



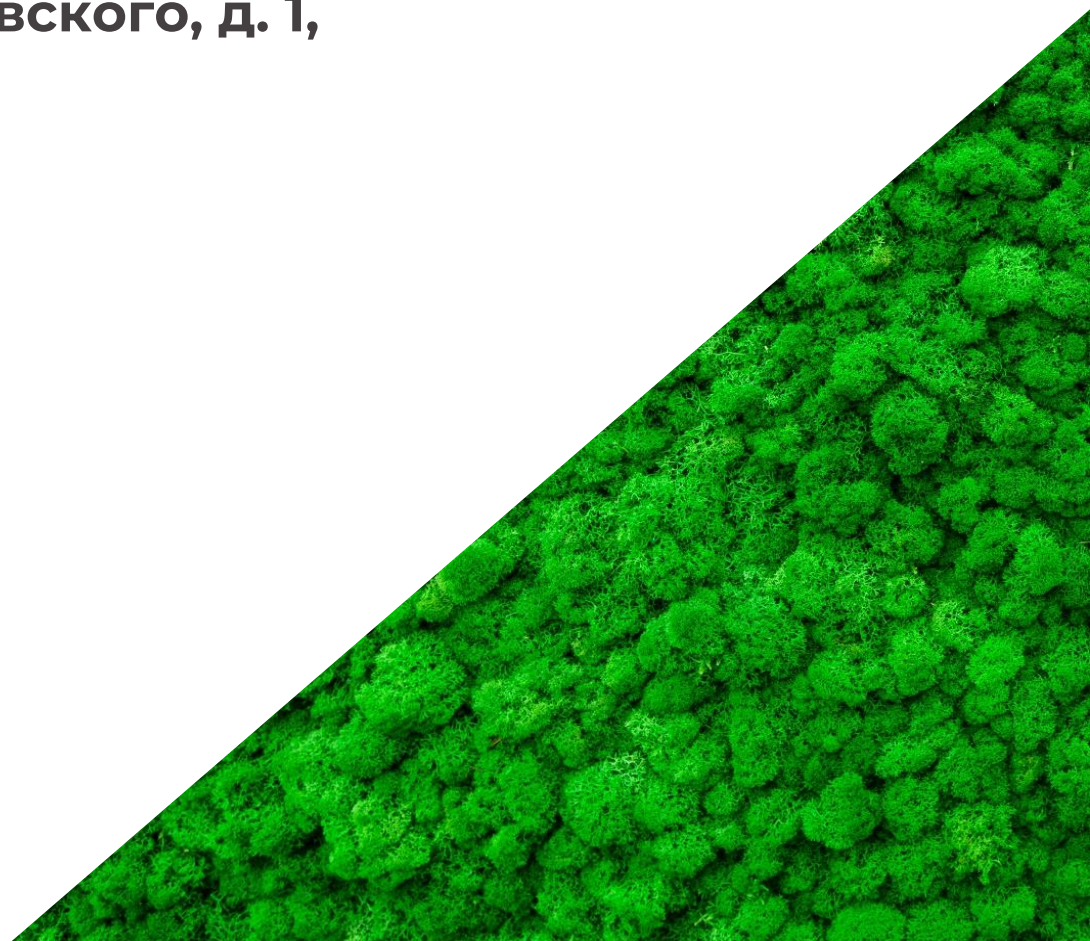
**НОВЫЕ ВЫЗОВЫ
НОВЫЕ РЕШЕНИЯ**

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

№ TAS-2022-00241-2022/4-T

Строго конфиденциально

30 ноября 2022 года





ООО «Б1 – Консалт»

Департамент консалтинга, технологий и транзакций

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

Тел.: +7 (495) 705 97-00

+7 (495) 755 97-00

Сайт: b1.ru

Ольга Архангельская Партнер

Тел.: +7 (495) 755 98-54

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

Строго конфиденциально

30 ноября 2022 года

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

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

Уважаемый Юрий Александрович,

В соответствии с договором № TAS-2022-00241 от 2 ноября 2022 года (далее – «Договор»), заключенным между НПФ «Профессиональный» (АО) (далее - «Заказчик») и ООО «Б1-Консалт» (далее - «Исполнитель», «Б1»), компания Б1 подготовила отчет об оценке (далее - «Отчет») справедливой (рыночной) стоимости прав собственности на нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3 (далее - «Объект оценки», «Объект») по состоянию на 15 ноября 2022 года (далее – «Дата оценки»):

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

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. Учитывая ограничения Отчета, Получатели должны самостоятельно определить, повлияет ли неопределенность развития этих Событий на какие-либо деловые решения.



Строго конфиденциально

**ООО «Б1 – Консалт»
Департамент консалтинга,
технологий и транзакций**

Россия, 115035, г. Москва,
Садовническая наб., д. 77, стр. 1
Тел.: +7 (495) 705 97-00
+7 (495) 755 97-00
Сайт: b1.ru

**Ольга Архангельская
Партнер**

Тел.: +7 (495) 755 98-54
E-mail: Olga.Arkhangel'skaya@b1.ru

Цель оценки и ограничения использования Отчета

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

Заказчик вправе опубликовать Отчет на своем сайте www.npfprof.ru/info в силу указания ЦБ РФ 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.



Строго конфиденциально

**ООО «Б1 – Консалт»
Департамент консалтинга,
технологий и транзакций**

Россия, 115035, г. Москва,
Садовническая наб., д. 77, стр. 1
Тел.: +7 (495) 705 97-00
+7 (495) 755 97-00
Сайт: b1.ru

**Ольга Архангельская
Партнер**

Тел.: +7 (495) 755 98-54
E-mail: Olga.Arkhangel'skaya@b1.ru

Характер и объем услуг

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

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

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

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

Оценка была проведена по состоянию на 15 ноября 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 Тюмени.



**ООО «Б1 – Консалт»
Департамент консалтинга,
технологий и транзакций**

Россия, 115035, г. Москва,
Садовническая наб., д. 77, стр. 1
Тел.: +7 (495) 705 97-00
+7 (495) 755 97-00
Сайт: b1.ru

**Ольга Архангельская
Партнер**

Тел.: +7 (495) 755 98-54
E-mail: Olga.Arkhangel'skaya@b1.ru

Строго конфиденциально

Результаты и выводы

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

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

На основании проведенного исследования, описанного в настоящем Отчете, мы пришли к выводу о том, что справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки по состоянию на 15 ноября 2022 года составила, округленно:

54 000 000 (Пятьдесят четыре миллиона) рублей, без НДС.

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

Этаж	Площадь, кв. м	Справедливая (рыночная) стоимость, руб. без НДС
Цоколь	251,1	40 379 392,5
3-й этаж	45,9	7 381 179,3
3-й этаж	38,8	6 239 428,2
Итого	335,8	54 000 000

Данная стоимость получена с учетом следующих допущений:

- ▶ Мы предполагаем, что условия действующего договора аренды, определяющие размер арендных платежей и санкций за отказ арендатора от исполнения договора, не будут изменены в течение всего срока действия договора аренды.
- ▶ Мы предполагаем, что арендодатель и арендатор являются независимыми сторонами.
- ▶ Мы предполагаем, что все преимущества, существующие у текущего собственника в отношении Объекта оценки, в том числе условия заключенного договора аренды, сохраняются бесспорно в случае перехода прав собственности на Объект оценки иному лицу.
- ▶ Мы предполагаем, что арендатор будет исполнять все свои обязательства по уплате арендной платы согласно условиям заключенного договора аренды.



ООО «Б1 – Консалт»

**Департамент консалтинга,
технологий и транзакций**

Россия, 115035, г. Москва,
Садовническая наб., д. 77, стр. 1
Тел.: +7 (495) 705 97-00
+7 (495) 755 97-00
Сайт: b1.ru

**Ольга Архангельская
Партнер**

Тел.: +7 (495) 755 98-54
E-mail: Olga.Arkhangel'skaya@b1.ru

Строго конфиденциально

- ▶ 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.
- ▶ 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.

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

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

С уважением,
Ольга Архангельская
Партнер



Содержание

Общая часть

1

Стр. 8

Методология
оценки

2

Стр. 23

Расчет
справедливой
(рыночной)
СТОИМОСТИ

3

Стр. 29

Приложения

4

Стр. 59

1

Общая часть



1. Общая часть

Аббревиатуры

Принятые обозначения

Заказчик	НПФ «Профессиональный» (Акционерное общество)
Исполнитель, компания Б1, Б1	ООО «Б1-Консалт»
Дата оценки	15 ноября 2022 года
Справочник Лейфера	«Справочник оценщика недвижимости – 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.» под ред. Л. А. Лейфер, Нижний Новгород, 2021

Аббревиатуры

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

1. Общая часть

Аббревиатуры

Аббревиатуры (продолжение)

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

1. Общая часть

Заявление о соответствии

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

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

С уважением,
Ольга Архангельская
Партнер, оценщик



Основные факты и выводы

Основание для проведения оценки	Договор № TAS-2022-00241 от 2 ноября 2022 года, приложение С к договору
Заказчик	Полное наименование: Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество) Сокращенное наименование: НПФ «Профессиональный» (АО) Юридический адрес (место нахождения): г. Москва, 101000, ул. Чаплыгина, д. 11, эт. 5
Исполнитель	Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Б1 – Консалт». Сокращенное наименование: ООО «Б1 – Консалт» Юридический адрес (место нахождения): г. Москва, 115035, Садовническая наб., д. 77, стр. 1.
Независимость Исполнителя	<p>В соответствии с Договором Исполнитель гарантирует свою независимость применительно к Заказчику и имуществу Заказчика, являющемуся объектом анализа, а также независимость Оценщика, которые будут проводить стоимостной анализ по Договору, а именно подтверждает, что:</p> <ul style="list-style-type: none">▶ Исполнитель не является аффилированным лицом Заказчика;▶ Исполнитель и Оценщик не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами или работниками Заказчика;▶ Исполнитель и Оценщик не имеют имущественного интереса в объекте анализа;▶ 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 анализа;▶ Исполнитель и Оценщик не являются кредиторами Заказчика. <p>В соответствии с Договором Заказчик гарантирует, что он:</p> <ul style="list-style-type: none">▶ не является кредитором или страховщиком Исполнителя;▶ не будет вмешиваться в деятельность Исполнителя и/или Оценщиков, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения стоимостного анализа объекта анализа, в том числе ограничивать круг вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении стоимостного анализа объекта анализа.
Балансовая стоимость Объекта оценки	По данным Заказчика остаточная балансовая стоимость Объекта оценки на 31.10.2022 составляет 53 539 128,97 руб., месячная амортизация составляет 193 282,04 руб. Таким образом, остаточная балансовая стоимость на 15.11.2022 составляет 53 442 487,95 руб.

1. Общая часть

Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая Отчет

Номер отчета – №TAS-2022-00241-2022/4-Т
Дата отчета – 30 ноября 2022 года
Срок проведения оценки – октябрь-ноябрь 2022 года

Вид определяемой стоимости

Справедливая (рыночная) стоимость

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

- ▶ Объект – нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, и ассоциированная с ними часть земельного участка.
- ▶ Оцениваемые права – право собственности на оцениваемые помещения и право аренды на ассоциированную с ними часть земельного участка.

Цель оценки

Целью 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».

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

Затратный подход	Сравнительный подход*	Доходный подход	Рыночная стоимость
Не применялся	61 805 000	50 193 000	54 000 000

* С учетом корректировки на обременение долгосрочным договором аренды в размере 45 772 329 руб., без НДС

Задание на оценку

Объект оценки	<p>Нежилые помещения и ассоциированный с ними земельный участок, расположенные по адресу: г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3:</p> <ul style="list-style-type: none">▶ помещение площадью 251,1 кв. м, цокольный этаж, кадастровый номер 72:23:0216003:5674;▶ помещение площадью 45,9 кв. м, 3 этаж, кадастровый номер 72:23:0216003:5679;▶ помещение площадью 38,8 кв. м, 3 этаж, кадастровый номер 72:23:0216003:5677. <p>Характеристика оцениваемых помещений представлена в разделе отчета «Описание Объекта оценки».</p>
Оцениваемые права	<ul style="list-style-type: none">▶ Право собственности на оцениваемые помещения;▶ Право аренды на часть земельного участка, относящегося к оцениваемым помещениям.
Обладатель оцениваемых прав:	НПФ «Профессиональный» (АО)
Цель оценки	Целью 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».
Вид стоимости	<p>Рыночная стоимость</p> <p>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:</p> <p>«...- 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:</p> <ul style="list-style-type: none">- 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». <p>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.</p>

1. Общая часть

Задание на оценку

Дата оценки	15 ноября 2022 года
Срок проведения оценки	Октябрь-ноябрь 2022 года
Допущения и ограничительные условия	Общие и специальные допущения представлены в разделе Отчета «Допущения и ограничительные условия».
Иные расчетные величины	Текущая стоимость арендных платежей за земельный участок с кадастровым номером 72:23:0216003:5651, расположенный по адресу: г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, до даты окончания договора аренды земельного участка (14.09.2065).

1. Общая часть

Сведения о Заказчике и Исполнителе

Основания для проведения оценки	Договор № TAS-2022-00241 от 2 ноября 2022 года, приложение С к договору
Номер Отчета и дата составления	Номер отчета – №TAS-2022-00241-2022/4-Т, дата отчета – 30 ноября 2022 года
Заказчик	Полное наименование: Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество) Сокращенное наименование: НПФ «Профессиональный» (АО) Юридический адрес (место нахождения): г. Москва, 101000, ул. Чаплыгина, д. 11, эт. 5 ОГРН 1147799010325
Исполнитель (юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор)	Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Б1 – Консалт». Сокращенное наименование: ООО «Б1 – Консалт» Юридический адрес (место нахождения): г. Москва, 115035, Садовническая наб., д. 77, стр. 1. ОГРН 1027739850962
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	Архангельская Ольга Юрьевна включена в реестр РОО 1 января 2008 года, регистрационный номер № 002517. Адрес (место нахождения): г. Москва, 115035, Садовническая наб., д. 77, стр. 1. Адрес электронной почты: Olga.Arkhangel'skaya@b1.ru Номер контактного телефона: +7 (495) 755 98-54 Профессиональное образование: -Московский государственный университет им. М. В. Ломоносова: номер диплома – ЭВ № 478515, дата выдачи – 30 июня 1995 года. -Институт профессиональной оценки: номер диплома – ПП № 32361, дата выдачи – 11 июня 2003 года. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 029806-1 от 17 сентября 2021 года (оценка недвижимости). Опыт работы – более 20 лет. Квалификация – оценщик. Должность – партнер. Принимаемое участие - осуществление текущего руководства, согласование общей методологии оценки, проверка предпосылок, проверка Отчета.
Обязательное страхование гражданской ответственности Оценщика	Полис № 433-079074/22 СПАО «Ингосстрах» сроком с 2 сентября 2022 года по 1 сентября 2023 года.

1. Общая часть

Сведения о Заказчике и Исполнителе

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

1. *Никитин Валентин Сергеевич*

Профессиональное образование:

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.

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, проверка расчетов, проверка Отчета.

3. *Бербенёва Александра Сергеевна*

Профессиональное образование:

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

Опыт работы в оценке – 4 года.

Должность – старший консультант.

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

4. *Салимова Азиза Азамовна*

Профессиональное образование:

Российский университет дружбы народов
- номер диплома – 107704 0330948;
- дата выдачи – 10 июня 2021 г.

Опыт работы в оценке – 3 года.

Должность – финансовый аналитик.

Принимаемое участие – подбор аналогов, анализ рынка, написание отдельных частей Отчета.

Допущения и ограничительные условия

Общие допущения и ограничительные условия

Данный Отчет подготовлен с учетом следующих допущений и ограничительных условий.

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

Допущения и ограничительные условия

Общие допущения и ограничительные условия

- ▶ Ни компания Б1, ни кто-либо из лиц, подписавших этот Отчет, не могут привлекаться к даче свидетельских показаний или к участию в судебных разбирательствах в связи с настоящим отчетом, если это не предусмотрено конкретными предварительными договоренностями или решением суда.
- ▶ При формировании мнения относительно указанной стоимости в рамках настоящего проекта не учитывалась возможность наличия на территории Объекта оценки каких-либо материалов или веществ, представляющих собой потенциальную угрозу для здоровья, включая наличие токсичных отходов и т. д., ввиду отсутствия у нас необходимой квалификации для определения наличия таких веществ или связанных с ними рисков. Руководству предприятия рекомендовано пригласить специалистов в этой области для изучения и определения наличия и степени распространения таких веществ и существования каких-либо связанных с ними рисков.
- ▶ Все расчеты производились Исполнителем в программном продукте MS Excel. В расчетных таблицах, представленных в Отчете, для удобства восприятия приведены округленные значения показателей.

Дополнительные допущения

- ▶ Исполнителем не проводился осмотр Объекта оценки. Фотографии были предоставлены Заказчиком по состоянию на январь 2021 года. Мы предполагаем, что состояние Объекта на Дату оценки идентично его состоянию, отраженному в описаниях и на фотографиях, предоставленных Заказчиком.
- ▶ Мы предполагаем, что условия действующего договора аренды, определяющие размер арендных платежей и санкций за отказ арендатора от исполнения договора, не будут изменены в течение всего срока действия договора аренды.
- ▶ Мы предполагаем, что арендодатель и арендаторы являются независимыми сторонами.
- ▶ Мы предполагаем, что все преимущества, существующие у текущего собственника в отношении Объекта оценки, в том числе условия заключенного договора аренды, сохранятся бесспорно в случае перехода прав собственности на Объект оценки иному лицу.
- ▶ Мы предполагаем, что арендатор будет исполнять все свои обязательства по уплате арендной платы согласно условиям заключенного договора аренды.
- ▶ 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.

Допущения и ограничительные условия

Дополнительные допущения

- ▶ 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.
 - ▶ При расчете стоимости Объекта оценки применялись ключевые факторы стоимости, изложенные в сценарии социально-экономического и отраслевого развития (стр. 60-62 Отчета). При развитии внешней и внутренней ситуации на рынках по иному сценарию результат оценки может существенно отличаться от определенного в Отчете об оценке.
-

Применяемые стандарты оценочной деятельности

Применяемые стандарты оценки:

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

Обоснование применяемых стандартов

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

Общие понятия оценки

- ▶ 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



Наиболее эффективное использование

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.



Методология оценки

Затратный подход

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

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

Сравнительный подход

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

В практике стоимостного анализа используются три подхода:

- ▶ **Затратный;**
- ▶ **Сравнительный;**
- ▶ **Доходный.**

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

Выбранная методология указана в соответствующей части Отчета.

2. Методология оценки

Методология оценки

Доходный подход

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

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

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

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

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

Формула применяется для расчета стоимости в терминальном году:

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

где:

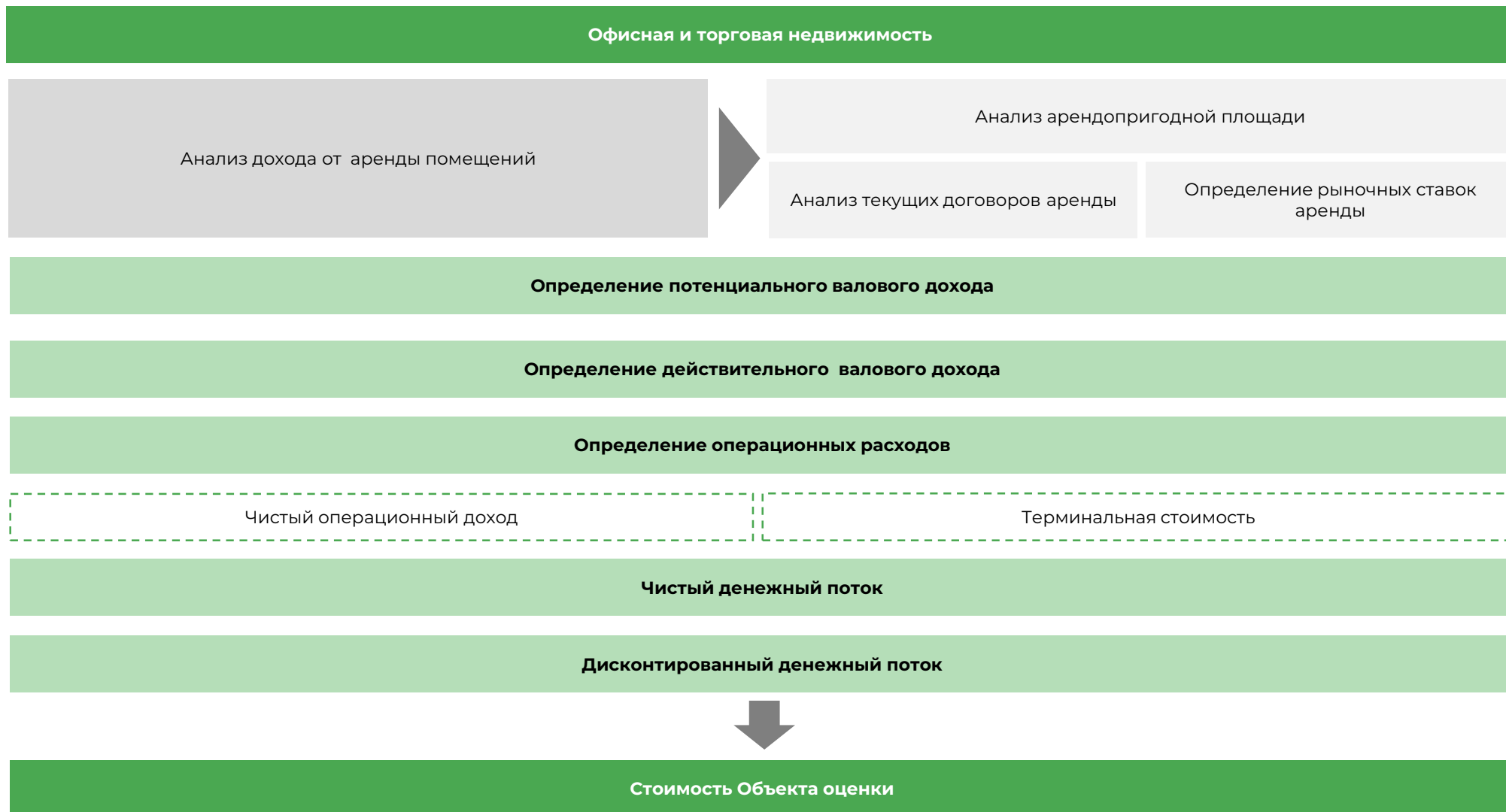
I – чистый операционный доход;

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

2. Методология оценки

Методология оценки

Метод дисконтирования денежных потоков



2. Методология оценки

Методология оценки

Расчет ставки дисконтирования

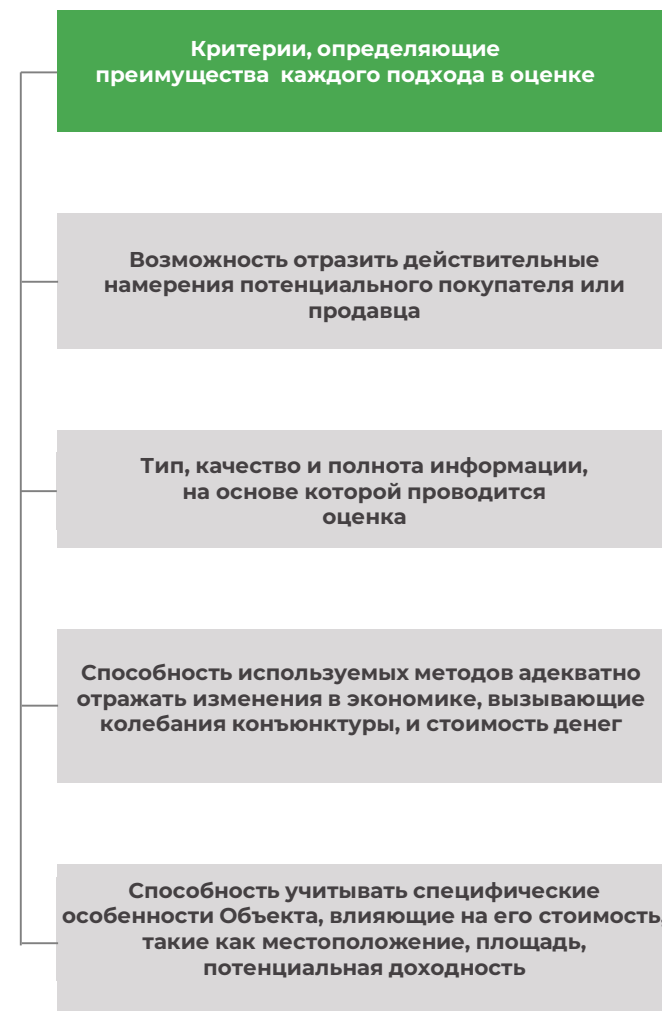
Ставка дисконтирования - это ставка дохода на инвестиции, то есть ожидаемый возврат на вложения средств в приобретение объекта недвижимости с целью его дальнейшего коммерческого использования. Подобная ставка должна быть достаточной для того, чтобы побудить инвестора купить права на будущие потоки доходов,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

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

Расчет ставки дисконтирования представлен в разделе «Расчет 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.



3

**Расчет справедливой (рыночной)
стоимости**



3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Описание Объекта оценки

Объект оценки и оцениваемые права

Объект оценки представляет собой нежилые помещения общей площадью 335,8 кв. м, расположенные в нежилом здании общей площадью 1 033 кв. м по адресу: г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, включающие в себя:

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

Нежилое здание расположено на земельном участке общей площадью 943 кв. м с кадастровым номером 72:23:0216003:5651. Площадь земельного участка, относящаяся к оцениваемым помещениям, составляет 264,6 кв. м, согласно соглашению о внесении изменений в договор аренды земельного участка №23-32/236 от 20.09.2021.

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

- ▶ Выписки из ЕГРН на оцениваемые помещения от 18.10.2022;
- ▶ Договор аренды земельного участка со множественностью лиц на стороне арендатора (землеустроительное дело №23-66084) №23-32/236 от 08.10.2016.

Согласно выпискам ЕГРН, обременением прав собственности на Объект оценки является договор аренды объекта недвижимости №Д-ТЭ-2016-0586 от 24.08.2016 с дополнительными соглашениями от 12.09.2017, 13.12.2018, 19.01.2021 и 31.03.2021, заключенный между НПФ «Профессиональный» (АО) и АО «Энергосбытовая компания «Восток» на срок до 31.12.2030.

Фотографии Объекта оценки представлены справа.

Конструктивные особенности

Нежилые помещения расположены в цоколе, а также на третьем этаже трехэтажного нежилого здания 2005 года постройки. Здание находится на первой линии улицы Чернышевского, с которой осуществляется вход в здание.

В здании функционируют следующие инженерные системы:

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

Фотографии Объекта оценки



Источник: Фотографии Заказчика

Основные показатели

Показатель	Значение
Общая площадь, кв. м	335,8 кв. м
Площадь цоколя, кв. м	251,1 кв. м
Площадь 3-го этажа, кв. м	84,7 кв. м (45,9 и 38,8 кв. м)
Текущее использование	Офис
Отделка	Стандартная отделка

Источник: данные Заказчика

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Описание Объекта оценки

Текущее использование

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

Описание местоположения Объекта

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

Площадь Калининского округа составляет 204,2 кв. км. По данным на 2021 год, на территории округа проживает 219 481 человек.

