



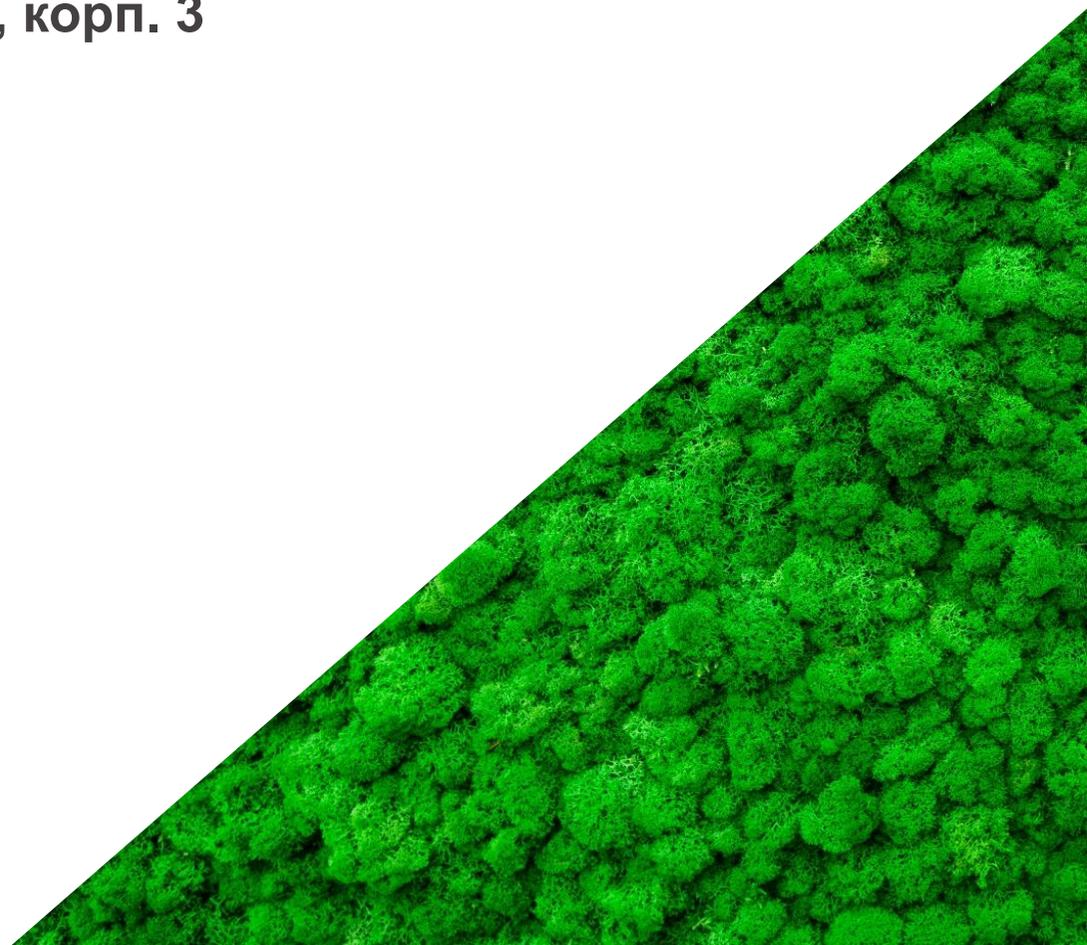
**НОВЫЕ ВЫЗОВЫ  
НОВЫЕ РЕШЕНИЯ**

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

**№TAS-2022-00241-2023/2-T**

Строго конфиденциально

15 мая 2023 года





#### ООО «Б1 – Консалт»

#### Департамент консалтинга, технологий и транзакций

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

Тел.: +7 (495) 705 97-00

+7 (495) 755 97-00

Сайт: b1.ru

#### Ольга Архангельская

#### Партнер

Тел.: +7 (495) 755 98-54

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

#### Строго конфиденциально

15 мая 2023 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 и приложением D от 19 апреля 2023 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 30 апреля 2023 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.

#### Цель оценки и ограничения использования Отчета

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

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

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



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 30 апреля 2023 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 30 апреля 2023 года составила:

**52 000 000 (Пятьдесят два 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	38 883 859,4
3-й этаж	45,9	7 107 802,3
3-й этаж	38,8	6 008 338,3
<b>Итого</b>	<b>335,8</b>	<b>52 000 000</b>



Строго конфиденциально

ООО «Б1 – Консалт»

Департамент консалтинга, технологий и транзакций

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

Тел.: +7 (495) 705 97-00

+7 (495) 755 97-00

Сайт: b1.ru

Ольга Архангельская

Партнер

Тел.: +7 (495) 755 98-54

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

### Данная стоимость получена с учетом следующих допущений:

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

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

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

С уважением,

Ольга Архангельская

Партнер



# Содержание

---

Общая часть	Методология оценки	Расчет справедливой (рыночной) СТОИМОСТИ	Приложения
<b>1</b> Стр. 7	<b>2</b> Стр. 18	<b>3</b> Стр. 24	<b>4</b> Стр. 53

1

**Общая часть**



## 1. Общая часть

# Аббревиатуры

### Принятые обозначения

Заказчик	НПФ «Профессиональный» (Акционерное общество)
Исполнитель, компания Б1, Б1	«Б1 – Консалт»
Дата оценки	30 апреля 2023 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
бул.	бульвар
в т. ч.	в том числе
ВВП	внутренний валовой продукт
ВЭБ	Государственная корпорация развития (ВЭБ.РФ)
г.	город/год (в зависимости от контекста)
ЕГРН	единый государственный реестр недвижимости
ИНН	идентификационный номер налогоплательщика
ИПЦ	индекс потребительских цен
кв.	квартал
кв. м	квадратный метр
км	километр
корп.	корпус
КПП	код причины постановки на учёт
м	метр
м.	метро
мкр-н	микрорайон
млн	миллион
МЭР	Министерство экономического развития Российской Федерации

## 1. Общая часть

# Аббревиатуры

### Аббревиатуры (продолжение)

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

## 1. Общая часть

# Заявление о соответствии

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

- ▶ Приведенные в данном Отчете утверждения изложены правдиво и точно.
- ▶ Содержащиеся в отчете аналитические исследования, выводы и заключения достоверны лишь с учетом указанных в отчете ограничительных условий и допущений и являются его личными, непредвзятыми и профессиональными исследованиями, выводами и заключениями.
- ▶ Ни в настоящем времени, ни в перспективе он не имеет личной заинтересованности или какого бы то ни было предвзятого отношения как касательно оцениваемого объекта, так и касательно сторон, имеющих к нему отношение.
- ▶ Его профессиональное вознаграждение не зависит от получения минимальной, максимальной или некоторой определенной величины оцениваемой стоимости; достижения заранее обусловленного результата или наступления определенных последующих событий.
- ▶ Его работа (аналитические исследования, выводы и заключения, и подготовка данного отчета) была выполнена в соответствии с федеральными стандартами оценки.
- ▶ Осмотр Объекта оценки не проводился представителями Исполнителя. Фотографии Объекта оценки предоставлены Заказчиком по состоянию на 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

<b>Основание для проведения оценки</b>	Договор №TAS-2022-00241 от 2 ноября 2022 года, приложение D от 19 апреля 2023 года
<b>Заказчик</b>	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
<b>Исполнитель</b>	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.
<b>Независимость Исполнителя</b>	<p>В соответствии с Договором Исполнитель гарантирует свою независимость применительно к Заказчику и имуществу Заказчика, являющемуся объектом оценки, а также независимость Оценщика, которые будут проводить оценку по Договору, а именно подтверждает, что:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▶ Исполнитель не является аффилированным лицом Заказчика;</li><li>▶ Исполнитель и Оценщик не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами или работниками Заказчика;</li><li>▶ Исполнитель и Оценщик не имеют имущественного интереса в объекте оценки;</li><li>▶ Оценщики не состоят с лицами, названными выше, в близком родстве или свойстве (определяемом согласно законодательству);</li><li>▶ Исполнитель и Оценщик не имеют вещных или обязательственных прав вне договора в отношении объекта оценки;</li><li>▶ Исполнитель и Оценщик не являются кредиторами Заказчика.</li></ul> <p>В соответствии с Договором Заказчик гарантирует, что он:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▶ не является кредитором или страховщиком Исполнителя;</li><li>▶ не будет вмешиваться в деятельность Исполнителя и/или Оценщиков, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничивать круг вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.</li></ul>
<b>Балансовая стоимость Объекта оценки</b>	По данным Заказчика остаточная балансовая стоимость Объекта оценки на 31.03.2023 составляет 52 572 718,77 руб. С учетом амортизации остаточная балансовая стоимость по состоянию на Дату оценки составляет 52 379 436,73 руб.

## 1. Общая часть

# Основные факты и выводы

### Общая информация, идентифицирующая Отчет

Номер отчета – №TAS-2022-00241-2023/2-Т.  
Дата составления отчета – 15 мая 2023 года.  
Срок проведения оценки – апрель-май 2023 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.

### Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

Также Заказчик вправе предоставить Отчет Центральному банку Российской Федерации, действующему специализированному депозитарию Заказчика (на момент заключения Договора это общество с ограниченной ответственностью «Специализированная депозитарная компания «Гарант»), действующему аудитору Заказчика (на момент заключения Договора это 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	63 880 000	48 643 000	52 000 000

\* С учетом корректировки на обременение долгосрочным договором аренды в размере 48 126 905 руб., без НДС

## 1. Общая часть

# Сведения о Заказчике и Исполнителе

<b>Заказчик</b>	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
<b>Исполнитель (юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор)</b>	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
<b>Страховой полис Исполнителя</b>	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.
<b>Оценщик</b>	Архангельская Ольга Юрьевна включена в реестр РОО 1 января 2008 года, регистрационный номер № 002517. Адрес (место нахождения): 115035, г. Москва, Садовническая наб., д. 77, стр. 1 Адрес электронной почты: Olga.Arkhangel'skaya@b1.com Номер контактного телефона: +7 (495) 755 9854 Профессиональное образование: -Московский государственный университет им. М.В. Ломоносова: номер диплома – ЭВ № 478515, дата выдачи – 30 июня 1995 года. -Институт профессиональной оценки: номер диплома – ПП № 32361, дата выдачи – 11 июня 2003 года. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 029806-1 от 17 сентября 2021 года (оценка недвижимости) Опыт работы – более 20 лет Квалификация – оценщик Должность - партнер Принимаемое участие - осуществление текущего руководства, согласование общей методологии оценки, проверка предпосылок, проверка Отчета.
<b>Обязательное страхование гражданской ответственности Оценщика</b>	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 – 10 лет.

Должность – менеджер.

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

#### 3. *Бербенёва Александра Сергеевна*

Профессиональное образование:

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

Опыт работы в оценке – 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 – 4 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.

# Применяемые стандарты оценочной деятельности

### Применяемые стандарты оценки

- ▶ Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года №135-ФЗ со всеми изменениями на дату оценки.
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I), утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации №200 от 14.04.2022.
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости» (ФСО II), утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации №200 от 14.04.2022.
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки» (ФСО III), утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации №200 от 14.04.2022.
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку» (ФСО IV), утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации №200 от 14.04.2022.
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки» (ФСО V), утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации №200 от 14.04.2022.
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке» (ФСО VI), утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации №200 от 14.04.2022.
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 25.09.2014 № 611.
- ▶ Стандарт оценки Ассоциации «Русское общество оценщиков» СПОД РОО 01-001-2020 («Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»);
- ▶ Стандарт оценки СПОД РОО 01-002-2020 («Цель оценки и виды стоимости»);
- ▶ Стандарт оценки СПОД РОО 01-003-2020 («Требования к отчету об оценке»);
- ▶ Стандарт оценки СПОД РОО 01-006-2020 («Подходы и методы оценки»);
- ▶ Стандарт оценки СПОД РОО 01-007-2020 («Оценка недвижимости»);
- ▶ Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (далее - МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»).

### Обоснование применяемых стандартов

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

# 2

## Методология оценки



# Наиболее эффективное использование

### Анализ наиболее эффективного использования Объекта

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

Концепция наиболее эффективного использования основана на трех базовых критериях:

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

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



# Методология оценки

### Затратный подход

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

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

### Сравнительный подход

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

**В практике стоимостного анализа используются три подхода:**

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

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

Выбранная методология указана в соответствующей части Отчета.

## 2. Методология оценки

# Методология оценки

### Доходный подход

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

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

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

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

В тех случаях, когда динамика будущих денежных доходов нестабильна или неравномерна, используют метод дисконтирования денежных потоков, основанный на приведении разновременных затрат и финансовых результатов деятельности к Дате 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:

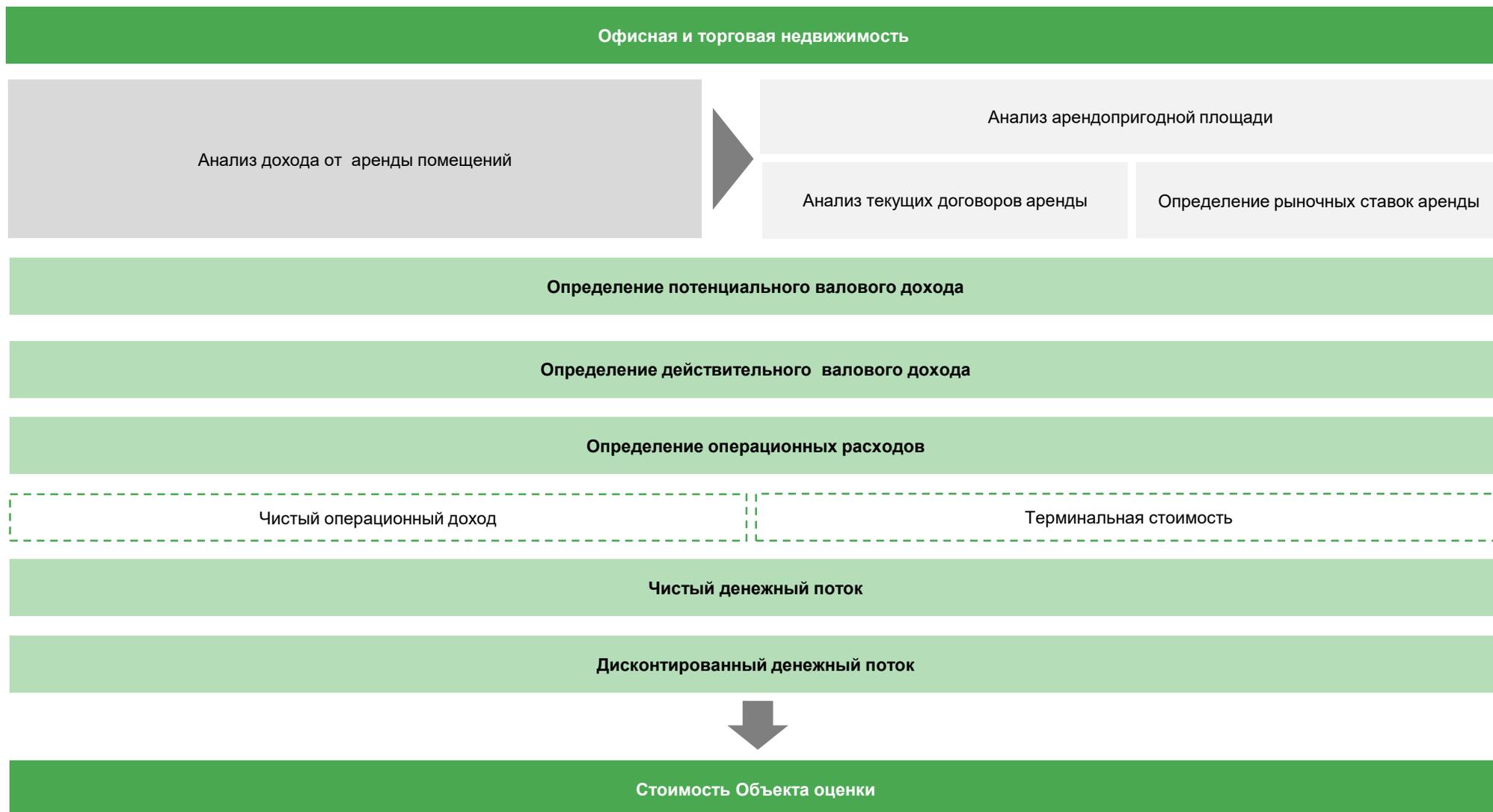
**I** – чистый операционный доход;

