²
Назначение	Административное
Входящие объекты	А, А1, а
Строений	
Сосредоточенных	

2. Состав объекта

№	Наименование составляющих объекта	Краткое описание	общая площадь, в том числе пристрой (кв. м)	площадь застройки (кв. м)	протяженность (м)	№ инвентарный
2		3	4	5	6	7
1.	Административный корпус	четырёхэтажное, нежилое, стены - железобетонные, перекрытия - железобетонные, настил, линолеум, IV - этаж стены - железобетонные, утепленные панели на железобетонном каркасе; Наружная отделка-экстерьерная облицовочная плитка, фонтанчик - железобетонные свай.	3003,5	1181,2		11111279

Общая площадь здания 3003,5


Площадь мест общего пользования

Площадь территории

Площадь застройки территории 1181,2

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 документа, подтверждающего право собственности на объект недвижимости, от 14.06.2022 г.	Усик В.Г.	 04.10.2022

Данное:

4 Приложения
Копии документов Заказчика

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

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО КАДАСТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ
ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»
Филиал ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ»
по Ханты – Мансийскому АО-Югра
СУРГУТСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Объекта Помещение

Назначение Административный корпус

Административное городской округ город Сургут

Учреждение г.Сургут

Пункт застройки Энергостроителей

Энергостроителей 5

арный номер	71:136:001:006973730:0001:20171					
овый номер	010908:001:006973730:0001:20171					
ровый номер	86	10	0101212	0038	71:136:001:006973730:0001:20171	
	A	B	B	Г	Д	Е

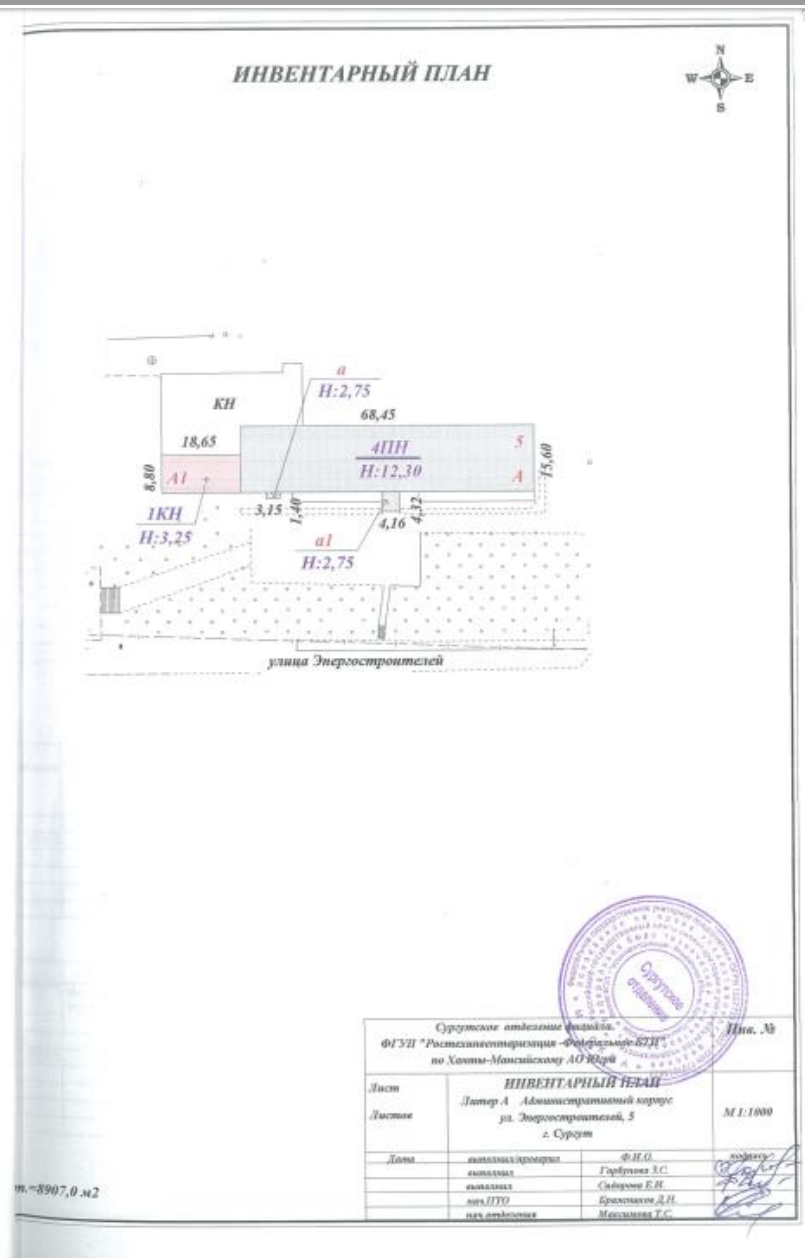
Паспорт составлен по состоянию на 01.09.2008