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

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

Доступность

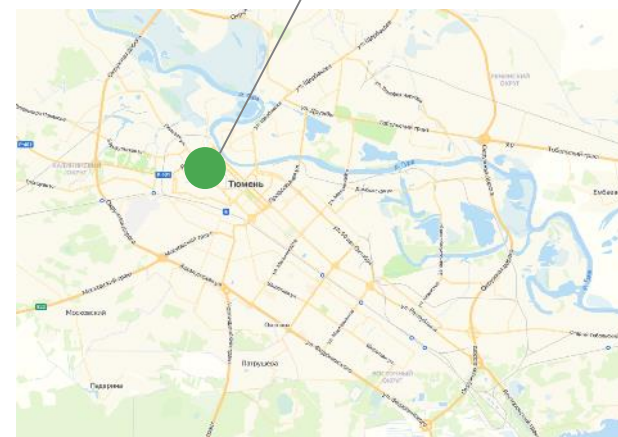
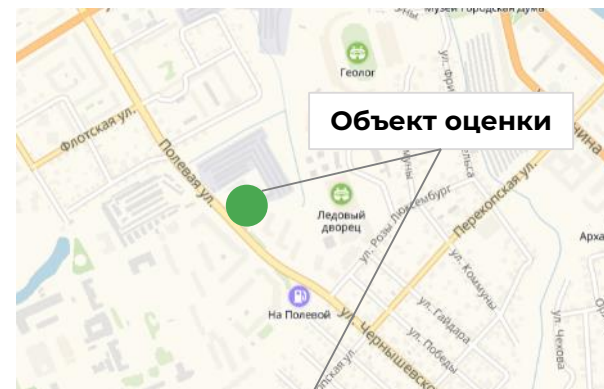
Объект оценки обладает хорошей транспортной и пешеходной доступностью благодаря расположению на первой линии улицы Чернышевского относительно недалеко от центра города. В радиусе 500 метров от Объекта оценки находятся Ледовый дворец, Тюменское президентское кадетское училище, Калининский районный суд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

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

Видимость

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

Местоположение Объекта оценки



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

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

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Описание Объекта оценки

Фотографии Объекта оценки были предоставлены Заказчиком.



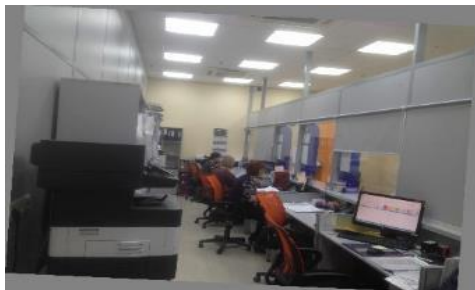
Фасад здания



Входная группа



Операционный зал



Операционный зал



Офисные помещения



Офисные помещения



Коридор



Архив



Туалет и подсобные помещения

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Анализ наиболее эффективного использования

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

Справа представлен анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки.

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

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

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

Анализ наиболее эффективного использования Объекта

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

Источник: анализ Исполнителя

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Описание выбранной методологии

Затратный подход



Обоснование отказа от использования подхода:

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

Сравнительный подход



Применяемый подход к оценке:

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

Доходный подход



Применяемый подход к оценке:

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

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Доходный подход

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

Основные предположения финансовой модели

Основные макроэкономические предположения представлены в таблице справа.

- ▶ Прогнозный период модели: 15 июня 2022 года – 31 декабря 2030 года;
- ▶ Интервал прогноза: 1 квартал (первый период – 46 дней);
- ▶ Денежные потоки возникают в середине кварталов. Расчеты производились в рублях.

Расчет потенциального валового дохода

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

По данным Заказчика, на Дату оценки оцениваемые помещения сданы одному арендатору в долгосрочную аренду. Основные условия долгосрочного договора представлены в таблице справа. Согласно п. 4.4 и 5.2.2 договора аренды, арендатор самостоятельно несет расходы на эксплуатацию помещений и коммунальные расходы.

По результатам проведенного анализа рынка офисной недвижимости г. Тюмень (см. Приложения, а также раздел «Расчет справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки») мы пришли к выводу, что рыночные ставки аренды для помещений составляют 8 000 руб./кв. м/год, без НДС (для помещений на 3 этаже) и 6 083 руб./кв. м/год, без НДС (для помещения на цокольном этаже), включая эксплуатационные расходы и коммунальные платежи (кроме электричества). Таким образом, текущая ставка аренды по долгосрочному договору существенно выше рыночной ставки аренды.

Согласно п. 8.2 дополнительного соглашения от 13.12.2018, стороны имеют право на односторонний отказ от исполнения обязательства по договору аренды, но такое право арендатора влечет за собой необходимость выплаты арендодателю денежной суммы в размере арендной платы по договору аренды за весь срок договора, не истекший к моменту отказа от исполнения обязательств по договору аренды. По состоянию на Дату оценки денежная выплата за оставшийся срок аренды составит около 102 млн руб. без НДС.

Такое условие досрочного расторжения договора аренды делает невыгодным для арендатора расторжение действующего договора и переезд в новое помещение даже при существенном отличии текущей ставки аренды по договору от рыночных ставок аренды. Кроме того, арендатор является собственником первого этажа в данном здании, что делает оцениваемые помещения более привлекательными для него, чем для другого потенциального арендатора.

Макроэкономические предположения

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

* С учетом фактической инфляции за 01.01.22 – 14.11.22, которая составила 10,7%

Источник: данные международных агентств, ЦБ РФ, МЭР, ЦМАКП, ВЭБ, прогноз Исполнителя

Данные долгосрочного договора

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

Источник: данные Заказчика

* В соответствии с дополнительным соглашением от 31.03.2021 к договору аренды

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

По данным финансовой отчетности арендатора за январь-сентябрь 2022 года выручка АО «Энергосбытовая компания «Восток» составила 28 515 млн руб., а чистая прибыль – 1 342 млн руб. За 2021 год выручка составила 37 668 млн руб., а чистая прибыль – 1 624 млн руб., что свидетельствует о стабильно высокой платежеспособности арендатора.

Таким образом, проведя анализ условий досрочного расторжения долгосрочного договора аренды, мы пришли к выводу, что несмотря на существенную разницу ставки аренды по действующему договору и среднерыночной ставки аренды, для арендатора экономически более выгодно продолжать арендовать помещения по текущему договору, чем расторгнуть договор с уплатой неустойки и арендовать другое помещение по рыночной ставке аренды.

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

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

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

Для расчета рыночной ставки аренды офисных помещений на Дату оценки мы использовали метод сравнения продаж. В качестве объектов-аналогов были выбраны предложения помещений, сдаваемых в аренду, сопоставимых по своим характеристикам с Объектом оценки. По всем объектам-аналогам мы уточнили по телефону у брокеров или собственников информацию, указанную в объявлениях относительно коммерческих условий, технических и

функциональных характеристик помещений, поскольку информация, размещенная в интернете часто не актуальна. В связи с этим информация, используемая в расчетах, может отличаться от указанной в приложенных копиях объявлений. При этом по каждому объекту-аналогу указан контакт брокера/собственника, у которого мы уточнили информацию.

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

Как правило, на рынке региональной офисной недвижимости помещения выставляются в аренду/на продажу по конечным ценам. Наличие НДС в ставках аренды и ценах продажи дополнительно уточнялось в ходе интервьюирования брокеров или собственников по телефону. В случаях, когда собственник не является плательщиком НДС (компания на УСН, физические лица и проч.), также уточнялось, что указанная цена или ставка аренды отражает конечную цену сделки. Исходя из того, что для большинства участников рынка НДС, включённый в ставки аренды или цены продаж, является расходом, так как он не может быть принят к зачету или вычету в силу их систем налогообложения, мы исходим из того, что ставки аренды или цены продаж по объектам, собственники которых не являются плательщиками НДС, эквивалентны (с точки зрения базы сравнения) ставкам аренды или ценам продаж, в которые включен НДС. То есть, когда участником сделки является компания-плательщик НДС, она сможет продать или сдать в аренду помещение по той же цене, которая сложилась на рынке, однако эта цена будет включать НДС.

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Расчет рыночной ставки аренды офисных помещений на цокольном этаже

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

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Источник информации		tyumen.cian.ru/rent/commercial/265085745	www.etagi.com/commercial/6449327	tyumen.cian.ru/rent/commercial/266588738	tyumen.cian.ru/rent/commercial/278681777	tyumen.cian.ru/rent/commercial/270402114
Телефон		+7 (922) 074-82-08, Эльвира	+7 (982) 920-25-12, Богдан	+7 (932) 476-11-21, Александр	+7 (996) 322-79-76, Светлана	+7 (932) 476-11-21, Александр
Ставка аренды, руб./кв. м/год		9 600	10 759	9 600	12 000	9 000
Система налогообложения		УСН	УСН	УСН	УСН	УСН
Коммунальные платежи	Включены, кроме электричества	Включены, кроме электричества	Не включены	Включены, кроме отопления	Не включены	Не включены
Эксплуатационные платежи	Включены	Включены	Не включены	Включены	Включены	Не включены
Корректировка		0	1 790	273	358	1 790
Скорректированная ставка		9 600	12 549	9 873	12 358	10 790
Тип (предложение/сделка)		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		-7%	-7%	-7%	-10%	-7%
Скорректированная ставка		8 928	11 671	9 182	11 122	10 035
Дата предложения/сделки	15.11.2022	Октябрь 2022 г.	Октябрь 2022 г.	Октябрь 2022 г.	Октябрь 2022 г.	Октябрь 2022 г.
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка		8 928	11 671	9 182	11 122	10 035
Местоположение	ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3	ул. Советская, д. 55/4	ул. Республики, д. 14/4	ул. Грибоедова, д. 3	ул. Герцена, д. 86а	ул. Герцена, д. 55
Корректировка		-5%	-5%	-5%	0%	-5%
Общая площадь, кв. м	251,1	348,3	276,6	478,0	220,0	200,0
Корректировка		1%	0%	2%	0%	-1%
Доля помещений на 1 этаже		9%	0%	0%	0%	0%
Доля помещений на 2 этаже		91%	100%	100%	100%	100%
Доля помещений в цоколе	100%	0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка		-19%	-19%	-19%	-19%	-19%
Совокупная корректировка		-22%	-23%	-21%	-19%	-24%
Скорректированная ставка		6 927	9 019	7 241	8 971	7 662
Отделка	Стандартная отделка (за выездом арендатора)*	Стандартная отделка (за выездом арендатора)	Стандартная отделка	Стандартная отделка (за выездом арендатора)	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Корректировка		0	-1 092	0	-1 092	-1 092
Скорректированная ставка		6 927	7 927	7 241	7 879	6 570
Вес		20%	20%	20%	20%	20%
Рыночная ставка аренды, руб./кв. м/год, включая эксплуатационные и коммунальные расходы (кроме электричества)	с НДС, округленно	7 300				
	без НДС	6 083				

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

Расчет рыночной ставки аренды офисных помещений на 3 этаже

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

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Источник информации		tyumen.cian.ru/rent/commercial/265085745	www.etagi.com/commerce/6449327	tyumen.cian.ru/rent/commercial/266588738	tyumen.cian.ru/rent/commercial/278681777	tyumen.cian.ru/rent/commercial/270402114
Телефон		+7 (922) 074-82-08, Эльвира	+7 (982) 920-25-12, Богдан	+7 (932) 476-11-21, Александр	+7 (996) 322-79-76, Светлана	+7 (932) 476-11-21, Александр
Ставка аренды, руб./кв. м/год		9 600	10 759	9 600	12 000	9 000
Система налогообложения		УСН	УСН	УСН	УСН	УСН
Коммунальные платежи	Включены, кроме электричества	Включены, кроме электричества	Не включены	Включены, кроме отопления	Не включены	Не включены
Эксплуатационные платежи	Включены	Включены	Не включены	Включены	Включены	Не включены
Корректировка		0	1 790	273	358	1 790
Скорректированная ставка		9 600	12 549	9 873	12 358	10 790
Тип (предложение/сделка)		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		-7%	-7%	-7%	-10%	-7%
Скорректированная ставка		8 928	11 671	9 182	11 122	10 035
Дата предложения/сделки	15.11.2022	Октябрь 2022 г.	Октябрь 2022 г.	Октябрь 2022 г.	Октябрь 2022 г.	Октябрь 2022 г.
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка		8 928	11 671	9 182	11 122	10 035
Местоположение	ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3	ул. Советская, д. 55/4	ул. Республики, д. 14/4	ул. Грибоедова, д. 3	ул. Герцена, д. 86а	ул. Герцена, д. 55
Корректировка		-5%	-5%	-5%	0%	-5%
Общая площадь, кв. м	84,7	348,3	276,6	478,0	220,0	200,0
Корректировка		5%	4%	7%	4%	3%
Доля помещений на 1 этаже		9%	0%	0%	0%	0%
Доля помещений на 2 этаже	100%	91%	100%	100%	100%	100%
Доля помещений в цоколе		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Совокупная корректировка		0%	-1%	1%	4%	-2%
Скорректированная ставка		8 897	11 583	9 300	11 522	9 841
Отделка	Стандартная отделка (за выездом арендатора)*	Стандартная отделка (за выездом арендатора)	Стандартная отделка	Стандартная отделка (за выездом арендатора)	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Корректировка		0	-1 092	0	-1 092	-1 092
Скорректированная ставка		8 897	10 491	9 300	10 430	8 749
Вес		20%	20%	20%	20%	20%
Рыночная ставка аренды, руб./кв. м/год, включая эксплуатационные и коммунальные расходы (кроме электричества)	с НДС, округленно	9 600				
	без НДС	8 000				

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

При определении ставки аренды мы применяли следующую последовательность корректировок:

Корректировка на коммунальные расходы и дополнительные платежи.

По результатам интервьюирования брокеров и собственников помещений было выявлено, что типичной практикой для рынка офисной недвижимости Тюмени является включение в арендную ставку эксплуатационных расходов и коммунальных платежей (кроме электричества), однако это может меняться от объекта к объекту. Абсолютные корректировки для данных объектов определены на основании фактических данных Заказчика по соответствующим статьям затрат в оцениваемых помещениях. Подробнее – раздел «Расчет чистого операционного дохода».

Корректировка на тип цены (сделка/ предложение).

Для объектов, предлагаемых в аренду, запрашиваемые ставки, как правило, несколько выше тех, по которым фактически заключаются сделки. Значение корректировки было определено на уровне 7%, что соответствует среднему значению диапазона, приведенного в Справочнике Лейфера для высококлассных офисов (табл. 493).

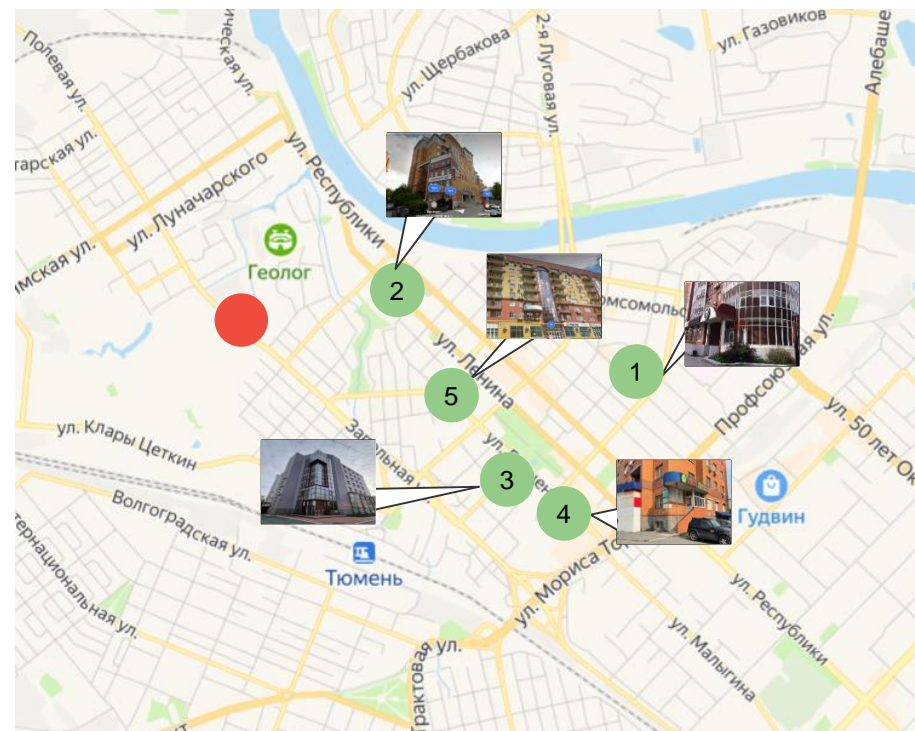
По результатам переговоров с брокером аналога 4 было выявлено, что собственник готов предоставить скидку в размере 10%, в связи с чем корректировка на торг для данного аналога была увеличена.

Корректировка на дату сделки/ предложения.

Использованные для расчета аналоги присутствовали на рынке недвижимости в октябре 2022 года. Оценка проводится на 15 ноября 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 Объекта оценки и аналогов, в том числе с точки зрения транспортной и пешеходной доступности, интенсивности транспортных и пешеходных потоков, а также ближайшего окружения. Схема расположения используемых в расчете объектов-аналогов представлена справа.

Расположение аналогов



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

● Объект оценки ● Аналог

1 ул. Советская, д. 55/4	5 ул. Герцена, д. 55
2 ул. Республики, д. 14/4	
3 ул. Грибоедова, д. 3	
4 ул. Герцена, д. 86а	

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Диапазоны корректировок на местоположение представлены в таблице ниже.

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

Источник: анализ Исполнителя

Все аналоги, кроме аналога 4, расположены ближе к центру города, что является более престижным местоположением для офисной недвижимости в Тюмени относительно Объекта оценки. Для данных аналогов была применена корректировка -5%. Аналог 4 является сопоставимым с Объектом оценки, поэтому корректировка к его ставке не применялась.

Корректировка на площадь.

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

Размер корректировок был определен согласно Справочнику Лейфера. Для расчета корректировки на площадь для ставок аренды

мы применяли следующую формулу (зависимость удельной арендной ставки от площади объекта офисного назначения, города с численностью населения 500 – 1 000 тыс. чел., рис. 86):

$$Y = 1,1415x^{-0,037}, \text{ где:}$$

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

Корректировка на площадь определяется по формуле:

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

K_{пл.} -корректировка на площадь, %

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

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

Корректировка на структуру площадей.

Поскольку мы анализировали арендные ставки и цены предложений аналогов в расчете на общую площадь объекта, необходимо учесть наличие в составе общей площади объекта оценки и/или аналогов помещений, расположенных на разных этажах, ставки на которые, как правило, различаются.

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

$$K_{э} = \frac{Do_1 * k_1 + Do_2 * k_2 + Do_3 * k_3 + Do_4 * k_4}{Da_1 * k_1 + Da_2 * k_2 + Da_3 * k_3 + Da_4 * k_4} * 100\%, \text{ где:}$$

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

Do₁, Do₂, Do₃, Do₄ – доля помещений Объекта оценки, расположенных на 1-м этаже, на 2-м этаже (и выше), в цоколе и в подвале;

Da₁, Da₂, Da₃, Da₄ – доля помещений аналога, расположенных на 1-м этаже, на 2-м этаже (и выше), в цоколе и в подвале;

k₁, k₂, k₃, k₄ – коэффициенты, учитывающие разницу в стоимости помещений.

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Значение коэффициентов определены по данным Справочника Лейфера для городов с численностью 500 - 1 000 тыс. человек (табл. 280) и представлены в таблице ниже.

Коэффициенты ставок аренды на разных этажах

Этаж расположения	Коэффициент (к)
1 этаж	1,00
2 этаж и выше	0,95
Цоколь	0,77
Подвал	0,73

Источник: Справочник Лейфера

Корректировка на отделку и состояние помещений.

На Дату оценки оцениваемые помещения имеют стандартную отделку. Однако на момент, когда предполагается сдача помещений на открытом рынке (2031 год), помещения будут находиться в состоянии за выездом арендатора, то есть потребуются косметический ремонт. Аналоги 2, 4 и 5 не требуют косметического ремонта, в связи с чем к их ставке аренды была применена понижающая корректировка.

Стоимость ремонта офисных помещений была определена по данным группы по управлению строительными проектами Отдела консультирования в сфере недвижимости, строительства и развития территорий компании Б1 и составила 27 300 руб./кв. м, с НДС .

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

При определении абсолютных корректировок, учитывающих разницу в отделке, мы исходили из предположения, что средний срок аренды составляет 5 лет, что соответствует данным брокеров.

Уровень отделки объекта-аналога	Разница стоимости отделки Объекта оценки на 2031 год и объекта-аналога,	Значение корректировки с учетом 5-летнего срока аренды,
	руб./кв. м, с НДС	
Без отделки	27 300	5 460
Под чистовую отделку	21 840	4 368
Стандартная (за выездом арендатора)	0	0
Стандартная отделка	-5 460	-1 092

Источник: анализ Исполнителя

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Динамика 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 2023 года составит 0%, далее – ИПЦ.

Расчет действительного валового дохода от аренды

Действительный валовой доход определяется как разность потенциального валового дохода и потерь от недозагрузки.

После окончания долгосрочного договора аренды оцениваемые помещения предполагается пересдать блоками (один блок – помещения на 3 этаже, второй блок – помещение на цокольном этаже). Мы предполагаем стабилизированную недозагрузку на уровне 5%.

Расчет чистого операционного дохода

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

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. Тюмень является включение в арендную ставку эксплуатационных расходов

и коммунальных платежей (кроме электричества). Таким образом, мы предполагаем, что после окончания договора аренды арендодатель начнет нести эксплуатационные и коммунальные расходы (кроме электричества).

Для определения уровня расходов мы использовали данные Заказчика за январь – сентябрь 2022 года, а также прогноз Заказчика на октябрь-декабрь 2022 года.

Прогнозная динамика изменения расходов была определена в следующей логике:

- ▶ Поскольку затраты на охрану и уборку по сути представляют собой затраты на персонал (охранники, уборщики), то они существенно зависят от уровня заработной платы. К данным статьям расходов применяется прогнозный рост номинальной заработной платы за 2022-2025 гг., определенный по данным ЦБ РФ. После 2025 года применяется уровень ИПЦ.
- ▶ Коммунальные расходы: в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 14 ноября 2022 года №2053, следующая индексация тарифов планируется с 1 декабря 2022, предельный размер индексации – 9%, срок действия индексации – с 1 декабря 2022 года по 31 декабря 2023 года. Точное значение индекса определяется субъектами РФ самостоятельно. Поскольку по состоянию на Дату оценки в открытых источниках отсутствует информация о точной величине индексации в Тюменской области, в настоящих расчетах было принято предельное значение индексации, равное 9%. Таким образом, индексация коммунальных услуг в настоящих расчетах осуществляется в следующей логике: декабрь 2022 года – 9%, 2023 год – 0%, с 2024 года и далее – на уровне прогнозного ИПЦ.
- ▶ Прочие эксплуатационные расходы: на уровне прогнозного ИПЦ.

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Прогнозные эксплуатационные и коммунальные расходы

Показатель	Значение, руб./кв. м/год, без НДС
Эксплуатационные расходы	1 956
Охрана	1 272
Вывоз ТКО	74
Уборка	455
Охранная и пожарная сигнализация	155
Коммунальные расходы (кроме электричества)	299
Вода	71
Тепло	228

Источник: данные Заказчика

Индексация эксплуатационных и коммунальных расходов

Год	Доля в расходах	окт-дек 2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028 и далее
Коммунальные услуги	17%	9,0%	0,0%	5,8%	5,5%	5,1%	4,0%	4,0%
Охрана и уборка	69%	0,0%*	7,0%	6,4%	6,0%	5,1%	4,0%	4,0%
Прочие эксплуатационные расходы	13%	0,0%*	6,1%	5,8%	5,5%	5,1%	4,0%	4,0%
Средневзвешенный рост		1,6%	5,7%	6,2%	5,9%	5,1%	4,0%	4,0%

Источник: анализ Исполнителя

* Рост учтен в прогнозе Заказчика по расходам до конца 2022 года

Фактические расходы на охрану составили 1 272 руб./кв. м, без учета НДС, что значительно превышает рыночный уровень ввиду специфики деятельности арендатора – расчетный центр. Поэтому расходы на охрану после окончания текущего договора аренды были определены на среднерыночном уровне – 740 руб./кв. м/год, без НДС.

Расчет рыночного уровня расходов на охрану

Источник	Значение, руб./кв. м/год, без НДС	Источник
Фактические данные Заказчика по сопоставимым объектам недвижимости в г. Сургуте	712	Факт
Фактические данные Заказчика по сопоставимым объектам недвижимости в г. Кургане	765	Факт
Итого, округлённо	740	

Источник: данные Заказчика, анализ Исполнителя

Таким образом, с учетом расходов на охрану на уровне 740 руб./кв. м, без НДС, эксплуатационные и коммунальные расходы (кроме электричества) были определены на уровне 1 720 руб./кв. м, без НДС в ценах 2022 года.

Земельные платежи. Согласно договору аренды земельного участка от 08.10.2016 № 23-32/236, здание, в котором находятся оцениваемые помещения, расположено на земельном участке площадью 943 кв. м (кадастровый номер 72:23:0216003:5651). Доля участка, относимая к Объекту оценки, составляет 264,64 кв. м. Земельные платежи определены согласно расчету арендной платы, выполненному Департаментом имущественных отношений Тюменской области в соответствии с указанным выше договором аренды и составили 26 842 руб./год.

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 должна быть применена с 2023 года. На Дату оценки опубликованы предварительные результаты государственной кадастровой оценки в г. Тюмень, однако в связи с тем, что в соответствии с ФЗ № 67-ФЗ от 26 марта 2022 года, кадастровая стоимость в 2023 году не может быть увеличена, данные результаты применяются с 2024 года.

Начиная с 2023 года в расчет заложено предположение о переоценке кадастровой стоимости земельного участка 1 раз в 4 года на величину накопленного роста цен (ставок аренды) на офисном рынке Тюмени.

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Налог на имущество. Согласно закону Тюменской области «О налоге на имущество организаций» № 172 от 27.11.2003, если объект недвижимого имущества не является административно-деловым центром или торговым центром общей площадью свыше 8 000 квадратных метров, введенным в эксплуатацию до 1 января 2012 года, и следовательно, не включен в перечень объектов, налог по которым рассчитывается от кадастровой стоимости, налог на имущество определяется как 2,2% от остаточной балансовой стоимости. Мы предполагаем, что после продажи оцениваемых помещений новый собственник примет их к учету по цене приобретения, равной определенной в настоящем Отчете рыночной стоимости. Срок полезного использования для расчета амортизационных платежей, с учетом степени износа оцениваемых помещений на Дату оценки, был принят равным 30 годам. Расчет налога на имущество в первом прогнозном году приведен в таблице.

Показатель	Значение
База для расчета налога на имущество после продажи оцениваемых помещений, руб.	54 000 000
Месячная амортизация, руб.	150 000
Ставка налога на имущество	2,2%
Налог на имущество в первом прогнозном году, руб./год	1 168 200

Источник: анализ Исполнителя

Страховые платежи. Сумма страховых платежей определена на уровне фактических платежей и составила 27 000 руб./год. Страховые платежи считаются неизменными в течение прогнозного периода.