**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

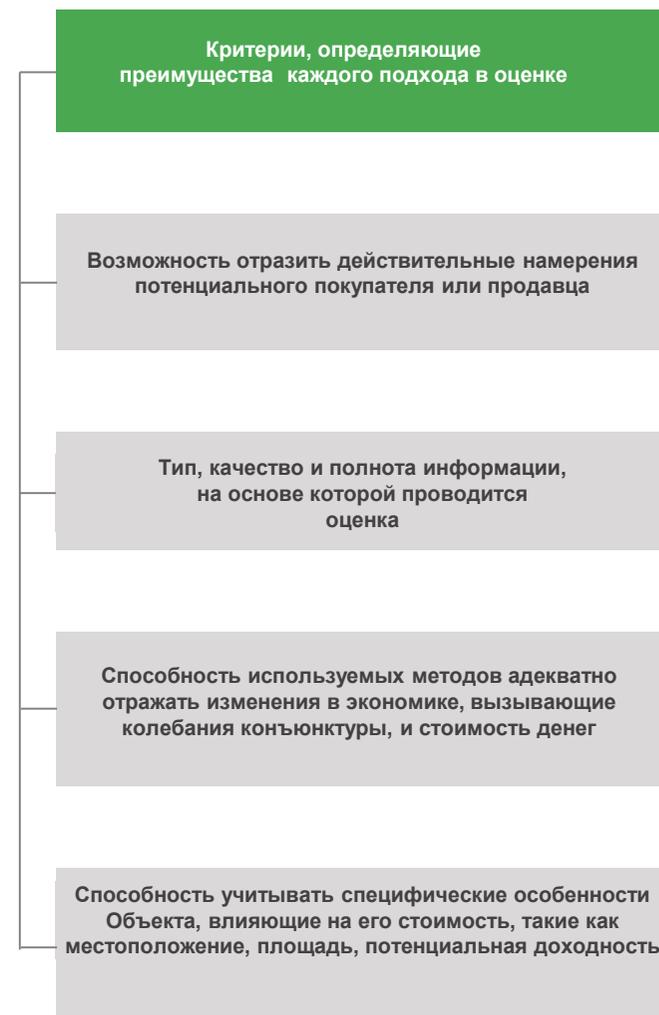
Ставка дисконтирования - это ставка дохода на инвестиции, то есть ожидаемый возврат на вложения средств в приобретение объекта недвижимости с целью его дальнейшего коммерческого использования. Подобная ставка должна быть достаточной для того, чтобы побудить инвестора купить права на будущие потоки доходов, 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 14.04.2023;
- ▶ 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

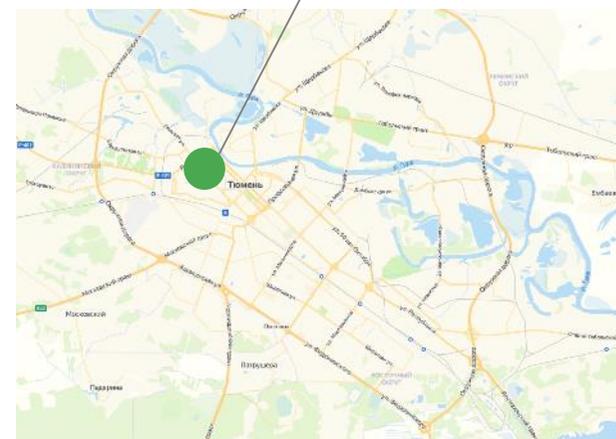
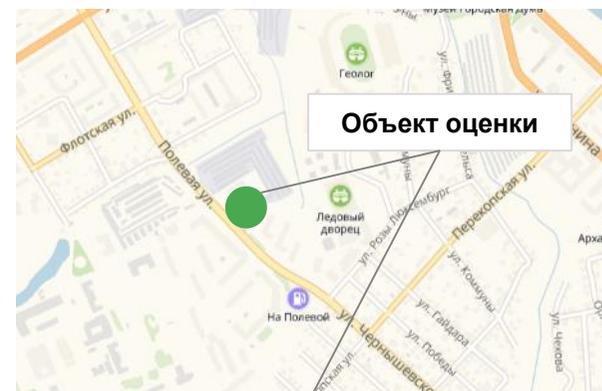
Объект оценки обладает хорошей транспортной и пешеходной доступностью благодаря расположению на первой линии улицы Чернышевского относительно недалеко от центра города. В радиусе 500 метров от Объекта оценки находятся Ледовый дворец, Тюменское президентское кадетское училище, Калининский районный суд 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.



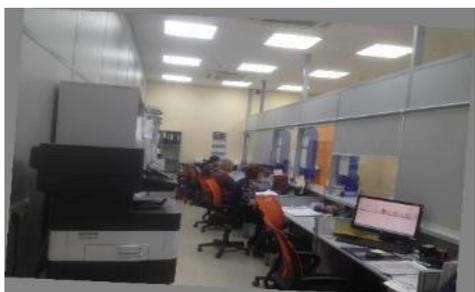
Фасад здания



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, которое, по данным Росреестра, 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

## 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: 1 мая 2023 года – 31 декабря 2030 года;
- ▶ Интервал прогноза: 1 квартал (первый период – 60 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 3 833 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 98 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	Май-дек 2023	2024	2025	2026	2027 и далее
ИПЦ России	5%	7%	6%	5%	4%

\* С учетом фактической инфляции за 01.01.23 – 30.04.223, которая составила 2%

Источник: Центр макроэкономических прогнозов Б1

#### 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 на Дату оценки, руб./кв. м/год, без НДС, эксплуатационных и коммунальных платежей	30 398*
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

Основным видом деятельности АО «Энергосбытовая компания «Восток» является торговля электроэнергией, а согласно отчету о прибылях и убытках выручка компании за 2022 год составляет 39,9 млрд руб., а чистая прибыль – 2,0 млрд 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 постпрогнозируемом 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, включенный в ставки аренды или цены продаж, является расходом, так как он не может быть принят к зачету или вычету в силу их систем налогообложения, мы исходим из того, что ставки аренды или цены продаж по объектам, собственники которых не являются плательщиками НДС, эквивалентны (с точки зрения базы сравнения) ставкам аренды или ценам продаж, в которые включен НДС. То есть, когда участником сделки является компания-плательщик НДС, она сможет продать или сдать в аренду помещение по той же цене, которая сложилась на рынке, однако эта цена будет включать НДС.

### 3. Расчет 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
Источник информации		tyumen.cian.ru/rent/commercial/28554	tyumen.cian.ru/rent/commercial/27549	tyumen.cian.ru/rent/commercial/27378
Телефон		8326	1688	4140
Ставка аренды, руб./кв. м/год		+7 (919) 932-84-84, Виталий	+7 (982) 985-60-00, Елена	+7 (906) 874-77-79, Павел
Коммунальные платежи	Включены, кроме электричества	Не включены	Не включены	Не включены
Эксплуатационные платежи	Включены	Включены	Включены	Включены
Корректировка		369	369	369
Скорректированная ставка		6 369	5 169	4 569
Тип (предложение/сделка)		Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		-7%	-7%	-7%
Скорректированная ставка		5 923	4 807	4 249
Дата предложения/сделки	30.04.2023	Апрель 2023 г.	Апрель 2023 г.	Апрель 2023 г.
Корректировка		0%	100%	200%
Скорректированная ставка		5 923	4 807	4 249
Местоположение	ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3	ул. Республики, д. 143а	ул. Республики, д. 157/1	ул. Депутатская, д. 80, корп. 2
Корректировка		0%	0%	5%
Общая площадь, кв. м	251,1	160,0	31,0	134,1
Корректировка		-2%	-7%	-2%
Доля помещений в цоколе	100%	0%	100%	100%
Доля помещений в подвале	0%	100%	0%	0%
Корректировка		5%	0%	0%
Совокупная корректировка		4%	-7%	3%
Скорректированная ставка		6 145	4 449	4 359
Отделка	Стандартная отделка (за выездом арендатора)*	Стандартная отделка	Стандартная отделка (за выездом арендатора)	Стандартная отделка (за выездом арендатора)
Корректировка		-1 200	0	0
Скорректированная ставка		4 945	4 449	4 359
Рыночная ставка аренды, руб./кв. м/год, включая эксплуатационные и коммунальные расходы (кроме электричества)	с НДС, округленно	4 600		
	без НДС	3 833		

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
Источник информации		tyumen.cian.ru/rent/commercial/265085745	www.etagi.com/commerce/64493	yumen.cian.ru/rent/commercial/283673174	tyumen.cian.ru/rent/commercial/285294335
Телефон		+ 7 (912) 386-02-05, Ирина	+ 7 (967) 892-04-12, Богдан	+7 (922) 261-81-00, Елена	+7 (969) 800-91-12, Светлана
Ставка аренды, руб./кв. м/год		9 600	10 759	12 000	10 800
Коммунальные платежи	Включены, кроме электричества	Включены, кроме электричества	Не включены	Включено только водоснабжение	Не включены
Эксплуатационные платежи	Включены	Включены	Не включены	Включены	Включены
Корректировка		0	1 986	273	369
Скорректированная ставка		9 600	12 745	12 273	11 169
Тип (предложение/сделка)		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%
Скорректированная ставка		8 928	11 853	11 414	10 387
Дата предложения/сделки	30.04.2023	Апрель 2023 г.	Апрель 2023 г.	Апрель 2023 г.	Апрель 2023 г.
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка		8 928	11 853	11 414	10 387
Местоположение	ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3	ул. Советская, д. 55/4	ул. Республики, д. 14/4	ул. Ленина, д. 2а	ул. Герцена, д. 86а
Корректировка		-5,0%	-5,0%	-5,0%	0,0%
Общая площадь, кв. м	84,7	348,3	276,6	59	220
Корректировка		5,4%	4,5%	-1,3%	3,6%
Доля помещений на 1 этаже	0%	9%	0%	0%	0%
Доля помещений на 2 этаже и выше	100%	91%	100%	100%	100%
Корректировка		-0,5%	0,0%	0,0%	0,0%
Совокупная корректировка		-0,4%	-0,7%	-6,3%	3,6%
Скорректированная ставка		8 897	11 765	10 699	10 761
Отделка	Стандартная отделка (за выездом арендатора)*	Стандартная отделка (за выездом арендатора)	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Корректировка		0	-1 200	-1 200	-1 200
Скорректированная ставка		8 897	10 565	9 499	9 561
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

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

Источник: анализ Исполнителя

#### Корректировка на площадь.

Данная корректировка позволяет учесть различия ставок аренды/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;

$Do_1, Do_2, Do_3, Do_4$  – доля помещений Объекта оценки, расположенных на 1-м этаже, на 2-м этаже (и выше), в цоколе и в подвале;

$Da_1, Da_2, Da_3, Da_4$  – доля помещений аналога, расположенных на 1-м этаже, на 2-м этаже (и выше), в цоколе и в подвале;

$k_1, k_2, k_3, k_4$  – коэффициенты, учитывающие разницу в стоимости помещений.

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

### 3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

## Доходный подход

#### 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. Ряд аналогов не требуют косметического ремонта, в связи с чем к их ставкам была применена 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 подтверждается компаниями, выполняющими ремонт офисных помещений, например, ООО СК «Инт-Экст» (+7 (495) 135-11-35). 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 и объекта- аналога,	Значение корректировки с учетом 5- летнего срока аренды,
Без отделки	24 000	4 800
Под чистовую отделку	15 000	3 000
Стандартная (за выездом арендатора)	0	0
Стандартная отделка	-6 000	-1 200

Источник: анализ Исполнителя

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

### 3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

## Доходный подход

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

#### Расчет действительного валового дохода от аренды

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

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 прогноз, предоставленный

Заказчиком на 2023 год, основанный на ретроспективных данных об уровне расходов и фактических договорах с поставщиками услуг.

#### Прогнозные эксплуатационные и коммунальные расходы

Показатель	Значение,	Значение,
	руб./кв. м/год, без НДС	руб./кв. м/год, с НДС
<b>Эксплуатационные расходы</b>	<b>1 983</b>	<b>2 380</b>
Охрана	1 244	1 493
Вывоз ТКО	78	94
Уборка	527	632
Охранная и пожарная сигнализация	134	161
<b>Коммунальные расходы (кроме электричества)</b>	<b>308</b>	<b>370</b>
Вода	80	96
Тепло	227	272

Источник: данные Заказчика

Фактические расходы на охрану составили 1 244 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 – 820 руб./кв. м/год, без НДС.

#### Расчет рыночного уровня расходов на охрану

Источник	Значение,	Источник
	руб./кв. м/год, без НДС	
Фактические данные Заказчика по сопоставимому объекту недвижимости в г. Сургуте	861	Факт
Фактические данные Заказчика по сопоставимому объекту недвижимости в г. Кургане	787	Факт
<b>Итого, округленно</b>	<b>820</b>	

Источник: данные Заказчика, анализ Исполнителя

Таким образом, с учетом расходов на охрану на уровне 820 руб./кв. м, без НДС, эксплуатационные и коммунальные расходы (кроме электричества) были определены на уровне 1 870 руб./кв. м, без НДС.

### 3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

## Доходный подход

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

Начиная с 2024 года прогнозная динамика изменения расходов была определена в следующей логике:

- ▶ Поскольку затраты на охрану и уборку по сути представляют собой затраты на персонал (охранники, уборщики), то они существенно зависят от уровня заработной платы. К данным статьям расходов применяется прогнозный рост номинальной заработной платы за 2023-2025 гг., определенный по данным ЦБ РФ. После 2025 года применяется уровень ИПЦ.
- ▶ Коммунальные и прочие эксплуатационные расходы: на уровне прогнозного ИПЦ

#### Индексация эксплуатационных и коммунальных расходов

	Доля в расходах	2024	2025	2026	2027 и далее
Коммунальные услуги	16%	7,0%	6,0%	5,0%	4,0%
Охрана и уборка	72%	7,1%	6,1%	5,0%	4,0%
Прочие эксплуатационные расходы	11%	7,0%	6,0%	5,0%	4,0%
<b>Средневзвешенный рост</b>		<b>7,1%</b>	<b>6,1%</b>	<b>5,0%</b>	<b>4,0%</b>

Источник: анализ Исполнителя

**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 28 741 руб./год.

Начиная с 2027 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.

**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.	52 000 000
Месячная амортизация, руб.	144 000
Ставка налога на имущество	2,2%
Налог на имущество в первом прогнозном году, руб./год	1 130 494

Источник: анализ Исполнителя

**Страховые платежи.** В соответствии с договором страхования №43912/919/0000083/22 от 15.08.2022, сумма страховых платежей 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 12,5% (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
<b>Ставка аренды в терминальном году, руб./кв. м/год</b>		
<i>Помещения на цокольном этаже</i>	[1] 5 420	рыночная ставка аренды помещений на цокольном этаже (3 833 руб./кв. м) * накопленный рост рынка (1,41)
<i>Помещения на 3 этаже</i>	[2] 11 312	рыночная ставка аренды помещения на 3 этаже (8 000 руб./кв. м) * накопленный рост рынка (1,41)
<b>Потенциальный валовой доход</b>	<b>[3] 2 319 146</b>	<b>[1] * площадь помещений на 3 этаже + [2] * площадь помещения на цокольном этаже</b>
<b>Потери от недозагрузки</b>	<b>[4] (115 957)</b>	<b>[3] * уровень недозагрузки (5%)</b>
<b>Действительный валовой доход</b>	<b>[5] 2 203 189</b>	<b>[3] + [4]</b>
<b>Операционные расходы</b>	<b>[6] (1 794 141)</b>	<b>[7] + [8] + [9] + [10]</b>
<i>Эксплуатационные расходы</i>	[7] (897 916)	эксплуатационные расходы (1 870 руб./кв. м) * накопленный рост (1,43)
<i>Земельные платежи</i>	[8] (38 236)	фактические земельные платежи (28 741 руб.) * накопленный рост рынка, с учётом периодичности переоценки кадастровой стоимости раз в 4 года (1,33)
<i>Расходы на страхование</i>	[9] (27 000)	договор страхования № 43912/919/0000082/22 от 15.08.2022
<i>Налог на имущество</i>	[10] (830 989)	среднегодовая стоимость в терминальном году (37 772 222 руб.) * 2,2%
<b>Чистый операционный доход</b>	<b>[11] 409 048</b>	<b>[5] + [6]</b>
Брокерская комиссия за сдачу в аренду	[12] (36 720)	([3] + [4]) * брокерская комиссия (8,33%) / срок смены арендаторов (5 лет)
Фонд капитальных затрат	[13] (23 189)	[3] * капитальный резерв (1%)
<b>Денежный поток</b>	<b>[14] 349 139</b>	<b>[11] + [12] + [13]</b>
Терминальная стоимость	[15] 2 793 110	[14] / ставка капитализации (12,5%)
Брокерская комиссия за продажу	[16] 13 966	[15] * брокерская комиссия (0,5%)
<b>Итого, доход от продажи Объекта, руб.</b>	<b>2 779 144</b>	<b>[15] + [16]</b>

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	10,625%	+ 0,625% 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 объекты класса В+, середина диапазона (9,5% - 10,5%)

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

Таким образом, ставка капитализации для г. Тюмень может быть определена на уровне 12%, что также подтверждается данными, приведенными в Справочнике Лейфера (7%-14% для городов с населением от 500 до 1 000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего). При этом данная ставка определена по состоянию на докризисный декабрь 2021 года, в связи с чем она была увеличена на 1,5%. Размер поправки был определен на основе консультаций с ключевыми участниками рынка недвижимости (крупные брокерские и консалтинговые компании, банки). Таким образом, текущая ставка капитализации составила 13,5%.