4 Приложения

Копии документов Заказчика

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



4 Приложения

Копии документов Заказчика

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

4 Приложения

I. Регистрация права собственности

Участок	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 о правильности записи
15.10.2004	ЗАО "Спутник"	Договор купли-продажи № от 14.02.2005. Выдано с гос. регистрацией права № 06-08-064664, выдано 21.02.2005. S=3003,1 кв.м.		

II. Экспликация площади земельного участка - кв. м.

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

III. Благоустройство здания - кв. м.

по видам	Отопление						Ванны			
	от ТЭЦ	груп. котельн.	соб. котельн.	от АОГВ	печное	другое	Централ. горячее водоснабжение	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

по видам	Газоснабжение		Электроснабжение	Лифты		Радио	Телефон	Вентиляция	Сигнализация
	Централ. газовое	Жидким газом		Пассажирские	Грузовые				
2	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

4 Приложения
Копии документов Заказчика

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

4 Приложения

IV. Общие сведения

Назначение: Административное

Использование: по назначению

Год постройки: 1972

Количество мест (мощность):
а) _____
б) _____
в) _____
г) _____

V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объем (куб.м)
1	2	3	4	5	6
A	Основное строение	88,45*15,60-10,60*6,90 1- этаж 88,45*15,60 2-3 - этаж 88,45*12,0 4 - этаж	994,7 1067,8 821,4	3 6 3,3	2984 6407 2711
A1	Основной пристрой	18,65*8,80	164,1	3,25	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

Год капитального ремонта: г. Год реконструкции: 2001 г.

Вид отделки: улучшенная

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 %
2	3	4	5	6	7	8	9	10
фасад	железобетонные свай		10	1	10,0	15	1,50	
перегородки	железобетонные панели, перегородки-железобетонные панели, гипсокартон; 4-й этаж стено-металлические утеплительные панели по металлическому каркасу; наружная отделка-экстерьерная облицовочная плита		20	1	20,0	20	4,00	
крыша	железобетонные плиты		16	1	16,0	15	2,40	
пол	металлочерепица		2	1	2,0	10	0,20	
стены	дирижабль, керамическая плитка, паркет, ковровое покрытие		9	1	9,0	10	0,90	
двери	двери - 2 створные, двери филенчатые, стеклянные, металлопластиковые		8	1	8,0	15	1,20	
окна	штукатурка, покраска, структурные обои, керамическая плитка, подвесные потолки, керамическая плитка		18	1	18,0	15	2,70	
отопление	отопление центральное, холодное, горячее водоснабжение, канализация, вентиляция, электроосвещение-скрытая проводка		13	1	13,0	10	1,30	
санитарно-техническое и электрическое хозяйство	отмостка		4	1	4,0	10	0,40	
итого			100,0		100,0		14,6	

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

4 Приложения
Копии документов Заказчика

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

VI.Техническое описание конструктивных элементов здания и определение износа										
Литера A1 Основной пристрой			Год постройки 2001 г.		Число этажей I					
Год капитального ремонта Г.			Год реконструкции							
Группа капитальности II			Вид отделки простая							
№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осады, трещины, пень и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки уд. весу в %	Удельный вес с поправками	Износ в %	Процент износа к строению	Текущие изменения износ %	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	эле-мента здания	стро-евого
1	Фундамент	железобетонные сваи		4	0,76	3,0	5	0,15		
2	Стены и перегородки	кирпичные,перегородки-кирпичные		35	0,76	26,6	10	2,66		
3	Перекрытия	железобетонные плиты		24	1	24,0	5	1,20		
4	Крыша	рулонная		2	1	2,0	10	0,20		
5	Полы	линоштые,линолеум,керамическая плитка		6	1	6,0	10	0,60		
6	Проемы	окна -2 створные,двери - филенчатые, металлопластиковые		7	1	7,0	10	0,70		
7	Отделочные работы	штукатурка, керамическая плитка, структурные обои,подвесные потолки,		8	1	8,0	10	0,80		
8	Внутреннее санитарно-техническое и электрическое устройство	центральное отопление, водопровод, канализация, электроосвещение-скрытая проводка,вентиляция		11	1	11,0	10	1,10		
9	Прочие работы	отметка		3	1	3,0	5	0,15		
ИТОГО				100,0		90,6		7,6		
% износа, приведенный к 100 :				процент износа, (пр.9х100 /удельный вес (пр.7)) = 8						