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

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

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

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

Стоимость продажи Объекта недвижимости в конце прогнозного периода определена методом прямой капитализации, то есть делением чистого операционного дохода первого года, следующего за прогноznым периодом, на ставку капитализации. При расчете терминальной стоимости Объекта оценки мы использовали ставку капитализации 13% (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 международной практике применяются комиссии в среднем 0,5% - 5% от суммы сделки (данные news.ners.ru, rusrealtys.ru, www.newmetr.ru, agent112.ru).

Расчет терминальной стоимости

Показатель	Значение	Расчет
Ставка аренды в терминальном году, руб./кв. м/год		
Помещения на цокольном этаже	[1] 8 532	рыночная ставка аренды помещений на цокольном этаже (6 083 руб./кв. м) * накопленный рост рынка (1,40)
Помещения на 3 этаже	[2] 11 221	рыночная ставка аренды помещения на 3 этаже (8 000 руб./кв. м) * накопленный рост рынка (1,40)
Потенциальный валовой доход	[3] 3 092 953	[1] * площадь помещений на 3 этаже + [2] * площадь помещения на цокольном этаже
Потери от недозагрузки	[4] -154 648	[3] * уровень недозагрузки (5%)
Действительный валовой доход	[5] 2 938 305	[3] + [4]
Операционные расходы	[6] -1 790 997	[7] + [8] + [9] + [10]
Эксплуатационные расходы	[7] -882 252	эксплуатационные расходы (1 720 руб./кв. м) * накопленный рост (1,53)
Земельные платежи	[8] -38 595	фактические земельные платежи (26 842 руб.)* накопленный рост рынка, с учётом периодичности переоценки раз в 4 года (1,44)
Расходы на страхование	[9] -27 000	договор страхования № 43912/919/0000082/22 от 15.08.2022
Налог на имущество	[10] -843 150	среднегодовая стоимость в терминальном году (38 325 000 руб.) * 2,2%
Чистый операционный доход	[11] 1 147 308	[5] + [6]
Брокерская комиссия за сдачу в аренду	[12] -48 972	([3] + [4]) * брокерская комиссия (8,33%) / срок смены арендаторов (5 лет)
Фонд капитальных затрат	[13] -30 927	[3] * капитальный резерв (1%)
Денежный поток	[14] 1 067 410	[11] + [12] + [13]
Терминальная стоимость	[15] 8 210 846	[14] / ставка капитализации (13%)
Брокерская комиссия за продажу	[16] -41 054	[15] * брокерская комиссия (0,5%)
Итого, доход от продажи Объекта, руб.	8 169 792	[15] + [16]

Источник: анализ Исполнителя

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Расчет ставок капитализации и дисконтирования

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

Как правило, информация о фактических сделках в регионах РФ крайне ограничена, в связи с чем мы определили ставки капитализации на основе открытых аналитических данных по 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	10,0%*	
Санкт-Петербург	10,75%	+ 0,75% к г. Москва**
Города-миллионники	11,0%	+ 1% к г. Москва
Прочие регионы	12,0%	+ 2% к г. Москва

Источник: S. A. Ricci, анализ исполнителя

* S. A. Ricci, офисные объекта класса В+, середина диапазона (9,5% - 10,5%)

** Разница между офисами в Москве и Санкт-Петербурге по данным Nikiors и IBC Real Estate.

Таким образом, ставка капитализации для г. Тюмень может быть определена на уровне 12%, 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 14%.

Терминальная ставка капитализации определена на уровне 13%, 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 18%.

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Прогноз денежных потоков, руб.

Номер периода	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Начало периода	15 ноя 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	1 окт 25
Конец периода	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	31 дек 25
Потенциальный доход от помещений	1 240 011	2 516 958	2 544 924	2 572 890	2 572 890	2 690 249	2 690 249	2 719 812	2 719 812	2 828 054	2 859 477	2 890 899	2 890 899
по действующим договорам	1 240 011	2 516 958	2 544 924	2 572 890	2 572 890	2 690 249	2 690 249	2 719 812	2 719 812	2 828 054	2 859 477	2 890 899	2 890 899
по новым договорам													
Итого, потенциальный валовой доход	1 240 011	2 516 958	2 544 924	2 572 890	2 572 890	2 690 249	2 690 249	2 719 812	2 719 812	2 828 054	2 859 477	2 890 899	2 890 899
Потери от неполной загрузки помещений													
Итого, потери платежей													
Действительный валовой доход	1 240 011	2 516 958	2 544 924	2 572 890	2 572 890	2 690 249	2 690 249	2 719 812	2 719 812	2 828 054	2 859 477	2 890 899	2 890 899
Операционные расходы													
Эксплуатационные расходы													
Земельные платежи	(3 456)	(6 619)	(6 692)	(6 766)	(6 766)	(7 146)	(7 146)	(7 225)	(7 225)	(7 087)	(7 166)	(7 244)	(7 244)
Расходы на страхование	(3 477)	(6 658)	(6 732)	(6 805)	(6 805)	(6 713)	(6 713)	(6 787)	(6 787)	(6 658)	(6 732)	(6 805)	(6 805)
Налог на имущество	(296 588)	(294 938)	(292 463)	(289 988)	(287 513)	(285 038)	(282 150)	(279 675)	(277 200)	(274 725)	(272 250)	(269 775)	(267 300)
Итого, операционные расходы	(303 521)	(308 214)	(305 886)	(303 559)	(301 084)	(298 897)	(296 009)	(293 687)	(291 212)	(288 469)	(286 147)	(283 825)	(281 350)
Чистый операционный доход	936 490	2 208 744	2 239 038	2 269 331	2 271 806	2 391 352	2 394 240	2 426 125	2 428 600	2 539 584	2 573 329	2 607 074	2 609 549
Прочие расходы													
Брокерская комиссия за сдачу в аренду													
Фонд капитальных затрат	(2 816)	(5 513)	(5 513)	(5 513)	(5 513)	(5 513)	(5 596)	(5 681)	(5 767)	(5 855)	(5 939)	(6 024)	(6 110)
Итого, прочие расходы	(2 816)	(5 513)	(5 513)	(5 513)	(5 513)	(5 513)	(5 596)	(5 681)	(5 767)	(5 855)	(5 939)	(6 024)	(6 110)
Денежный поток до налогообложения	933 674	2 203 231	2 233 525	2 263 819	2 266 294	2 385 840	2 388 643	2 420 444	2 422 833	2 533 729	2 567 391	2 601 050	2 603 439
Фактор дисконтирования	0,9894	0,9592	0,9206	0,8832	0,8472	0,8128	0,7799	0,7482	0,7177	0,6887	0,6610	0,6342	0,6083
Дисконтированный денежный поток	923 784	2 113 267	2 056 243	1 999 484	1 919 935	1 939 118	1 862 968	1 811 097	1 738 859	1 744 986	1 697 122	1 649 539	1 583 636
Стоимость Объекта оценки на Дату оценки, руб., без НДС, округленно	50 193 000												

Источник: анализ Исполнителя

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Прогноз денежных потоков, руб. (продолжение)

Номер периода	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
Начало периода	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 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 доход от помещений	2 997 737	3 031 045	3 064 353	3 064 353	3 177 601	3 212 908	3 248 215	3 248 215	3 396 377	3 396 377	3 433 700	3 433 700	3 570 353
по действующим договорам	2 997 737	3 031 045	3 064 353	3 064 353	3 177 601	3 212 908	3 248 215	3 248 215	3 396 377	3 396 377	3 433 700	3 433 700	3 570 353
по новым договорам													
Итого, потенциальный валовой доход	2 997 737	3 031 045	3 064 353	3 064 353	3 177 601	3 212 908	3 248 215	3 248 215	3 396 377	3 396 377	3 433 700	3 433 700	3 570 353
Потери от неполной загруженности помещений													
Итого, потери платежей													
Действительный валовой доход	2 997 737	3 031 045	3 064 353	3 064 353	3 177 601	3 212 908	3 248 215	3 248 215	3 396 377	3 396 377	3 433 700	3 433 700	3 570 353
Операционные расходы													
Эксплуатационные расходы													
Земельные платежи	(7 087)	(7 166)	(7 244)	(7 244)	(8 052)	(8 141)	(8 231)	(8 231)	(8 119)	(8 119)	(8 208)	(8 208)	(8 052)
Расходы на страхование	(6 658)	(6 732)	(6 805)	(6 805)	(6 658)	(6 732)	(6 805)	(6 805)	(6 713)	(6 713)	(6 787)	(6 787)	(6 658)
Налог на имущество	(264 825)	(262 350)	(259 875)	(257 400)	(254 513)	(252 038)	(249 563)	(247 088)	(244 613)	(242 138)	(239 663)	(237 188)	(234 713)
Итого, операционные расходы	(278 569)	(276 247)	(273 925)	(271 450)	(269 222)	(266 910)	(264 599)	(262 124)	(259 445)	(256 970)	(254 658)	(252 183)	(249 422)
Чистый операционный доход	2 719 167	2 754 798	2 790 428	2 792 903	2 908 379	2 945 998	2 983 616	2 986 091	3 136 932	3 139 407	3 179 042	3 181 517	3 320 931
Прочие расходы													
Брокерская комиссия за сдачу в аренду													
Фонд капитальных затрат	(6 198)	(6 275)	(6 353)	(6 432)	(6 512)	(6 576)	(6 641)	(6 707)	(6 773)	(6 839)	(6 907)	(6 975)	(7 044)
Итого, прочие расходы	(6 198)	(6 275)	(6 353)	(6 432)	(6 512)	(6 576)	(6 641)	(6 707)	(6 773)	(6 839)	(6 907)	(6 975)	(7 044)
Денежный поток до налогообложения	2 712 970	2 748 523	2 784 075	2 786 471	2 901 867	2 939 421	2 976 975	2 979 384	3 130 160	3 132 568	3 172 136	3 174 542	3 313 887
Фактор дисконтирования	0,5837	0,5603	0,5375	0,5156	0,4947	0,4748	0,4556	0,4370	0,4192	0,4023	0,3859	0,3702	0,3552
Дисконтированный денежный поток	1 583 594	1 539 883	1 496 449	1 436 580	1 435 634	1 395 781	1 356 199	1 301 874	1 312 204	1 260 162	1 224 251	1 175 152	1 177 176

Источник: анализ Исполнителя

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Прогноз денежных потоков, руб. (продолжение)

Номер периода	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37
Начало периода	1 апр 29	1 июл 29	1 окт 29	1 янв 30	1 апр 30	1 июл 30	1 окт 30	1 янв 31	1 апр 31	1 июл 31	1 окт 31
Конец периода	30 июн 29	30 сен 29	31 дек 29	31 мар 30	30 июн 30	30 сен 30	31 дек 30	31 мар 31	30 июн 31	30 сен 31	31 дек 31
Потенциальный доход от помещений	3 610 023	3 649 694	3 649 694	3 784 574	3 826 625	3 868 675	3 868 675	751 395	767 230	783 304	791 023
по действующим договорам	3 610 023	3 649 694	3 649 694	3 784 574	3 826 625	3 868 675	3 868 675				
по новым договорам								751 395	767 230	783 304	791 023
Итого, потенциальный валовой доход	3 610 023	3 649 694	3 649 694	3 784 574	3 826 625	3 868 675	3 868 675	751 395	767 230	783 304	791 023
Потери от неполной загрузки помещений								(37 570)	(38 362)	(39 165)	(39 551)
Итого, потери платежей								(37 570)	(38 362)	(39 165)	(39 551)
Действительный валовой доход	3 610 023	3 649 694	3 649 694	3 784 574	3 826 625	3 868 675	3 868 675	713 826	728 869	744 139	751 471
Операционные расходы											
Эксплуатационные расходы								(214 332)	(218 849)	(223 434)	(225 636)
Земельные платежи	(8 141)	(8 231)	(8 231)	(8 052)	(8 141)	(8 231)	(8 231)	(9 516)	(9 622)	(9 728)	(9 728)
Расходы на страхование	(6 732)	(6 805)	(6 805)	(6 658)	(6 732)	(6 805)	(6 805)	(6 658)	(6 732)	(6 805)	(6 805)
Налог на имущество	(232 238)	(229 763)	(226 875)	(224 400)	(221 925)	(219 450)	(216 975)	(214 500)	(212 025)	(209 550)	(207 075)
Итого, операционные расходы	(247 110)	(244 799)	(241 911)	(239 109)	(236 798)	(234 486)	(232 011)	(445 006)	(447 228)	(449 518)	(449 244)
Чистый операционный доход	3 362 913	3 404 895	3 407 783	3 545 464	3 589 827	3 634 189	3 636 664	268 819	281 641	294 621	302 227
Прочие расходы											
Брокерская комиссия за сдачу в аренду							(238 893)	(12 243)	(12 243)	(12 243)	(12 243)
Фонд капитальных затрат	(7 113)	(7 183)	(7 254)	(7 325)	(7 397)	(7 470)	(7 544)	(7 618)	(7 693)	(7 769)	(7 846)
Итого, прочие расходы	(7 113)	(7 183)	(7 254)	(7 325)	(7 397)	(7 470)	(246 437)				
Терминальная стоимость								8 210 846			
Брокерская комиссия за продажу								(41 054)			
Итого, доход от продажи Объекта								8 169 792			
Денежный поток до налогообложения	3 355 800	3 397 712	3 400 529	3 538 139	3 582 429	3 626 719	3 390 228	8 169 792			
Фактор дисконтирования	0,3410	0,3271	0,3137	0,3011	0,2890	0,2772	0,2659	0,2604			
Дисконтированный денежный поток	1 144 166	1 111 405	1 066 907	1 065 236	1 035 233	1 005 465	901 521	2 127 675			

Источник: анализ Исполнителя

Стоимость Объекта на Дату оценки, полученная в рамках доходного подхода

50 193 000 руб.

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

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Сравнительный подход

Сравнительный подход

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

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

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

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

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

В таблице на следующей странице представлен расчет стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода.

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Сравнительный подход

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации		www.etagi.com/commerce/6 959068	www.etagi.com/commerce/2 848779	www.etagi.com/commerce/6 361306	tyumen.cian.ru/sale/commer cial/271755489
Телефон		+7 (908)-315-07-57, Айгуль	+7 (908)-315-07-57, Айгуль	+7 (908)-315-07-57, Айгуль	+7 (904) 492-03-48, Дмитрий
Цена предложения, руб./кв. м, с НДС		90 942	76 555	78 524	80 474
Система налогообложения, наличие НДС		УСН	Продажа физическим лицом	УСН	УСН
Тип (предложение/сделка)		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		-13%	-13%	-13%	-13%
Скорректированная цена		79 120	66 603	68 316	70 013
Дата предложения/сделки	15.11.2022	Октябрь 2022 г.	Октябрь 2022 г.	Октябрь 2022 г.	Октябрь 2022 г.
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		79 120	66 603	68 316	70 013
Местоположение	ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3	ул. Республики, д. 14/4	ул. Республики д. 14, корп. 1	ул. Ленина, д. 2а	ул. Грибоедова, д. 3
Корректировка		-5%	-5%	-5%	-5%
Общая площадь, кв. м	335,8	276,0	104,5	254,7	472,2
Корректировка		-2%	-13%	-3%	4%
Доля помещений на 2 этаже и выше	25%	100%	100%	100%	100%
Доля помещений в цоколе	75%	0%	0%	0%	0%
Корректировка		-14%	-14%	-14%	-14%
Совокупная корректировка		-20%	-29%	-21%	-15%
Скорректированная цена		63 038	47 320	53 917	59 432
Отделка помещений	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	За выездом арендатора
Абсолютная корректировка		0	0	0	5 460
Скорректированная цена		63 038	47 320	53 917	64 892
Вес		25%	25%	25%	25%
Рыночная цена продажи, руб./кв. м, с НДС	57 292				
Стоимость Объекта, руб., с НДС, без учета обременения долгосрочным договором, округленно	19 239 000				
Стоимость Объекта, руб., без НДС, без учета обременения долгосрочным договором	16 032 500				

Источник: анализ Исполнителя

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Сравнительный подход

При определении цены продажи мы применяли следующую последовательность корректировок:

Корректировка на тип цены (сделка/ предложение). Логика применяемой корректировки описана ранее в Отчете. В расчете рыночной цены продажи мы приняли значение корректировки на предложение на уровне 13%, что соответствует диапазону, приведенному в Справочнике Лейфера (табл. 481), и информации, полученной от участников рынка.

Корректировка на дату сделки/ предложения. Используемые для расчета аналоги присутствовали на рынке недвижимости в октябре 2022 года, оценка проводится на 15 ноября 2022 года. Таким образом, корректировка на дату предложения не применялась.

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

Все аналоги расположены в центре города/ближе к центру города, что является более престижным местоположением для офисной недвижимости в Тюмени относительно Объекта оценки. Для данных аналогов была применена корректировка -5%.

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

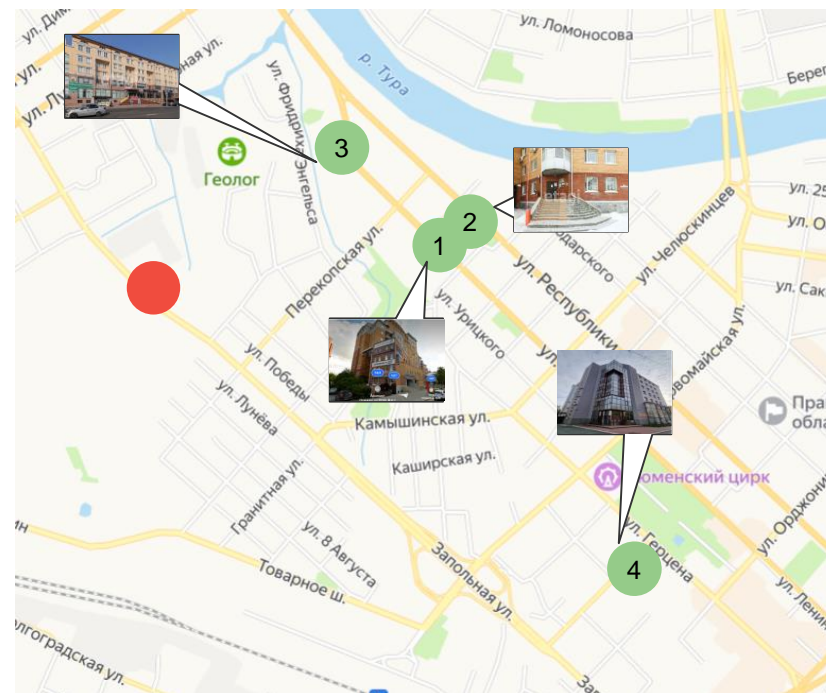
Размер корректировок также был определен согласно Справочнику Лейфера (рис. 85). Для расчета корректировки мы применяли следующую формулу:

$$Y = 1,6332x^{-0,118}$$

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

Корректировка на отделку и состояние помещений. Логика применения данной корректировки была описана в части описания корректировок к расчету арендной ставки офисных помещений.

Расположение аналогов



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

● Объект оценки ● Аналог

- | | |
|---|--------------------------------|
| 1 | ул. Республики, д. 14/4 |
| 2 | ул. Республики, д. 14, корп. 1 |
| 3 | ул. Ленина, д. 2а |
| 4 | ул. Грибоедова, д. 3 |

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Сравнительный подход

Корректировка на обременения (договоры долгосрочной аренды)

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

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

Расчет корректировки проводился по следующему алгоритму:

1. Прогнозный период для расчета данной корректировки равен оставшемуся сроку текущего долгосрочного договора аренды (до 31.12.2030)
2. Мы спрогнозировали денежный поток по договору аренды, которым обременен Объект оценки (арендные платежи на кв. м).
3. Согласно действующему договору аренды, арендатор самостоятельно несет расходы на эксплуатацию помещений и коммунальные расходы. Так как рыночные ставки аренды включают данные расходы (кроме электричества), мы учли возникающую экономию (с учетом динамики рынка).
4. Мы спрогнозировали денежный поток на рыночных условиях (арендные платежи на кв. м по рыночной ставке аренды с учетом динамики изменения ставки аренды).
5. Мы посчитали разницу между доходом Объекта оценки от текущего договора аренды с учетом экономии на эксплуатационных и коммунальных расходах (кроме электричества), и потенциальным доходом исходя из рыночных ставок аренды с учетом ежеквартального рыночного роста.
6. Мы продисконтировали рассчитанную разницу, применив ставку дисконтирования в размере 18% (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

Расчет корректировки на обременения в виде долгосрочного договора аренды

Период	15.11.22-31.12.22	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Доля года	12,8%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Рост рыночных ставок аренды	0,0%	0,0%	5,8%	5,5%	5,1%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Рыночная ставка аренды, руб./кв. м	839	6 567	6 718	7 126	7 522	7 873	8 188	8 515	8 856
Индексация ставки по договору	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%
Базовая ставка по договору, руб./кв. м	3 693	30 398	32 222	34 155	36 205	38 377	40 679	43 120	45 707
Рост эксплуатационных и коммунальных расходов	1,6%	5,7%	6,2%	5,9%	5,1%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Экономия на эксплуатационных и коммунальных расходах (кроме электричества), руб./кв. м	226	1 817	1 926	2 042	2 151	2 246	2 336	2 429	2 526
Доход по договору с учетом экономии, руб./кв. м	3 919	32 215	34 148	36 197	38 356	40 623	43 015	45 549	48 234
Разница	3 080	25 649	27 431	29 071	30 834	32 750	34 828	37 034	39 378
Фактор дисконтирования	0,9896	0,9033	0,7670	0,6510	0,5528	0,4694	0,3984	0,3382	0,2872
Дисконтированная разница	3 048	23 168	21 038	18 927	17 044	15 371	13 877	12 526	11 309
Разница всего, руб./кв. м	136 308								
Площадь, кв. м	335,8								
Корректировка, руб.	45 772 293								

Источник: анализ Исполнителя, данные Заказчика

Расчет стоимости Объекта оценки

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

Стоимость, руб., без НДС	Корректировка на долгосрочный договор аренды, руб.	Стоимость Объекта оценки, руб., без НДС, округленно
16 032 500	45 772 293	61 805 000

Источник: анализ Исполнителя

Стоимость Объекта на Дату оценки, полученная в рамках сравнительного подхода

61 805 000 руб.

Значение стоимости приведено округленно, не включая НДС

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Согласование результатов и вывод о стоимости

Согласование результатов и вывод о стоимости

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

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

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: $III = (I * II) \wedge (1/2)$

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Согласование результатов и вывод о стоимости

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	61 805 000	30%	54 000 000
Доходный	50 193 000	70%	

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

54 000 000 (Пятьдесят четыре миллиона) 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	40 379 392,5
3-й этаж	45,9	7 381 179,3
3-й этаж	38,8	6 239 428,2
Итого	335,8	54 000 000

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Текущая стоимость арендных платежей за земельный участок

В соответствии с заданием на оценку мы определили текущую стоимость арендных платежей за часть земельного участка площадью 264,64 кв. м, относящегося к оцениваемым помещениям. Общая площадь земельного участка с кадастровым номером 72:23:0216003:5651 составляет 943 кв. м.

Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора (землеустроительное дело №23-66084) №23-32/236 от 08.10.2016 заключен между Департаментом имущественных отношений Тюменской области и собственниками помещений в здании, находящемся на земельном участке, на срок до 14 сентября 2065 года.

Арендная плата за часть земельного участка площадью 264,64 кв. м в 2022 году составляет 26 842 руб./год, с 2024 года – 28 741 руб./год (в связи с государственной кадастровой оценкой, см. описание ранее в Отчете). При определении текущей стоимости арендных платежей мы не учитывали потенциальный рост арендной платы за земельный участок. Ставка дисконтирования принята на уровне ставки дисконтирования для расчета справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки и составляет 18%.

Таким образом текущая стоимость арендных платежей за часть земельного участка площадью 264,64 кв. м составляет 171 352 руб.