Терминальная ставка капитализации определена на уровне 12,5%, 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 (4,37%).

**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	1 май 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	1 янв 26	1 апр 26
Конец периода	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	31 мар 26	30 июн 26
<b>Потенциальный доход от помещений</b>	<b>1 705 938</b>	<b>2 572 890</b>	<b>2 572 890</b>	<b>2 690 249</b>	<b>2 690 249</b>	<b>2 719 812</b>	<b>2 719 812</b>	<b>2 828 054</b>	<b>2 859 477</b>	<b>2 890 899</b>	<b>2 890 899</b>	<b>2 997 737</b>	<b>3 031 045</b>
по действующим договорам	1 705 938	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	2 997 737	3 031 045
по новым договорам													
<b>Итого, потенциальный валовой доход</b>	<b>1 705 938</b>	<b>2 572 890</b>	<b>2 572 890</b>	<b>2 690 249</b>	<b>2 690 249</b>	<b>2 719 812</b>	<b>2 719 812</b>	<b>2 828 054</b>	<b>2 859 477</b>	<b>2 890 899</b>	<b>2 890 899</b>	<b>2 997 737</b>	<b>3 031 045</b>
Потери от неполной загрузки помещений													
<b>Итого, потери платежей</b>													
<b>Действительный валовой доход</b>	<b>1 705 938</b>	<b>2 572 890</b>	<b>2 572 890</b>	<b>2 690 249</b>	<b>2 690 249</b>	<b>2 719 812</b>	<b>2 719 812</b>	<b>2 828 054</b>	<b>2 859 477</b>	<b>2 890 899</b>	<b>2 890 899</b>	<b>2 997 737</b>	<b>3 031 045</b>
<b>Операционные расходы</b>													
Эксплуатационные расходы													
Земельные платежи	(4 803)	(7 244)	(7 244)	(7 146)	(7 146)	(7 225)	(7 225)	(7 087)	(7 166)	(7 244)	(7 244)	(7 087)	(7 166)
Расходы на страхование	(4 512)	(6 805)	(6 805)	(6 713)	(6 713)	(6 787)	(6 787)	(6 658)	(6 732)	(6 805)	(6 805)	(6 658)	(6 732)
Налог на имущество	(285 603)	(284 014)	(281 631)	(279 247)	(276 864)	(274 083)	(271 700)	(269 317)	(266 933)	(264 550)	(262 167)	(259 783)	(257 400)
<b>Итого, операционные расходы</b>	<b>(294 918)</b>	<b>(298 064)</b>	<b>(295 680)</b>	<b>(293 106)</b>	<b>(290 723)</b>	<b>(288 095)</b>	<b>(285 712)</b>	<b>(283 061)</b>	<b>(280 831)</b>	<b>(278 600)</b>	<b>(276 217)</b>	<b>(273 528)</b>	<b>(271 297)</b>
<b>Чистый операционный доход</b>	<b>1 411 020</b>	<b>2 274 826</b>	<b>2 277 210</b>	<b>2 397 142</b>	<b>2 399 526</b>	<b>2 431 717</b>	<b>2 434 100</b>	<b>2 544 993</b>	<b>2 578 646</b>	<b>2 612 299</b>	<b>2 614 683</b>	<b>2 724 209</b>	<b>2 759 748</b>
<b>Прочие расходы</b>													
Брокерская комиссия за сдачу в аренду													
Фонд капитальных затрат	(2 748)	(4 100)	(4 100)	(4 100)	(4 170)	(4 241)	(4 314)	(4 387)	(4 452)	(4 517)	(4 583)	(4 650)	(4 707)
<b>Итого, прочие расходы</b>	<b>(2 748)</b>	<b>(4 100)</b>	<b>(4 100)</b>	<b>(4 100)</b>	<b>(4 170)</b>	<b>(4 241)</b>	<b>(4 314)</b>	<b>(4 387)</b>	<b>(4 452)</b>	<b>(4 517)</b>	<b>(4 583)</b>	<b>(4 650)</b>	<b>(4 707)</b>
<b>Денежный поток до налогообложения</b>	<b>1 408 271</b>	<b>2 270 726</b>	<b>2 273 110</b>	<b>2 393 042</b>	<b>2 395 356</b>	<b>2 427 476</b>	<b>2 429 787</b>	<b>2 540 605</b>	<b>2 574 194</b>	<b>2 607 783</b>	<b>2 610 100</b>	<b>2 719 559</b>	<b>2 755 040</b>
Фактор дисконтирования	0,9863	0,9527	0,9138	0,8767	0,8412	0,8071	0,7741	0,7428	0,7130	0,6840	0,6561	0,6296	0,6043
<b>Дисконтированный денежный поток</b>	<b>1 388 941</b>	<b>2 163 251</b>	<b>2 077 097</b>	<b>2 097 874</b>	<b>2 015 069</b>	<b>1 959 149</b>	<b>1 880 940</b>	<b>1 887 274</b>	<b>1 835 391</b>	<b>1 783 820</b>	<b>1 712 502</b>	<b>1 712 235</b>	<b>1 664 878</b>
<b>Стоимость Объекта оценки на Дату оценки, руб., без НДС, округленно</b>	<b>48 643 000</b>												

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 июл 26	1 окт 26	1 янв 27	1 апр 27	1 июл 27	1 окт 27	1 янв 28	1 апр 28	1 июл 28	1 окт 28	1 янв 29	1 апр 29	1 июл 29
Конец периода	30 сен 26	31 дек 26	31 мар 27	30 июн 27	30 сен 27	31 дек 27	31 мар 28	30 июн 28	30 сен 28	31 дек 28	31 мар 29	30 июн 29	30 сен 29
<b>Потенциальный доход от помещений</b>	<b>3 064 353</b>	<b>3 064 353</b>	<b>3 177 601</b>	<b>3 212 908</b>	<b>3 248 215</b>	<b>3 248 215</b>	<b>3 396 377</b>	<b>3 396 377</b>	<b>3 433 700</b>	<b>3 433 700</b>	<b>3 570 353</b>	<b>3 610 023</b>	<b>3 649 694</b>
по действующим договорам	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	3 610 023	3 649 694
по новым договорам													
<b>Итого, потенциальный валовой доход</b>	<b>3 064 353</b>	<b>3 064 353</b>	<b>3 177 601</b>	<b>3 212 908</b>	<b>3 248 215</b>	<b>3 248 215</b>	<b>3 396 377</b>	<b>3 396 377</b>	<b>3 433 700</b>	<b>3 433 700</b>	<b>3 570 353</b>	<b>3 610 023</b>	<b>3 649 694</b>
Потери от неполной загруженности помещений													
<b>Итого, потери платежей</b>													
<b>Действительный валовой доход</b>	<b>3 064 353</b>	<b>3 064 353</b>	<b>3 177 601</b>	<b>3 212 908</b>	<b>3 248 215</b>	<b>3 248 215</b>	<b>3 396 377</b>	<b>3 396 377</b>	<b>3 433 700</b>	<b>3 433 700</b>	<b>3 570 353</b>	<b>3 610 023</b>	<b>3 649 694</b>
<b>Операционные расходы</b>													
Эксплуатационные расходы													
Земельные платежи	(7 244)	(7 244)	(7 982)	(8 071)	(8 160)	(8 160)	(8 049)	(8 049)	(8 137)	(8 137)	(7 982)	(8 071)	(8 160)
Расходы на страхование	(6 805)	(6 805)	(6 658)	(6 732)	(6 805)	(6 805)	(6 713)	(6 713)	(6 787)	(6 787)	(6 658)	(6 732)	(6 805)
Налог на имущество	(255 017)	(252 633)	(250 250)	(247 867)	(245 086)	(242 703)	(240 319)	(237 936)	(235 553)	(233 169)	(230 786)	(228 403)	(226 019)
<b>Итого, операционные расходы</b>	<b>(269 067)</b>	<b>(266 683)</b>	<b>(264 890)</b>	<b>(262 669)</b>	<b>(260 051)</b>	<b>(257 668)</b>	<b>(255 082)</b>	<b>(252 698)</b>	<b>(250 477)</b>	<b>(248 094)</b>	<b>(245 426)</b>	<b>(243 205)</b>	<b>(240 985)</b>
<b>Чистый операционный доход</b>	<b>2 795 287</b>	<b>2 797 670</b>	<b>2 912 711</b>	<b>2 950 239</b>	<b>2 988 163</b>	<b>2 990 547</b>	<b>3 141 296</b>	<b>3 143 679</b>	<b>3 183 223</b>	<b>3 185 606</b>	<b>3 324 927</b>	<b>3 366 818</b>	<b>3 408 709</b>
<b>Прочие расходы</b>													
Брокерская комиссия за сдачу в аренду													
Фонд капитальных затрат	(4 765)	(4 824)	(4 883)	(4 931)	(4 980)	(5 029)	(5 078)	(5 128)	(5 179)	(5 230)	(5 281)	(5 333)	(5 386)
<b>Итого, прочие расходы</b>	<b>(4 765)</b>	<b>(4 824)</b>	<b>(4 883)</b>	<b>(4 931)</b>	<b>(4 980)</b>	<b>(5 029)</b>	<b>(5 078)</b>	<b>(5 128)</b>	<b>(5 179)</b>	<b>(5 230)</b>	<b>(5 281)</b>	<b>(5 333)</b>	<b>(5 386)</b>
<b>Денежный поток до налогообложения</b>	<b>2 790 522</b>	<b>2 792 846</b>	<b>2 907 828</b>	<b>2 945 308</b>	<b>2 983 184</b>	<b>2 985 518</b>	<b>3 136 217</b>	<b>3 138 551</b>	<b>3 178 044</b>	<b>3 180 376</b>	<b>3 319 645</b>	<b>3 361 485</b>	<b>3 403 323</b>
Фактор дисконтирования	0,5798	0,5561	0,5336	0,5122	0,4914	0,4713	0,4522	0,4339	0,4163	0,3993	0,3832	0,3678	0,3528
<b>Дисконтированный денежный поток</b>	<b>1 617 828</b>	<b>1 553 060</b>	<b>1 551 676</b>	<b>1 508 524</b>	<b>1 465 865</b>	<b>1 407 110</b>	<b>1 418 101</b>	<b>1 361 824</b>	<b>1 322 953</b>	<b>1 269 864</b>	<b>1 271 925</b>	<b>1 236 204</b>	<b>1 200 756</b>

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
Начало периода	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	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
<b>Потенциальный доход от помещений</b>	<b>3 649 694</b>	<b>3 784 574</b>	<b>3 826 625</b>	<b>3 868 675</b>	<b>3 868 675</b>	<b>563 408</b>	<b>575 282</b>	<b>587 334</b>	<b>593 122</b>
по действующим договорам	3 649 694	3 784 574	3 826 625	3 868 675	3 868 675				
по новым договорам						563 408	575 282	587 334	593 122
<b>Итого, потенциальный валовой доход</b>	<b>3 649 694</b>	<b>3 784 574</b>	<b>3 826 625</b>	<b>3 868 675</b>	<b>3 868 675</b>	<b>563 408</b>	<b>575 282</b>	<b>587 334</b>	<b>593 122</b>
Потери от неполной загрузки помещений						(28 170)	(28 764)	(29 367)	(29 656)
<b>Итого, потери платежей</b>						<b>(28 170)</b>	<b>(28 764)</b>	<b>(29 367)</b>	<b>(29 656)</b>
<b>Действительный валовой доход</b>	<b>3 649 694</b>	<b>3 784 574</b>	<b>3 826 625</b>	<b>3 868 675</b>	<b>3 868 675</b>	<b>535 238</b>	<b>546 518</b>	<b>557 968</b>	<b>563 465</b>
<b>Операционные расходы</b>									
Эксплуатационные расходы						(218 138)	(222 735)	(227 401)	(229 642)
Земельные платежи	(8 160)	(7 982)	(8 071)	(8 160)	(8 160)	(9 428)	(9 533)	(9 637)	(9 637)
Расходы на страхование	(6 805)	(6 658)	(6 732)	(6 805)	(6 805)	(6 658)	(6 732)	(6 805)	(6 805)
Налог на имущество	(223 636)	(221 253)	(218 869)	(216 089)	(213 706)	(211 322)	(208 939)	(206 556)	(204 172)
<b>Итого, операционные расходы</b>	<b>(238 601)</b>	<b>(235 893)</b>	<b>(233 672)</b>	<b>(231 054)</b>	<b>(228 671)</b>	<b>(445 546)</b>	<b>(447 938)</b>	<b>(450 400)</b>	<b>(450 257)</b>
<b>Чистый операционный доход</b>	<b>3 411 093</b>	<b>3 548 681</b>	<b>3 592 953</b>	<b>3 637 621</b>	<b>3 640 005</b>	<b>89 692</b>	<b>98 580</b>	<b>107 568</b>	<b>113 208</b>
<b>Прочие расходы</b>									
Брокерская комиссия за сдачу в аренду					(179 126)	(9 180)	(9 180)	(9 180)	(9 180)
Фонд капитальных затрат	(5 439)	(5 493)	(5 547)	(5 601)	(5 657)	(5 712)	(5 769)	(5 825)	(5 883)
<b>Итого, прочие расходы</b>	<b>(5 439)</b>	<b>(5 493)</b>	<b>(5 547)</b>	<b>(5 601)</b>	<b>(184 782)</b>				
Терминальная стоимость						2 793 110			
Брокерская комиссия за продажу						(13 966)			
<b>Итого, доход от продажи Объекта</b>						<b>2 779 144</b>			
<b>Денежный поток до налогообложения</b>	<b>3 405 654</b>	<b>3 543 189</b>	<b>3 587 406</b>	<b>3 632 020</b>	<b>3 455 223</b>	<b>2 779 144</b>			
Фактор дисконтирования	0,3384	0,3247	0,3117	0,2990	0,2868	0,2809			
<b>Дисконтированный денежный поток</b>	<b>1 152 514</b>	<b>1 150 618</b>	<b>1 118 167</b>	<b>1 086 093</b>	<b>991 035</b>	<b>780 677</b>			

Источник: анализ Исполнителя

Стоимость Объекта на Дату оценки, полученная в рамках доходного подхода

# 48 643 000 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

#### Расчет рыночной цены продажи

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7
Источник информации		www.etagi.com/commerc e/6959068	www.etagi.com/commerc e/2848779	www.etagi.com/commerc e/6361306	tyumen.cian.ru/sale/com mercial/284066065/	tyumen.cian.ru/sale/com mercial/281127237	tyumen.cian.ru/sale/com mercial/286081938	tyumen.cian.ru/sale/com mercial/281683493
Контакт		+7 (906) 824-40-47, Айгуль	+7 (961) 782-07-98, Жанна	+7 (904) 495-19-65, Евгений	+7 (912) 391-38-65, Наталья	+7 (909) 742-38-34, представитель собственника	+7 (952) 685-01-63, Денис	+7 (912) 391-38-65, Наталья
Цена предложения, руб./кв. м, с НДС		90 942	76 555	78 524	96 818	80 000	62 609	61 244
Тип (предложение/сделка)		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		-13%	-13%	-13%	-13%	-13%	-13%	-13%
Скорректированная цена		79 120	66 603	68 316	84 232	69 600	54 470	53 282
Дата предложения/сделки	30.04.2023	Апрель 2023 г.	Апрель 2023 г.	Апрель 2023 г.	Апрель 2023 г.	Апрель 2023 г.	Апрель 2023 г.	Апрель 2023 г.
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		79 120	66 603	68 316	84 232	69 600	54 470	53 282
Местоположение	ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3	ул. Республики, д. 14/4	ул. Республики д. 14, корп. 1	ул. Ленина, д. 2а	ул. Челюскинцев, д. 29	ул. Чернышевского, д. 2а	ул. Харьковская, д. 27	ул. Энергетиков, д. 16
Корректировка		-5%	-5%	-5%	-5%	0%	0%	0%
Общая площадь, кв. м	335,8	276	104,5	254,7	147,7	600	57,5	104,5
Корректировка		-2%	-13%	-3%	-9%	7%	-19%	-13%
Доля помещений на 2 этаже и выше	25%	100%	100%	100%	100%	100%	0%	0%
Доля помещений в цоколе	75%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	100%
Корректировка		-14%	-14%	-14%	-14%	-14%	8%	8%
Совокупная корректировка		-20%	-29%	-21%	-26%	-8%	-13%	-6%
Скорректированная цена		63 038	47 320	53 917	62 338	63 974	47 562	49 924
Отделка помещений	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Требуется косметического ремонта	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Абсолютная корректировка		0	6 000	0	0	0	0	0
Скорректированная цена		63 038	53 320	53 917	62 338	63 974	47 562	49 924
<b>Рыночная цена продажи, руб./кв. м, с НДС</b>	<b>56 296</b>							
<b>Стоимость Объекта, руб., с НДС, без учета обременения долгосрочным договором, округленно</b>	<b>46 913</b>							
<b>Стоимость Объекта, руб., без НДС, без учета обременения долгосрочным договором</b>	<b>15 753 333</b>							

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 апреле 2023 года, оценка проводится на 30 апреля 2023 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.