VII.Техническое описание служебных построек										
а - Холодный пристрой		Этажность I		Износ, % 4						
наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Удельный вес по таблице	Поправки уд. весу в %	Удельный вес с поправками						
мент	железобетонный	11	1	11						
и н	металлопластиковые конструкции	26	1	26						
рытия	металлическое	4	1	4						
а	металлочерепица	13	1	13						
а	керамическая плитка	7	1	7						
ны	металлопластиковые	14	1	14						
ачные		18	0	0						
ны	электроосвещение -скрытая проводка	4	1	4						
ренное		3	1	3						
не работы										
ИТОГО				100,0		82,0				

4 Приложения
Копии документов Заказчика

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

4 Приложения

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	Поправка к уд. весу в %	Удельный вес с поправками
1	Фундамент	железобетонный	11	1	11
2	Стены и перегородки	металлопластиковые конструкции	26	1	26
3	Перекрытия	металлическое	4	1	4
4	Крыша	металлочерепица	13	1	13
5	Полы	Керамическая плитка	7	1	7
6	Проемы	металлопластиковые	14	1	14
7	Отделочные работы		18	0	0
8	Внутреннее освещение	электроосвещение - скрытая проводка	4	1	4
9	Прочие работы		3	1	3
ИТОГО			100,0		82,0

VIII. Ичисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Наименование строений и сооружений	№ табл.	Измерит. по таблице	Стоим. измерит. по таблице	Ценност. коэфф.	Стоим. после прим. ценност. коэфф.	Стоим. измерит. с поправк.	Количество (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
Основное строение	28/91 б	куб.м	27,40	1	27,40	584,71	10000,00	5 847 290	15	4 976 129
Особой пристрой	28/84 в	куб.м	28,92	0,91	26,30	841,24	533,00	299 141	8	275 210
Холодный пристрой	28/164 в	куб.м	13,10	0,82	10,74	265,86	12,00	3 190	4	3 062
от V до к.п			1,76							
Холодный пристрой	28/164 в	куб.м	13,10	0,82	10,74	265,86	90,00	15 293	4	12 741
от V до к.п			1,76							

4 Приложения

Копии документов Заказчика

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

4 Приложения

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

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

Полная балансовая стоимость 14437277,6 руб.

Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа) 13007420,04 руб.

Инвентарный номер заказчика 11111279

10.09.2008 Исполнил: Сидорова Е.И.

10.09.2008 Проверил: Усик В.Г.

10.09.2008 Начальник отделения Максимова Т.С.

Постановка на технический учет

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

Ранее присвоенные (справочно):