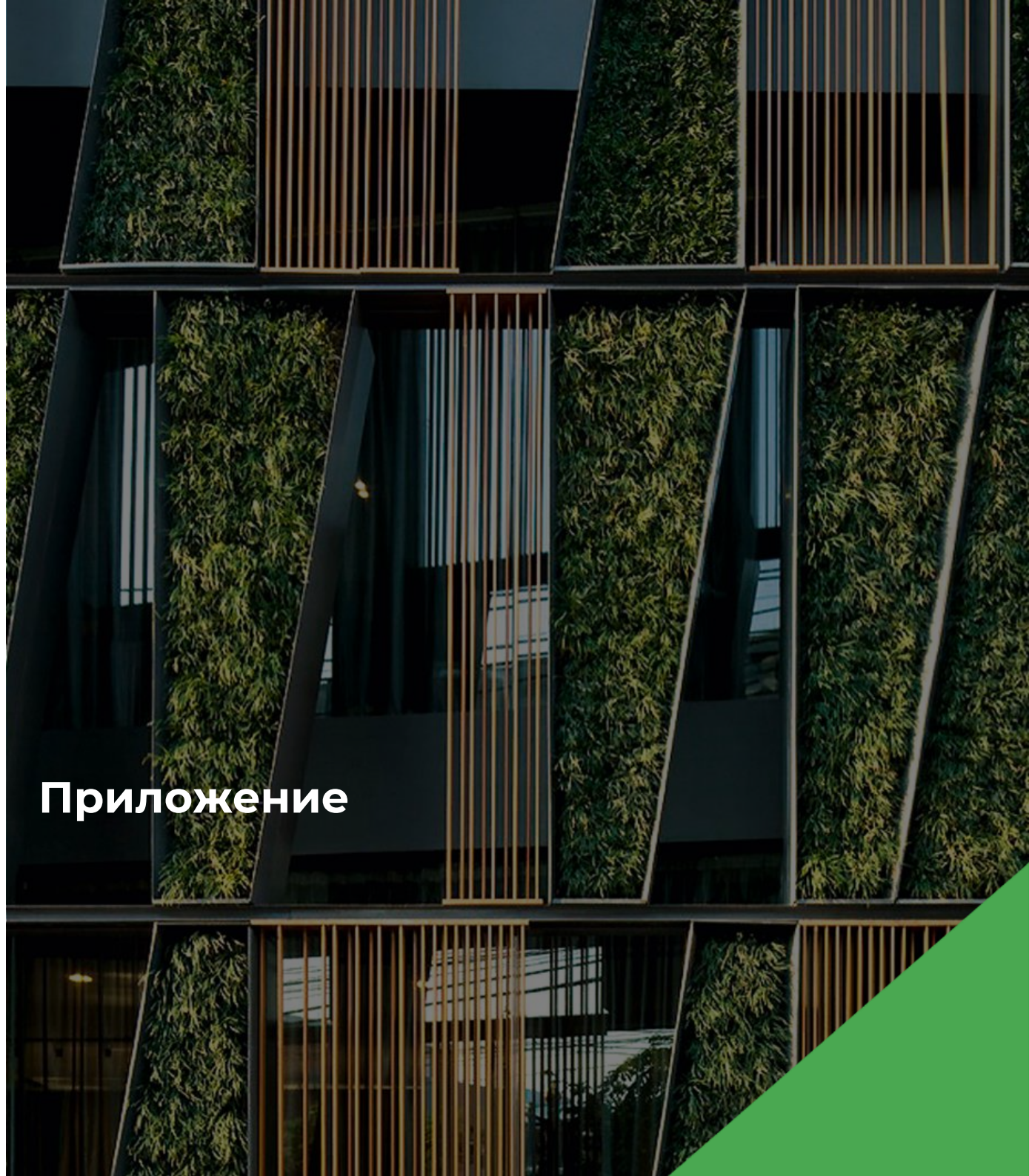
Расчет текущей стоимости арендных платежей

Период	15.11.2022 - 31.12.2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
Арендный платеж	(3 456)	(26 842)	(28 741)	(28 741)	(28 741)	(28 741)	(28 741)	(28 741)	(28 741)	(28 741)	(28 741)	(28 741)	(28 741)	(28 741)	(28 741)	(28 741)	(28 741)	(28 741)	(28 741)	(28 741)
Фактор дисконтирования	0,9894	0,9012	0,7637	0,6471	0,5485	0,4648	0,3939	0,3338	0,2829	0,2398	0,2032	0,1722	0,1459	0,1237	0,1048	0,0888	0,0753	0,0638	0,0540	0,0458
Текущая стоимость арендных платежей, руб.	171 352																			

Период	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065
Арендный платеж	(28 741)	(28 741)	(28 741)	(28 741)	(28 741)	(28 741)	(28 741)	(28 741)	(28 741)	(28 741)	(28 741)	(28 741)	(28 741)	(28 741)	(28 741)	(28 741)	(28 741)	(28 741)	(28 741)	(28 741)	(28 741)	(28 741)	(28 741)	(20 237)
Фактор дисконтирования	0,0388	0,0329	0,0279	0,0236	0,0200	0,0170	0,0144	0,0122	0,0103	0,0088	0,0074	0,0063	0,0053	0,0045	0,0038	0,0032	0,0027	0,0023	0,0020	0,0017	0,0014	0,0012	0,0010	0,0009

Источник: анализ Исполнителя, данные Заказчика

4



Приложение

4. Приложение

Макроэкономический обзор

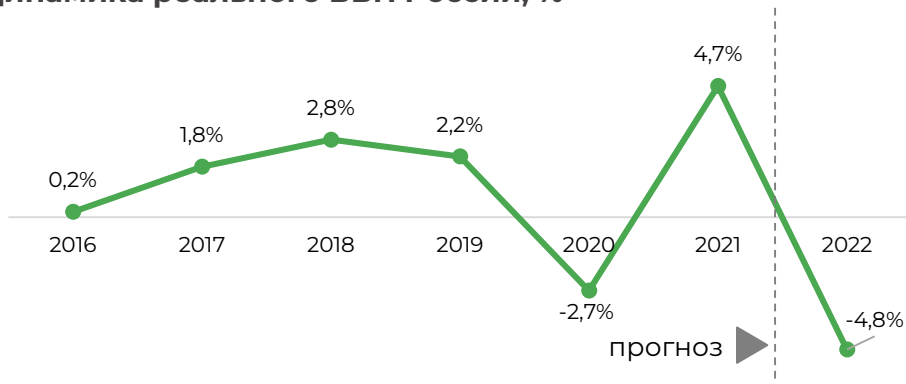
Реальный ВВП

В 2020 году падение ВВП составило 2,7% относительно показателя 2019 года, что обусловлено негативным эффектом от введения карантинных ограничений в условиях пандемии коронавируса и, как следствие, сокращением внутреннего потребительского спроса и производства, а также эффектом от падения экспорта нефти на фоне выполнения Россией обязательств по сокращению объемов добычи нефти на 20% в рамках соглашения ОПЕК+.

По итогам 2021 года рост ВВП РФ составил 4,7% относительно аналогичного периода 2020 года, что обусловлено как низкой базой 2020 года, связанной с карантинными ограничениями, так и эффектом от восстановления деловой активности, обусловленного наращиванием потребительского спроса и инвестиций в основной капитал.

Прогнозы аналитиков по динамике реального ВВП в 2022 году характеризуются значительной волатильностью, что обусловлено возросшей неопределенностью относительно перспектив развития экономики РФ в условиях резкого ухудшения геополитической обстановки и введением санкций. Согласно консенсус-прогнозу аналитиков, экономический спад по итогам 2022 года может составить около 5% на фоне падения внутреннего потребления и инвестиций, а также сокращения внешнеторгового оборота.

Динамика реального ВВП России, %



Источник: Росстат, консенсус-прогноз российских и международных аналитиков

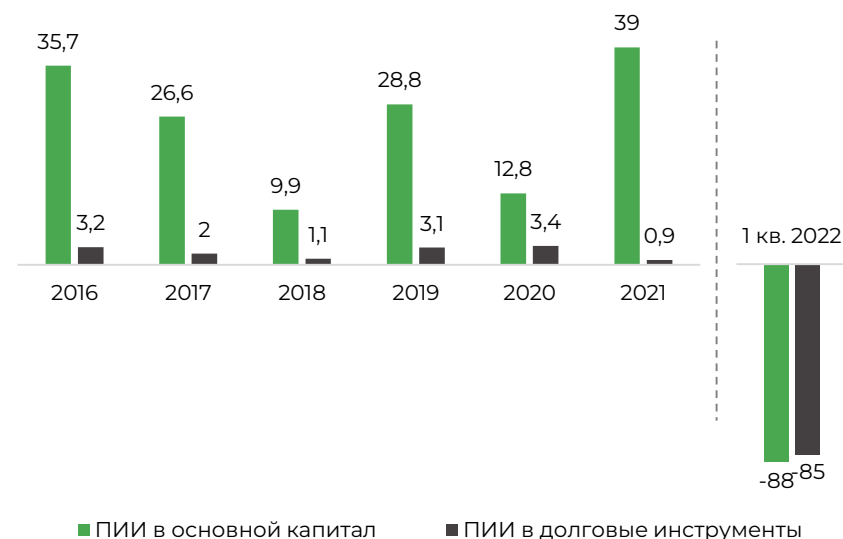
Инвестиции

По итогам 2020 года прямые иностранные инвестиции (ПИИ) в основной капитал уменьшились до 12,8 млрд долл. США с 28,8 млрд долл. США в 2019 году. Данное снижение обусловлено как эффектом от введения карантинных ограничений и закрытия границ, так и возрастанием макроэкономических рисков в российской экономике.

На фоне постепенного открытия границ в 2021 году ПИИ в основной капитал составили 39,0 млрд долл. США, что значительно превышает аналогичный показатель за 2020 год (12,8 млрд долл. США).

В 1 квартале 2022 года зафиксирован масштабный отток иностранного капитала под влиянием геополитического кризиса, связанного с событиями конца февраля 2022 года.

Динамика инвестиций, млрд долл. США

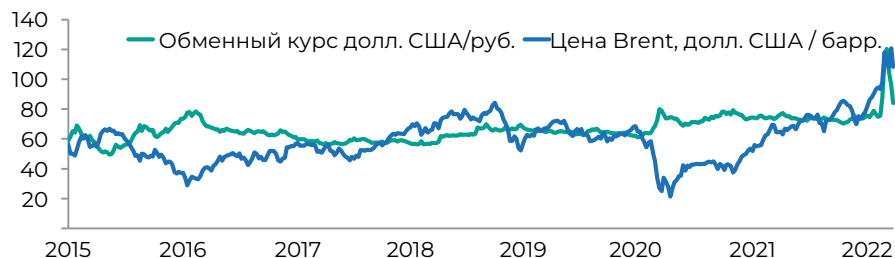


Источник: ЦБ РФ
* Примечание: без учета инвестиций в банковский сектор

Макроэкономический обзор

Курс валют

Динамика цены нефти Brent и курса валют



Источник: Trading Economics

- 1 2021:** Благодаря массовой вакцинации населения, восстановлению спроса на фоне плавного наращивания добычи участниками соглашения ОПЕК+ цены на нефть выросли до 75,1 долл. США/барр. При этом, курс рубля оставался стабильным на фоне сохранения геополитических и санкционных рисков, ускорения инфляции и роста цен на нефть и другие экспортные сырьевые товары.
- 2 1 пол. 2022:** Основное ослабление рубля пришлось на конец февраля - первую половину марта в результате ухудшения внешних условий. Геополитические риски и снижение закупок российской нефти со стороны ряда крупных потребителей все также держат цены на нефть на высоком уровне (103 долл. США/барр. на конец 2 квартала 2022 года). Курс рубля с 120 руб./долл в середине марта укрепился до 76 руб./долл к концу 2 квартала 2022 года, что связано со значительным положительным сальдо внешнеторгового оборота на фоне резкого сокращения импорта.

- 3 3 кв. 2022:** ОПЕК+ приняла решение о сокращении квот на нефтедобычу с ноября на 2 млн баррелей в сутки. Поддержку рынку оказывает ослабление доллара, который дешевеет к основным валютам. Между тем опасения по поводу потенциальной рецессии в мировой экономике ограничивают рост нефтяных котировок.

Инфляция

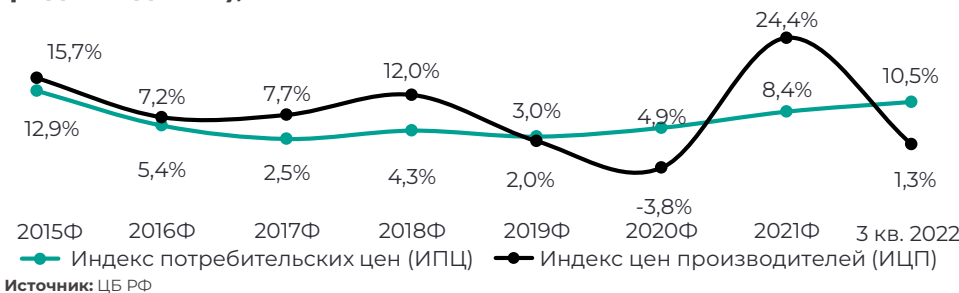
По итогам 2020 года инфляция потребительских цен составила 4,9%, что выше показателя 2019 года и в основном обусловлено ослаблением национальной валюты наряду с ростом внутренних потребительских цен на продовольственные товары из-за роста биржевых цен на мировом рынке сельскохозяйственной продукции.

В 2021 году инфляция потребительских цен в РФ составила 8,4%, что выше целевого показателя Банка России. На уровень инфляции в РФ по-прежнему оказал влияние фактор быстрого восстановления потребительского спроса в условиях ограниченного предложения. Ограничение предложения было обусловлено ростом издержек производителей из-за увеличения цен на сырье и сохраняющимися разрывами в логистических цепочках на фоне карантинных ограничений.

Инфляция потребительских цен в РФ в сентябре 2022 года к декабрю 2021 года составила 10,45%. Резкий скачок инфляции в марте 2022 года (14,2% в годовом выражении) был обусловлен эффектом от девальвации курса рубля, всплеска потребительского спроса (особенно на продукты питания длительного хранения и непродовольственные товары длительного хранения), вызванного введением новых внешних санкций и разрывом (удорожанием) логистических цепочек в условиях обострения геополитических рисков.

Инфляция в РФ в сентябре 2022 года составила 0,05% после дефляции в 0,52% в августе, в 0,39% в июле и прочих колебаний в первом полугодии 2022.

Индекс потребительских цен и индекс цен производителей (среднегодовой), %



Источник: ЦБ РФ

4. Приложение

Макроэкономический обзор

Предпосылки прогноза макроэкономических показателей (консенсус)

Согласно прогнозам аналитиков, в 2023 году реальный ВВП России продолжит сокращаться в связи с полноценным влиянием санкций на энергоносители, окончательным свертыванием производственной деятельности уходящими с российского рынка иностранными компаниями, а также сохраняющимся слабым внутренним спросом. В 2023 году ВВП России может упасть на 3,5–7% в зависимости от прогнозного сценария. Начало восстановительного роста ожидается не ранее 2024 года по мере адаптации российской экономики к изменившимся условиям.

Одним из факторов снижения ВВП в краткосрочной перспективе является падение конечного потребления домохозяйств, которое продолжится в 2023 году на фоне уменьшения реальных доходов населения (в связи с падением реальной заработной платы), увеличения безработицы и сжатого потребительского кредитования.

Аналитики прогнозируют коррекцию цен на нефть с 2023 года на фоне прекращения действия соглашения ОПЕК+ и замещения поставок российской нефти другими странами-производителями, а также под влиянием ужесточения монетарной политики Федеральной Резервной Системы США.

По оценкам BCS GM, во 2 полугодии 2022 года отток капитала может увеличиться на \$90 млрд и в результате превысит \$200 млрд. Такой масштабный отток, создающий давление на национальную валюту, станет дополнительным фактором ослабления рубля, на этом фоне привлекательность китайского юаня и гонконгского доллара возрастает.

Прогноз годовой инфляции на 2022 год был снижен до 12,33% с 14–17%, ожидаемых в июне. Предполагается, что на фоне сохранения слабого внутреннего спроса, нивелирования эффектов от шоков предложения и построения альтернативных транспортно-логистических цепочек инфляция потребительских цен в 2023 году существенно сократится и на среднесрочном горизонте стабилизируется к целевому показателю на уровне 4%.

Прогноз макроэкономических показателей (консенсус)

Прогноз инфляции в России до 2027 года строился как среднее значение из имеющихся по состоянию на Дату оценки прогнозов аналитических агентств. К 2027 году прогнозировалось снижение уровня инфляции до 4%, что соответствует целевому уровню Банка России.

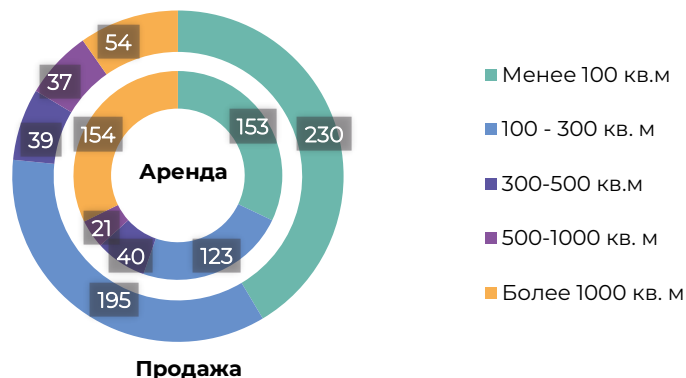
Показатель	2022П	2023П	2024П	2025П	2026П	2027П	2028П	2029П	2030П
Индекс потребительских цен РФ (год к году)	12,4%	6,1%	5,8%	5,5%	5,1%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%

Источник: данные международных агентств, ЦБ РФ, МЭР, ЦМАКП, ВЭБ, прогноз Исполнителя

4. Приложение

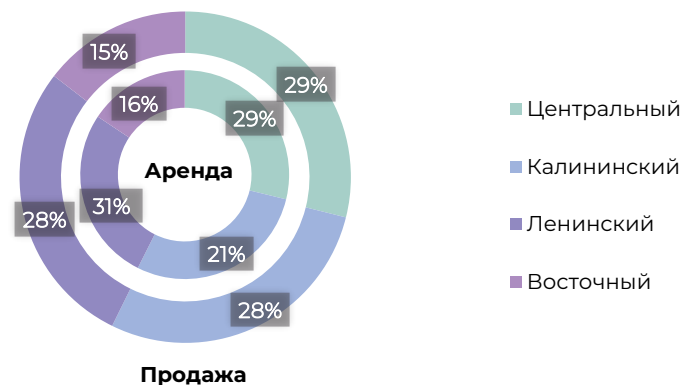
Обзор рынка офисной недвижимости Тюмени

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



Источник: анализ Исполнителя

Распределение офисной недвижимости в Тюмени по районам, октябрь 2022 г.



Источник: анализ Исполнителя

Предложение офисной недвижимости

По данным «ЦИАН», по состоянию на октябрь 2022 года в Тюмени на продажу предлагается 557 объектов общей площадью около 249,3 тыс. кв. м, примерно 45% из которых представлено площадью менее 100 кв. м.

На Дату оценки предложение на продажу в городе Тюмень распределено по районам неравномерно: наибольшая часть (29%) предложений находится в Центральном районе, равные доли у Калининского и Ленинского районов (28%), на Восточный приходится только 15%.

На основании проведенного анализа, в предложении коммерческой недвижимости на продажу преобладают помещения свободного назначения (65%) и офисные помещения (24%).

К аренде предлагается 486 объекта, суммарной площадью 129,7 тыс. кв. м, примерно 35% из них представлены помещениями площадью до 100 кв. м.

Распределение долей помещений, предлагаемых в аренду аналогично распределению по районам помещений на продажу. Примерно треть объявлений приходится на Ленинский район (31%), практически тот же уровень у Центрального (29%), а Калининском и Восточном 21% и 16% соответственно.

В настоящее время рынок офисной недвижимости Тюмени представлен следующими объектами: помещениями на первых этажах жилых домов, относящихся к нежилому фонду; административными зданиями советской постройки; новыми офисными центрами.

4. Приложение

Обзор рынка офисной недвижимости Тюмени

По результатам анализа предложений о продаже офисной недвижимости в Тюмени (по данным «ЦИАН»), цены предложений продажи и аренды значительно варьируются в зависимости от индивидуальных характеристик продаваемых объектов.

Ставки аренды

Диапазон запрашиваемых ставок аренды в октябре 2022 года по данным «ЦИАН» составил 2 400 – 25 200 руб./кв. м/год, с НДС. Средневзвешенная ставка аренды в октябре 2022 года составила 10 475 руб./кв. м/год, с НДС.

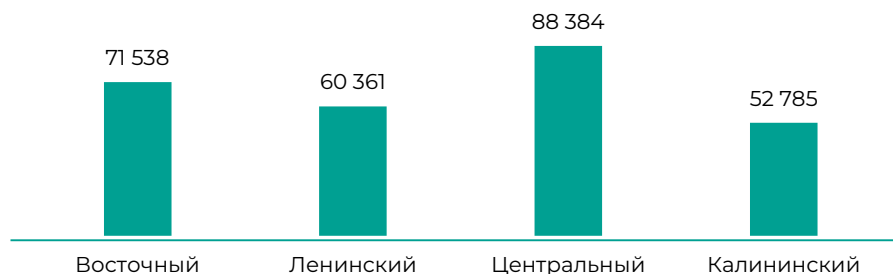
Самые высокие ставки наблюдаются в Центральном районе в Бизнес-центре «Демидов Стан. Гостиный двор», расположенного на ул. Республики, д. 85.

Цены продаж

По данным ЦИАН, средневзвешенная цена предложения офисной недвижимости в Тюмени в октябре 2022 года составила 67 336 руб./кв. м с НДС.

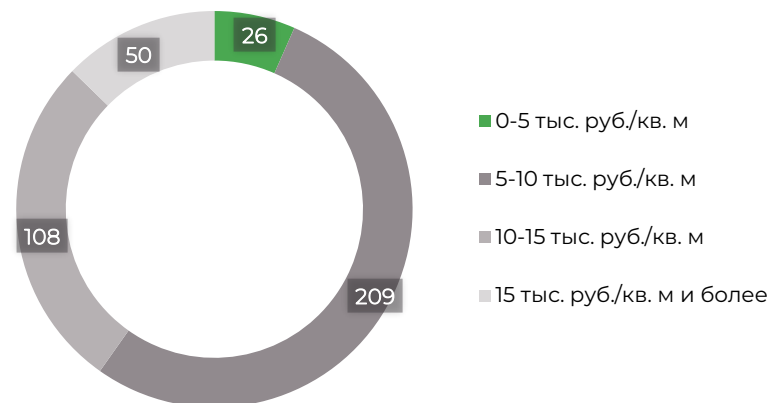
Наибольшую стоимость имеют офисные помещения с качественным ремонтом, расположенные в центре города, обладающие хорошей пешей и транспортной доступностью. Наименьшая стоимость характерна, как правило, для крупных помещений, расположенных на окраинах города.

Средневзвешенные цены предложения офисных помещений по округам, руб./кв. м, с НДС, октябрь 2022 г.



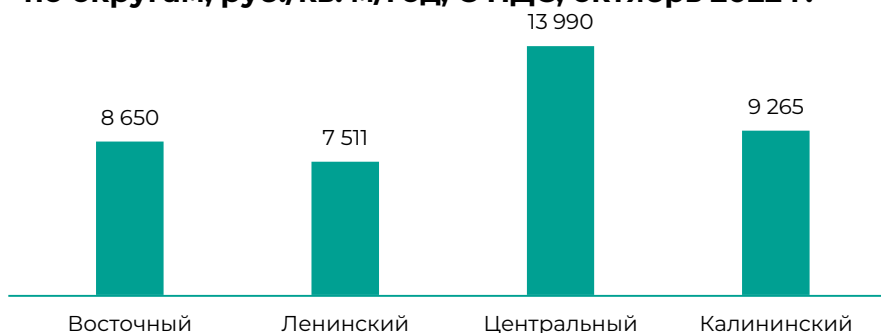
Источник: анализ Исполнителя

Распределение ставок аренды объектов офисного назначения, тыс. руб./кв. м/год, с НДС, октябрь 2022 г.



Источник: анализ Исполнителя

Средневзвешенные ставки аренды офисных помещений по округам, руб./кв. м/год, с НДС, октябрь 2022 г.



Источник: анализ Исполнителя

4. Приложение

Обзор рынка офисной недвижимости Тюмени

Ценообразующие факторы

Основные ценнообразующие факторы, влияющие на стоимость офисной недвижимости в Тюмени, приведены в таблице

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

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. Приложение

Перечень использованных материалов

Данные Заказчика	Размер, байт
Тех. паспорт (Чернышевского, 1, корп. 3).pdf	4 726 014
20160824 Договор аренды Чернышевского.pdf	655 716
20161008_НПФ_Договор_аренды_ЗУ_Чернышевского.pdf	321 510
20170912 ДС к Договору аренды Чернышевского.pdf	196 614
20181213 ДС к Договору аренды Чернышевского.pdf	1 560 509
20210119_ДС_Договор_аренды_(НПФП_ЭК_Восток).pdf	259 498
20210331_Акт_возврата - исключение_2_этажа.pdf	134 964
20210331_ДС_Договор_аренды_(НПФП_ЭК_Восток) - исключение_2_этажа.pdf	273 934
Бух отчетность 2021 Восток.pdf	19 514
1Остаточная.xlsx	15 135
2Приложение 23-32_236 НПФ Профессиональный АО_расчет к письму к исх. письмо в Нег.odt	61 624
31.Альфастрахование № 439129190000083 от «15» августа 2022г. Тюмень .pdf	7 938 676
Затраты Чернышевского 2022.xlsx	25 142
ф1ф2.pdf	3 148 653
Чернышевского зем участок.pdf	366 354
Чернышевского, 1к3, пом 1.pdf	410 591
Чернышевского, 1к3, пом 6.pdf	388 744
Чернышевского, 1к3, пом 7.pdf	381 216

4. Приложение

Перечень использованных материалов

Нормативно правовые документы

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

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

Налоговый кодекс РФ

Гражданский кодекс РФ

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

Федеральный закон от 3 июля 2016 года №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»

Распоряжение Департамента имущественных отношений Тюменской области №631/16 от 08.06.2020

Учебно-методическая литература

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

«Справочник оценщика недвижимости – 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:

www.avito.ru

www.cian.ru

www.nikoliersdom.ru

www.ricci.ru

www.jll.ru

4. Приложение

Сведения об оценщике



4. Приложение

Сведения об оценщике

ИНГОССТРАХ



ДОГОВОР ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

№ 433-079074/22

«28» июля 2022 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Архангельская Ольга Юрьевна
Паспортные данные: серия 4519 номер 076944, выдан ГУ МВД России по г. Москве, код подразделения 770-004, 25.03.2019
Адрес регистрации: 115035, г. Москва, Космодамианская наб., дом 40-42, строение 3, кв. 243
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «02» сентября 2022 года по «01» сентября 2023 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 в 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 высказанным счетом в срок по 01.09.2022 г.
5.2. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "Б1 - КОНСАЛТ", 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 надлежаще исполнившим свою обязанность по оплате согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен 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, возникающим 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

Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.

8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.

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

10. ФРАНШИЗА:

10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.

11. УВЕДОМЛЕНИЯ:

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

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	olga.arkhangel'skaya@b1.ru	prof-msk@ingos.ru
телефонная связь:	+7(495)755-97-00	+7(499)973-92-03

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Архангельская Ольга Юрьевна

Страхователь: _____

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____

Верховский А.В.
Начальник отдела страховых
гражданской ответственности
СПАО «Ингосстрах»

Иван Сафонова К.Н., тел. 27541



4. Приложение

Копии интернет-страниц

Расчет ставки аренды 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://tyumen.cian.ru/rent/commercial/265085745/>

Офис, 348,3 м²

Тюменская область, Тюмень, Центральный, мкр. Исторический, Советская ул., 55/4



278 640 ₽/мес.

УСН; без комиссии

Деловой центр города;
Первая линия, 2 этаж;
Отдельный вход;
Витражное остекление, возможно размещение рекламных вывесок;
Кабинетная система, с возможностью перепланировки;
Имеется парковка.

348,3 м ²	2 из 2	Свободно
Площадь	Этаж	Помещение

4. Приложение

Копии интернет-страниц

Расчет ставки аренды офисных помещений

Аналог 2

<https://www.etagi.com/commerce/6449327/>

Офис, 276.6м²

248 000 ₽/мес.

р-н Центр: Исторический, ул. Республики, д. 14



Сдам офисное помещение в аренду в историческом центре города. Уникальное предложение в деловом районе города Тюмень.

- Расположено на 2 этаже.
- Предусмотрены 2 отдельные входные группы.
- Доступ 24/7.
- Пожаро-охранная сигнализация.
- Кондиционирование.
- Своя серверная.
- Видеодомофон.
- Система видеонаблюдения.
- 2 санузла.
- Выделенная мощность: 15кВт.
- Предоставляется 2 парковочных места под шлагбаум.
- Высота потолков: 2,63 м.
- Вентиляция в каждом кабинете, в рабочем состоянии.
- Возможна аренда с НДС.
- Можно получить юридический адрес.
- Удобная транспортная доступность, сотрудники или клиенты без личного транспорта без пересадок доберутся из любой точки города.
- Телефония / интернет / охрана / уборка по необходимости арендатор заключает договора самостоятельно.

4. Приложение

Копии интернет-страниц

Расчет ставки аренды офисных помещений

Аналог 3

<https://tyumen.cian.ru/rent/commercial/266588738/>

Офис, 478 м²

Тюменская область, Тюмень, Калининский, мкр. Городская администрация, ул. Грибоедова, 3



478 м² 2 из 8 Свободно
Площадь Этаж Помещение

382 400 ₽/мес. ↑

+7 919 920-59-45



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

CITYonline

Документы проверены

На Циан
4 года

Объектов в работе
191

Арт. 20358297. Аренда этажа в офисном здании в центре города, расположенное на 2 этаже 8 этажного офисного здания. Площадь 478 кв.м. Кабинетная планировка, выполнен ремонт, установлены кондиционеры. Стоимость 800 рублей за кв.м. Подробная информация по телефону!

4. Приложение

Копии интернет-страниц

Расчет ставки аренды офисных помещений

Аналог 4

<https://tyumen.cian.ru/rent/commercial/278681777/>

своб. назнач.