Аналоги 1-4 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:

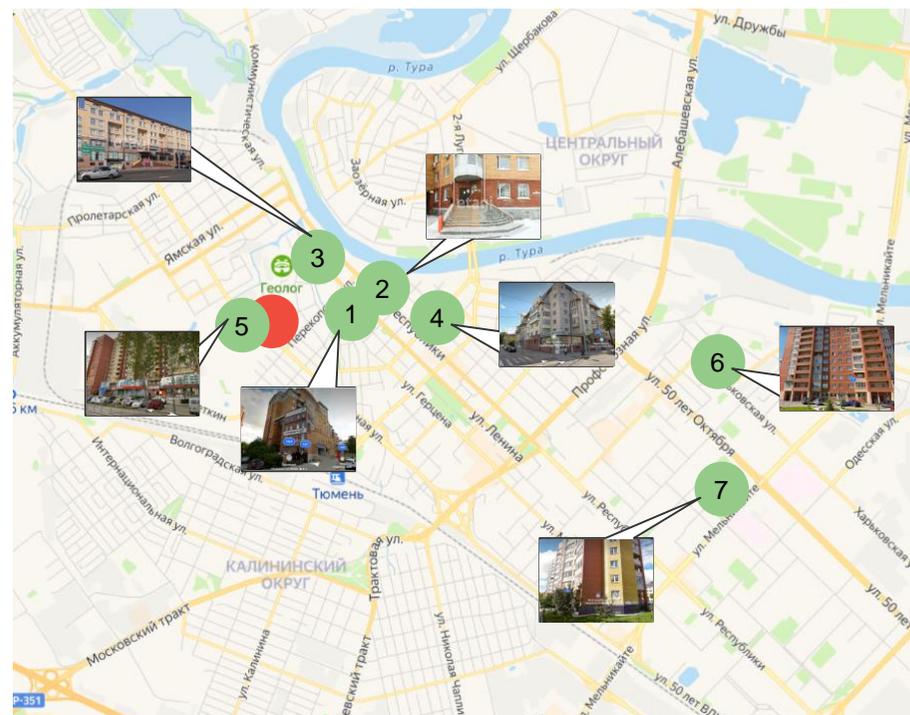
$$Y = 1,6332x^{-0,118}$$

**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.

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

### 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. Челюскинцев, д. 29         |
| 5 | ул. Чернышевского, д. 2а       |
| 6 | ул. Харьковская, д. 27         |
| 7 | ул. Энергетиков, д. 16         |

### 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	01.05.2023-31.12.2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Доля года	67%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Рост рыночных ставок аренды	0,0%	7,0%	6,0%	5,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Рыночная ставка аренды, руб./кв. м	<b>3 261</b>	<b>5 010</b>	<b>5 342</b>	<b>5 642</b>	<b>5 903</b>	<b>6 139</b>	<b>6 385</b>	<b>6 640</b>
Индексация ставки по договору	0,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%
Базовая ставка по договору, руб./кв. м	<b>20 404</b>	<b>32 222</b>	<b>34 155</b>	<b>36 205</b>	<b>38 377</b>	<b>40 679</b>	<b>43 120</b>	<b>45 707</b>
Рост эксплуатационных и коммунальных расходов	0,0%	6,1%	5,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Экономия на эксплуатационных и коммунальных расходах (кроме электричества), руб./кв. м	1 255	1 952	2 078	2 190	2 286	2 377	2 472	2 571
Доход по договору с учетом экономии, руб./кв. м	<b>21 659</b>	<b>34 174</b>	<b>36 233</b>	<b>38 395</b>	<b>40 663</b>	<b>43 056</b>	<b>45 592</b>	<b>48 279</b>
Разница	18 399	29 164	30 891	32 752	34 760	36 917	39 208	41 638
Фактор дисконтирования	0,8045	0,7053	0,5981	0,5081	0,4324	0,3682	0,3134	0,2669
Дисконтированная разница	<b>17 426</b>	<b>24 103</b>	<b>21 672</b>	<b>19 510</b>	<b>17 581</b>	<b>15 851</b>	<b>14 291</b>	<b>12 886</b>
Разница всего, руб./кв. м	143 320							
Площадь, кв. м	336							
<b>Корректировка, руб.</b>	<b>48 126 905</b>							

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
15 753 333	48 126 905	63 880 000

Источник: анализ Исполнителя

Стоимость Объекта на Дату оценки, полученная в рамках сравнительного подхода

# 63 880 000 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%
<b>Сумма</b>			<b>2,31</b>	<b>100,0%</b>

#### 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%
<b>Сумма</b>			<b>2,31</b>	<b>100,0%</b>

#### 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%
<b>Сумма</b>			<b>2,31</b>	<b>100,0%</b>

#### 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	0,33	0,58	25,0%
Доходный	3,00	1,00	1,73	75,0%
<b>Сумма</b>			<b>2,31</b>	<b>100,0%</b>

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

### 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%	25%	25%
Доходный	75%	75%	75%	75%	75%
<b>Сумма</b>					<b>100%</b>

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	63 880 000	25%	<b>52 000 000</b>
Доходный	48 643 000	75%	

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:

**52 000 000 (Пятьдесят два 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	38 883 859,4
3-й этаж	45,9	7 107 802,3
3-й этаж	38,8	6 008 338,3
<b>Итого</b>	<b>335,8</b>	<b>52 000 000</b>

### 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 2023 году составляет 28 741 руб./год. 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 173 213 руб.

#### Расчет текущей стоимости арендных платежей

Период	01.05.2023-31.12.2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
Арендный платеж	(19 292)	(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	0,9456	0,8233	0,6977	0,5913	0,5012	0,4247	0,3598	0,3050	0,2585	0,2190	0,1856	0,1573	0,1333	0,1130	0,0957	0,0811	0,0688	0,0583	0,0494
<b>Текущая стоимость арендных платежей, руб.</b>	<b>173 213</b>																		

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	0,0419	0,0355	0,0301	0,0255	0,0216	0,0183	0,0155	0,0131	0,0111	0,0094	0,0080	0,0068	0,0057	0,0049	0,0041	0,0035	0,0030	0,0025	0,0021	0,0018	0,0015	0,0013	0,0011	0,0010

Источник: анализ Исполнителя, данные Заказчика

4

Приложение



## 4. Приложения

# Макроэкономический обзор

Макроэкономические факторы оказывают значительное влияние на развитие всех сегментов рынка недвижимости. В связи с этим, в этой части Отчета мы описываем важнейшие глобальные тенденции и состояние экономики РФ в 1 квартале 2023 года в контексте их влияния на российский рынок недвижимости.

### Экономическая ситуация

По данным Минэкономразвития, снижение ВВП РФ за январь-март 2023 года составило 2,2% по сравнению с 1 кварталом 2022 года. Поддержку экономике продолжает оказывать рост объемов работ в строительстве. Кроме того, положительный вклад вносит рост промышленного производства и грузооборота транспорта (за исключением трубопроводного).

По данным Росстата, по итогам марта текущего года, к отраслям, показавшим рост по сравнению с мартом 2022, года относятся: производство готовых металлических изделий (кроме машин и оборудования) – 30,3%; выпуск компьютеров, электронных и оптических изделий – 22,5%; производство электрического оборудования – 21,5%; выпуск прочих транспортных средств (включая авиационную технику, судостроение и т.д.) – 13,1%; изготовление мебели – 11,9%.

Согласно прогнозу Министерства экономического развития РФ, в 2024 ожидается рост ВВП на 2,0%, а в 2025 – на 2,6%.

### Денежная масса

По данным ЦБ РФ, по состоянию на 31 марта 2023 года увеличение денежной массы в национальном определении (денежного агрегата M2) с начала года составило 2,9%. Денежный агрегат M2 в марте 2023 года составил 84,8 трлн рублей, годовой темп его прироста составил 24,4%.

### Инфляция

По данным ЦБ РФ, в марте годовая инфляция резко снизилась из-за эффекта высокой базы: в 2022 году данный показатель за март составил 7,61%. В марте 2023 года инфляция составила 3,51%, что на 7,48 п. п. ниже значения предыдущего месяца. Наиболее значительно уменьшился прирост цен на товары, замедление по услугам было менее заметным.

### Уровень безработицы

По данным Росстата, по состоянию на март 2023 уровень безработицы снизился и достиг нового исторического минимума – 3,5% от рабочей силы (3,6% в январе 2023 г.). Общая численность безработных составила 2,6 млн человек. Ситуация на рынке труда остаётся благоприятной.

### Индекс промышленного производства

По данным Росстат, в марте 2023 года промышленное производство в РФ выросло на 1,2% по сравнению с мартом 2022 года. В январе-марте снижение промышленного производства составило 0,9%. По данным Минэкономразвития, в 2024-2026 годах ожидается рост промышленности на 2,5-3,0% в год.

### Цены на нефть

По данным Министерства финансов РФ, средняя цена на нефть марки Urals в январе-марте 2023 года сложилась в размере \$48,92, снизившись в 1,8 раз за баррель по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (\$88,95 за баррель).

Средняя цена на нефть марки Urals в марте 2023 года сложилась в размере \$47,85 за баррель, что в 1,9 раз ниже, чем в марте 2022 года (\$89,05 за баррель).

## 4. Приложения

# Макроэкономический обзор

### Банковский сектор и кредитование

С февраля 2023 года Банк России отмечает существенный рост корпоративного кредитного портфеля (+877 млрд руб. или +1,5%) после незначительного снижения в январе (-0,2%). Основной прирост портфеля обеспечили кредиты на финансирование текущей деятельности компаниям из транспортной и нефтегазовой отраслей.

Что касается ипотечных кредитов, то по предварительным данным, ипотека в феврале выросла на 1,5% после увеличения в начале года на 0,6%. Потребительское кредитование третий месяц подряд растет умеренными темпами (в феврале и январе – увеличение на 0,5%). Такая динамика вызвана как сохранением банками жесткой кредитной политики, так и необходимостью соблюдения макропруденциальных лимитов, которые ограничивают объем выдаваемых высокорискованных кредитов.

### Прогноз макроэкономических показателей

Прогноз инфляции в России в 2023-2026 гг. был сформирован на основе экспертной оценки Исполнителя с учетом существующих на Дату анализа проинфляционных рисков, связанных с нарастанием бюджетного дефицита в условиях падения нефтегазовых доходов и роста госрасходов. Предполагается, что инфляция в 2023-2024 гг. будет составлять около 7%, на среднесрочном горизонте (с 2027 года) инфляция стабилизируется к целевому показателю на уровне 4%.

### Макроэкономические предположения

Показатель	2023	2024	2025	2026	2027 и далее
ИПЦ России	7%	7%	6%	5%	4%

Источник: Центр макроэкономических прогнозов Б1

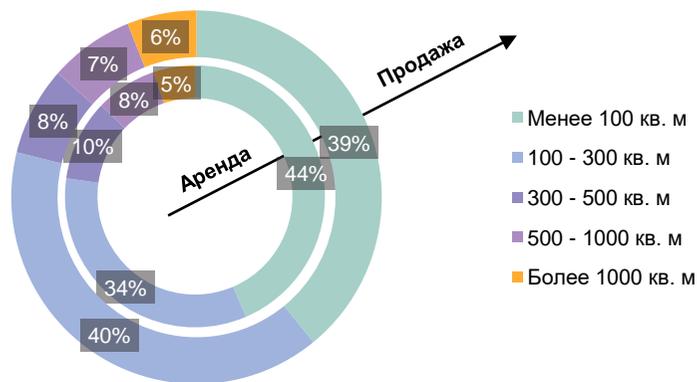
Учитывая высокую неопределенность на рынках, текущие данные о макроэкономических индикаторах могут не отражать факторы, влияющие на стоимость Объекта на Дату оценки.

Ретроспективные данные также должны трактоваться с осторожностью.

## 4. Приложение

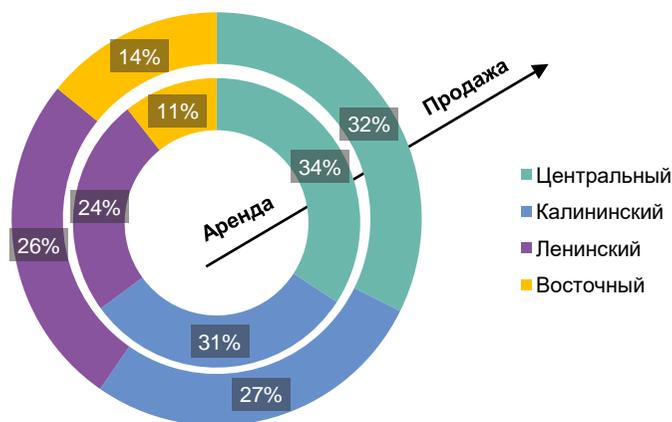
# Обзор рынка офисной недвижимости Тюмени

### Распределение предложения объектов офисного назначения в аренду и на продажу в Тюмени по площади, апрель 2023 г.



Источник: анализ Исполнителя

### Распределение офисной недвижимости в Тюмени по районам, апрель 2023 г.



Источник: анализ Исполнителя

### Предложение офисной недвижимости

По данным «ЦИАН», по состоянию на апрель 2023 года в Тюмени на продажу предлагается 660 объектов общей площадью около 229,4 тыс. кв. м, примерно 39% из которых представлено площадью менее 100 кв. м.

Распределение предложений на продажу по районам является относительно равномерным.

На основании проведенного анализа, в предложении коммерческой недвижимости на продажу преобладают помещения свободного назначения (71%) и офисные помещения (29%).

К аренде предлагается 574 объекта, суммарной площадью 185,5 тыс. кв. м, примерно 44% из них представлены помещениями площадью до 100 кв. м.

Распределение помещений, предлагаемых в аренду, по районам аналогично распределению помещений на продажу.

В настоящее время рынок офисной недвижимости Тюмени представлен следующими объектами:

- ▶ помещения на первых этажах жилых домов, приспособленные под офисные пространства;
- ▶ административные здания советской постройки;
- ▶ современные бизнес-центры.

## 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 апреле 2023 года по данным «ЦИАН» составил 2 160 – 38 600 руб./кв. м/год, с НДС. Средневзвешенная ставка аренды в апреле 2023 года составила 10 000 руб./кв. м/год, с НДС, округленно.

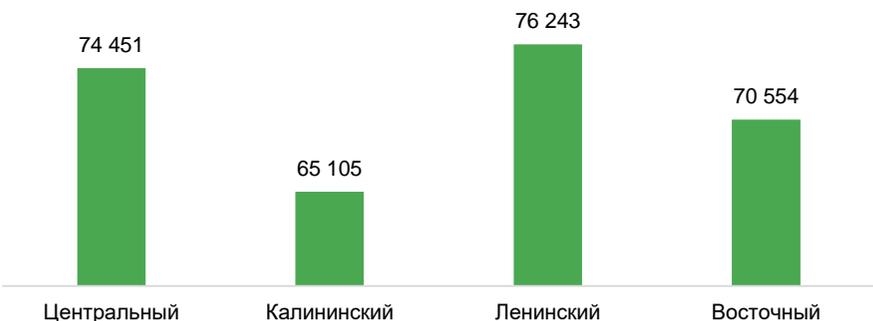
Наиболее высокие ставки аренды наблюдаются в качественных современных бизнес-центрах, например, «Демидов Стан. Гостиный двор», который расположен на ул. Республики, д. 85.

### Цены продаж

По данным ЦИАН, средневзвешенная цена предложения офисной недвижимости в Тюмени в апреле 2023 года составила 68 500 руб./кв. м с НДС.

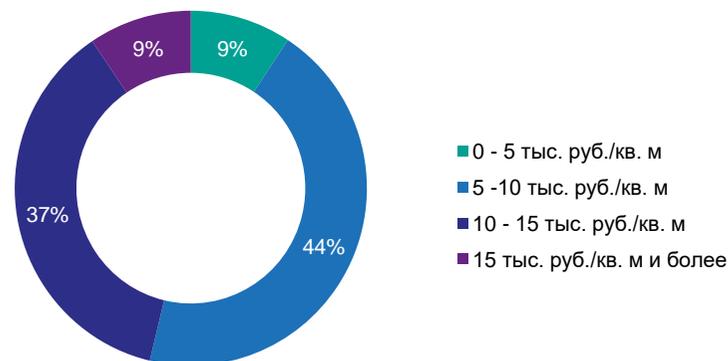
Наибольшую стоимость имеют офисные помещения с качественным ремонтом, расположенные в центре города, обладающие хорошей пешей и транспортной доступностью. Наименьшая стоимость характерна, как правило, для крупных помещений, расположенных на окраинах города.