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

XII. Ведомость последующих обследований

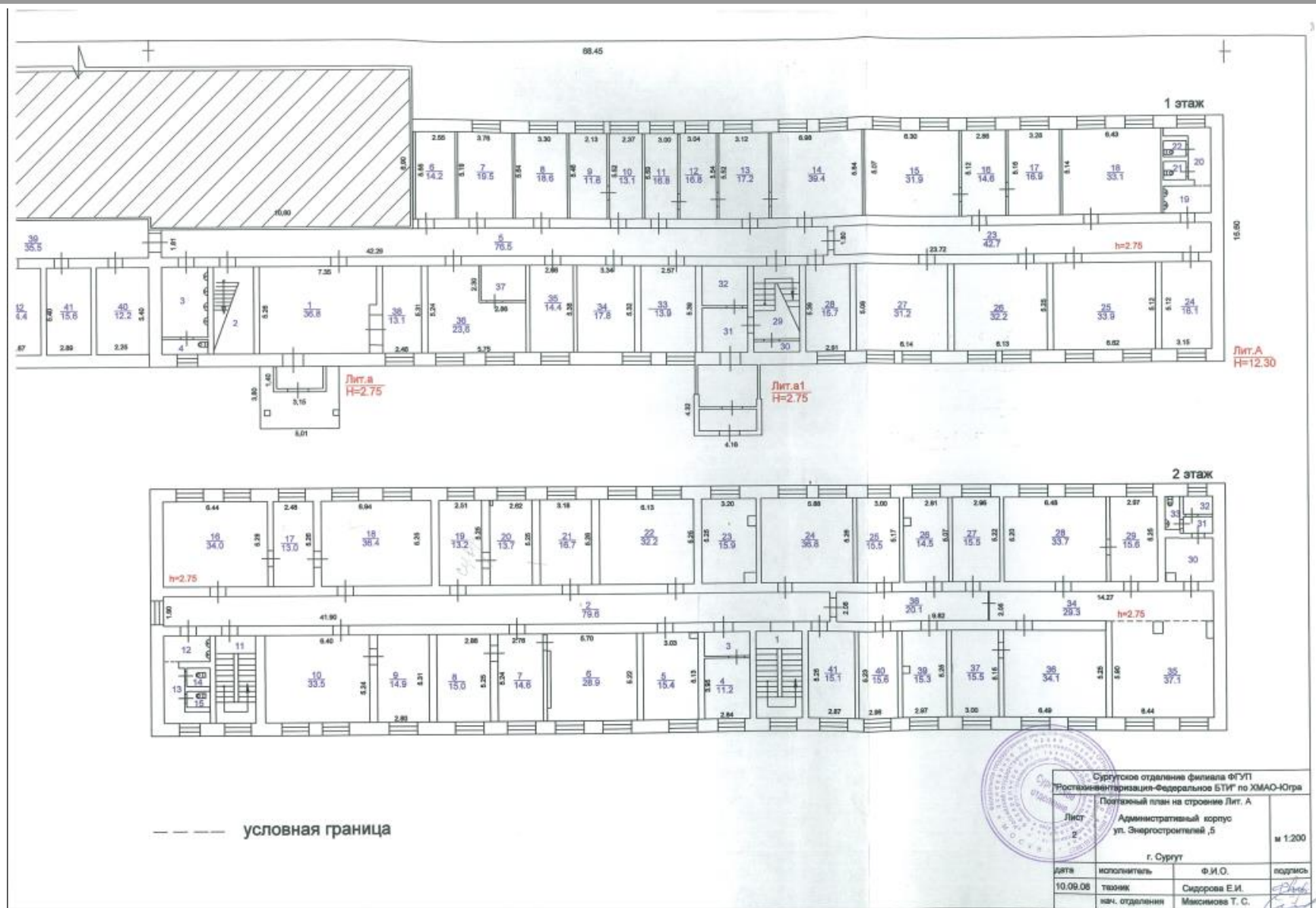
	г. " " " "	г. " " " "	г. " " " "
Исполнил (Ф.И.О., должность)			
Проверил (Ф.И.О., должность)			
Начальник (Ф.И.О.)			
	М.П.	М.П.	М.П.

2024-09

4 Приложения

Копии документов Заказчика

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



4 Приложения
Копии документов Заказчика

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

4 Приложения

ия целей налогообложения),(руб.)

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

Сидорова Е.И.
Усик В.Г.
Максимова Т.С.

ицкий учет

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

ые (справочно):

ГРЭС-1

ищих обследований

Г.	И.	О.	Г.
М.П.			М.П.