Тюменская область, Тюмень, район Калининский, ул.
Герцена, 86А

Метро:

220 000

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

Общая информация:

Этаж: 2 / 9
Площадь: 220.0 м²
Комнаты: None
Здание: административное
Тип договора: прямая аренда
Пропускная система: —
Мебель: нет
Телефонные линии: —



Без комиссии для арендатора! Сдается коммерческое помещение общей площадью 220 кв.м. Вход с 2х сторон в здание, помещение на 2 этаже. Офис состоит из 5 кабинетов, в каждом кабинете имеется кондиционирование и есть окно. Хороший ремонт, 2 сан.узла. Так же сигнализация имеется, заведен интернет, отдельно оплачиваются коммунальные платежи (вода, свет). Доступ круглосуточный. Помещение сдается с мебелью. Офис сдается в центре историческом напротив ЦУМ. Возможно арендовать дополнительную площадь 99,176,119 кв.м. До конца года возможен ТОРГ. СВОБОДНАЯ ПАРКОВКА В 200 метрах от арендуемого здания. Для просмотра данного помещения Вам достаточно позвонить мне! . Номер в базе: 8168199.

Телефоны: +7 982 130-47-84

4. Приложение

Копии интернет-страниц

Расчет ставки аренды офисных помещений

Аналог 5

<https://tyumen.cian.ru/rent/commercial/270402114/>

Офис, 200 м²

Тюменская область, Тюмень, Калининский, мкр. Городская администрация, ул. Герцена, 55



150 000 ₽/мес.

УСН; без комиссии

Арт. 25729180. Сдаётся в аренду офисное помещение по адресу: ул.Герцена д.55, 2 этаж, кабинетная планировка, хороший ремонт, мебель, кондиционеры, круглосуточный доступ, парковка в подземном паркинге и перед зданием. Подробная информация по телефону!

4. Приложение

Копии интернет-страниц

Расчет цены продажи офисных помещений

Аналог 1

<https://www.etagi.com/commerce/6959068/>

Свободное назначение, 276м²

р-н Центр: Исторический, ул. Республики

25 100 000 ₹

~~25 700 000 ₹~~

90 942 ₹/м²



Продается нежилое помещение, в самом Центре города, площадь 276 кв.м., на втором этаже. Возможно под разные виды деятельности, в том числе общепит, магазин, медцентр .Коммуникации: водоснабжение, водоотведение, центральное отопление, вентиляция-приточно-вытяжная. Один вход. Множество парковочных мест. Имеется санузел. Квартал расположен в районе с развитой инфраструктурой и хорошей транспортной доступностью. А значит, хороший поток клиентов обеспечен. Рядом крупное офисное здание и жилые дома.

4. Приложение

Копии интернет-страниц

Расчет цены продажи офисных помещений

Аналог 2

<https://www.etagi.com/commerce/2848779/>

Свободное назначение, 104.5м²

р-н Центр: Исторический, ул. Республики

8 000 000 ₪

76 555 ₪/м²



Комфортный #офис для небольшой солидной компании ценящей комфорт в организации рабочего процесса и удобство для клиентов. Общая площадь 104 кв.м. 3 этаж, рационально разделена на кабинет для руководителя, рабочие кабинеты, зона ожидания для клиентов также есть выделенное помещение для приема пищи. Выразительная входная группа, просторная парковка на прилегающей территории. Во всех помещениях выполнен хороший ремонт. На сегодняшний день помещение занимают арендаторы. Собственник физическое лицо, возможна продажа по ипотеке.

4. Приложение

Копии интернет-страниц

Расчет цены продажи офисных помещений

Аналог 3

<https://www.etagi.com/commerce/6361306/>

Офис, 254.7м²

20 000 000 ₪

78 524 ₪/м²

р-н Центр: Исторический, ул. Ленина, д. 2



Офис, площадью 255 квм, с ремонтом в торгово-офисном центре - "Панорама", в исторической части города. Центр "Панорама" - это скоростные лифты, оптоволоконные каналы связи высокой емкости, неограниченное количество телефонных линий, современные системы сигнализации, круглосуточная служба охраны с видеонаблюдением, наличие администратора, системы пожаротушения и дымоудаления, качественная уборка помещений. Высота потолков 3.3 м. В бизнес центре есть подземная парковка, а так же парковочные места перед зданием. Транспортная развязка очень хорошая благодаря расположению в самом центре города. Данное помещение подойдет под любой вид деятельности сферы услуг, образования и торговли. Офис разбит на конференц-зал, четыре кабинета, холл, серверная, место, помещение, где можно расположить архив, кухня и санузел, так же есть общие сан узлы на этаже.

4. Приложение

Копии интернет-страниц

Расчет цены продажи офисных помещений

Аналог 4

<https://tyumen.cian.ru/sale/commercial/271755489/>

Офис, 472,2 м²

Тюменская область, Тюмень, Калининский, мкр. Городская администрация, ул. Грибоедова, 3



472,2 м²

Площадь

3 из 8

Этаж

Свободно

Помещение

38 000 000 ₽ ↑

УСН

+7 909 739-90-32

ID 15860184

Продается офисное помещение 472,2 кв.м.

- Центр города
- всё рядом, в шаговой доступности
- третий этаж офисного здания
- продаётся весь этаж
- лифт
- идеально подходит под любую компанию.

4. Приложение

Копии документов Заказчика



Негосударственный пенсионный фонд
Профессиональный

Адрес:
101000, г. Москва, ул. Чапыгина, д. 11, стр. 5
Тел.: +7 (495) 003-36-75

ОГРН 1147799010125
ИНН/КПП 7701109908/770101001
р/с 4070181089500001960
Банк ГТБ (АО), г. Москва
к/с 30101810200000000823
БИК 044525823

исх. № ИСХ202211291
от 29.11.2022

Ольге Юрьевне Архангельской
Партнёру
ООО «Б1 – Консалт»

Уважаемая Ольга Юрьевна,

Настоящее письмо-предоставление подготовлено в связи с проводимой оценкой справедливой стоимости недвижимого имущества НПФ «Профессиональный» (АО) (далее – «Фонд», «мы») по состоянию на 15 ноября 2022 года (далее – «Дата оценки») в соответствии с Договором на проведение оценки №TAS-2022-00241 (далее – «Договор»), заключенным между ООО «Б1 – Консалт» (далее – «Оценщик») и НПФ «Профессиональный» (АО). Перечень оцениваемого недвижимого имущества (далее – «Объекты оценки»):

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

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

- помещение площадью 251,1 кв. м., цокольный этаж, кадастровый номер: 72:23:0216003:5674;

- помещение площадью 45,9 кв. м, 3 этаж, кадастровый номер: 72:23:0216003:5679;

- помещение площадью 38,8 кв. м, 3 этаж, кадастровый номер: 72:23:0216003:5677.

3. 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.

4. Здание общей площадью 5 608,2 кв. м, расположенное по адресу: Курганская обл., г. Курган, ул. Тимофея Небезина, д. 3, стр. 2, кадастровый номер 45:25:070105:413, с прилегающим земельным участком общей площадью 4 528 кв. м, кадастровый номер 45:25:070105:159.

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Нежилое помещение общей площадью 293,1 кв. м, расположенное по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, с относимой к помещению долей в

4. Приложение

Копии документов Заказчика

праве 29310/952200 на земельный участок общей площадью 1 240 кв. м, долей в праве 2931/94895 на земельный участок общей площадью 1 008 кв. м:

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

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

- Мы подтверждаем, что в соответствии с нашими прогнозами ожидаемые в 2022 году эксплуатационные расходы составят:

Наименование статьи расходов, инженерной системы	Сумма, руб./год, без НДС	Описание
Вознаграждение УК «Логос»	1 200 008	услуги связи, РКО, Оплата специалистов экономист, бухгалтер, юрист, специалист по охране труда, налог УСН
Общее содержание и Фонд текущего ремонта	1 524 693	спецодежда, оплата специалистов (инженеры)
Система диспетчеризации	196 807	материалы, оплата специалистов (диспетчера)
Система электроснабжения	737 529	утилизация ламп, лампы, выключатели, датчики, кабельная продукция, оплата специалистов (электромонтёр)
Узлы учёта энергоресурсов	5 000	
Водоснабжение, водоотведение	986 794	запорная арматура, сантех оборудование, КИП, насосы, промывка сетей спец. техникой, оплата специалистов (сантехник)
Вентиляция, отопление	167 000	инструмент, КИП, запорная арматура
Система контроля доступа и видеонаблюдения	3 764 066	считыватели и пр. расходники, расходники на сервера оплата специалистов (4 дежурных), частично оплата специалистов (техник-слаботочник)
Система ПОС и пожаротушения	415 000	обслуживание системы ПОС спец. организацией, пожарные датчики
Озеленение двора	29 670	услуги спец.предприятия
Вывоз мусора	54 000	
Вывоз снега	350 000	услуги спец. предприятия, внешняя и внутренняя территория
Обслуживание МОП и дворовая территория	3 152 966	оплата специалистов (дворники 4 шт.ед, водителя погрузчика 1шт.ед., сотрудник на уборке МОП и тех.помещений 1 шт.ед.)
Всего	12 583 533	

3

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

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

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

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

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

- Мы подтверждаем, что в соответствии с нашими прогнозами ожидаемые в 2022 году эксплуатационные и коммунальные расходы составят:

Статья расходов	Сумма, руб., без НДС
Услуги охраны	1 314 000,0
Техническое обслуживание средств охранно-пожарной сигнализации	142 500,0
Кнопка быстрого реагирования	18 000,0
Вода	60 345,0
Тепло	235 143,3
Услуги по обращению с ТКО	17 631,9
Пользование контейнерами	60 000,0
Уборка	510 944,8
Интернет	26 040,0

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

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

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

4

4. Приложение

Копии документов Заказчика

- Мы подтверждаем, что фактические эксплуатационные и коммунальные расходы за январь-сентябрь 2022 года составили:

Наименование	Сумма	в т.ч. НДС
Эксплуатационные расходы		
Охрана и безопасность	1 149 846,00	нет
Клининг	662 593,54	нет
Вывоз мусора	67 689,59	20%
Вывоз снега	312 200,00	нет
ТО ОПС, видеонаблюдения	110 722,00	нет
Коммунальные расходы		
Электроснабжение	967 862,73	20%
Отопление	355 221,79	20%
Водоснабжение	12 462,83	20%
Водоотведение	106 230,71	20%
Обслуживание инженерных систем	27 434,61	20%

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

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

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

- Нами были предоставлены фотографии здания по состоянию на январь 2021 года. Мы подтверждаем, что состояние здания на Дату оценки идентично отражённому на предоставленных фотографиях.

- Мы подтверждаем, что в соответствии с нашими прогнозами ожидаемые в 2022 году эксплуатационные и коммунальные расходы составят:

Наименование	Сумма, руб., без НДС	Сумма, руб., с НДС
Эксплуатационные расходы		
Текущий ремонт	119 443,00	143 331,60
Охрана и безопасность	2 534 043,00	2 844 783,54
Клининг	8 972 590,00	10 235 955,97
Вывоз мусора	125 663,46	150 796,15
Обслуживание инженерных систем	1 711 752,67	2 054 103,20
Коммунальные расходы		
Электроснабжение	3 640 547,33	4 368 656,79
Отопление	916 658,75	1 099 990,50
Водоснабжение, Водоотведение	344 733,11	413 679,74

5

Приведённые выше данные основаны на фактических данных о расходах за январь-октябрь 2022 г. и прогнозном бюджете.

Структура затрат на клининг, охрану и безопасность в величине ожидаемых затрат на 2022 год выглядит следующим образом:

Наименование	Сумма, руб., без НДС
Клининг	
Заработная плата	6 070 686,98
Страховые взносы	1 366 705,60
Материалы	1 050 597,46
Сбор, вывоз снега, мойка окон	314 609,48
Уборка снега с крыши	62 130,00
Дератизация	37 140,00
Замена ковровых покрытий	42 720,00
Утилизация ламп	28 000,00
Охрана и безопасность	
Заработная плата	1 981 826,14
Страховые взносы	487 956,73
Материалы	20 594,17
Сопровождение тревожной кнопки	43 665,60

- Мы подтверждаем, что в составе ожидаемых затрат на обслуживание инженерных систем на 2022 год учтены затраты по замене вышедших из строя вентиляционных компрессоров в размере 1 288 245 руб. без НДС: 588 245 руб. (стоимость 2 компрессоров и работ по их замене) + 700 000 руб. (закупочная стоимость 5 компрессоров по документам без учёта расходов на работы по их замене, которые на Дату оценки не определены). Мы также подтверждаем, что указанные затраты не являются регулярными (ежегодными) для обслуживания рассматриваемого здания.

С уважением,

Президент



Ю. А. Зверев

6

4. Приложение

Копии документов Заказчика

Приложение к письму-предоставлению

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

Наименование файла	Размер файла, байт
1Остаточная.xlsx	15 135
г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25	
1По ДА 4-1112 от 27.06.2006.pdf	563 760
1По ДА 4-210 от 30.04.1999.pdf	570 261
1По ДА 4-609 от 10.09.2004.pdf	568 483
20201223 ДС Договор аренды (НПФП-Феста).pdf	132 545
2095 Профессиональный .docx.pdf	382 387
ЭВх. Администрация ЕКБ Арендная плата Радищева 2022 .pdf	98 944
4КоммунальныеРадищева.xlsx	80 685
5Феста_получение платежей.xlsx	13 255
Договор аренды, Екатеринбург.pdf	904 298
Договор страхования с приложением (Радищева, 25).pdf	1 680 785
Радищева, 25.pdf	571 466
Радищева, 25а.pdf	546 272
Радищева, 25б.pdf	266 416
Смета Галерея Радищева 25 2022.pdf	171 084
Агентский договор, Екатеринбург.pdf	178 812
г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3	
Тех. паспорт (Чернышевского, 1, корп. 3).pdf	4 726 014
20160824 Договор аренды Чернышевского.pdf	655 716
20161008 НПФ Договор аренды ЗУ Чернышевского.pdf	321 510
20170912 ДС к Договору аренды Чернышевского.pdf	196 614
20181213 ДС к Договору аренды Чернышевского.pdf	1 560 509
20210119 ДС Договор аренды (НПФП ЭК Восток).pdf	259 498
20210331 Акт возврата - исключение 2 этажа.pdf	134 964
20210331 ДС Договор аренды (НПФП ЭК Восток) исключение 2 этажа.pdf	273 934
Бух отчетность 2021 Восток.pdf	19 514
2Приложение 23-32_236 НПФ Профессиональный АО расчет к письму к исх. письмо в Neg.odt	61 624
31.Альфастрахование № 439129190000083 от «15» августа 2022г. Тюмень .pdf	7 938 676
Затраты Чернышевского 2022.xlsx	25 142
ф1ф2.pdf	3 148 653
Чернышевского зем участок.pdf	366 354
Чернышевского, 1к3, пом 1.pdf	410 591
Чернышевского, 1к3, пом 6.pdf	388 744
Чернышевского, 1к3, пом 7.pdf	381 216
г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5	
20181227 ДС аренда Энергостроителей.pdf	4 479 612
20201228 ДС Договор аренды (НПФП-ЮРИЦ).pdf	254 499
9.20181213 Дог аренды Энергостроителей №Д-ЮРИЦ-2018-0123 от 13.12.18 (НПФ - ЮРИЦ).pdf	15 173 574
Техпаспорт Энергостроителей 5.pdf	7 357 541

7

Наименование файла	Размер файла, байт
17.Альфастрахование Договор №43919 919 22 Сургут Энергостроителей.pdf	2 745 123
Отчетность ЮРИЦ за 9 мес 2022 г..pdf	354 007
Расходы административного здания по адресу г. Сургут ул. Энергостроителей д 5 на 30.09.2022.xlsx	19 395
ф1ф2.pdf	3 148 653
Энергостроителей, 5, эт 1.pdf	348 132
Энергостроителей зем участок.pdf	352 282
Энергостроителей, 5, эт 2.pdf	344 657
Энергостроителей, 5, эт 3.pdf	346 154
г. Курган, ул. Тимофея Нежевина, д. 3, стр. 2	
1.Любимый город ООО Доп. аренды недвижимого имущества №20191015 от 15.10.19.pdf	3 385 772
2020.12.24 - ДС № 1 к Договору аренды (НПФП-ЛГ).pdf	85 195
30.Альфастрахование № 43912919000008222 от «12» августа 2022г. Курган .pdf	7 782 443
S45C-922110813270.pdf	206 216
Бухгалтерская отчетность ЛГ 2021.pdf	7 563 649
ЛГ БО 1 ПП.pdf	2 112 654
ЛГ БО 9 мес.pdf	2 136 383
Нежевина зем участок.pdf	380 685
Нежевина, 3с2.pdf	386 901
Ожид.Расходы 2022 Курган Нежевина 3.xlsx	24 072
Расходы 9 мес.22 Курган Нежевина 3.xlsx	22 546
СУСХ БО 9 месяцев 2022.pdf	1 698 027
СУСХ БО 2021.pdf	5 107 761
Чистый город окт.22.pdf	91 060
Чистый город июль 21.pdf	1 059 351
Чистый город янв.21.pdf	1 065 365
Чистый город янв.22.pdf	1 037 628

8

4. Приложение

Копии документов Заказчика

**Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2021 г.**

Форма по ОКУД **0710002**
Дата (число, месяц, год) **31 12 2021**

Организация **Акционерное общество "Энергосбытовая компания "Восток"** по ОКПО **58147624**
Идентификационный номер налогоплательщика по ИНН **7705424509**

Вид экономической деятельности **Торговля электроэнергией** по ОКВЭД 2 **35.14**
Организационно-правовая форма / форма собственности **Непубличные акционерные общества / Частная собственность** по ОКФС / ОКФС **12267 / 16**

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

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Выручка	2110	37 667 587	35 251 822
	Себестоимость продаж	2120	(20 701 593)	(19 249 892)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	16 965 994	16 001 730
	Коммерческие расходы	2210	(13 681 277)	(12 800 216)
	Управленческие расходы	2220	(539 634)	(536 596)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	2 745 083	2 664 916
	Доходы от участия в других организациях	2310	320 306	144 000
	Проценты к получению	2320	144 549	186 426
	Проценты к уплате	2330	(343 235)	(335 915)
	Прочие доходы	2340	2 451 468	1 715 434
	Прочие расходы	2350	(3 231 069)	(3 053 542)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	2 087 162	1 321 319
	Налог на прибыль	2410	(462 482)	(309 313)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(467 777)	(308 467)
	отложенный налог на прибыль	2412	5 295	(846)
	Прочее	2460	(329)	109 920
	Чистая прибыль (убыток)	2400	1 624 351	1 121 926

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	186 588	512 314
	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	(39 718)	(102 463)
	Совокупный финансовый результат периода	2500	1 783 221	1 531 777
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-


 Руководитель Ромашев Максим Павлович
 (подпись) (расшифровка подписи)

25 марта 2022 г.

4. Приложение

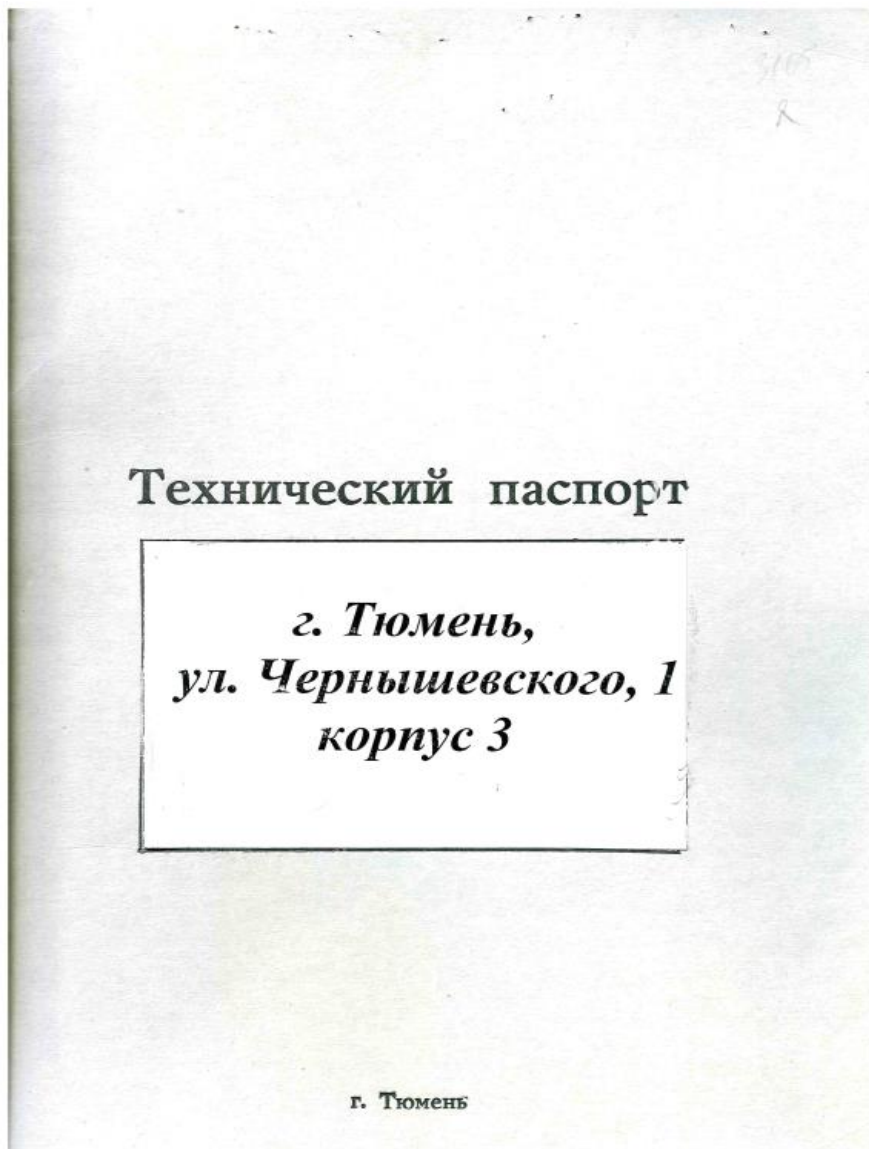
Копии документов Заказчика

Отчет о финансовых результатах за Январь - Сентябрь 2022 г.				
		Форма по ОКУД	Коды	
		Дата (число, месяц, год)	0710002	
Организация	Акционерное общество "Энергосбытовая компания "Восток"	по ОКПО	30	09 2022
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	58147624	
Вид экономической деятельности	Торговля электроэнергией	по ОКВЭД 2	7705424509	
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	35.14	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	12267	16
			384	

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2022 г.	За Январь - Сентябрь 2021 г.
	Выручка	2110	28 515 198	27 245 180
	Себестоимость продаж	2120	(15 556 458)	(14 944 184)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	12 958 740	12 300 996
	Коммерческие расходы	2210	(10 252 771)	(9 952 421)
	Управленческие расходы	2220	(557 625)	(414 922)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	2 148 344	1 933 653
	Доходы от участия в других организациях	2310	313 390	320 306
	Проценты к получению	2320	123 740	114 096
	Проценты к уплате	2330	(495 336)	(248 890)
	Прочие доходы	2340	2 067 531	2 116 171
	Прочие расходы	2350	(2 488 450)	(2 598 283)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	1 669 219	1 637 053
	Налог на прибыль	2410	(325 276)	(330 103)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(190 684)	(305 073)
	отложенный налог на прибыль	2412	(134 592)	(25 030)
	Прочее	2460	(2 343)	(379)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	1 341 600	1 306 571

4. Приложение

Копии документов Заказчика



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

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание _____ нежилое _____
назначение нежилого строения

расположенного по адресу:

г. Тюмень _____

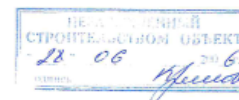
улица Чернышевского, 1 корпус 3



Технический паспорт составлен по состоянию на " 22 " 06 2006 г.