### Средневзвешенные цены предложения офисных помещений по округам, руб./кв. м, с НДС, апрель 2023 г.



Источник: анализ Исполнителя

### Распределение ставок аренды объектов офисного назначения, тыс. руб./кв. м/год, с НДС, апрель 2023 г.



Источник: анализ Исполнителя

### Средневзвешенные ставки аренды офисных помещений по округам, руб./кв. м/год, с НДС, апрель 2023 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, а также инерционность региональных рынков недвижимости, текущие данные о рынке коммерческой недвижимости г. Тюмень могут не отражать факторы, влияющие на стоимость Объекта на Дату оценки. Ретроспективные данные о рынке недвижимости также должны трактоваться с осторожностью.

#### 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_3У_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
1. Остаточная стоимость 31032023.xlsx	17 510
2. Тюмень Исх. письмо по аренде зем.участка .pdf	584 949
2. Тюмень расчет арендной платы .docx	20 949
20230413_Выписка_ЕГРН_Тюмень_5651.pdf	415 403
20230413_Выписка_ЕГРН_Тюмень_5674.pdf	475 978
20230413_Выписка_ЕГРН_Тюмень_5677.pdf	396 932
20230413_Выписка_ЕГРН_Тюмень_5679.pdf	393 197
Годовая бухгалтерская отчетность за 2022 год.pdf	22 706 297
Затраты Чернышевского за 2022 и 1 кв. 2023 (с ПРОГНОЗОМ по КУ).xlsx	27 645

## 4. Приложение

# Перечень использованных материалов

### Нормативно правовые документы

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

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

Налоговый кодекс РФ

Гражданский кодекс РФ

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

Федеральный закон от 03.07.2016 года №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»

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

### Учебно-методическая литература

«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](http://www.avito.ru)

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

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

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

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

#### 4. Приложения

## Сведения об Оценщике



## 4. Приложения

# Сведения об Оценщике

ИНГОССТРАХ



### ДОГОВОР ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

№ 433-079074/22

«28» июля 2022 г.

г. Москва

<b>1. СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	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
<b>2. СТРАХОВЩИК:</b>	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
<b>3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):</b>	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.
<b>4. СТРАХОВАЯ СУММА:</b>	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.
<b>5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:</b>	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 надлежащим исполнителем своей обязанности по оплате согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счёт плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счёт получателя. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечёт каких-либо правовых последствий для его сторон.
<b>6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:</b>	6.1. Настоящий Договор заключён и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019г. (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
<b>7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	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.
<b>8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия

#### 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

Страховщик 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.

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

#### 10. ФРАНШИЗА:

10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.

#### 11. УВЕДОМЛЕНИЯ:

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

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	olga.arkhangelskaya@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»



Исп. Сафонова К.Н., тел. 27541

## 4. Приложения

# Задание на оценку

<b>Приложение D</b>
к Договору на проведение оценки № ТАС- 2022- 00241 от «02» ноября 2022 года («Договор»)
<b>ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ</b>
Настоящее Техническое задание включает все условия Договора и является его неотъемлемой частью. Дополнительные условия, предусмотренные настоящим Техническим заданием, применяются исключительно к консультационным услугам, оказываемым в рамках настоящего Технического задания, и не будут применяться к услугам, оказываемым в рамках иных Технических заданий в Договору.
<b>Объем услуг</b>
<b>Объект оценки</b>
<b>Информация, идентифицирующая Объект оценки</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>Нежилое помещение общей площадью 293,1 кв. м, расположенное по адресу 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.</li> <li>Нежилые помещения, расположенные по адресу г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 3, корп. 3:             <ul style="list-style-type: none"> <li>– помещение площадью 251,1 кв. м, цокольный этаж, кадастровый номер: 72-23-0216003-5674;</li> <li>– помещение площадью 45,9 кв. м, 3 этаж, кадастровый номер: 72-23-0216003-5679;</li> <li>– помещение площадью 38,8 кв. м, 3 этаж, кадастровый номер: 72-23-0216003-5677;</li> </ul> </li> <li>Нежилые помещения общей площадью 2 368,3 кв. м, расположенные по адресу г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5:             <ul style="list-style-type: none"> <li>– помещение площадью 852,9 кв. м, 1 этаж, кадастровый номер: 86-10-0101212-1200;</li> <li>– помещение площадью 751,3 кв. м, 2 этаж, кадастровый номер: 86-10-0101212-1201;</li> <li>– помещение площадью 764,1 кв. м, 3 этаж, кадастровый номер: 86-10-0101212-1202;</li> </ul> </li> <li>Здание общей площадью 5 608,2 кв. м, расположенное по адресу: Курганская обл., г. Курган, ул. Невакина, №23, строение №2, кадастровый номер 45-25-070105-413, с прилегающим земельным участком общей площадью 4 528 кв. м, кадастровый номер 45-25-070105-159.</li> </ol>
<b>Права на объект оценки</b>
Права собственности на помещения и земельные участки, права аренды на земельные участки.
<b>Дата оценки</b>
Оценка проводится по состоянию на 30 апреля 2023 года («Дата оценки»)
<b>Цель оценки</b>
Цель оценки – определение рыночной стоимости Объектов оценки с учетом предполагаемого использования результата оценки. Предполагаемое использование – результат оценки может использоваться для предоставления Заказчику информации о справедливой стоимости Объектов оценки для отражения в финансовой отчетности по ОСБУ в соответствии с МСФО (IFRS) 13.
<b>Стандарты оценки</b>
Оценка производится в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации по оценочной деятельности, установленными в том числе: <ol style="list-style-type: none"> <li>Федеральным законом РФ от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об деятельности в Российской Федерации со всеми изменениями на Дату оценки;</li> </ol>

D-1

<ol style="list-style-type: none"> <li>Федеральными стандартами оценки:             <ul style="list-style-type: none"> <li>Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;</li> <li>Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;</li> <li>Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;</li> <li>Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;</li> <li>Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;</li> <li>Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;</li> <li>Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО №27)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611</li> </ul> </li> <li>Стандартами и правилами саморегулируемой организации оценщиков Ассоциации «Русское общество оценщиков»:             <ul style="list-style-type: none"> <li>Стандарт оценки Ассоциации «Русское общество оценщиков» СПОД РОО 01-001-2020 («Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»);</li> <li>Стандарт оценки СПОД РОО 01-002-2020 («Цель оценки и виды стоимости»);</li> <li>Стандарт оценки СПОД РОО 01-003-2020 («Требования к отчету об оценке»);</li> <li>Стандарт оценки СПОД РОО 01-006-2020 («Подходы и методы оценки»);</li> <li>Стандарт оценки СПОД РОО 01-007-2020 («Оценка недвижимости»).</li> </ul> </li> <li>Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (далее - МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»), введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 2 февраля 2016 года N 40940 («Официальный интернет-портал правовой информации» (<a href="http://www.pravo.gov.ru">www.pravo.gov.ru</a>), 8 февраля 2016 года).</li> </ol>
<b>Вид и определение стоимости</b>
Оценке подлежит справедливая стоимость. Под справедливой стоимостью объектов основных средств, нематериальных активов, инвестиционного имущества, долгосрочных активов, предназначенных для продажи, запасов, средств труда и предметов труда, полученных по договорам отступного, залога, назначение которых не определено, имущества и (или) его годовых остатков, полученных в связи с отказом страхователя (выгодоприобретателя) от права собственности на застрахованное имущество, понимается цена, которая была бы получена при продаже объекта при проведении сделки на добровольной основе на рынке между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях, независимо от того, слиялась ли цена продажи объекта непосредственно на рынке или рассчитывается с использованием другого метода оценки (п. 1.4 Положения Банка России от 22.09.2015 № 492-П «Отраслевой стандарт бухгалтерского учета основных средств, нематериальных активов, инвестиционного имущества, долгосрочных активов, предназначенных для продажи, запасов, средств труда и предметов труда, полученных по договорам отступного, залога, назначение которых не определено, имущества и (или) его годовых остатков, полученных в связи с отказом страхователя (выгодоприобретателя) от права собственности на застрахованное имущество, в некредитных финансовых организациях»).
Предпочтительны стоимости, соответствующие данному виду стоимости: <ul style="list-style-type: none"> <li>добровольная сделка в типичных условиях;</li> <li>неопределенные участниками сделки;</li> <li>предполагаемое использование – наиболее эффективное использование.</li> </ul>

D-2

## 4. Приложения

# Задание на оценку

<b>Иные расчетные величины</b>
Текущая стоимость арендных платежей НПФ «Профессиональный» (АО) за земельный участок с кадастровым номером 72:23:0216003:5651, расположенный по адресу: г. Тюмень, ул. Чернышевского. Текущая стоимость арендных платежей НПФ «Профессиональный» (АО) за:
<ul style="list-style-type: none"><li>- земельный участок с кадастровым номером 66:41:0401033:1725, расположенный по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, пропорционально доли объекта в здании, расположенном на указанном земельном участке [293,1/9 678,5 от 1 124 кв. м];</li><li>- земельный участок с кадастровым номером 66:41:0401033:21, расположенный по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, [2931/94895 долей в праве аренды на земельный участок общей площадью 1 633 кв. м];</li><li>- земельный участок с кадастровым номером 66:41:0401033:3, расположенный по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева [2931/94895 долей в праве аренды на земельный участок общей площадью 508 кв. м];</li><li>- земельный участок с кадастровым номером 66:41:0401033:35, расположенный по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, [2931/94895 долей в праве аренды на земельный участок общей площадью 273 кв. м].</li></ul>
<b>Специальные допущения, иные существенные допущения</b>
Все необходимые и согласованные с Заказчиком на момент подписания данного Технического Задания допущения в части определения Объектов оценки, Даты оценки, вида определяемой стоимости и условий предполагаемой сделки указаны выше и не подлежат изменению после подписания данного Задания на оценку. Другие допущения, на которых должна основываться оценка, будут раскрыты в Отчете об оценке.
<b>Результаты услуг</b>
Результаты услуг будут изложены в Отчете об оценке (далее «Отчеты»), состоящий из основной части Отчетов, выполненной на бумажном носителе, и Приложения к Отчетам в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью (в соответствии с законодательством Российской Федерации) оценщика или оценщиков, которые провели оценку, а также подписью руководителя юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор, или уполномоченным им лицом.
<b>Форма представления итоговой стоимости</b>
Итоговая стоимость будет выражена в рублях, в виде числа (точного значения), и приведена с учетом округления.
<b>Язык</b>
Отчеты будут подготовлены на русском языке. Стоимость перевода Отчетов об оценке на другой язык не включена в стоимость Услуг.
<b>Ограничения оценки</b>
В процессе оценки могут быть выявлены ограничения в отношении источников информации и объема исследования, например, в связи с невозможностью проведения осмотра объекта оценки, которые могут оказывать существенное влияние на результат оценки. В Отчете об оценке будет включен перечень допущений и ограничений, относящихся к оказанным услугам по оценке. Примеры условий и ограничений, которые могут быть включены в Отчеты об оценке, приведены далее в настоящем Задании на оценку. В ходе оказания услуг Исполнитель может по своему усмотрению установить и включить в список дополнительные допущения и ограничения. Приемка Заказчиком Отчетов об оценке означает, что Заказчик согласовал использованные при подготовке Отчетов об оценке допущения и ограничения.

### Прочие положения

#### Сведения о саморегулируемой организации

Полное наименование: Ассоциация «Русское общество оценщиков».

Сокращенное наименование: РОО.

Место нахождения: РФ, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2А, офис 5.

#### Сведения об оценщиках

D-4

## 4. Приложения

# Задание на оценку

Оценка будет производиться следующими Оценщиками, являющимися работниками Исполнителя: 1) Архангельская Ольга Юрьевна включена в реестр членов РОО 01 января 2008 года, регистрационный номер №002517.
<b>Страхование и дополнительная ответственность</b> Профессиональная ответственность Исполнителя и Оценщиков застрахована: 1) Архангельская Ольга Юрьевна – обязательное страхование гражданской ответственности Оценщика: полис № 433-079074/22 СПАО «Ингосстрах» сроком с 2 сентября 2022 года по 1 сентября 2023 года. 2) Исполнитель - страхование профессиональной ответственности, полис № 0327R/950/0000001/22 АО «АльфаСтрахование» сроком с 01 июня 2022 г. по 31 мая 2023 г., страховая сумма (неагрегатаж) 2 000 000 000 (два миллиарда) рублей. Исполнитель несет дополнительную ответственность по отношению к ответственности Оценщика и Исполнителя, установленной гражданским законодательством и статьей 24.6 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», в размере, порядке и на основаниях, предусмотренных действующим законодательством.
<b>Независимость</b> Исполнитель настоящим гарантирует свою независимость применительно к Заказчику и имуществу Заказчика, являющемуся Объектом оценки, а также независимость Оценщиков, которые будут проводить оценку по Договору, а именно подтверждает, что: – Исполнитель не является аффилированным лицом Заказчика; – Исполнитель и Оценщики не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами или работниками Заказчика; – Исполнитель и Оценщики не имеют имущественного интереса в объекте оценки; – Оценщики не состоят с лицами, названными выше, в близком родстве или свойстве (определяемом законодательством); – Исполнитель и Оценщики не имеют вещных или обязательственных прав вне договора в отношении объекта оценки; Исполнитель и Оценщики не являются кредиторами Заказчика. Заказчик настоящим гарантирует, что он: – не является кредитором или страховщиком Исполнителя; – не будет вмешиваться в деятельность Исполнителя и/или Оценщиков, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничивать круг вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки. Конфликт интересов: Исполнителю неизвестно о каких-либо случаях конфликтов интересов в отношении фирмы или отдельных сотрудников, участвующих в выполнении проекта, которые могли бы оказать влияние на способность Исполнителя формировать независимое и объективное мнение. Стороны настоящим подтверждают, что установленная Договором стоимость Услуг Исполнителя не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки. Стороны признают и соглашаются, что несогласие Заказчика с итоговой величиной стоимости Объекта оценки не является критерием ненадлежащего качества Услуг Исполнителя по Договору и основанием для отказа от подписания Акта приема Услуг.
<b>Использование Отчетов об оценке</b> Результаты оценки и рекомендации будут предоставлены Заказчику исключительно в указанных Целях и не могут быть использованы в каких-либо иных целях. Отчеты не могут быть предоставлены каким-либо третьим лицам и не подлежат обсуждению с ними без нашего предварительного письменного согласия. Несмотря на положения статьи А.12 Приложения А и Договору, Заказчик вправе опубликовать Отчеты на своем сайте <a href="https://www.prtprof.ru/info/">https://www.prtprof.ru/info/</a> в силу Указания Банка России 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 (Федресуд) 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).