----- условная граница

4 Приложения

Копии документов Заказчика

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

Форма № 1
на нежилые и жилые строения, имеющие
встроенные нежилые помещения

**ЭКСПЛИКАЦИЯ
К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ СТРОЕНИЯ**

г.Сургут, ул. Энергостроителей, 5

стративный корпус

№ стро- ния	Наименование частей помещения	Формула площади частей помещения по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру, в % приращенная под помещения:		Высота помещения по внутрен- нему обмеру	Итоговая площадь	Классификация помещения
			основная	вспомогательная			
1	вестибюль	7,35*5,26-3,18*0,57		36,8		36,8	капитальное
2	лестничная клетка	2,57*5,38		13,8		13,8	капитальное
3	умывальник	2,87*4,07		11,7		11,7	капитальное
4	туалет	0,77*2,60		2,0		2,0	капитальное
5	коридор	42,29*1,81		76,5		76,5	капитальное
6	подсобное	5,55*2,55		14,2		14,2	капитальное
7	кабинет	5,19*3,76	19,5			19,5	капитальное
8	тепловая	5,64*3,30		18,6		18,6	капитальное
9	подсобное	5,46*2,13		11,6		11,6	капитальное
10	кабинет	5,52*2,37	13,1			13,1	капитальное
11	кабинет	5,59*3,0	16,8			16,8	капитальное
12	кабинет	5,64*5,54	16,8			16,8	капитальное
13	кабинет	5,52*3,12	17,2			17,2	капитальное
14	кабинет	5,64*6,98	39,4			39,4	капитальное
15	кабинет	5,07*6,30	31,9			31,9	капитальное
16	кабинет	5,12*2,86	14,6			14,6	капитальное
17	кабинет	5,15*3,28	16,9			16,9	капитальное
18	кабинет	5,14*6,43	33,1			33,1	капитальное
19	умывальник	3,09*1,91		5,9		5,9	капитальное
20	санузел	3,09*3,27-1,52*2,63		6,1		6,1	капитальное
21	туалет	1,02*1,0		1,0		1,0	капитальное
22	туалет	1,03*0,99		1,0		1,0	капитальное
23	коридор	23,72*1,80		42,7	2,75	42,7	капитальное
24	подсобное	5,12*3,15		16,1		16,1	капитальное
25	кабинет	6,62*5,12	33,9			33,9	капитальное
26	кабинет	6,13*5,25	32,2			32,2	капитальное
27	кабинет	6,14*5,08	31,2			31,2	капитальное
28	кабинет	5,39*2,91	15,7			15,7	капитальное
29	лестничная клетка	4,20*2,95		12,4		12,4	капитальное
30	подсобное	0,95*2,95		2,8		2,8	капитальное
31	коридор	2,85*2,71		7,7		7,7	капитальное
32	электрощитовая	2,96*2,32		6,9		6,9	капитальное
33	кабинет	5,39*2,57	13,9			13,9	капитальное
34	кабинет	5,32*3,34	17,8			17,8	капитальное
35	кабинет	5,38*2,68	14,4			14,4	капитальное
36	кабинет	5,75*5,24-2,30*2,86	23,6			23,6	капитальное
37	касса	1,92*2,75		5,3		5,3	капитальное
38	комната охраны	5,31*2,46		13,1		13,1	капитальное
39	коридор	15,24*2,33		35,5		35,5	капитальное
40	кабинет	5,40*2,25	12,2			12,2	капитальное
41	кабинет	5,40*2,89	15,6			15,6	капитальное
42	кабинет	2,67*5,40	14,4			14,4	капитальное
43	кабинет	5,40*2,70	14,6			14,6	капитальное



4 Приложения

Копии документов Заказчика

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

А1	I	44	кабинет	5,62*5,48	30,8		30,8	кабинет
		45	тамбур	2,22*1,82		4,0	4,0	кабинет
Итого по этажу I					489,6	345,7	835,3	
А	II	1	лестничная клетка	5,24*2,52			13,2	кабинет
		2	коридор	41,90*1,90			79,6	кабинет
		3	коридор	1,54*2,82			4,3	кабинет
		4	подсобное	2,84*1,95			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*3,51-0,67*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*2,48	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*0,37	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
Итого по этажу II					509,1	246,3	755,4	
А	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	2,75	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	зат. совмещенный	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	вент.камера	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	3,64*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
Итого по этажу III			478,4	286,5	764,9	
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



Копии документов Заказчика

4 Приложения

359,2	288,7	647,9
1 836,3	1 167,2	3 003,5

	2016-2017	2017-2018	2018-2019
кандидатские	1835,3	1167,2	3003,5
	1836,3	1167,2	3003,5