Технический паспорт изготовил (а) Непринцев Д.А. _____
(Ф.И.О.) (подпись)

Технический паспорт проверил (а) Пасичник В.В. _____
(Ф.И.О.) (подпись)



4. Приложение

Копии документов Заказчика

VI. Описание конструктивных элементов помещения и определение износа.

Литера А4 Год постройки 2005 Число этажей 3

Группа капитальности II Вид внутренней отделки простой

№ пп.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес конструктивных элем. по сборнику	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструктивных элем. с поправ.	износ в %	% износа к строен (пр.7)р.В)/100	тек. изм.	
									элемента	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	ж/бетонные блоки				6	1	6,0		
2	а) стены и их наружная отделка	кирпич		26	1	26,0				
	б) перегородки	кирпич, гипсокартон								
3	Перекрытия	черд.-новое	ж/б плиты перекрытия	8	1	8,0				
		между-этажн.	ж/б плиты перекрытия							
		надпод-валын	ж/б плиты перекрытия							
4	крыша	мягкая кровля		11	1	11,0				
5	полы	бетон, линолеум, плитка		9	1	9,0				
6	проемы	оконные	2-ые створные	10	1	10,0				
		дверные	филенчатые, металлические							
7	внутренняя отделка	штукатурка, окраска, побелка, обои		6	1	6,0				
8	сан. и электротехн. устройства	отопление	есть	19	-4	14,6				
		водопровод	есть							
		канализация	есть							
		г. водоснабж.	есть							
		вентиляция	нет							
		газоснабжение								
		ванны								
		телефон	есть							
		электроосвещ.	есть							
		телевид.								
радио	нет									
9	Прочие работы	прочие работы		5	1	5,0				
итого				100	X	95,6				

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

VII. Техническое описание пристроек и других частей здания.

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

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

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

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	стоимость измерения по таблице	поправки к стоимости, коэффициенты:				стоимость с поправками	коэффициент поправки	коэф-то (общая куб. площ. м кв)	Восстановительная стоимость в рублях	% износа	Действительная стоимость в рублях		
						удел. вес на проектное обьема	в том район	кты удар на материал стен	на материал стен								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
A4	Учрежденческое	28	90	м3	26,4	0,956		1,07	1,3570				52,36	4928	258030,08	0	258030,08

4. Приложение

Копии документов Заказчика

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

Ли-те-ра	Использование помещения	ЭТАЖ	№ по плану	Назначение частей помещения	Площадь по внутреннему обмеру, кв.м.			
					общая площадь	основная площадь	вспомо- гательн. площадь	высота помеще- ния по внутр обмеру
А4	Учрежденческое	Подвал	1	Кладовая	4.90		4.90	3.46
А4	Учрежденческое	Подвал	2	Кладовая	6.50		6.50	3.46
А4	Учрежденческое	Подвал	3	Пом.убороч.инвентари	1.00		1.00	3.46
А4	Учрежденческое	Подвал	4	Коридор	17.10		17.10	3.46
А4	Учрежденческое	Подвал	5	Серверная	5.40	5.40		3.46
А4	Учрежденческое	Подвал	6	Помощное помещение	3.90		3.90	3.46
А4	Учрежденческое	Подвал	7	Коридор	37.20		37.20	3.46
А4	Учрежденческое	Подвал	8	Курительная комната	8.00		8.00	3.46
А4	Учрежденческое	Подвал	9	Комната водителей	14.80		14.80	3.46
А4	Учрежденческое	Подвал	10	Архив	14.60	14.60		3.46
А4	Учрежденческое	Подвал	11	Тепловой пункт	17.30		17.30	3.46
А4	Учрежденческое	Подвал	12	Архив	17.80	17.80		3.46
А4	Учрежденческое	Подвал	13	Переговорная	23.40		23.40	3.46
А4	Учрежденческое	Подвал	14	Коридор	8.40		8.40	3.46
А4	Учрежденческое	Подвал	15	Холл	31.20		31.20	3.46
А4	Учрежденческое	Подвал	16	Санузел	2.40		2.40	3.46
А4	Учрежденческое	Подвал	17	Гардеробная	18.00		18.00	3.46
А4	Учрежденческое	Подвал	18	Гардеробная	6.90		6.90	3.46
ИТОГО ПО ПОДВАЛУ :					238.80	61.20	177.60	
А4	Учрежденческое	Первый	1	Кабинет	22.60		22.60	3.84
А4	Учрежденческое	Первый	2	Санузел	3.30		3.30	3.84
А4	Учрежденческое	Первый	3	Кладовая	6.60		6.60	3.84
А4	Учрежденческое	Первый	4	Коридор	17.20		17.20	3.84
А4	Учрежденческое	Первый	5	Кабинет	17.50	17.50		3.84
А4	Учрежденческое	Первый	6	Кабинет	39.20	39.20		3.84
А4	Учрежденческое	Первый	7	Кабинет	16.10	16.10		3.84
А4	Учрежденческое	Первый	8	Кабинет	10.40	10.40		3.84
А4	Учрежденческое	Первый	9	Коридор	15.40		15.40	3.84
А4	Учрежденческое	Первый	10	Кабинет	28.40		28.40	3.84
А4	Учрежденческое	Первый	11	Операционный зал	34.80	34.80		3.84
А4	Учрежденческое	Первый	12	Электростанция	6.90		6.90	3.84
А4	Учрежденческое	Первый	13	Кабинет	12.00	12.00		3.84
А4	Учрежденческое	Первый	14	Коридор	4.10		4.10	3.84
А4	Учрежденческое	Первый	15	Пост охраны	4.60		4.60	3.84
А4	Учрежденческое	Первый	16	Пост охраны	3.50		3.50	3.84
А4	Учрежденческое	Первый	17	Коридор	3.30		3.30	3.84
А4	Учрежденческое	Первый	18	Холл	23.90		23.90	3.84
А4	Учрежденческое	Первый	19	Коридор	1.90		1.90	3.84
А4	Учрежденческое	Первый	20	Коридор	1.70		1.70	3.84
ИТОГО ПО ПЕРВОМУ ЭТАЖУ :					273.40	181.00	92.40	
А4	Учрежденческое	Второй	1	Кабинет	46.20	46.20		2.97
А4	Учрежденческое	Второй	2	Санузел	2.40		2.40	2.97
А4	Учрежденческое	Второй	3	Коридор	2.70		2.70	2.97
А4	Учрежденческое	Второй	4	Кабинет	17.60	17.60		2.97
А4	Учрежденческое	Второй	5	Кабинет	17.70	17.70		2.97
А4	Учрежденческое	Второй	6	Коридор	57.70		57.70	2.97
А4	Учрежденческое	Второй	7	Кабинет	39.90	39.90		2.97
А4	Учрежденческое	Второй	8	Кабинет	13.80	13.80		2.97
А4	Учрежденческое	Второй	9	Кабинет	27.00	27.00		2.97
А4	Учрежденческое	Второй	10	Санузел	1.30		1.30	2.97
А4	Учрежденческое	Второй	11	Санузел	1.00		1.00	2.97
А4	Учрежденческое	Второй	12	Санузел	1.00		1.00	2.97
А4	Учрежденческое	Второй	13	Санузел	1.40		1.40	2.97
А4	Учрежденческое	Второй	14	Коридор	6.00		6.00	2.97
А4	Учрежденческое	Второй	15	Кабинет	42.80	42.80		2.97
А4	Учрежденческое	Второй	16	Кабинет	18.10	18.10		2.97
А4	Учрежденческое	Второй	17	Кабинет	17.50		17.50	2.97
А4	Учрежденческое	Второй	18	Кабинет	8.10	8.10		2.97
ИТОГО ПО ВТОРОМУ ЭТАЖУ :					321.90	248.40	73.50	
А4	Учрежденческое	Третий	1	Кабинет	17.50	17.50		2.73
А4	Учрежденческое	Третий	2	Кабинет	21.60	21.60		2.73
А4	Учрежденческое	Третий	3	Санузел	2.50		2.50	2.73
А4	Учрежденческое	Третий	4	Коридор	5.10		5.10	2.73
А4	Учрежденческое	Третий	5	Кабинет	13.50	13.50		2.73
А4	Учрежденческое	Третий	6	Кабинет	25.40	25.40		2.73
ИТОГО ПО ТРЕТЬЕМУ ЭТАЖУ :					85.60	78.00	7.60	

Лист экспликации № 1

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

Ли-те-ра	Использование помещения	ЭТАЖ	№ по плану	Назначение частей помещения	Площадь по внутреннему обмеру, кв.м.			
					общая площадь	основная площадь	вспомо- гательн. площадь	высота помеще- ния по внутр обмеру
ИТОГО ВСЕ ПОМЕЩЕНИЯ					919.70	568.60	351.10	

Лист экспликации № 2

27.06.06
Иванов

4. Приложение

Копии документов Заказчика

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

ли- те- ра	Использование помещения	этаж	№ по пла- ну	Назначение частей помещения	Площадь по внутреннему обмеру, кв.м.			
					общая площадь	основная площадь	вспомо- гательн. площадь	высота помещен. по внутр. обмеру
А4	*****	Поввал	I	Лестничная клетка	8.10			3.46
А4	*****	Поввал	II	Лестничная клетка	16.20			3.46
				Итого по подвалу :	24.30	0.00	0.00	
А4	*****	Первый	I	Лестничная клетка	8.60			3.84
А4	*****	Первый	II	Лестничная клетка	7.60			3.84
А4	*****	Первый	III	Лестничная клетка	17.30			3.84
				Итого по первому этажу :	33.50	0.00	0.00	
А4	*****	Второй	I	Лестничная клетка	16.60			2.97
А4	*****	Второй	II	Лестничная клетка	17.30			2.97
				Итого по второму этажу :	32.90	0.00	0.00	
А4	*****	Третий	I	Лестничная клетка	22.60			2.73
				Итого по третьему этажу :	22.60	0.00	0.00	
*****	*****	*****	*****	Итого все помещения	113.30	0.00	0.00	

Лист экспликации № 1

4. Приложение

Копии документов Заказчика

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.10.2022, поступившего на рассмотрение 18.10.2022, 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
18.10.2022г. № КУВИ-001/2022-184421054			
Кадастровый номер:	72:23:0216003:5651		
Номер кадастрового квартала:	72:23:0216003		
Дата присвоения кадастрового номера:	03.12.2015		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского		
Площадь, м2:	943 +/- 11		
Кадастровая стоимость, руб:	4782424.5		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	72:23:0216003:749, 72:23:0216003:5857		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	деловое управление		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Барцева Надежда Сергеевна		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 64575127400433833109200328139839306360 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

4. Приложение

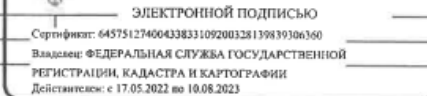
Копии документов Заказчика

Раздел 2 Лист 2

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
18.10.2022г. № КУВИ-001/2022-184421054			
Кадастровый номер:		72:23:0216003:5651	

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


полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 64575127400433833109200328139839306360 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

4. Приложение

Копии документов Заказчика

Лист 3

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
18.10.2022г. № КУВИ-001/2022-184421054	
Кадастровый номер:	72:23:0216003:5651
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:
6	Заявленные в судебном порядке права требования: данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: данные отсутствуют
8	Сведения о 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
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: данные отсутствуют

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 64575127400433833109200328139839306360</p> <p>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</p> <p>Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023</p>	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

4. Приложение

Копии документов Заказчика

Раздел 3 Лист 4

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
18.10.2022г. № КУВИ-001/2022-184421054			
Кадастровый номер:		72:23:0216003:5651	

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:400	Условные обозначения	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Полное наименование должности		Сертификат: 645751274600433833109200328139839306360 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	Инициалы, фамилия

4. Приложение

Копии документов Заказчика

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


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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.10.2022, поступившего на рассмотрение 18.10.2022, 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: 5
18.10.2022г. № КУВИ-001/2022-184424516	
Кадастровый номер:	72:23:0216003:5674
Номер кадастрового квартала:	72:23:0216003
Дата присвоения кадастрового номера:	25.05.2016
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Тюменская область, город Тюмень, улица Чернышевского, 1, корпус 3, помещение №1
Площадь, м2:	251.1
Назначение:	Нежилое
Наименование:	помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Цокольный этаж № Цокольный
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	5730393.28
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	72:23:0216003:749
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Барцева Надежда Сергеевна

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 64575127400433833109200328139839306360 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

4. Приложение


Копии документов Заказчика

Раздел 2 Лист 2

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
18.10.2022г. № КУВИ-001/2022-184424516			
Кадастровый номер:		72:23:0216003:5674	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный" (Акционерное общество), ИНН: 7701109908
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 72-72/001-72/001/269/2016-7106/2 18.08.2016 09:39:20
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		27.12.2018 15:58:28
	номер государственной регистрации:		72:23:0216003:5674-72/053/2018-1
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 24.12.2018 по 31.12.2030
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Акционерное общество "Энергосбытовая компания "Восток", ИНН: 7705424509
	основание государственной регистрации:		Дополнительное соглашение к договору аренды, № ДС-ТЭ-2018-1991, выдан 13.12.2018 Дополнительное соглашение к Договору аренды, выдан 12.09.2017 Договор аренды, № Д-ТЭ-2016-0586, выдан 24.08.2016 Дополнительное соглашение к договору аренды № Д-ТЭ-2016-0586 от 24 августа 2016 года, выдан 31.03.2021 Дополнительное соглашение к договору аренды № Д-ТЭ-2016-0586 от 24 августа 2016 года, выдан 19.01.2021

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	Сертификат: 64575127400433833109200328139839306360 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	ИНИЦИАЛЫ, фамилия
полное наименование должности		

4. Приложение

Копии документов Заказчика

Лист 3

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
	Всего разделов: 3
	Всего листов выписки: 5
18.10.2022г. № КУВИ-001/2022-184424516	
Кадастровый номер:	72:23:0216003:5674
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
6 Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7 Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8 Сведения о 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 Правовитязания 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:	Представлены документы на государственную регистрацию: Право: Запись об изменении


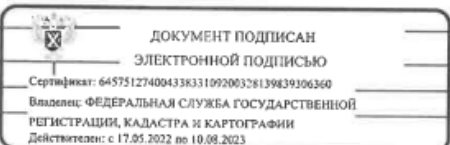
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 64575127400433833109200328139839306360 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	

4. Приложение

Копии документов Заказчика

Раздел 5 Лист 4

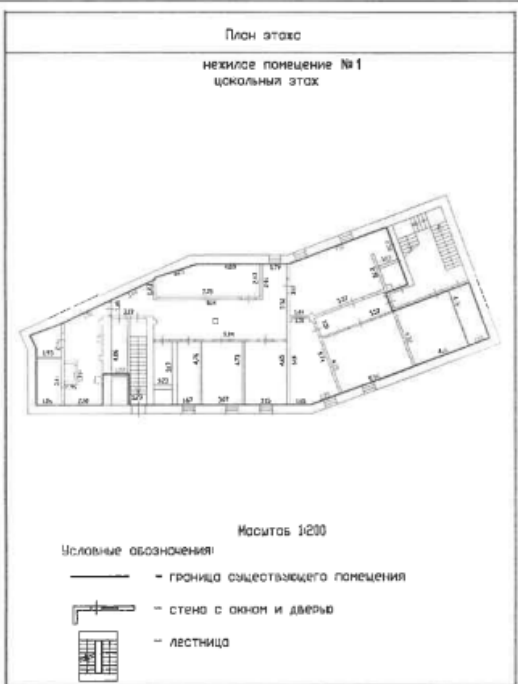
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)


Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
18.10.2022г. № КУВИ-001/2022-184424516			
Кадастровый номер: 72:23:0216003:5674		Номер этажа (этажей): Цокольный	
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ			
План этажа нежилое помещение №1 цокольный этаж			
			
Масштаб 1:200			
Условные обозначения: — граница земельного помещения — стена с окном и дверью — лестница			
Масштаб 1			
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

4. Приложение

Копии документов Заказчика

Лист 5

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
18.10.2022г. № КУВИ-001/2022-184424516			
Кадастровый номер: 72:23:0216003:5674		Номер этажа (этажей): Цокольный	
План этажа нежилое помещение №1 цокольный этаж			
			
Масштаб 1:200			
Условные обозначения:			
— граница существующего помещения			
— стена с окном и дверью			
— лестница			
Масштаб 1			

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 64575127400433833109200328139839306360	Выданы: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	Инициалы, фамилия
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023		
Полное наименование должности		

4. Приложение

Копии документов Заказчика

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


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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.10.2022, поступившего на рассмотрение 18.10.2022, 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: 5
18.10.2022г. № КУВИ-001/2022-184423926			
Кадастровый номер:	72:23:0216003:5679		
Номер кадастрового квартала:	72:23:0216003		
Дата присвоения кадастрового номера:	26.05.2016		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, 1, корпус 3, помещение №6		
Площадь, м2:	45.9		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 3		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб:	1047491.24		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	72:23:0216003:749		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Барцева Надежда Сергеевна		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 64575127400433833109200328139839306360 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

4. Приложение


Копии документов Заказчика

Раздел 2 Лист 2

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
18.10.2022г. № КУВИ-001/2022-184423926			
Кадастровый номер:		72:23:0216003:5679	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный" (Акционерное общество), ИНН: 7701109908
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 72-72/001-72/001/269/2016-7110/2 18.08.2016 09:59:15
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		27.12.2018 15:58:28
	номер государственной регистрации:		72:23:0216003:5679-72/053/2018-1
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 24.12.2018 по 31.12.2030
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Акционерное общество "Энергосбытовая компания "Восток", ИНН: 7705424509
	основание государственной регистрации:		Дополнительное соглашение к договору аренды, № ДС-ТЭ-2018-1991, выдан 13.12.2018 Дополнительное соглашение к Договору аренды, выдан 12.09.2017 Договор аренды, № Д-ТЭ-2016-0586, выдан 24.08.2016 Дополнительное соглашение к договору аренды № Д-ТЭ-2016-0586 от 24 августа 2016 года, выдан 31.03.2021 Дополнительное соглашение к договору аренды № Д-ТЭ-2016-0586 от 24 августа 2016 года, выдан 19.01.2021


	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат: 64575127400433833109200328139839306360 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

4. Приложение

Копии документов Заказчика

Лист 3

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
		Всего листов выписки: 5
18.10.2022г. № КУВИ-001/2022-184423926		
Кадастровый номер:		72:23:0216003:5679
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение бездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о 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:	Представлены документы на государственную регистрацию: Право: Запись об изменении

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 64575127400433833109200328139839306360 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023</p>	инициалы, фамилия

4. Приложение

Копии документов Заказчика

Раздел 5 Лист 4

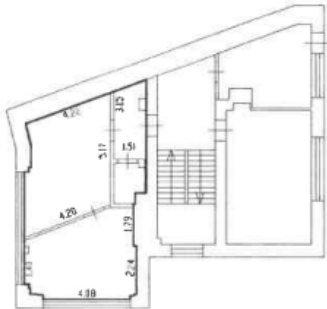
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)


Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
18.10.2022г. № КУВИ-001/2022-184423926			
Кадастровый номер: 72:23:0216003:5679		Номер этажа (этажей): 3	
<div style="border: 1px solid black; padding: 10px;"><p style="text-align: center;">ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ</p><p style="text-align: center;">План этажа нежилое помещение № 6 3 этаж</p><p style="text-align: center;">Масштаб 1:200</p><p>Символьные обозначения:</p><ul style="list-style-type: none">— граница существующего помещения— стена с окном и дверью— лестница</div>			
Масштаб 1			
полное наименование должности		<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"><p style="text-align: center;">ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p><p><small>Сертификат: 64575127400433833109200328139839306360 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023</small></p></div>	инициалы, фамилия

4. Приложение

Копии документов Заказчика

Лист 5

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
18.10.2022г. № КУВИ-001/2022-184423926			
Кадастровый номер: 72:23:0216003:5679		Номер этажа (этажей): 3	
<p>нежилое помещение №6 3 этаж</p> 			
Масштаб 1			

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 64575127400433833109200328139839306360 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	---	-------------------

4. Приложение

Копии документов Заказчика

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


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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.10.2022, поступившего на рассмотрение 18.10.2022, 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: 5
18.10.2022г. № КУВИ-001/2022-184423169			
Кадастровый номер:	72:23:0216003:5677		
Номер кадастрового квартала:	72:23:0216003		
Дата присвоения кадастрового номера:	26.05.2016		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Тюменская область, город Тюмень, улица Чернышевского, 1, корпус 3, помещение №7		
Площадь, м2:	38.8		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 3		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб:	885461.01		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	72:23:0216003:749		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Барцева Надежда Сергеевна		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 64575127400433833109200328139839306360 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

4. Приложение


Копии документов Заказчика

Раздел 2 Лист 2

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
18.10.2022г. № КУВИ-001/2022-184423169			
Кадастровый номер:		72:23:0216003:5677	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный" (Акционерное общество), ИНН: 7701109908
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 72-72/001-72/001/269/2016-7108/2 18.08.2016 09:49:15
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		27.12.2018 15:58:28
	номер государственной регистрации:		72:23:0216003:5677-72/053/2018-1
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 24.12.2018 по 31.12.2030
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Акционерное общество "Энергосбытовая компания "Восток", ИНН: 7705424509
	основание государственной регистрации:		Дополнительное соглашение к договору аренды, № ДС-ТЭ-2018-1991, выдан 13.12.2018 Дополнительное соглашение к Договору аренды, выдан 12.09.2017 Договор аренды, № Д-ТЭ-2016-0586, выдан 24.08.2016 Дополнительное соглашение к договору аренды № Д-ТЭ-2016-0586 от 24 августа 2016 года, выдан 31.03.2021 Дополнительное соглашение к договору аренды № Д-ТЭ-2016-0586 от 24 августа 2016 года, выдан 19.01.2021


	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 6457512740043383109200328139839306360 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

4. Приложение

Копии документов Заказчика

Лист 3

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 5	
18.10.2022г. № КУВИ-001/2022-184423169	
Кадастровый номер:	72:23:0216003:5677
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
сведения о депозитари, который осуществляет хранение обремененной документальной закладной или электронной закладной:	
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
6 Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7 Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8 Сведения о 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:	Представлены документы на государственную регистрацию: Право: Запись об изменении

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 64575127400433833109200328139839306360</p> <p>Валдопол: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</p> <p>Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023</p>	инициалы, фамилия

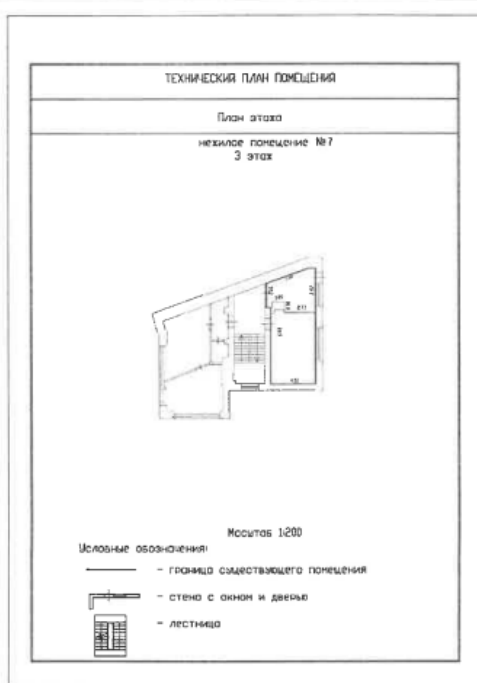
4. Приложение

Копии документов Заказчика

Раздел 5 Лист 4

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
18.10.2022г. № КУВИ-001/2022-184423169			
Кадастровый номер: 72:23:0216003:5677		Номер этажа (этажей): 3	



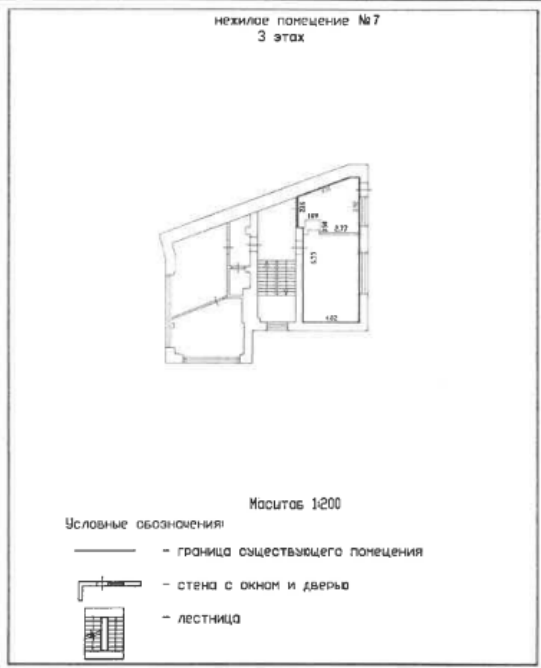
Масштаб 1


ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 64575127400433833109200328139839306360 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023</p>	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	--	-------------------

4. Приложение

Копии документов Заказчика

Лист 5

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
18.10.2022г. № КУВИ-001/2022-184423169			
Кадастровый номер: 72:23:0216003:5677		Номер этажа (этажей): 3	
нежилое помещение №7 3 этаж			
			
Масштаб 1			

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 64575127400433833109200328139839306360 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

4. Приложение

Копии документов Заказчика

Договор аренды № Д-ТЭ-2016- 0586

г. Тюмень

«24» августа 2016г.

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

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

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

1. Предмет Договора

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

– помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 251,1 кв.м., этаж: цокольный, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №1, Кадастровый (условный) номер: 72:23:0216003:5674;

– помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 45,9 кв. м, этаж: 3, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение № 6, Кадастровый (условный) номер: 72:23:0216003:5679;

– помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 38,8 кв. м., этаж 3, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение № 7, Кадастровый (условный) номер: 72:23:0216003:5677;

– помещение, назначение: Нежилое помещение, площадь 161,9 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Тюменская область, город Тюмень, улица Чернышевского, 1, корпус 3, помещение №4, Кадастровый (условный) номер: 72:23:0216003:5678, далее по тексту именуемые «Помещения», для размещения офисных помещений Арендатора.

Общая площадь передаваемых в рамках настоящего Договора Помещений составляет 497,7 квадратных метров.

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

2. Порядок передачи Помещений

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

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

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

3. Срок действия Договора

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

3.2. Договор заключен на неопределенный срок.

4. Арендная плата и порядок расчетов

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Приложение

Копии документов Заказчика

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

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

5. Права и обязанности Сторон

5.1. Арендодатель обязан:

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

5.1.2. В момент передачи Помещений:

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

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

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

5.1.4. В течение всего срока действия настоящего Договора:

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

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

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

5.2. Арендатор обязан:

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

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

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

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

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

– вносить арендную плату за пользование арендуемыми Помещениями;

– осуществлять текущий ремонт арендуемых Помещений за свой счет;

– проводить капитальный ремонт без возмещения расходов Арендодателем.

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

3

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

5.3. Арендатор имеет право:

5.3.1. Беспрепятственно и неограниченно использовать арендуемые Помещения.

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

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

6. Ответственность Сторон

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

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

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

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

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

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

7. Порядок разрешения споров

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

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

8. Порядок изменения и расторжения Договора

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

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

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

4

4. Приложение

Копии документов Заказчика

9. Заключительные положения

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

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

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

Приложения:

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

Приложение № 2, являющееся неотъемлемой частью настоящего Договора: «Согласие специализированного депозитария № ВТВ00001-002-15728326F531 от 23.08.2016».

10. Адреса и реквизиты Сторон:

Арендатор:

АО «ЭК «Восток»
Юридический адрес: 119121,
Российская Федерация,
г. Москва, ул. Бурденко, дом 22
Исполнение условий настоящего Договора
со стороны Арендатора осуществляет
«Тюменьэнергосбыт» - филиал
АО «ЭК «Восток»
Почтовый адрес: 625002, г. Тюмень,
ул. Северная, д. 32 а
ИНН 7705424509 КПП 720343002
р/сч 40702 810 9 0002 000 1441
в Тюменский филиал
АО КБ «АГРОПРОМКРЕДИТ», г. Тюмень
к/сч 30101810300000000962



/А.В. Быков

Арендодатель:

НПФ «Профессиональный» (АО)
Место нахождения: 105062, г. Москва,
ул. Чаплыгина, д. 11
ОГРН 1147799010325
ИНН/КПП 7701109908/770101001
Банковские реквизиты:
р/с 40701810101000000021
АО КБ «АГРОПРОМКРЕДИТ», г. Москва
к/с 30101810545250000710
в Отделении 3 Москва
БИК 044525710



/Ю.А. Зверев

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

АКТ приема-передачи недвижимого имущества

г. Тюмень «_____» _____ 2016г.

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

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

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

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

- помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 251,1 кв.м., этаж:цокольный, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №1, Кадастровый (условный) номер: 72:23:0216003:5674;

- помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 45,9 кв. м, этаж: 3, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение № 6, Кадастровый (условный) номер: 72:23:0216003:5679;

- помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 38,8 кв. м., этаж 3, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение № 7, Кадастровый (условный) номер: 72:23:0216003:5677;

- помещение, назначение: Нежилое помещение, площадь 161,9 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Тюменская область, город Тюмень, улица Чернышевского, 1, корпус 3, помещение №4, Кадастровый (условный) номер: 72:23:0216003:5678.

Всего 4 помещения общей площадью 497,7 кв. м.

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

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

4. Подписи Сторон

От Арендатора:

От Арендодателя:

_____/А.В. Быков

_____/Ю.А. Зверев

4. Приложение

Копии документов Заказчика

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

г. Тюмень

Ю.А. Зверев 2017г.

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора.