D-5

Также Заказчик вправе предоставлять Отчеты Центральному Банку Российской Федерации, действующему специализированному депозитарию Заказчика (на момент заключения Договора это Общество с ограниченной ответственностью «Специализированная депозитарная компания «Гарант»), действующему аудитору Заказчика (на момент заключения Договора это Специальное общество «Аудиторская фирма «Спартея») аффилированным лицам Заказчика, их профессиональным консультантам и аудиторам, которым необходимо ознакомиться с содержанием Отчетов для целей оказания консультационных услуг Заказчику, при условии обеспечения такими лицами конфиденциальности в отношении Отчетов и информирования Заказчиком указанных лиц о том, что Исполнитель не принимает на себя каких бы то ни было обязанностей и ответственности в отношении указанных лиц, в том числе ответственности консультанта.
<b>Ограничения по объему услуг</b> Исполнитель не будет проводить какие-либо процедур независимой проверки, которые затрагивают следующие аспекты: (i) юридические вопросы, (ii) вопросы природоохранного характера, (iii) кадровые вопросы, (iv) анализ рынка, включая конкурентную среду, (v) аспекты, связанные с макроэкономическим или геополитическим воздействием, (vi) вопросы страхования, (vii) информационные технологии, (viii) соблюдение законодательства и требований регулирующих органов, (ix) синергетической эффект, (x) проверку кибербезопасности. В Отчеты будут включены перечень условий и ограничений, относящихся к описанным услугам. Примеры условий и ограничений, которые могут быть включены в Отчеты, приведены ниже: – При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов или по рассмотрению таких факторов, если они будут раскрыты после завершения процедур по оценке. – Анализ прав собственности, связанных с оцениваемым имуществом, не проводился. Предполагается, что права собственности являются законными. Исполнитель не берет на себя ответственность за правовые аспекты, включая какие-либо права требования или обременения, которые могут существовать в отношении оцениваемого имущества, если в Отчетах об оценке не указано иное. – Заключение о стоимости, приведенное в Отчетах об оценке, действительно только на дату оценки, указанную в отчетах. Изменения рыночных условий могут привести к значительным изменениям величины стоимости, рекомендованной Исполнителем на указанную дату оценки. Исполнитель не несет ответственность за изменения рыночных условий или за использование владельцев оцениваемого имущества найти покупателя, готового заплатить цену, равную стоимости, указанной в Отчетах об оценке. – Исполнитель не несет ответственность за следующие используемые при проведении оценки информацию и данные: – полученные непосредственно от Заказчика; – информацию, опубликованную в любых средствах массовой информации, включая Интернет; – специальную и служебную литературу в области оценки; – мнения экспертов по отдельным вопросам (например, технических специалистов). Указанные информация и данные принимаются Исполнителем как достоверные. – В процессе оказания услуг по проекту Исполнитель будет получать информацию в письменном и устном виде и данные в электронном формате относительно структуры, деятельности, финансовых показателей и технических характеристик оцениваемого имущества. Указанные данные и информация будут получены от руководства и специалистов Заказчика. В процессе анализа Исполнитель будет считать эти данные и информацию достоверной и не будет проводить независимой проверки их точности или полноты. Исполнитель не несет ответственности за достоверность предоставленной ему исходной информации. – Исполнитель не несет ответственности за решения, касающиеся финансовой деятельности или вопросов налоговой отчетности, поскольку они являются прерогативой Заказчика. Ответственность за решения, касающиеся финансовой деятельности или вопросов налоговой отчетности в отношении оцениваемого имущества, так же как и за использование результатов анализа в целом, лежит на самом Заказчике. – Отчеты об оценке, подготовленные Исполнителем, основаны на допущении о соблюдении Заказчиком всех применимых к нему законов и нормативных актов Российской Федерации, за исключением специально оговоренных случаев. – Ни Исполнитель, ни кто-либо из лиц, принимавших участие в создании Отчетов об оценке, не могут привлекаться и даче свидетельских показаний или к участию в судебных разбирательствах в связи с Отчетами об оценке, если это не предусмотрено конкретными предварительными договоренностями или решением суда. – При формировании мнения относительно стоимости в рамках оказания Услуг не будет учитываться возможность наличия в составе собственности Заказчика каких-либо материалов или веществ, представляющих собой потенциальную угрозу для здоровья,

D-6

## 4. Приложения

# Задание на оценку

<p>включая наличие токсичных отходов и т. д. Руководству Заказчика рекомендовано пригласить специалистов в этой области для изучения и определения наличия и степени распространения таких веществ и существования каких-либо связанных с ними рисков.</p>
<p>- По своему характеру оценка не может рассматриваться как точная наука, а выводы во многих случаях будут субъективными и будут зависеть от использования личных суждений. Следовательно, представляется невозможным подготовить неоспоримую оценку стоимости, в связи с чем Исполнитель представляет результат в виде диапазона вероятных значений. Однако для целей данного задания Исполнитель представит одно значение в пределах рекомендуемого диапазона. Несмотря на то, что рекомендации, включенные в настоящие Отчеты, основываются на методах и приемах, которые Исполнитель считает уместными в данных обстоятельствах, Исполнитель не может гарантировать того, что такие значения или диапазон значений будут приемлемыми для других лиц.</p>
<p>Исполнителю неизвестно о каких-либо случаях конфликтов интересов в отношении фирмы или отдельных сотрудников, участвующих в выполнении проекта, которые могли бы оказать влияние на способность Исполнителя формировать независимое и объективное мнение.</p>
<p><b>Оказание услуг другим заказчикам</b></p> <p>Заказчик признает, что Фирма сети Исполнителя (как определено в статье А.4 Приложения А к Договору) вправе оказывать профессиональные услуги другим заказчикам, в том числе в связи с предполагаемой сделкой. Заказчик соглашается с тем, что любая такая Фирма сети Исполнителя может оказывать такие услуги указанным лицам при условии, что в отношении информации Заказчика применяются все необходимые меры по соблюдению конфиденциальности и (а) что ни один из специалистов группы, обслуживающей Заказчика, не будет входить в состав любой другой группы специалистов, оказывающих услуги прочим лицам, и (б) группа, обслуживающая Заказчика, не вправе разглашать любой другой группе специалистов такую конфиденциальную информацию без предварительного письменного согласия Заказчика.</p>
<p>« 12 » апреля 2023 года</p>
<p><b>ПОДПИСИ СТОРОН:</b></p>
<p>Исполнитель: ООО «Б1 – Консалт»</p> 
<p>Архангельская Ольга Юрьевна, Партнер</p>
<p>Заказчик: Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество)</p> 
<p>Годманова Ольга Юрьевна, ВРИО Президента</p>

## 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 (цоколь)

**Свободное назначение (A+), 160 м<sup>2</sup>**  
в бизнес-центре «Gazoil-Plaza (Газоил-Плаза)»  
Тюменская область, Тюмень, Ленинский, мкр. Драмтеатр (Ленинский), ул. Республики, 143А



160 м <sup>2</sup>	-1 из 1	Свободно	A+
Площадь	Этаж	Помещение	Класс

80 000 Р/мес.

+7 982 901-21-88

**РБН** АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
Регион Бизнес Недвижимость  
Документы проверены

Отчет о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

Предлагается в аренду помещение различной планировки в БЦ GAZOIL-PLAZA

Основные характеристики и преимущества помещения:

- Расположено на первой линии улицы Республики;
- Сделан качественный новый ремонт;
- Охраняемая автостоянка для арендаторов;
- Удобная транспортная развязка;
- Близость остановочных пунктов;
- Система видеонаблюдения, круглосуточная охрана;
- Система пожаро-охранной сигнализации;
- Центральная система кондиционирования, вентиляция
- Доступ 24/7, отдельный вход

АН "Регион Бизнес Недвижимость". Коммерческая недвижимость Тюмени  
Арт. 40962341

## 4. Приложение

# Копии интернет-страниц

### Расчет ставки аренды офисных помещений

#### Аналог 2 (цоколь)

**Свободное назначение, 31 м<sup>2</sup>**  
Тюменская область, Тюмень, Ленинский, мкр. Драмтеатр (Ленинский), ул. Республики, 157/1



**31 м<sup>2</sup>**    **-1 из 5**    **Свободно**  
Площадь    Этаж    Помещение

12 400 ₽/мес. ↓  
**+7 909 737-74-62**

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Престиж-Люкс**  
Документы проверены

Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

**АРЕНДА ОТ СОБСТВЕННИКА!** Предлагаем в аренду помещение в цокольном этаже здания с отдельным выходом. Арендная ставка 400 руб. за кв.м. Помещение после ремонта. Есть мокрая точка. Идеально подойдет под Груминг-салон. В шаговой доступности расположена Мед.Академия. В непосредственной близости расположены остановки общественного транспорта. Высокий пешеходный трафик. Зона охвата по посетителям жители Ленинского, Центрального районов г. Тюмень. Имеется парковка рядом с зданием. Возможно обсуждение всех коммерческих условий после просмотра. Агенствам не беспокоить.

## 4. Приложение

# Копии интернет-страниц

### Расчет ставки аренды офисных помещений

#### Аналог 3 (цоколь)

##### Свободное назначение, 134,1 – 184 м<sup>2</sup>

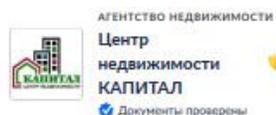
Тюменская область, Тюмень, Калининский, мкр. Южный 2-й, Депутатская ул., 80к2



134,1 – 184 м<sup>2</sup> 10 Свободно  
Площади Этажей Помещение

от 46 935  
до 101 200 Р/мес.

+7 912 390-60-78



Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

### Доступно 2 площади

5	134,1 м <sup>2</sup> -1 этаж	46 935 Р/мес. 4 200 Р/м <sup>2</sup> в год
5	184 м <sup>2</sup> 1 этаж	101 200 Р/мес. 6 600 Р/м <sup>2</sup> в год

- 1) Первый этаж, площадь 184 кв.м., две входных группы; Помещение полностью оборудовано под детский сад, сдается в аренду с мебелью! Стоимость: 550 р./кв.м.
- 2) Цокольный этаж, площадь 134,1 кв.м. Отдельная входная группа; Выполнен косметический ремонт! Стоимость: 350 р./кв.м., комиссии нет.

## 4. Приложение

# Копии интернет-страниц

### Расчет ставки аренды офисных помещений

#### Аналог 1 (3 этаж)

офис

Тюменская область, Тюмень, район Центральный,  
Советская ул., 55

Метро:

**278 640** □

9 600 □ за м<sup>2</sup> в год, комиссия 0%, для агента 0%

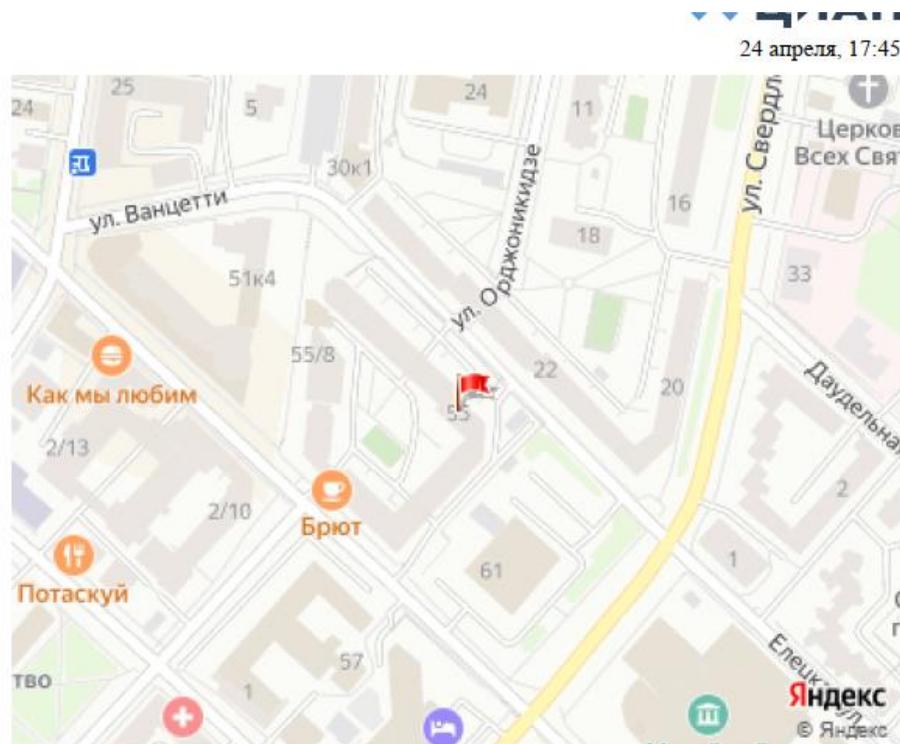
#### Общая информация:

Этаж:	2 / 2
Площадь:	348.3 м <sup>2</sup>
Комнаты:	None
Здание:	административное
Тип договора:	прямая аренда
Пропускная система:	нет
Мебель:	нет
Телефонные линии:	—

Представитель: **Денова недвижимость**

Деловой центр города; Первая линия, 2 этаж; Отдельный вход; Витражное остекление, возможно размещение рекламных вывесок; Кабинетная система, с возможностью перепланировки; Имеется парковка. Номер объекта: #1/541149/10232

Телефоны: +7 982 940-62-81



## 4. Приложение

# Копии интернет-страниц

### Расчет ставки аренды офисных помещений

#### Аналог 2 (3 этаж)

248 000 ₽/мес.



Офис, 276.6м²

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

[На карте](#)

#### Описание

Изменено: 13.12.22 568 просмотров

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 тран... [Ещё](#)

Отправляя заявку, вы соглашаетесь на обработку персональных данных

[Я не дозволил](#)

## 4. Приложение

# Копии интернет-страниц

### Расчет ставки аренды офисных помещений

#### Аналог 3 (3 этаж)

Офис, 59 м<sup>2</sup>

в торгово-офисном комплексе «Панорама»

Тюменская область, Тюмень, Калининский, мкр. Городище, ул. Ленина



59 м<sup>2</sup>

3 из 6

Свободно

59 000 ₽/мес. ↓

УСН; без комиссии

+7 909 736-33-23



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Главная Улица

Документы проверены

Сдается в аренду светлое офисное помещение на 3 этаже площадью 64 кв.м. в торгово-офисном центре "Панорама".

**БЕЗ КОМИССИИ ДЛЯ АРЕНДАТОРА**

Основные характеристики и преимущества:

- объект находится в центре города, что позволит удобно добираться сотрудникам из всех районов города;
  - высокая транспортная доступность, автобусная остановка находится возле здания;
  - помещение с ремонтом, при необходимости оставим мебель;
  - свободная планировка, в которой присутствуют стеклянные перегородки, при желании их можно убрать или заменить. Есть возможность аренды дополнительных площадей на этаже;
  - на этаже расположен санузел.
  - для удобства сотрудников на первом этаже находится заведение общепита;
  - парковка возле здания, а также напротив заведения "Артишок";
  - рядом располагаются городская набережная, Мост Влюбленных, институт Культуры.
- До встречи на показе. Ждем вашего звонка.

Инвестиционное агентство "Главная улица"

## 4. Приложение

# Копии интернет-страниц

### Расчет ставки аренды офисных помещений

#### Аналог 4 (3 этаж)

своб. назнач.

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

Метро:

**198 000** □

10 800 □ за м<sup>2</sup> в год, комиссия 0%, для агента 0%

#### Общая информация:

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

#### Представитель: Этажи Тюмень

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 коммунальный 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



23 апреля, 05:24



#### 4. Приложение

# Копии интернет-страниц

Расчет цены продажи офисных помещений

Аналог 1

**25 100 000 ₽**

90 942 ₽/м<sup>2</sup>

Свободное назначение, 276м<sup>2</sup>

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

[На карте](#)



[Я не дозвонился](#)

## Описание

Изменено: 26.03.23 190 просмотров

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

8 000 000 ₽

76 555 ₽/м<sup>2</sup>

Свободное назначение, 104.5м<sup>2</sup>

р-н Центр: Исторический, ул. Республики

[На карте](#)



Написать специалисту

Отправляя заявку, вы соглашаетесь на обработку [персональных данных](#)

[Я не дозвонился](#)

## Описание

Изменено: 16.01.23 422 просмотра

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.

#ликвD

## 4. Приложение

# Копии интернет-страниц

### Расчет цены продажи офисных помещений

#### Аналог 3

30-тур 30-тур

**20 000 000 ₹**  
78 524 ₹/м²

Офис, 254.7м²

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

[На карте](#)



**Описание**

Изменено: 19.03.23  332 просмотра

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 расположе... [Ещё](#)

**Написать специалисту**

Отправляя заявку, вы соглашаетесь на обработку [персональных данных](#)

[Я не дозвонился](#)

## 4. Приложение

# Копии интернет-страниц

### Расчет цены продажи офисных помещений

#### Аналог 4

**Офис, 147,7 м<sup>2</sup>**  
Тюменская область, Тюмень, Центральный мкр. Исторический, ул. Челюскинцев, 29



**147,7 м<sup>2</sup>**    **2 из 7**    **Свободно**  
Площадь    Этаж    Помещение

Продается просторное светлое офисное помещение в историческом центре Тюмени с современным ремонтом!

Собственник один, без обременения.

Прекрасно подойдет под офис или любую сферу услуг.  
Помещение на первой линии в историческом центре обеспечивает возможность заведения высокого клиентопотока, а соответственно получение отличных финансовых результатов.

Удобная транспортная развязка как личного так и общественного транспорта. Общественный транспорт организован в любую часть города (остановки в 1-5 минутах ходьбы). Напротив, располагается парковка.

Объект ликвидный - успевайте приобрести!  
Для покупателей АН Этажи агентское вознаграждение не оплачивается (бесплатно). Номер в базе: 4981565.

**14 300 000 Р**

**+7 912 391-38-65**

 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Этажи Тюмень** 🏆  
Документы проверены

 РИЕЛТОР  
**Козыра Козыра Наталья Александровна**

## 4. Приложение

# Копии интернет-страниц

### Расчет цены продажи офисных помещений

#### Аналог 5

В ходе общения с брокером было выявлено, что точный адрес помещения – ул. Чернышевского, д. 2а

**Офис, 600 м<sup>2</sup>**  
Тюменская область, Тюмень, Калининский, мкр. Дом Обороны, ул. Чернышевского, 26



**Офисное помещение с ремонтом**

600 м <sup>2</sup> Площадь	2 из 14 Этаж	Свободно Помещение
-------------------------------	-----------------	-----------------------

Арт. 39602429. Продам офисное помещение в центре города на втором этаже с новым ремонтом

Свободной планировки. Высота потолков 4 метра. Электрическая мощность 30 кВт.

В помещении два входа (пожарный во двор). Панорамное остекление. Парковочные места по периметру. Коммунальные платежи оплачиваются дополнительно.