12

Kotumongwe ASHO9

Котел/печь РН 80-50 L3	Радиационный P=3 кВт/мачинный	1	00039503	9 106,97р
Сабельная дровяная	1200х120х2100 мм, с высоким поддоном	1	00093032	9 865,32р
Ванна тепловая без дутья	P=5 кВт	1	00099937	4 838,00р
Антенны	Металлические, белые	1	00099938	150,00р
Дачный	Бетонный	1	11111309	93 688,21р
Ванна тепловая "Теплован"	210х230х1000 мм,P=100 Вт	1	11114241	9 968,80р
Шкаф УИИ-315 красный	Металлический	1	00090704	130,00р
Шкаф УИИ-315 красный	Металлический	1	00090741	130,00р
Шкаф УИИ-315 красный	Металлический	1	00090742	130,00р
Шкаф противопожарный ППЖ-102	Металлический	1	00090743	100,00р
Шкаф противопожарный ППЖ-102	Металлический	1	00090744	100,00р



4 Приложения

Копии документов Заказчика

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

НЕЗАВИСИМАЯ ГАРАНТИЯ № Д-В-2020-5186

г. Москва

«29» апреля 2020 г.

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

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

заключили настоящий договор о следующем:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Требование Бенефициара должно содержать:

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

7. Требование Бенефициара должно сопровождаться:

- a. документами, подтверждающими задолженность 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 место, указанные документы не подлежат предоставлению);
- b. документами, подтверждающими полномочия лица на подписание такого Требования от имени Бенефициара.

8. В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты, следующей за датой получения Требования со всеми 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:

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

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

11. Гарантия не может быть отозвана или изменена Гарантом.

12. Бенефициар вправе передать другому лицу 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.

4 Приложения

Копии документов Заказчика

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

4 Приложения

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

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

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

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

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

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

Гарант:

АО «ЭК «Восток»

Адрес: 119121, г. Москва, ул. Бурденко, д. 22

ОГРН 1037739123696

ИНН 7705424509

КПП 997650001

р/с 40702810301000000354

в АО КБ «АГРОПРОМКРЕДИТ», г. Москва

к/с 30101810545250000710

БИК 044525710

Телефон: +7 (495) 775-24-97

e-mail: info@ivostok-electra.ru

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



Принято и скреплено печатью на 3 листах

Генеральный директор
АО «ЭК «Восток»

М.П. Ромашин



Исправление № -- от --

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

Руководитель организации или иное уполномоченное лицо	<u>(подпись)</u>	Зверев Ю.А. <u>(ф.и.о.)</u>	Главный бухгалтер или иное уполномоченное лицо	<u>(подпись)</u>	Камышева Г.М. <u>(ф.и.о.)</u>
Индивидуальный предприниматель или иное уполномоченное лицо	<u>(подпись)</u>	<u>(ф.и.о.)</u>			[реквизиты свидетельства о государственной регистрации индивидуального предпринимателя]

4 Приложения

Копии документов Заказчика

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

**Расходы январь-март 2022 г.
 административного здания по адресу г. Сургут ул.
 Энергостроителей,5, (Общая площадь 3 014,3м²)**

Наименование	Сумма	В т.ч. НДС
Эксплуатационные расходы		
Охрана и безопасность	392 784,00	нет
Клининг	163 259,00	нет
Вывоз мусора	16 707,57	20%
Вывоз снега	312 200,00	нет
ТО ОПС, видеонаблюдения	63 802,00	нет
Коммунальные расходы		
Электроснабжение	327 385,62	20%
Отопление	236 905,51	20%
Водоснабжение	4 027,47	20%
Водоотведение	34 531,55	20%
Обслуживание инженерных систем	9144,87	20%

4 Приложения

Копии документов Заказчика

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

Расходы административного здания по адресу г. Сургут ул. Энергостроителей,5, (Общая площадь 3 014,3м²)			
Наименование	Сумма	В т.ч. НДС	период
Эксплуатационные расходы			
Охрана и безопасность	124 533,00	нет	апрель
Клининг	103 286,36	нет	апрель
Вывоз мусора	16 707,57	20%	апрель-июнь
Вывоз снега		нет	-
ТО ОПС, видеонаблюдения	23 460,00	нет	апрель-июнь
Коммунальные расходы			
Электроснабжение		20%	отсутствуют данные
Отопление		20%	отсутствуют данные
Водоснабжение		20%	отсутствуют данные
Водоотведение		20%	отсутствуют данные
Обслуживание инженерных систем	9144,87	20%	апрель-июнь