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

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

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

10. Реквизиты и подписи Сторон

АРЕНДОДАТЕЛЬ:
НПФ «Профессиональный» (АО)
Место нахождения: 105062, г. Москва,
ул. Чаплыгина, д. 11
ОГРН 1147799010325
ИНН/КПП 7701108908/770101001
Банковские реквизиты:
р/с 40701810101000000021
АО КБ «АГРОПРОМКРЕДИТ», г.
Москва

ИНН/КПП 7701108908/770101001
Одновременно в Тюмень
БИК 0707025710



Ю.А. Зверев

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



А.В. Быков

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

Список имущества, принадлежащего и относящегося к Помещениям

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

Цокольный этаж:

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

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

3 Этаж:

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

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

2 Этаж:

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

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

3 Этаж:

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



Ю.А. Зверев

Подписи Сторон

АРЕНДАТОР:
АО «ЭК «Восток»



А.В. Быков

Per. номер WRSDDCS: ДС-ТЗ-2017-1010, ID:482

Per. номер WRSDDCS: ДС-ТЗ-2017-1010, ID:482

4. Приложение

Копии документов Заказчика

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

г. Тюмень

В. Зверев 2018

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

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

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

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

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

– 804 600,97 рублей (Восемьсот четыре тысячи шестьсот рублей 97 копеек) в месяц, в том числе НДС (20%) – 100 766,83 рублей (Сто тысяч семьсот шестьдесят шесть рублей 83 копейки) за помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 281,1 кв.м., этаж: цокольный, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корпус 3, помещение №1, Кадастровый (условный) номер: 72:23:0216003:5674;

– 110 618,45 рублей (Сто десять тысяч пятьсот восемнадцать рублей 45 копеек) в месяц, в том числе НДС (20%) – 18 419,74 рублей (Восемнадцать тысяч четыреста девятнадцать рублей 74 копейки) за помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 45,9 кв. м., этаж: 3, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корпус 3, помещение № 6, Кадастровый (условный) номер: 72:23:0216003:5679;

– 93 423,01 рубля (Девяносто три тысячи четыреста двадцать три рубля 01 копейка) в месяц, в том числе НДС (20%) – 15 570,50 рублей (Пятнадцать тысяч пятьсот семьдесят рублей 80 копеек) за помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 38,8 кв. м., этаж: 3, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корпус 3, помещение № 7, Кадастровый (условный) номер: 72:23:0216003:5677;

– 389 824,37 рублей (Триста восемьдесят девять тысяч восемьсот двадцать четыре рубля 37 копеек) в месяц, в том числе НДС (20%) – 64 970,73 рублей (Шестьдесят четыре тысячи девятьсот семьдесят рублей 73 копейки) за помещение, назначение: Нежилое помещение, площадь 161,9 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Тюменская область, город Тюмень, улица Чернышевского, 1, корпус 3, помещение №4, Кадастровый (условный) номер: 72:23:0216003:5678.

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

3. Стороны пришли к соглашению изложить пункт 6.3.4. Договора в следующей редакции:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Соглашение является неотъемлемой частью Договора.

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

11. Подписи Сторон



4. Приложение

Копии документов Заказчика

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

г. Тюмень

« 19 » сентября 2021 года

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

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

1. Стороны договорились применительно к отношениям Сторон за I-II кварталы 2021 года изложить пункты 4.2 Договора в следующей редакции:

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

– **679 329,65 рублей (Шестьсот семьдесят девять тысяч триста двадцать девять рублей 65 копеек)** в месяц, в том числе НДС (20%) – **113 221,61 рублей (Сто тринадцать тысяч двести двадцать один рубль 61 копейка)** за помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 251,1 кв.м., этаж: цокольный, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №1, Кадастровый (условный) номер: 72:23:0216003:5674;

– **124 178,53 рублей (Сто двадцать четыре тысячи сто семьдесят восемь рублей 53 копейки)** в месяц, в том числе НДС (20%) – **20 696,42 рублей (Двадцать тысяч шестьсот девяносто шесть рублей 42 копейки)** за помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 45,9 кв.м., этаж: 3, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение № 6, Кадастровый (условный) номер: 72:23:0216003:5679;

– **104 970,09 рубля (Сто четыре тысячи девятьсот семьдесят рублей 09 копеек)** в месяц, в том числе НДС (20%) – **17 495,02 рублей (Семнадцать тысяч четыреста девяносто пять рублей 02 копейки)** за помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 38,8 кв.м., этаж 3, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского,

1

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

д. 1, корп. 3, помещение № 7, Кадастровый (условный) номер: 72:23:0216003:5677;

– **438 006,66 рублей (Четыреста тридцать восемь тысяч шесть рублей 66 копеек)** в месяц, в том числе НДС (20%) – **73 001,11 рублей (Семьдесят три тысячи один рубль 11 копеек)** за помещение, назначение: Нежилое помещение, площадь 161,9 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Тюменская область, город Тюмень, улица Чернышевского, 1, корпус 3, помещение №4, Кадастровый (условный) номер: 72:23:0216003:5678.

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

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

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

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

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

– **2 037 988,95 рублей (Два миллиона тридцать семь тысяч девятьсот восемьдесят восемь рублей 95 копеек)**, в том числе НДС (20%) – **339 664,82 рублей (Триста тридцать девять тысяч шестьсот шестьдесят четыре рубля 82 копейки)** за помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 251,1 кв.м., этаж: цокольный, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №1, Кадастровый (условный) номер: 72:23:0216003:5674;

– **372 535,59 рублей (Триста семьдесят два рубля пятьсот тридцать пять рублей 59 копеек)**, в том числе НДС (20%) – **62 089,27 рублей (Шестьдесят две тысячи восемьдесят девять рублей 27 копеек)** за помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 45,9 кв.м., этаж: 3, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение № 6, Кадастровый (условный) номер: 72:23:0216003:5679;

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

2

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

4. Приложение

Копии документов Заказчика

тысячи четыреста восемьдесят пять рублей 05 копеек) за помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 38,8 кв.м., этаж 3, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение № 7, Кадастровый (условный) номер: 72:23:0216003:5677;

– 1 314 019,99 рублей (Один миллион триста четырнадцать тысяч девятнадцать рублей 99 копеек), в том числе НДС (20%) – 219 003,33 рублей (Двести девятнадцать тысяч три рубля 33 копейки) за помещение, назначение: Нежилое помещение, площадь 161,9 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Тюменская область, город Тюмень, улица Чернышевского, 1, корпус 3, помещение №4, Кадастровый (условный) номер: 72:23:0216003:5678.

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

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

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

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

8. Соглашение является неотъемлемой частью Договора.

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

Подписи Сторон

От Арендодателя

Ф.И.О.: Зверев Ю.А.



От Арендатора

Ф.И.О.: Романов М.П.



3

Рег. номер WSSDOCS: ДС-В-2020-12098, ID:5834

4. Приложение

Копии документов Заказчика

АКТ

приема-передачи недвижимого имущества (возврата)

г. Тюмень «31» марта 2021 года

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Передаваемое Помещение и имущество находится в удовлетворительном состоянии.

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

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

Рег. номер WSSDOCS: ДС-В-2021-7248, ID:3612

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

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

Подписи Сторон

От Арендодателя

Ф.И.О. Зверев Ю.А.



От Арендатора

Ф.И.О. Ромашев М.П.



Рег. номер WSSDOCS: ДС-В-2021-7248, ID:3612

4. Приложение

Копии документов Заказчика

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

г. Тюмень «31» марта 2021 года

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

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

1. Стороны договорились изложить пункт 1.1 Договора в следующей редакции:

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

– помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 251,1 кв. м., этаж: цокольный, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №1, Кадастровый (условный) номер: 72:23:0216003:5674;

– помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 45,9 кв. м., этаж: 3, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение № 6, Кадастровый (условный) номер: 72:23:0216003:5679;

– помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 38,8 кв. м., этаж 3, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение № 7, Кадастровый (условный) номер: 72:23:0216003:5677,

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

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

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

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

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

– **679 329,65 рублей (Шестьсот семьдесят девять тысяч триста двадцать девять рублей 65 копеек) в месяц**, в том числе НДС (20%) – **113 221,61 рублей (Сто тринадцать тысяч двести двадцать один рубль 61 копейка)** за помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 251,1 кв. м., этаж: цокольный, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №1, Кадастровый (условный) номер: 72:23:0216003:5674;

– **124 178,53 рублей (Сто двадцать четыре тысячи сто семьдесят восемь рублей 53 копейки) в месяц**, в том числе НДС (20%) – **20 696,42 рублей (Двадцать тысяч шестьсот девяносто шесть рублей 42 копейки)** за помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 45,9 кв. м., этаж: 3, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение № 6, Кадастровый (условный) номер: 72:23:0216003:5679;

– **104 970,08 рубля (Сто четыре тысячи девятьсот семьдесят рублей 08 копеек) в месяц**, в том числе НДС (20%) – **17 495,01 рублей (Семнадцать тысяч четыреста девяносто пять рублей 01 копейка)** за помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 38,8 кв. м., этаж 3, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение № 7, Кадастровый (условный) номер: 72:23:0216003:5677.

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

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

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

– **2 037 988,94 рублей (Два миллиона тридцать семь тысяч девятьсот восемьдесят восемь рублей 94 копейки)**, в том числе НДС (20%) – **339 664,82 рублей (Триста тридцать девять тысяч шестьсот шестьдесят четыре рубля 82 копейки)** за помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 251,1 кв. м., этаж: цокольный, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №1, Кадастровый (условный) номер: 72:23:0216003:5674;

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

4. Приложение

Копии документов Заказчика

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

– 314 910,25 рублей (Триста четырнадцать тысяч девятьсот десять рублей 25 копеек), в том числе НДС (20%) – 52 485,04 рублей (Пятьдесят две тысячи четыреста восемьдесят пять рублей 04 копейки) за помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 38,8 кв. м., этаж 3, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение № 7, Кадастровый (условный) номер: 72:23:0216003:5677.

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

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

«Список имущества, принадлежащего и относящегося к Помещениям

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

Цокольный этаж:

1. Кабельная сеть (СКС) – (1 шкаф) – помещение № 8;

2. Настенный кондиционер «Дайкин» FT50CV1A8 – (2 шт.) – помещение №

8;

3. Кондиционер «Дайкин» FXQ32M7V1B – (1 шт.) – помещение № 12;

4. Теплопункт – помещение № 11;

4.1. Узел учета «ВЗЛЕТ» – (1 шт.);

4.2. Теплоузел – (1 шт.);

4.3. Вентиляционная установка – (1 шт.).

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

3 Этаж:

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

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

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

3 Этаж:

7. Кондиционер «Дайкин» FXQ50M7V1B – (1 шт.) – помещение № 2;

8. Кондиционер «Дайкин» FXQ32M7V1B – (1 шт.) – помещение № 1;

9. Водонагреватель ARISTON ABS BLU EVO RS-30 – (1 шт.) – помещение № 3».

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

6. Соглашение является неотъемлемой частью Договора.

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

Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

Подписи Сторон

От Арендодателя



Ф.И.О.: Зверев Ю.А.

От Арендатора



Ф.И.О.: Романцев М.И.

4. Приложение

Копии документов Заказчика

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

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

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

6. Прекращение договора

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

7. Порядок рассмотрения споров

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

8. Срок действия Договора

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

9. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью Договора

9.1. Список Арендаторов (Приложение № 1)

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

10. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

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

Арендатор
Приведены в Приложении № 1

Начальник отдела договорных отношений


подпись _____ **Т.А. Петрова**
М.П.



Убедительная просьба к лицам, владеющим документами, выданными в период действия настоящего договора, обратиться в Управление Росреестра по Тюменской области для регистрации изменений в Едином государственном реестре недвижимости.
Дата регистрации: 10.09.2016
Номер регистрации: 50:01/2016/001/2016/001/001/001/001/001
Регистратор: _____

23-66084

4. Приложение

Копии документов Заказчика

Приложение № 1

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

№ п/п	Наименование арендатора, ИНН	Должность, Ф.И.О. представителя арендатора	Серия, № и дата выдачи свидетельства на право собственности, право хозяйственного ведения или иных прав/подтверждающих документов на помещение в Объекте	Площадь земельного участка, кв. м.
1	АО «Энергосбытовая компания «Восток», ИНН 770544509, 119121, г. Москва, ул. Бурденко, д. 22	Генеральный директор Ромашев Максим Павлович, действующий на основании Устава	Запись регистрации права собственности от 12.08.2016 № 72-72/001-7/2001/688/2016-1199/02; Запись регистрации права собственности от 12.08.2016 № 72-72/001-7/2001/688/2016-513/22; Запись регистрации права собственности от 12.08.2016 № 72-72/001-7/2001/688/2016-513/22;	415,37
2	Наследственный пенсионный фонд «Профессиональный» (АО), ИНН 7701109908, 105062, г. Москва, ул. Чалыгина, д. 11	Президент Засова Юрий Александрович, действующий на основании Устава	Запись регистрации права собственности от 18.08.2016 № 72-72/001-7/2001/688/2016-7109/22; Запись регистрации права собственности от 18.08.2016 № 72-72/001-7/2001/688/2016-7109/22; Запись регистрации права собственности от 18.08.2016 № 72-72/001-7/2001/688/2016-7109/22; Запись регистрации права собственности от 18.08.2016 № 72-72/001-7/2001/688/2016-7109/22;	415,33

Начальник отдела договорных отношений


Т.А. Петрова

Генеральный директор АО «Восток»


12.12.2016
Ромашев

Президент НПФ «Профессиональный» (АО)


16.12.2016
Ю.А. Зверев

РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

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

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

Банковские реквизиты для оплаты аренды:

ИНН 7202138460 КПП 720301001 Управление федерального казначейства по Тюменской области (Департамент имущественных отношений Тюменской области)
р/с № 4010181030000010005 в Отделении Тюмень г. Тюмень
БИК 047102001
КБК - 010 1 11 05012 04 0001 120
ОКТМО - 71 701 000
Назначение платежа: Аренда земли, договор № 23-32/236
Лицевой счет: 72010148100070500

И.о. начальника отдела экономики


Е.В. Кузьмина

Наследственный пенсионный фонд «Профессиональный» (АО)


Ю.А. Зверев

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

4. Приложение

Копии документов Заказчика

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

г. Тюмень

20.09.2021

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

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

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

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

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

3. Адреса и подписи сторон:

Арендодатель
Департамент имущественных
отношений Тюменской области

Арендатор
НПФ «Профессиональный» (АО)

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

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

Начальник отдела договорных
отношений

Президент


Д.И. Делев
М.П. 


Ю.А. Зверев
М.П. 
05.10.2021

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



001BSG0003323251

23-66084

4. Приложение

Копии документов Заказчика

1.

Лицевой счет: 72010148100070530

Приложение

РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ от 08.10.2016 № 23-32/236 на 2022 год Арендатор: НПФ «Профессиональный» (АО)

Размер арендной платы за землю исчисляется по формуле:

$$Ап = Сулксз \times Пл \times Кдол \times Кнр \times Кд, \text{ где:}$$

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

Дата	Сулксз	Пл	Кд	Кдол	Кнр	Размер арендной платы по кварталам (руб.)			
						1 квартал	2 квартал	3 квартал	4 квартал
01.01.2022	5 071,50	264,64	2,00	1,00	1,00	6 710,61	6 710,61	6 710,61	6 710,61

Банковские реквизиты для оплаты аренды:

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

Начальник отдела экономики

М.П.

Ю.С. Эрбес

4. Приложение

Копии документов Заказчика

Приложение № 3

АКТ

приема - передачи в аренду земельного участка

г. Тюмень

15.10.2016

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

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

Общая площадь Участка: 943 кв.м.

Участок предоставляется под нежилое здание.

Сдал

Т.А. Петрова


Принял

М.П. Ромашев


15.10.2016



Ю.А. Зверев

15.10.2016

4. Приложение

Копии документов Заказчика


АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ



ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ ИМУЩЕСТВА
№43912/919/0000083/22

г. Екатеринбург, Россия «15» августа 2022г.



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

2. СТРАХОВЩИК:
 Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
 Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр. Б
 ИНН: 7713056834 КПП: 772501001
 Расчетный счет: 40701810901850000371 в АО «Альфа-Банк»
 Корр. счет: 30101810200000000593
 БИК: 044525893
 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» сентября 2022г. по 24:00 часов «31» августа 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»);
 5.3. Опасные природные явления - (в соответствии с п. 3.2.3. «Правил» и «Дополнительными условиями по страхованию от опасных природных явлений» к ним).

Страховщик  Страхователь 

Договор № 43912/919/0000083/22, Страница 1


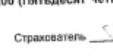

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

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 повреждений 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	Тюменская область, город Тюмень, улица Чернышевского, дом 1, корпус 3 (помещение № 1)	Нежилая помещения, конструктив, включая отделку и инженерное оборудование. Цоколь. Общая площадь 251,10 кв. м. Кадастровый номер: 72-23-0216003-5674	40 379 392,50	20 189,70
2	Тюменская область, город Тюмень, улица Чернышевского, дом 1, корпус 3 (помещение № 6)	Нежилая помещения, конструктив, включая отделку и инженерное оборудование. 3-й этаж. Общая площадь 45,90 кв. м. Кадастровый номер: 72-23-0216003-5679	7 381 179,27	3 690,59
3	Тюменская область, город Тюмень, улица Чернышевского, дом 1, корпус 3 (помещение № 7)	Нежилая помещения, конструктив, включая отделку и инженерное оборудование. 3-й этаж. Общая площадь 38,80 кв. м. Кадастровый номер: 72-23-0216003-5677	6 239 428,23	3 119,71
Итого:			54 000 000,00	27 000,00

Итого общая страховая сумма по Договору: **54 000 000,00 (Пятьдесят четыре миллиона и 00/100) рублей.**
 Лимит ответственности Страховщика в отношении риска Террористический акт (п. 5.7. Договора) составляет **54 000 000,00 (Пятьдесят четыре миллиона и 00/100) рублей.**

Страховщик  Страхователь 

Договор № 43912/919/0000083/22, Страница 2

4. Приложение

Копии документов Заказчика

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

00/100) рублей по каждому страховому случаю и совокупно за период ответственности.

Итого общая страховая премия по настоящему Договору: 27 000,00 (Двадцать семь тысяч и 00/100) 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 «01» сентября 2022 г.

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

9. СТРАХОВАЯ ВЫПЛАТА:

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

9.2. Для страховых выплат, не превышающих 300 000 (Триста тысяч) рублей, 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.

10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ (ОГОВОРКИ):

10.1. Оговорка о соблюдении норм и правил

Страхователь обязуется соблюдать следующие требования к содержанию Защищаемого имущества: поддерживать Защищаемое имущество и его

Страховщик _____ Страхователь _____

Договор № 43912/919/0000083/22, Страница 3

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

элементы в техническом исправном состоянии, соблюдать нормы и правила пожарной безопасности, физической охраны, хранения Защищаемого имущества. Это же требование по содержанию относится к зданиям, сооружениям, помещениям и иным местам, в которых находится Защищаемое 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 аффилированные лица, наделенные полномочиями и заместители и прочие ответственные лица, наделенные норм и правил (непреднамеренные ошибки или неосторожность руководящих 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 случаями какие-либо убытки, ущерб, требования, расходы, издержки или иные денежные суммы, прямо или косвенно вызванные, или вытекающие из Заразного заболевания, а также спасений 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 очистку, 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:

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

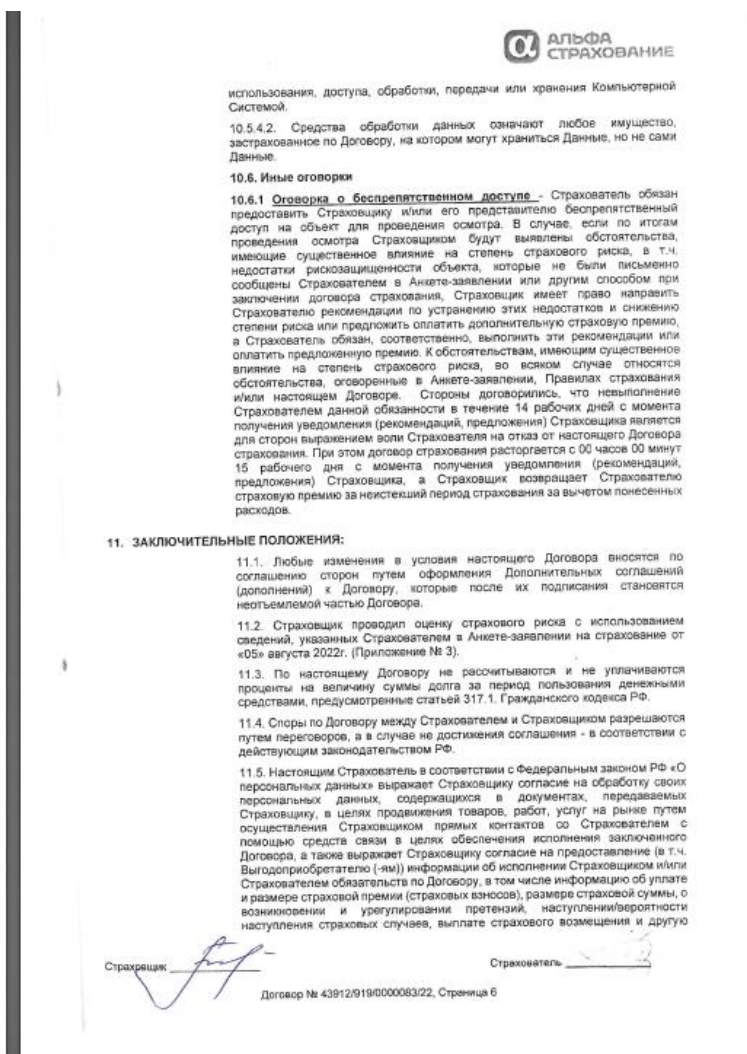
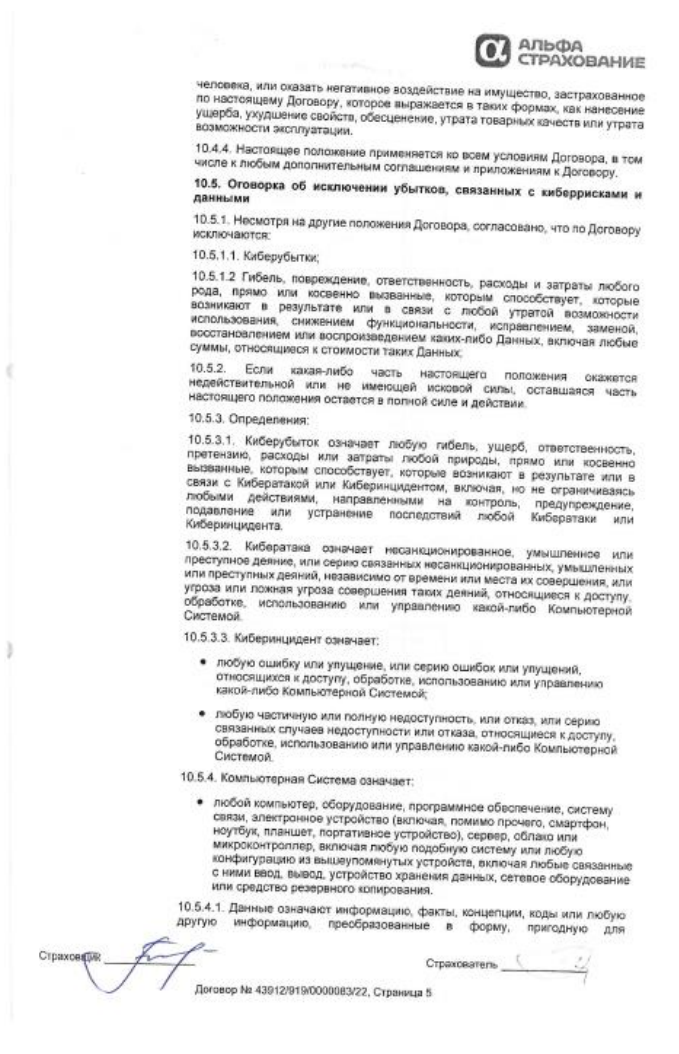
10.4.3.2 к способам передачи, как прямым, так и косвенным, относятся, помимо всех прочих, передача по воздуху, через биологические жидкости, между поверхностями или объектами (твердыми, жидкими или газообразными) или между организмами, и такие болезни, вещество или возбудитель могут нанести вред или представлять угрозу для здоровья или благосостояния

Страховщик _____ Страхователь _____

Договор № 43912/919/0000083/22, Страница 4

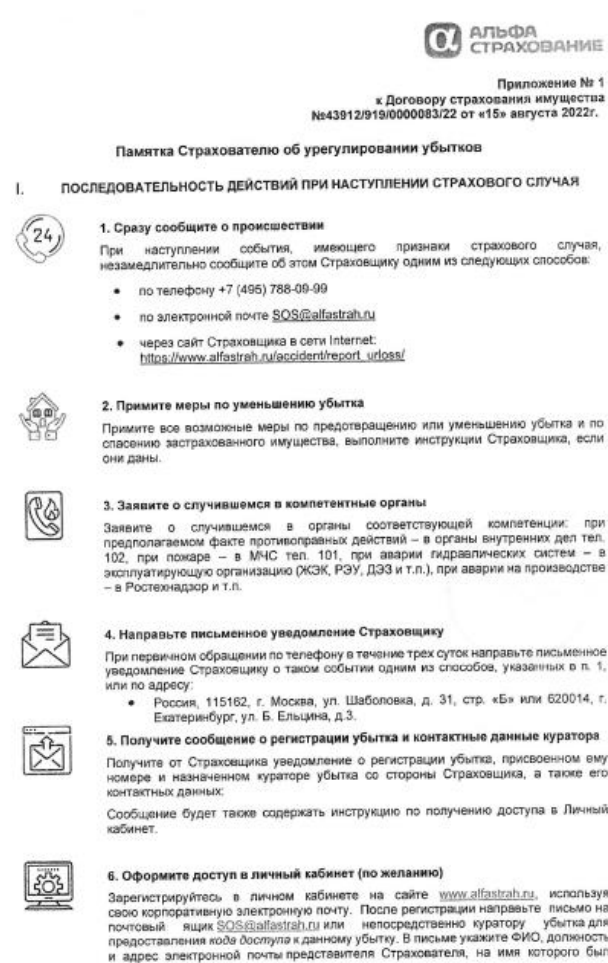
4. Приложение

Копии документов Заказчика




4. Приложение

Копии документов Заказчика



Копии документов Заказчика

 **АЛЬФА
СТРАХОВАНИЕ**

зарегистрирован Личный кабинет. (Если Вы ранее регистрировались в Личном кабинете, повторная регистрация не требуется).


В Личном кабинете Вы можете:

- видеть всю основную информацию по страховому событию;
- отслеживать текущий статус урегулирования;
- видеть перечень документов, которые остались предоставить для производства выплаты;
- передавать копии документов по убытку в электронной форме;
- вести переписку с Куратором убытка.


7. Согласуйте время и место осмотра

7.1. Согласуйте со Страховщиком время и место осмотра: при необходимости проведения осмотра (обследования) поврежденного застрахованного имущества Страховщик сообщит об этом по электронной почте, указанной в Договоре страхования, и предложит варианты времени и места проведения осмотра (такое сообщение будет считаться надлежащим уведомлением Страхователя о необходимости проведения осмотра). Данные о времени и месте осмотра будут продублированы в Личном кабинете.

7.2. До проведения осмотра сохраняйте поврежденное имущество в том виде, в котором оно оказалось после страхового случая.

 **8. Получите от Страховщика письменный запрос документов**

В течение 3 рабочих дней после письменного уведомления Страховщика получите от него запрос сведений и документов, необходимых для квалификации события и определения размера страховой выплаты. Список запрошенных документов будет продублирован в Личном кабинете.