**48 000 000 Р**  
Включены НДС

**+7 909 742-38-34**

 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Ситионлайн**   
 Документы проверены

На Цикл: 5 лет      Объектов в работе: 165

## 4. Приложение

# Копии интернет-страниц

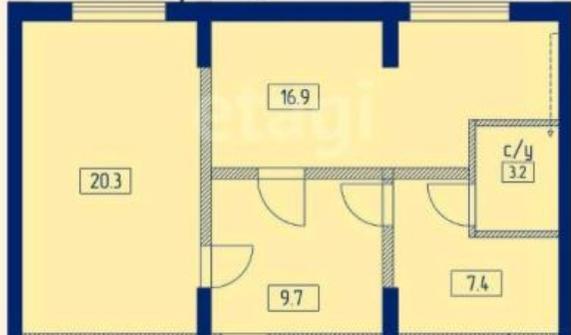
### Расчет цены продажи офисных помещений

#### Аналог 6

**Свободное назначение, 57,5 м<sup>2</sup>**  
Тюменская область, Тюмень, Центральный, мкр. Харьковская (Центральный), Харьковская ул., 27



Общий план



**Цокольный этаж.  
Помещение № 6  
общей площадью - 57,5 кв.м.**

Онлайн-показ  
**3 600 000 ₽**  
**+7 912 920-53-91**

 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Этажи Тюмень**  
Документы проверены

 РИЕЛТОР  
**Опушкин Опушкин Денис Сергеевич**

Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

Продам помещение свободной планировки в центре Тюмени. Помещение можно сдать по средней арендной ставке 500руб. за кв.м. Помещение находится на полу цокольном этаже, где за счет больших окон много света, высота потолков 3,3м. Перед зданием есть своя парковка для автомобилей, 40-50 мест. В помещении выполнен ремонт: стены оштукатурены, разведено электричество, отопление, установлены радиаторы, выведена вода и канализация, на полу кафель, на потолке амстронг. Имеется отдельный вход. Помещение без перегородок. Площадь помещения составляет 57,5 кв.м. Расположено в хорошем месте, где высокий трафик движения, очень большое количество автомобилей. Удобная транспортная развязка. Подходит под любой бизнес. Так же есть помещения другой площади, в данный момент проводим ремонтные работы (реконструкцию) Возможна покупка по ипотеке. Поможем с одобрением ипотечного кредита по специальным ставкам. Звоните, приходите, готовы показать в удобное для вас время и обсудить условия! . Номер в базе: 9098531.

## 4. Приложение

# Копии интернет-страниц

### Расчет цены продажи офисных помещений

#### Аналог 7

**Свободное назначение, 104,5 м<sup>2</sup>**

Тюменская область, Тюмень, Ленинский, мкр. Драмтеатр (Ленинский), ул. Энергетиков, 16



**104,5 м<sup>2</sup>**    **-1 из 16**    **Свободно**  
Площадь    Этаж    Помещение

**6 400 000 ₽**

**+7 982 961-46-56**

**этажи** АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Этажи Тюмень**  
Документы проверены

 **РИЕЛТОР**  
**Шишкина Наталья**  
**Викторовна**

Внимание!! Предлагается к продаже помещение свободного назначения. В данный момент в помещении сделан новый ремонт. Помещение имеет три мокрые точки. Отведенная электрическая мощность 8,5 кВт. В шаговой доступности находится Тюменский индустриальный университет, бизнес-центры. Помещение отлично подойдет под студию красоты, небольшое пищевое производство или под офис компании. Отличная транспортная развязка, до центра города на машине не более 5 минут. Документы готовы к сделке.

 [Отзыв о сайте](#)    возможен в любое удобное для вас время! В настоящее время сдано в

аренду. Отличное предложение для вложения денег и получения хорошей прибыли!. Номер в базе: 8754219.

## 4. Приложение

# Копии документов Заказчика



Негосударственный пенсионный фонд  
**Профессиональный**

Адрес:  
101000, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11, стр. 5  
Тел.: +7 (495) 603-56-75

ОГРН 1147799010325  
ИНН/КПП 7701 109908/770101001  
р/с 4070181089500001960  
Битв ГПБ (АО), г. Москва  
к/с 30101810200000000823  
БИК 044525823

исх. № ИСХ202305042  
от 04.05.2023

**Ольге Юрьевне Архангельской**  
Партнеру  
**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 30 апреля 2023 года (далее – «Дата оценки») в соответствии с Договором на проведение оценки №ТАС-2022-00241 и приложением D от 19 апреля 2023 года к нему (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., покорный 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 Невежина, 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 приведен 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 приведенные ниже заверения и предоставленную Фондом информацию, которые, по имеющимся у нас сведениям, являются правильными и полными, что мы подтверждаем настоящим письмом.

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

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

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

- Мы подтверждаем, что по состоянию на Дату оценки единственным арендатором в рассматриваемом нежилом помещении является ООО «Феста». Условия аренды определены договором аренды 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, приведенным в указанных выше документах.

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

Наименование статьи расходов, инженерной системы	Сумма, руб./год, без НДС	Описание
Вознаграждение УК «Логос»	1 236 008	услуги связи, РКО, Оплата специалистов экономист, бухгалтер, юрист, специалист по охране труда, налог УСН
Общее содержание и Фонд текущего ремонта	1 570 434	спецодежда, оплата специалистов (инженеры)
Система диспетчеризации	202 711	материалы, оплата специалистов (диспетчера)
Система электроснабжения	759 655	утилизация ламп, лампы, выключатели, датчики, кабельная продукция, оплата специалистов (электромонтер)
Узлы учета энергоресурсов	5 150	
Водоснабжение, водоотведение	1 016 398	промывка сетей спец. техникой, оплата специалистов (сантехник)

## 4. Приложение

# Копии документов Заказчика

Наименование статьи расходов, инженерной системы	Сумма, руб./год, без НДС	Описание
Вентиляция, отопление	172 010	инструмент, КИП, запорная арматура
Система контроля доступа и видеонаблюдения	3 876 988	счетчики и пр. расходники, расходники на сервера оплата специалистов (4 дежурных), частично оплата специалистов (техник-слаботочник)
Система ПОС и пожаротушения	427 450	обслуживание системы ПОС спец. организацией, пожарные датчики
Озеленение территории	30 560	услуги спец.предприятия
Уборка мусорокамеры	55 620	
Вывоз снега	360 500	услуги спец.предприятия, внешняя и внутренняя территория
Обслуживание МОП и дворовая территория	3 247 555	оплата специалистов (сотрудника на уборке МОП и тех.помещений 1 шт.ед) аутсорсинг по уборке территории
Всего	12 961 039	

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

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

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

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

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

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

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

Статья расходов	Сумма, руб., без НДС
Услуги охраны	1 072 800,0
Техническое обслуживание средств охранно-пожарной сигнализации	90 000,0
Кнопка быстрого реагирования	13 500,0
Вода	58 988,2
Тепло	144 315,8
Услуги по обращению с ТКО	15 035,1
Пользование контейнерами	60 000,0

3

Статья расходов	Сумма, руб., без НДС
Уборка	544 837,6
Интернет	26 400,0

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, приведенным в указанных выше документах.

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

Наименование	Сумма	в т.ч. НДС
Эксплуатационные расходы		
Охрана и безопасность	1 854 068,9	нет
Клининг	981 282,0	нет
Вывоз мусора	86 200,0	20%
Вывоз снега	452 400,0	нет
ТО ОПС, видеонаблюдения	93 840,0	нет
Коммунальные расходы		
Электроснабжение	1 452 314,6	20%
Отопление	659 879,4	20%
Водоснабжение	19 965,0	20%
Водоотведение	165 000,0	20%
Обслуживание инженерных систем	36 579,5	20%

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

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

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

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

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

Наименование	Сумма, руб., без НДС	Сумма, руб., с НДС
Эксплуатационные расходы		
Текущий ремонт	1 448 253,00	1 737 903,60

4

## 4. Приложение

# Копии документов Заказчика

Наименование	Сумма, руб., без НДС	Сумма, руб., с НДС
Охрана и безопасность	2 607 609,00	2 607 609,00
Клининг	10 881 017,12	11 457 627,80
Вывоз мусора	147 454,12	176 944,94
Обслуживание инженерных систем	887 417,83	1 064 901,40
ТО ОПС, видеонаблюдения	263 333,32	315 999,98
Коммунальные расходы		
Электроснабжение	4 351 300,00	5 221 560,00
Отопление	1 063 400,00	1 276 080,00
Водоснабжение, Водоотведение	433 300,00	519 960,00

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	7 250 850,41
Страховые взносы	1 740 204,10
Материалы	1 432 778,28
Сбор, вывоз снега, мойка окон	232 314,33
Уборка снега с крыши	62 130,00
Дератизация	37 140,00
Замена ковровых покрытий	90 600,00
Утилизация ламп	35 000,00
Охрана и безопасность	
Заработная плата	2 057 346,61
Страховые взносы	493 763,19
Материалы	32 500,00
Сопровождение тревожной кнопки	24 000,00

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

(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.

Президент



Ю. А. Зверев

5

### Приложение к письму-предоставлению

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

Наименование файла	Размер файла, байт
1. Остаточная стоимость 31032023.xlsx	17 510
г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25	
1.а Екатеринбург КоммунальныеРадищева.xlsx	11 825
1.а Екатеринбург Феста коммунальные платежи за 1 квартал 2023 г.xls	20 480
1.а Екатеринбург Феста коммунальные платежи за 2022 г.xls	30 720
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
2. Екатеринбург Радищева расчет арендной платы зем.участка ВХ202302142.pdf	1 208 876
20201223 ДС Договор аренды (НПФП-Феста).pdf	132 545
20230413 Выписка ЕГРН Екатеринбург 1313.pdf	706 849
20230413 Выписка ЕГРН Екатеринбург 16.pdf	728 715
20230413 Выписка ЕГРН Екатеринбург 18.pdf	354 430
4. Екатеринбург договор страхования Альфастрахование №43912_919_5000016_23 от 10.02.23.pdf	607 453
Агентский договор, Екатеринбург.pdf	178 812
Альфастрахование №43912_919_5000016_23 от 10.02.23.pdf	607 453
Договор аренды, Екатеринбург.pdf	904 298
Смета Галерея Радищева,25 2023.pdf	162 432
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
1Остаточная.xlsx	15 135
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
2. Тюмень Исх. письмо по аренде зем.участка .pdf	584 949
2. Тюмень расчет арендной платы .docx	20 949
20230413 Выписка ЕГРН Тюмень 5651.pdf	415 403
20230413 Выписка ЕГРН Тюмень 5674.pdf	475 978
20230413 Выписка ЕГРН Тюмень 5677.pdf	396 932
20230413 Выписка ЕГРН Тюмень 5679.pdf	393 197
Годовая бухгалтерская отчетность за 2022 год.pdf	22 706 297
Затраты Чернышевского за 2022 и 1 кв. 2023 (с ПРОГНОЗОМ по КУ).xlsx	27 645

6

#### 4. Приложение

## Копии документов Заказчика

Наименование файла	Размер файла, байт
<b>г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5</b>	
20181227 ДС аренда Энергостроителей.pdf	4 479 612
20201228 ДС Договор аренды (НПФП-ЮРИЦ).pdf	254 499
9.20181213 Дог аренды Энергостроителей №Д-ЮРИЦ-2018-0123 от 13.12.18 (НПФ - ЮРИЦ).pdf	15 173 574
Техпаспорт Энергостроителей 5.pdf	7 357 541
17.Альфастрахование Договор №43919_919_22 Сургут Энергостроителей.pdf	2 745 123
20230413 Выписка ЕГРН Сургут 1200.pdf	429 271
20230413 Выписка ЕГРН Сургут 1201.pdf	431 818
20230413 Выписка ЕГРН Сургут 1202.pdf	424 269
20230413 Выписка ЕГРН Сургут 38.pdf	390 934
Бухгалтерская Отчетность ЮРИЦ 2022 г.pdf	522 865
Годовая бухгалтерская отчетность за 2022 год.pdf	22 706 297
Расходы административного здания по адресу г. Сургут ул. Энергостроителей д 5 на 2023 ПРОГНОЗ.xlsx	14 482
<b>г. Курган. Ул. Тимофей Невежина, д.3 стр 2</b>	
1.Любимый город ООО Дог. 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
20230413 Выписка ЕГРН Курган 159.pdf	427 699
20230413 Выписка ЕГРН Курган 413.pdf	433 353
БО Любимый город 2022.pdf	5 744 969
БО СУСХ 2022.pdf	2 374 680
Расходы за 2022г Ожид.2023 Курган Невежина 3.xlsx	26 456

#### 4. Приложение

## Копии документов Заказчика

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

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



#### 4. Приложение

# Копии документов Заказчика

### 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 конструктив. элем. по сборнику	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструктив. 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	чердач-ное	ж/б плиты перекрытия	8	1	8,0				
		между-этажн.	ж/б плиты перекрытия							
		надпод-валън	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	отопле-ние	есть	19	-4	14,6				
		водопро-вод	есть							
		канализа-ция	есть							
		г. водо-снабж.	есть							
		вентиля-ция	нет							
		газоснабже-ние								
		ванны								
		телефон	есть							
		электро-освещ.	есть							
		телевид.								
радио	нет									
9	Прочие работы	прочие работы		5	1	5,0				
итога				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:						в ценах 1991г.					
						удел. вес на проектные объемы	поправки к стоимости, коэффициент	на материал стен	стоимость материал с поправ.	коэф-то (объем-ч. куб. площ. м кв)	Восстановительная стоимость в рублях	% износа	Действительная стоимость в рублях				
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, корп. 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	5.40	3.46
А4	Учрежденческое	Подвал	6	Подсобное 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	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	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	Архив	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	Электрощитовая	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, корп. 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

22.06.06  
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 помеще- ния по внутр. обмеру
А4	*****	Повал	I	Лестничная клетка	8.10			1.46
А4	*****	Повал	II	Лестничная клетка	16.20			1.46
				Итого по подвалу :	24.30	0.00	0.00	
А4	*****	Первый	I	Лестничная клетка	8.60			2.84
А4	*****	Первый	II	Лестничная клетка	7.60			2.84
А4	*****	Первый	III	Лестничная клетка	17.30			2.84
				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

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

Лист 2 Лист 2

		Имя объекта недвижимости	
		Имя объекта недвижимости	Имя объекта недвижимости
Лист № 1 Листов 2		Всего листов: 2; 2	Всего листов: 3
14.04.2023, № КУДИЕ-001/2023-8/7849640		72-23-021/003/5677	Всего листов: 4
Кадатровый номер:			
1	Праваобладатель (правообладатели):	1.1	Негосударственная пенсионная фонд "Профессиональная" (Акционерное общество), ИНН: 7701109918, ОГРН: 114779910325
	Сведения о возможности предоставления преемным лицам первоначально данных физических лиц:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	3.1	Собственность 72-72-001-72-000/269-2016-7108/2 18.08.2016 09:49:15
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества, выдан 14.07.2016
4	Сведения об установлении государственной регистрации права, права, ограничения права без инициативы и в силу закона отчуждения лица, отчужда:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
5.1	Идентификационный номер государственной регистрации:	Архив	
	дата государственной регистрации:	27.12.2018 15:58:28	
	номер государственной регистрации:	72-23-021/003/5677-22/053/2018-1	
	проект, на который установлена ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 24.12.2018 по 31.12.2030	
	вид, а также второго установленны ограничения права и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Энергодатный компания "Восток", ИНН: 7705424509, ОГРН: 1037739123696	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам первоначально данных физических лиц:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договорное соглашение в договоре аренды, № ДС-ТЭ-2018-1991, выдан 13.12.2018	
		Договор аренды, № ДС-ТЭ-2018-058, выдан 24.08.2016	
		Договор аренды, выдан 12.09.2017	

Идентификационный номер государственной регистрации: 72-23-021/003/5677  
Имя объекта недвижимости: Имя объекта недвижимости



#### Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии

уполномоченный орган государственной власти

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

Лист 1 Лист 1

		Имя объекта недвижимости	
		Имя объекта недвижимости	Имя объекта недвижимости
Лист № 1 Листов 1		Всего листов: 1; 1	Всего листов: 3
14.04.2023, № КУДИЕ-001/2023-8/7849640		72-23-021/003/5677	Всего листов: 4
Кадатровый номер:			
1	Номер кадастрового участка:	72-23-021/003	
	дата присвоения кадастрового номера:	26.05.2016	
	Ранее предоставленный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	
	Местоположение:	Томская область, город Томск, улица Чернышевского, 1, корпус 3, помещение №7	
	Площадь, м2:	39.1	
	Назначение:	Нежилое	
	Инициализация:	исходное положение	
	Пример типовой, на котором расположено помещение, машино-места:	Этаж № 3	
	Вид жилого помещения:	данные отсутствуют	
	Кадастровая площадь, кв.м:	853461.01	
	Кадастровый номер объекта недвижимости, в пределах которого расположено объект недвижимости:	72-23-021/003/749	
	Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют	
	Сведения об статусе жилого помещения в государственном реестре недвижимости, кадастровый номер жилого помещения, кадастровый номер земельного участка, к которому относится жилое помещение, кадастровый номер земельного участка, к которому относится жилое помещение:	данные отсутствуют	
	Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "Архивные"	
	Сведения об объекте недвижимости:	данные отсутствуют	
	Подлежащая выписка:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "Архивные"	

Идентификационный номер государственной регистрации: 72-23-021/003/5677  
Имя объекта недвижимости: Имя объекта недвижимости





## 4. Приложение

# Копии документов Заказчика

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии  
информационно-технологический центр