 **9. Соберите и передайте Страховщику требуемые документы**

9.1. Передайте Страховщику указанные в запросе сведения/документы в бумажном или электронном виде одним из следующих способов:


- по электронной почте SOS@alfastrah.ru
- через Личный кабинет на сайте Страховщика в сети Internet (<https://www.alfastrah.ru/login/>)
- по адресу: указать адрес филиала

9.2. Если документы были предоставлены в электронном виде или бумажных копиях, передайте их оригиналы куратору убытка до осуществления страховой выплаты по адресу:

- по адресу: указать адрес филиала


9.3. Если в Договоре/Правилах страхования или письменном запросе Страховщика нет прямого указания на необходимость предоставления оригиналов тех или иных документов, то предоставления таких оригиналов не требуется (достаточно электронных или бумажных копий).

9.4. Обратите внимание, что предоставление документов в бумажных и электронных копиях не влияет на сроки страховой выплаты, указанные в п. 9 Договора, если оригиналы были предоставлены не позднее, чем за 5 (Пять) рабочих дней до даты выплаты (Страховщик проводит урегулирование убытка по копиям документов). При

 **АЛЬФА
СТРАХОВАНИЕ**


более позднем предоставлении оригиналов документов срок выплаты составляет 5 (Пять) рабочих дней с момента их предоставления.

9.5. При личном обращении Страхователя Страховщик принимает документы на страховую выплату по описи, реестру или акту приема-передачи с указанием даты приема документов.

 **10. Ожидайте рассмотрения документов Страховщиком**

10.1. После получения документов Страховщик анализирует их, определяет, является ли заявленное событие страховым случаем по Договору, рассчитывает размер страховой выплаты, проводит все внутренние согласования и оформляет страховой акт. Это занимает до 15 (Пятнадцати) рабочих дней, а при Упрощенном порядке урегулирования – до 5 (Пяти) рабочих дней.


10.2. Для этой работы Страховщик может привлечь эксперта или loss-аджастера – лицо или компанию, специализирующуюся на страховой экспертизе.

 **13. Получите страховую выплату**

11.1. В течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней после предоставления необходимых документов (в течение 5 (Пяти) рабочих дней при Упрощенном порядке урегулирования) возмещение будет перечислено на указанный в Заявлении на выплату расчетный счет Страхователя или Выгодоприобретателя.

11.2. Предварительно Страховщик направит информацию о размере выплаты и предполагаемой дате ее осуществления, и приложит сам расчет.

II. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ДЛЯ СТРАХОВОЙ ВЫПЛАТЫ

 **1. Перечень документов при стандартном порядке урегулирования**

Ниже приведен типовый перечень документов для страховой выплаты. Конкретный перечень необходимых документов будет указан в письменном запросе Страховщика (п. 8).

- заявление на выплату с указанием даты и описанием страхового события, причин его наступления, размера ущерба и размера страхового возмещения, требуемого к выплате, банковских реквизитов (форма заявления приведена в Приложении 2.1, и на сайте Страховщика по адресу https://www.alfastrah.ru/accident/report_urlloss/);
- перечень поврежденного или утраченного имущества, дефектные ведомости;
- документы бухгалтерского учета или иные документы, подтверждающие факт наличия имущества до наступления страхового случая, его стоимость и имущественный интерес Страхователя;
- документы, подтверждающие размер ущерба - договоры подряда и сметы на производство ремонтных работ, акты сдачи-приемки, счета, счета - фактуры и др.;
- документы компетентных органов, подтверждающие факт и обстоятельства страхового случая:
 - при пожаре или взрыве - органов МЧС, а также органов полиции или прокуратуры, если материалы по данному случаю туда переданы;
 - при опасных природных явлениях - гидрометеорологической службы;

4. Приложение


Копии документов Заказчика

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

- при противоправных действиях третьих лиц - органе внутренних дел, и/или федеральной службы безопасности, а также копия заявления Страхователя в эти органы с входящим регистрационным номером;
- при авариях гидравлических систем - коммунальных служб (ЖЭК, РЭУ, ДЕЗ и др.);
- при наступлении других событий - документы компетентных органов по принадлежности (если применимо);

• при наличии ответственного за причинение ущерба - документы, обеспечивающие право требования Страховщика после страховой выплаты (суброгацию).

Страхователь вправе предоставить иные документы в подтверждение факта наступления страхового случая и размера ущерба.

 **2. Перечень документов при Упрощенном порядке урегулирования**

При Упрощенном порядке урегулирования (п. 9.2 Договора страхования) Страхователь предоставляет сокращенный перечень документов:

- заявление на выплату с указанием даты и описанием страхового события, причин его наступления, расчетом размера ущерба и указанием размера страхового возмещения, требуемого к выплате, банковских реквизитов, а также подтверждением имущественного интереса (форма заявления приведена в Приложении 3 и на сайте Страховщика по адресу https://www.alfastrah.ru/accident/report_loss/);
- фотографии поврежденного или утраченного имущества (от 2 до 10 фотографий в электронной форме);
- внутренний акт или иной документ, составленный уполномоченными представителями Страхователя по факту произошедшего события;
- копия документа, подтверждающего расчет ущерба – счет от ремонтной организации, чек на покупку, договор поставки или др., в зависимости от ситуации;

III. ВОПРОСЫ И ОБРАЩЕНИЯ

- По любым вопросам Вы можете связываться с Куратором, контактные данные которого Вы получили в уведомлении о регистрации убытка (п. 3)
- Все документы и уведомления в электронной форме просим направлять на электронный адрес Куратора убытка или на адрес SOS@alfastrah.ru или через Личный кабинет.
- Любые жалобы и предложения по качеству сервиса урегулирования убытков Вы можете направлять Руководителю Департамента урегулирования убытков АльфаСтрахования по адресу SOS@alfastrah.ru или в Службу контроля качества сервиса АО «АльфаСтрахования» через сайт <https://www.alfastrah.ru/web-feedback>.

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

Приложение № 2.1
к Договору страхования имущества
№ 43912/91/0000083/22 от «15» августа 2022г.

от Страхователя/Выгодоприобретателя:

Наименование/ФИО:	
Адрес:	
Тел./e-mail:	

**ЗАЯВЛЕНИЕ
НА СТРАХОВУЮ ВЫПЛАТУ**

Договор страхования:	№	от	
		Оплачена полностью	Оплачена частично
Страховая премия:			Не оплачена
Дата страхового случая:			
Характер события:	Спаское происшествие. Укажите какое:	Противоправные действия третьих лиц	Иное (укажите)
	Гражд.	Завед.	
Краткое описание страхового случая:			
О происшествии заявлено в компетентные органы: (ГИБДД, СВД, МЧС, органы пожарной инспекции, ДЕЗ, другие)			
Перечень прилагаемых к заявлению документов:			
Объект в другой страховой компании:	Застрахован (укажите наименование компании, № Договора, страховую сумму)	Не застрахован	
Страховое возмещение прошу выплатить по следующим реквизитам:	Получатель:		
	ИНН:		
	Расчетный счет:		
	В банке:		
	Корр. счет:		
БИК:			
В размере:			
Возмещение ущерба из других источников:	Не получено	Получено в размере:	

Подтверждаю достоверность изложенных сведений и выражаю согласие на их проверку Страховщиком.

Подпись: _____ Расшифровка: _____ Должность: _____
М.П. _____ Дата: _____

4. Приложение

Копии документов Заказчика

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

Приложение № 2.1
к Договору страхования имущества
№ 43912/919/000083/22 от «15» августа 2022г.

от Страхователя/Выгодоприобретателя:

Наименование/ФИО:	
Адрес:	
Тел./e-mail:	

**ЗАЯВЛЕНИЕ
НА СТРАХОВУЮ ВЫПЛАТУ
(УПРОЩЕННЫЙ ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ)**

Договор страхования:	№	от	
Страховая премия:	Оплачена полностью	Оплачена частично	Не оплачена
Дата страхового случая:			
Характер события:	Опасное природное явление. Укажите какое:	Противоправные действия третьих лиц	Иное (укажите)
	Пожар	Залпа	
Описание страхового случая и причины его наступления:			
Перечень поврежденного/утраченного имущества:			
Расчет суммы убытка			
Заявитель:			
Перечень прилагаемых к заявлению документов:			
Объект в другой страховой компании:	Застрахован (укажите наименование компании, № Договора, страховую сумму)	Не застрахован	
Страховое возмещение прошу выплатить по следующим реквизитам:	Получатель:		
	ИНН:		
	Расчетный счет:		
	В банке:		
	Корр. счет:		
Возмещение ущерба из других источников:	БИК		
	В размере: (не более 300 000 руб.)	Не получено	Получено в размере:

Подтверждаю достоверность изложенных сведений и выражаю согласие на их проверку Страховщиком.

Подпись: _____ Расшифровка: _____ Должность: _____
М.П. _____ Дата: _____

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

**АНКЕТА - ЗАЯВЛЕНИЕ НА СТРАХОВАНИЕ
ИМУЩЕСТВА ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ**
от «05» августа 2021 г.
Приложение к Договору № 43912/919/000083/22

При заполнении Анкеты-заявления, необходимо отметить значком «x» нужные варианты ответа. Все ответы должны быть логичными и достоверными. При заполнении договора страхования, Страхователь обязан сообщить Страховщику все достоверные сведения об имуществе, имеющие значение для оценки страхового риска. Если Вам не известно место в банке(Акции), приложите оборотный лист. Страховщик, заключая договор страхования, руководствуется сообщенной Страхователем информацией. Если после заключения договора страхования будет установлено, что Страхователь сообщил страховщику заведомо ложные сведения об объектах страхования, имеющие значение для оценки страхового риска, Страховщик вправе потребовать признать договор об объектах страхования и/или применения последствий, предусмотренных пунктом 2 статьи 179 Гражданского Кодекса РФ.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ	
Наименование	Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество)
Основной вид деятельности	Деятельность негосударственных пенсионных фондов ОКВЭД 65.30
Прочие виды деятельности	Страхование, кроме страхования жизни ОКВЭД 65.12
Юридический (почтовый) адрес	101000, город Москва, улица Чапыгина, 11, эт. 5
Фактический адрес	101000, город Москва, улица Чапыгина, 11, эт. 5
Руководитель (ФИО, должность)	Зверев Юрий Александрович, Президент
Телефон / Факс / E-mail	+7 (495) 775-07-12
Контактное лицо(ФИО, должность)	Чарев Николай Сергеевич
Телефон / Факс / E-mail	+7 (495) 775-07-12, charaev@nprpf.ru
Банковские реквизиты	р/сч 4070181089900001960 в Банк ГТБ (АО) БИК 044525823, ИНН 7701109608, КПП 770101001
Является ли (планируется стать) заложенным имуществом предметом залога/зипинга	<input type="checkbox"/> да, залога <input type="checkbox"/> да, зипинга <input checked="" type="checkbox"/> нет
Наименование банка-залогодержателя/зипингодателя	от «...» 20 г. Кредитный договор № ... от «...» 20 г.
Договор залоговщика №	от «...» 20 г. <input checked="" type="checkbox"/> да <input type="checkbox"/> нет
Возбуждено ли дело о несостоятельности (банкротстве)	<input type="checkbox"/> да <input checked="" type="checkbox"/> нет
Тип отрасли:	<input type="checkbox"/> Промышленность <input checked="" type="checkbox"/> Непомышленность <input type="checkbox"/> Розничная торговля <input type="checkbox"/> Складское хранение и оптовая торговля
Отрасль (выбирается компания страхователя/страхователя)	201.02. Отдельные офисные помещения
Вид деятельности (выбирается компания страхователя/страхователя)	201.02. Отдельные офисные помещения
Если в отрасли выбрано знание «Ибова», просим пояснить вид деятельности:	
Имела ли место утрата/повреждение заявляемого на страхование или иного аналогичного имущества Страхователем/страхователем за последние 5 лет вследствие причин, от которых планируется осуществить страхование?	<input type="checkbox"/> да <input checked="" type="checkbox"/> нет
Если «да», указать из какой сферы, что произошло, Причина, Размер ущерба	
2. РИСКИ (заявитель на страхование) и ОСНОВНЫЕ УСЛОВИЯ	
<input checked="" type="checkbox"/> 2.1. Пожар, удар молнии, взрыв бытового газа	<input checked="" type="checkbox"/> 2.5. Повреждения в результате аварий гидравлических и противопаводковых систем
<input checked="" type="checkbox"/> 2.2. Падение на застрахованное имущество летающих объектов или их частей и грузов	<input checked="" type="checkbox"/> 2.6. Противоправные действия третьих лиц
<input checked="" type="checkbox"/> 2.3. Опасные природные явления	<input checked="" type="checkbox"/> 2.7. Иные (укажите): терроризм
<input checked="" type="checkbox"/> 2.4. Взрыв паровых котлов, газоконденсатных газопроводов, машин, аппаратов и других технических устройств	
2.8. Срок страхования (продолжительность или точные даты)	с «01» августа 2022г. по «31» августа 2023 г. Продолжительность 12 мес.
2.9. Формируется ли от страховой суммы в пользу договора?	30 000 руб.
2.10. Заключается ли договор страхования	<input checked="" type="checkbox"/> - перерывный <input type="checkbox"/> - непрерывный
2.11. Заявляемое на страхование имущество уже застраховано в другой страховой компании?	<input type="checkbox"/> да <input checked="" type="checkbox"/> нет
Если «да», указать, в какой компании	
3.1. Адрес: Тюменская область, город Тюмень, улица Чернышевского, дом 1, корпус 3 (примечание № 1.6.7)	
3.2. Вид объекта страхования:	
<input type="checkbox"/> Производственное предприятие, в том числе:	<input type="checkbox"/> Промышленное предприятие (укажите характер пр-ва)
<input checked="" type="checkbox"/> Административное / офисное здание	<input type="checkbox"/> Открытая площадка
<input type="checkbox"/> Торговый / развлекательный центр	<input checked="" type="checkbox"/> Иное (укажите)
Страхователь	Подпись: _____ М.П. _____
Дата заполнения: _____	Расшифровка подписи, должности: _____

4. Приложение

Копии документов Заказчика

Склад (при страховании ТОЛЬКО складские помещения и/или ТМЦ расположенные в них, подлежат застрахованию по условиям и ТМЦ)

ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА СТРАХОВАНИЯ

6.1. Год постройки: 2006 / последнего капитального ремонта: _____

6.2. Количество этажей: 3. Занимаемые этажи: 3. Номера помещений: 1, 6, 7

6.3. Площадь здания: Общая: 1 033 кв. м. Площадь занимаемого страховым имуществом: 335,8 кв. м.

6.4. Материалы конструкции здания:

Несущие стены и/или бетонный каркас:	<input checked="" type="checkbox"/> ж/бетон	<input checked="" type="checkbox"/> кирпич	<input type="checkbox"/> металл	<input type="checkbox"/> дерево
Перекрытия:	<input checked="" type="checkbox"/> ж/бетон	<input type="checkbox"/> металл	<input type="checkbox"/> дерево	<input type="checkbox"/> иное (укажите): _____
Несущие перегородки, навесные панели, кладка в проемах каркаса и т.д.:	<input checked="" type="checkbox"/> ж/бетон	<input checked="" type="checkbox"/> кирпич	<input type="checkbox"/> металл	<input checked="" type="checkbox"/> гипсокартон
Несущие конструкции арки:	<input checked="" type="checkbox"/> ж/бетон	<input type="checkbox"/> металл	<input type="checkbox"/> дерево	<input type="checkbox"/> иное (укажите): _____
Крыша:	<input checked="" type="checkbox"/> ж/бетон	<input type="checkbox"/> кирпич	<input checked="" type="checkbox"/> металл	<input type="checkbox"/> керамика, сланец
Материалы внешней отделки:	<input type="checkbox"/> пластиковые панели	<input type="checkbox"/> ПВХ, поликарбонат, поликарбонат и т.д.	<input checked="" type="checkbox"/> алюминийкомпозитные панели	<input type="checkbox"/> древесно-стружечные плиты, вагонка и т.д.

Итого: 54 000 000,00

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

Материалы внутренней отделки:

<input type="checkbox"/> Пластиковые панели	<input type="checkbox"/> Алюминийкомпозитные панели
<input type="checkbox"/> ПВХ, поликарбонат, поликарбонат и т.д.	<input type="checkbox"/> древесно-стружечные плиты, вагонка и т.д.
<input type="checkbox"/> ж/бетон, кирпич, камень	<input type="checkbox"/> металл
<input type="checkbox"/> иное (укажите): _____	<input type="checkbox"/> дерево

6.5. Наличие обесценивающих систем:

<input checked="" type="checkbox"/> водопровод	<input checked="" type="checkbox"/> канализация	<input type="checkbox"/> отопление	<input type="checkbox"/> электричество	<input type="checkbox"/> газ
<input type="checkbox"/> < 15 лет	<input type="checkbox"/> < 15 лет	<input type="checkbox"/> < 15 лет	<input type="checkbox"/> < 15 лет	<input type="checkbox"/> < 15 лет
<input type="checkbox"/> 15 - 25 лет	<input type="checkbox"/> 15 - 25 лет	<input type="checkbox"/> 15 - 25 лет	<input type="checkbox"/> 15 - 25 лет	<input type="checkbox"/> 15 - 25 лет
<input type="checkbox"/> > 25 лет	<input type="checkbox"/> > 25 лет	<input type="checkbox"/> > 25 лет	<input type="checkbox"/> > 25 лет	<input type="checkbox"/> > 25 лет

7.1. Пожарная сигнализация (если есть, укажите тип, зону контроля, вид передачи):

не установлена

ручная

автоматическая

Сигнал передается: на пульт пожарной части

на иной пульт с круглосуточным контролем (укажите пульт круглосуточной охраны в здании)

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

7.2. Автоматическая система пожаротушения:

не установлена

sprinkлерная (вода)

дренчерная (вода)

порошковая

пенная

Укажите зону покрытия автоматической системой пожаротушения в % от общей площади: 0%

7.3. Опескоструи (исправные с нормальным сроком службы в соответствии с ППБ):

Тип: пенные

порошковые

углекислотные

хладоновые

водяные

Количество: 3

Объем: 3л

7.4. Исправный внутренний пожарный водопровод (пожарные краны): да нет

7.5. Исправный внешний пожарный водопровод (гидранты в рабочем состоянии) не далее 100 м: да нет

7.6. Расстояние до ближайшей муниципальной пожарной части или собственной механизированной пожарной команды: _____ м

7.7. Контроль курения: отсутствует

курение строго в отведенных местах

7.8. Заявленное имущество расположено в разных помещениях (или само является таким помещением), разделенных противопожарными перегородками (стенами): да нет

7.9. Соседство с местом страхования объекта, складами и т.д. - ближе 10 метров: да нет

8. МЕРЫ ЗАЩИТЫ ОТ ПРОТИВОПРАВНЫХ ДЕЙСТВИЙ

8.1. Охранная сигнализация: не установлена

ручная

автоматическая

8.1.1. Сигнал передается: на пульт полиции

на пульт вневедомственной охраны

на иной пульт с круглосуточным контролем (укажите пульт круглосуточной охраны в здании)

8.2. Служба охраны: отсутствует

штатная служба охраны

внештатная, ЧОП

охрана арендодателя

иное

охрана вооружена служебным оружием

невооруженная

8.2.1. Количество человек в смену: днем: 1 человек, ночью: 1 человек

круглосуточно

с _____ часов до _____ часов

8.2.2. Режим работы охраны: КПП

на территории

на этаже

8.2.3. Местонахождение охраны: непосредственно в здании

иное

8.2.4. Производится ли обходы: да

нет

Регистрируются в журнале: да нет

8.2.5. Охрана несет материальную ответственность: да

нет

8.3. Имеется система видеонаблюдения: нет

прилегающей территории

внутри помещений

8.4. Прочие технические средства: Охранные решетки

металлические двери

на всех окнах

только на окнах 1-ого этажа

системы электронного контроля дверей

иловые замки

иные

8.5. Прилегающая территория полностью и надежно огорожена (не менее 2 м): да нет

частично

8.6. Прилегающая территория полностью освещена: да нет

8.7. Иные существенные, по Вашему мнению, меры: _____

8.8. Пульты в Страхователю или в Страхователях (укажите пульт круглосуточной охраны в здании) не функционируют, в течение периода страхования их обслуживание не производится. О любом изменении в указанных обстоятельствах Страхователь обязан незамедлительно сообщить Страхователю.

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

4. Приложение

Копии документов Заказчика

9. ПРОЧИЕ ФАКТОРЫ РИСКА В МЕСТЕ СТРАХОВАНИЯ

9.1. Наличие любых нефтехимических процессов	<input type="checkbox"/> да <input checked="" type="checkbox"/> нет
9.2. Находится движимое легковоспламеняющееся/огнеопасное/взрывоопасное имущество	<input type="checkbox"/> да <input checked="" type="checkbox"/> нет
9.3. Находится сосуды с повышенным давлением (свыше 0,07 МПа)	<input type="checkbox"/> да <input checked="" type="checkbox"/> нет
9.4. Наличие высокотемпературных процессов (свыше 200°C)/открытого огня/сварки/резки металлов	<input type="checkbox"/> да <input checked="" type="checkbox"/> нет
9.5. Природные опасности (подверженность наводнениям, лавовым разливам рек и водоемов)	<input type="checkbox"/> да <input checked="" type="checkbox"/> нет
9.6. Опасное соседство, т.е. наличие на расстоянии менее 50м объектов, представляющих повышенную опасность для предмета страхования (строительство, промышленное производство и т.п.)	<input type="checkbox"/> да <input checked="" type="checkbox"/> нет
9.7. На месте страхования ведутся / планируются строительные / монтажные / ремонтные работы	<input type="checkbox"/> да <input checked="" type="checkbox"/> нет
9.8. Планируются ли перерывы в эксплуатации объекта на срок более 30 дней либо консервация объекта	<input type="checkbox"/> да <input checked="" type="checkbox"/> нет
9.9. Страгуемое имущество находится в помещениях ниже уровня земли (не учитывается при страховании объектов недвижимости)	<input type="checkbox"/> да <input checked="" type="checkbox"/> нет
9.10. В здании находится: бассейн / системы отопления в полах, стенах / предприятие с большим расходом воды (бани/сауна, лечебное учреждение и т.п.)	<input type="checkbox"/> да <input checked="" type="checkbox"/> нет
9.11. Предприятие относится к числу опасных производственных объектов согласно Закону «О промышленной безопасности опасных производственных объектов»	<input type="checkbox"/> да <input checked="" type="checkbox"/> нет
9.12. Допускается проживание людей	<input type="checkbox"/> да <input checked="" type="checkbox"/> нет
9.13. Иное (укажите)	<input type="checkbox"/> да <input checked="" type="checkbox"/> нет

Поясните все ответы "да" п. 9.

10. НЕИСПОЛНЕНИЕ ПРЕДИСЛАНИИ ОРГАНОВ ГОСУДАРСТВЕННЫХ СЛУЖБ

10.1. Госкомнадзор	<input type="checkbox"/> отсутствуют	<input type="checkbox"/> имеются (приведите копии)
10.2. Энергонадзор	<input type="checkbox"/> отсутствуют	<input type="checkbox"/> имеются (приведите копии)
10.3. Роспотребнадзор	<input type="checkbox"/> отсутствуют	<input type="checkbox"/> имеются (приведите копии)

11. ПОЛИТИКА ВНЕШНЯЯ ИНФОРМАЦИЯ КОММЕНТАРИЙ

12. СТРАХОВАНИЕ ГРАЖДАНСКОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

Хотите ли Вы застраховать гражданскую ответственность? да нет

Если да, укажите лимит ответственности (страховая сумма)

13. СТРАХОВЫЕ ПЕРЕРЫВЫ В ПРОИЗВОДСТВЕ ИЛИ ПРИ АВАРИЙНОЙ ПЛАТЕ

13.1. Хотите ли Вы застраховать убытки от Перерыва в производстве?	<input type="checkbox"/> да <input checked="" type="checkbox"/> нет
13.2. Заявляемая страховая сумма (указать ниже из каких элементов складывается страховая сумма):	
13.2.1. Годовая сумма получаемых арендных платежей (для страхования потерь арендных платежей)	
13.2.2. Годовой объем фонда оплаты труда	
13.2.3. Годовой объем уплачиваемых процентов по кредитам, арендных платежей	
13.2.4. Годовой объем амортизационных отчислений	
13.2.5. Годовой объем отчислений в СоцСтрах, налогов и оборов	
13.2.6. Среднегодовой объем прибыли	
13.2.7. Иные постоянные текущие расходы (укажите)	
13.3. Максимальный период возмещения по Договору	<input type="checkbox"/> 3 месяца <input type="checkbox"/> 6 месяцев <input type="checkbox"/> 12 месяцев <input type="checkbox"/> месяце
13.4. Фрагмента, которую Вы готовы нести по каждому страховому случаю (в день, минимально 7 календарных дней)	

Актосудья Страхователя, подтверждающая, что все сведения, указанные в листе описи Акта-документов, логичны и достоверны и Справедливо не известны никаким образом (обнародованы, имеемые общественно значимые данные, полученные в результате расследования и/или иным образом). Настоящая Акта-документов будет являться неотъемлемой частью Договора страхования.

От имени Страхователя: Зверев Ю.А. (Должность: Президент)

Осмотр объекта страхования (вспомогательная информация)

<input type="checkbox"/> Осмотр не производился	<input checked="" type="checkbox"/> Предоставлены фотографии
Осмотр произведен (дата)	(кем: ФИО, подпись)

Страхователь _____

Дата заполнения: _____

Подпись: _____ М.П. _____

Расшифровка подписи, должность: _____

4. Приложение

Копии документов Заказчика

Расходы по Чернышевского за 2022г. в мес., без НДС									
период	Расходы на охрану			Вода	Тепло	Вывоз ТКО		Уборка	Интернет
	Услуги охраны	Техническое обслуживание средств охранно-пожарной	Кнопка быстрого реагирования			Услуги по обращению с ТКО	Пользование контейнерами		
январь	111 600,00	17500,00	1500,00	3908,12	37986,47	1368,20	5000,00	37783,00	2200,00
февраль	100 800,00	17500,00	1500,00	4956,64	35739,41	1368,20	5000,00	37783,00	2200,00
март	111 600,00	17500,00	1500,00	5278,34	27589,84	1368,20	5000,00	39673,00	2200,00
апрель	108 000,00	10000,00	1500,00	4539,62	20479,69	1368,20	5000,00	39673,00	2200,00
май	111 600,00	10000,00	1500,00	4598,33	9550,03	1368,20	5000,00	39673,00	2200,00
июнь	108 000,00	10000,00	1500,00	4450,02	0,00	1368,20	5000,00	39673,00	2200,00
июль	111 600,00	10000,00	1500,00	4598,33	0,00	1570,45	5000,00	39673,00	2200,00
август	111 600,00	10000,00	1500,00	6368,31	0,00	1570,45	5000,00	39673,00	2200,00
сентябрь	108 000,00	10000,00	1500,00	5147,28	1897,84	1570,45	5000,00	39673,00	2200,00
октябрь	111 600,00	10000,00	1500,00	5500,00	28000,00	1570,45	5000,00	52555,93	2200,00
ноябрь	108 000,00	10000,00	1500,00	5500,00	36000,00	1570,45	5000,00	52555,93	2020,00
декабрь	111 600,00	10000,00	1500,00	5500,00	37900,00	1570,45	5000,00	52555,93	2020,00
итого:	1 314 000,00	142 500,00	18 000,00	60 344,99	235 143,28	17 631,90	60 000,00	510 944,79	26 040,00



**НОВЫЕ ВЫЗОВЫ
НОВЫЕ РЕШЕНИЯ**