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости и зарегистрированных прав на объект недвижимости  
 Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 13.04.2023, поступившего на рассмотрение 13.04.2023, сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Лист 1 из 1

Помещение	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 3
14.04.2023г. № КУВН4-001/2023-87844726	Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер:	72:23:0216003:5679
Номер кадастрового квартала:	72:23:0216003
Дата присвоения кадастрового номера:	26.05.2016
Рядом расположенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, 1, корпус 3, помещение №66
Площадь, м <sup>2</sup> :	47.2
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Нежилое 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
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям пассажного дома социального использования или пассажного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "законным"
Общие отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Стороны: Ангелина Александровна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя: Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный" (Акционерное общество), 7701109908



Инженер, I категория	полное наименование должности	подпись	П.Ромонова К. Н.
		инициалы, фамилия	

Лист 2 из 2

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

Помещение	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 3
14.04.2023г. № КУВН4-001/2023-87844726	Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер:	72:23:0216003:5679

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный" (Акционерное общество), ИНН: 7701109908, ОГРН: 1147799010325
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и адрес государственной регистрации права:	2.1	Собственность 72-72/001-72/001/2009/2016-7110/2 18.08.2016 09:59:15
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества, выдан 14.07.2016
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Отражение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	дата государственной регистрации:	Аренда	27.12.2018 15:58:28
	номер государственной регистрации:		72:23:0216003:5679-72/053/2018-1
	арен, на которой установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 24.12.2018 по 31.12.2030
	лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:		Акционерное общество "Энергосбытовая компания "Восток", ИНН: 7705424509, ОГРН: 1037739123696
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Дополнительное соглашение к договору аренды, № ДС-13-2018-1991, выдан 13.12.2018
			Дополнительное соглашение к Договору аренды, выдан 12.09.2017
			Договор аренды, № Д-Т-40716-0586, выдан 24.08.2016



Инженер, I категория	полное наименование должности	подпись	П.Ромонова К. Н.
		инициалы, фамилия	

## 4. Приложение

# Копии документов Заказчика

Лист 3	
Помещение над объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела: 3
Всего листов выписки: 4	
14.04.2023г. № КУВН-001/2023-87844726	
Квартальный номер: 72-23-0216003-5679	
1	Дополнительное соглашение к договору аренды № Д-ТЗ-2016-0586 от 24 августа 2016 года, выдан 31.03.2021
2	Дополнительное соглашение к договору аренды № Д-ТЗ-2016-0586 от 24 августа 2016 года, выдан 19.01.2021
3	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, отягченная права без пообязанного в силу закона согласия третьего лица, супруга;
4	сведения об ипотечном залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для удержания ипотеки;
5	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение облигационной документацией закладной или эквипроцентной закладной;
6	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;
6	Заявленные в судебном порядке права, требования;
7	Сведения о взыскании в отношении должника-гражданина;
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица;
9	Сведения о наличии решений об аресте объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;
11	Правовитязия и сведения о наличии поставщика, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, арраршения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделан в отношении объекта недвижимости;
Представлены документы на государственную регистрацию. Право. Запись, об ипотеки	
	
Инженер I категории полное наименование должности	П.Елюкова К. Н. инженер, фамилия

Лист 4	
Помещение над объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела: 3
Всего листов выписки: 4	
14.04.2023г. № КУВН-001/2023-87844726	
Квартальный номер: 72-23-0216003-5679	
	
Масштаб 1:200	
	
Инженер I категории полное наименование должности	П.Елюкова К. Н. инженер, фамилия

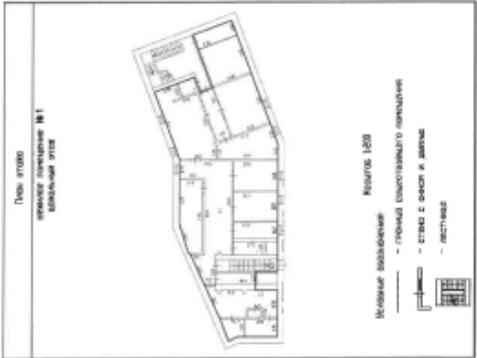
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
План расположения помещения, машино-места на этаже (листе 5а)





## 4. Приложение

# Копии документов Заказчика

Лист 5	
Помещение вид объекта недвижимости	
Лист № 2 из листа 5	Всего листов раздела 5: 2
Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 5	
14.04.2023г. № КУВНБ-001/2023-87844929	
Кадастровый номер: 72:23:0216003:5674	
Помер этажа (этажей):	
	
Масштаб 1	
Исполнитель (категория) полное наименование должности	Исполнитель К. Н. подпись, фамилия подпись, фамилия

## 4. Приложение

# Копии документов Заказчика

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии  
государственное учреждение

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 13.04.2023, поступившего на рассмотрение 13.04.2023, сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела: 3
14.04.2023г. № КУВН-001/2023-87850410	Всего листов выписки: 4
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: Томская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского	
Площадь, кв. м: 943 кв. м	
5120772.9	
Кадастровая стоимость, руб.: 72:23:0216003:749, 72:23:0216003:5857	
Классификация по назначению: Земля населенных пунктов	
Категория земель: земельное управление	
Вид разрешенного использования: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Статус земли об объекте недвижимости: данные отсутствуют	
Особые отметки: Стороном Ангелина Александровна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Государственный пенсионный фонд "Профессионализм" (Акционерное общество), 7701109908	

Раздел 1 Лист 1



Имярек   категория	Шилова К. Н.
полное наименование должности	инициалы, фамилия

Лист 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: 3
14.04.2023г. № КУВН-001/2023-87850410	Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер: 72:23:0216003:5651	

№	Правообладатель (правообладатели):	1.1	данные о правообладателе отсутствуют
1	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных (личного лица):	1.1.1	данные 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:	72:23:0216003:5651-72001/2017-10	
	срок, на который установлена ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 10.01.2017 по 14.09.2065	
	лицо, в пользу которого устанавливается ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Негосударственный пенсионный фонд "Профессионализм" (Акционерное общество), ИНН: 7701109908, ОГРН: 1147799010325	
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных (личного лица) основное государственной регистрации:	Акционерное общество "Энергосбытовая компания "Восток", ИНН: 7705404599	
	данные отсутствуют		
	Лицотор аренды земельного участка со множественностью лиц на стороне арендатора, заключенная с Департаментом муниципальных образований Томской области, № 23-32/23/6, выдан 08.10.2016		
	Соглашение о передаче земельных участков от 08.10.2016 № 23-32/23/6 со множественностью лиц на стороне арендатора, выдан 20.09.2021		
	Соглашение о передаче земельного участка от 08.10.2016 № 23-32/23/6 со множественностью лиц на стороне арендатора, выдан 16.09.2021		

Имярек   категория	Шилова К. Н.
полное наименование должности	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 жилых помещений (Приложение № 1 к настоящему Договору).

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

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

### 3. Срок действия Договора

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

3.2. Договор заключен на неопределенный срок.

### 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 приема 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 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, Стороны 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 23.08.2016г.».

### 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 принадлежностями 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  
ОГРН 1147799010325



Ю.А. Зверев

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



А.В. Быков

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 WSSDOCS: ДС-ТЗ-2017-1010, ID:482

Per. номер WSSDOCS: 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 шестьсот 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, корп. 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, корп. 3, помещение № 6, Кадастровый (условный) номер: 72:23:0216003:5679;

– 93 423,01 рубля (Девяносто три тысячи четыреста двадцать три рубля 01 копейка) в месяц, в том числе НДС (20%) – 15 570,50 рублей (Пятнадцать тысяч пятьсот семьдесят рублей 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, корп. 3, помещение №7, Кадастровый (условный) номер: 72:23:0216003:5677;

– 389 824,37 рублей (Триста восемьдесят девять тысяч восемьсот двадцать четыре рубля 37 копеек) в месяц, в том числе НДС (20%) – 64 970,73 рублей (Шестьдесят четыре тысячи девятьсот 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 почтовым Сторон».

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

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

9. Соглашение является неотъемлемой частью Договора.

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

11. Подписи Сторон

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

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


## 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

Reg. номер WSSDOCS: ДС-В-2020-12095. 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 копейка)** 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

Reg. номер WSSDOCS: ДС-В-2020-12095. 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.Н.

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

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

г. Тюмень

08.10.2016

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

### 1. Предмет Договора

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

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

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

1.3. На земельном участке расположены: нежилое здание.

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

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

не установлены.

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

### 2. Арендная плата<sup>1</sup>

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

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

AP – годовой размер арендной платы;

Сулксз – удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка;

Пл – площадь земельного участка, предоставленного в аренду;

Кдоп – дополнительный (понижающий) коэффициент;

Кнр – коэффициент нарушения установленного режима использования земельного участка;

Кд – коэффициент детализации.

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

<sup>1</sup>Получение информации о состоянии расчетов по договору, формированию акта сверки и квитанций на оплату арендной платы возможно в режиме онлайн на официальном портале органов государственной власти Тюменской области (www.admtumen.ru) в подразделе «Справочная информация о земельных участках» и в подразделе «Справочная информация о земельных участках».

Подписано: 08.10.16 А.А. ВК2017.0229.0

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

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

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

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

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

### 3. Права и обязанности Сторон

3.1. Права и обязанности Арендатора:

- вправе передать права и обязанности, предусмотренные настоящим договором, в субаренду (без передачи прав на объект, указанный в пункте 1.2 настоящего договора) без согласия Арендодателя;

- обязан произвести оплату за фактическое использование земельного участка;

- обязан в течение 14 календарных дней со дня совершения сделки, указанной в абзаце 1 настоящего пункта, а также сделки, указанной в разделе 5 настоящего договора, представить Арендодателю копию соответствующего договора.

3.2. Права и обязанности Арендодателя:

- обязуется передать Арендатору земельный участок, указанный в пункте 1.1 настоящего договора, в течение 10 (десяти) дней со дня подписания настоящего договора;

- вправе осуществлять проверку порядка использования Арендатором земельных участков в соответствии с условиями настоящего договора.

### 4. Ответственность Сторон

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

### 5. Прочие условия

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

<sup>2</sup>Ознакомление возможно в источниках официального опубликования нормативных правовых актов Правительства Тюменской области: в газетах «Тюменская правда», «Парламентская газета «Тюменская известия», «Тюменская область сегодня», а также на официальном портале органов государственной власти Тюменской области (www.admtumen.ru) в подразделе «Опубликование законов Тюменской области и иных нормативных правовых и правовых актов» раздела «Законодательство», официальном интернет-портале правовой информации (www.pravo.gov.ru)

<sup>3</sup>Информацию об указанных в данном пункте сведениях возможно получить в режиме онлайн на официальном сайте органа государственной власти Тюменской области в подразделе «Справочная информация о земельных участках» и в подразделе «Справочная информация о земельных участках».



## 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 № 72-72/001-72/001/688/2016-11992; Запись регистрации права собственности от 12.08.2016 № 72-72/001-72/001/688/2016-51322; Запись регистрации права собственности от 12.08.2016 № 72-72/001-72/001/688/2016-51322;	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 № 72-72/001-72/001/688/2016-71092; Запись регистрации права собственности от 18.08.2016 № 72-72/001-72/001/688/2016-71092; Запись регистрации права собственности от 18.08.2016 № 72-72/001-72/001/688/2016-111092; Запись регистрации права собственности от 18.08.2016 № 72-72/001-72/001/688/2016-71092.	415,33

Начальник отдела договорных отношений

  
Т.А. Петрова

Генеральный директор АО «Восток»

  
12.12.2016  
М. 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: Расчет арендной платы на 1 л. в 1 экз.

3. Адреса и подписи сторон:

**Арендодатель**  
Департамент имущественных отношений Тюменской области

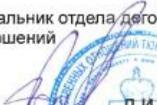
**Арендатор**  
НПФ «Профессиональный» (АО)

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

Приложение № 3

### АКТ

#### приема - передачи в аренду земельного участка

г. Тюмень

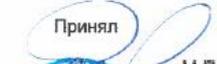
15.10.2016

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	Принял
	
Т.А. Петрова	М.П. Ромашев
	
	15.10.2016
	
	Ю.А. Зверев
	

#### 4. Приложение

## Копии документов Заказчика



**ДЕПАРТАМЕНТ  
ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ  
ТЮМЕНСКОЙ ОБЛАСТИ**

ул.Савко, д.38, корп.1, г.Тюмень, 625004,  
тел. (3452) 69-01-69, факс (3452) 69-01-51  
E-mail: dfo@72to.ru, ОКПО 00090871,  
ОГРН 1057200738792, ИНН/КПП 7202138460/ 720301001

\_\_\_\_\_30.12.2022 23863/15-2\_\_\_\_\_

На № ИСХ202212091 от 09.12.2022

#### О направлении информации

На Ваше обращение (входящий Департамента имущественных отношений Тюменской области от 09.12.2022 № 36997) направляю расчет арендной платы на 2023 год по договору аренды земельного участка от 08.10.2016 № 23-32/236.

В целях получения информации о состоянии лицевого счета по договору аренды земельного участка для сверки платежей Вы можете воспользоваться сервисом «Электронная приемная» на официальном портале органов государственной власти Тюменской области в разделе "Власть/Департамент имущественных отношений Тюменской области" <https://dfoinfo.72to.ru>.

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

Начальник отдела экономики

О.Ю. Кузнецова



## 4. Приложение

# Копии документов Заказчика

Лицевой счет: 172010148100070530

### РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ПО ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ОТ 08.10.2016 № 23-32/236

Размер арендной платы за землю исчисляется по формуле:

$$Ап = Супкса \times Пл \times Кдоп \times Кнр \times Кд,$$
 где:

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

Дата	Супкса	Пл	Кд	Кдоп	Кнр	Размер арендной платы по кварталам (руб.)			
						1 квартал	2 квартал	3 квартал	4 квартал
01.01.2023	5 430,30	264,64	2,00	1,00	1,00	7 185,37	7 185,37	7 185,37	7 185,37

### 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

\_\_\_\_\_  
О.Ю. Кузнецова

м.п.



QR-код содержит информацию о Вашем лицевом счете и реквизитах Департамента для оплаты

Код содержит ссылку на Электронную приемную Департамента

Электронная приемная <https://dciinfo.72to.ru> , новости <https://vk.com/dcioto>

## 4. Приложение

# Копии документов Заказчика



**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: 4070181089500001960 в Банк ГПБ (АО)  
 Корр. счет: 30101810200000000823  
 БИК: 044525823

**2. СТРАХОВЩИК:**  
 Акционерное Общество «АльфаСтрахование»  
 Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр. Б  
 ИНН: 7713056834 КПП: 772501001  
 Расчетный счет: 40701810901850000371 в АО «Альфа-Банк»  
 Корр. счет: 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



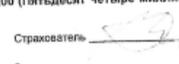
5.4. Взрыв паровых котлов, газохранилищ, газопроводов, машин, аппаратов и других технических устройств - (в соответствии с п. 3.2.4. «Правил» и «Дополнительными условиями по страхованию убытков от взрыва» к ним);  
 5.5. Повреждения в результате аварий гидравлических и противопожарных систем - (в соответствии 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)	Нежилые помещения, конструктив, включая отделку и инженерное оборудование. Цоколь. Общая площадь 251,10 кв. м. Кадастровый номер: 72-23-0218003-5674	40 379 392,50	20 189,70
2	Тюменская область, город Тюмень, улица Чернышевского, дом 1, корпус 3 (помещение № 6)	Нежилые помещения, конструктив, включая отделку и инженерное оборудование. 3-й этаж. Общая площадь 45,90 кв. м. Кадастровый номер: 72-23-0218003-5679	7 381 179,27	3 690,59
3	Тюменская область, город Тюмень, улица Чернышевского, дом 1, корпус 3 (помещение № 7)	Нежилые помещения, конструктив, включая отделку и инженерное оборудование. 3-й этаж. Общая площадь 38,80 кв. м. Кадастровый номер: 72-23-0218003-5677	6 239 428,23	3 119,71
<b>Итого:</b>			<b>54 000 000,00</b>	<b>27 000,00</b>

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 Застрахованного имущества: поддерживать Застрахованное 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 Застрахованного имущества. Это же требование по содержанию относится к зданиям, сооружениям, помещениям и иным местам, в которых находится застрахованное имущество. При нарушении Страхователем (Выгодоприобретателем) вышеуказанных требований, убытки не подлежат возмещению в той части, в которой такое нарушение привело к наступлению страхового случая или увеличению размера ущерба от его наступления. Однако Страховщик не имеет права ссылаться на нарушение, если он был письменно проинформирован о нем Страхователем при заключении Договора страхования в Анкете-заявлении на страхование или иным задокументированным способом, или если нарушение было выявлено и зафиксировано Страховщиком по результатам предстрахового осмотра (если такой осмотр проводился). Под Страхователем/Выгодоприобретателем здесь понимаются его аффандельцы и руководящие работники – директор, их заместители и прочие ответственные лица, наделенные полномочиями и несущие ответственность за соблюдение указанных 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:

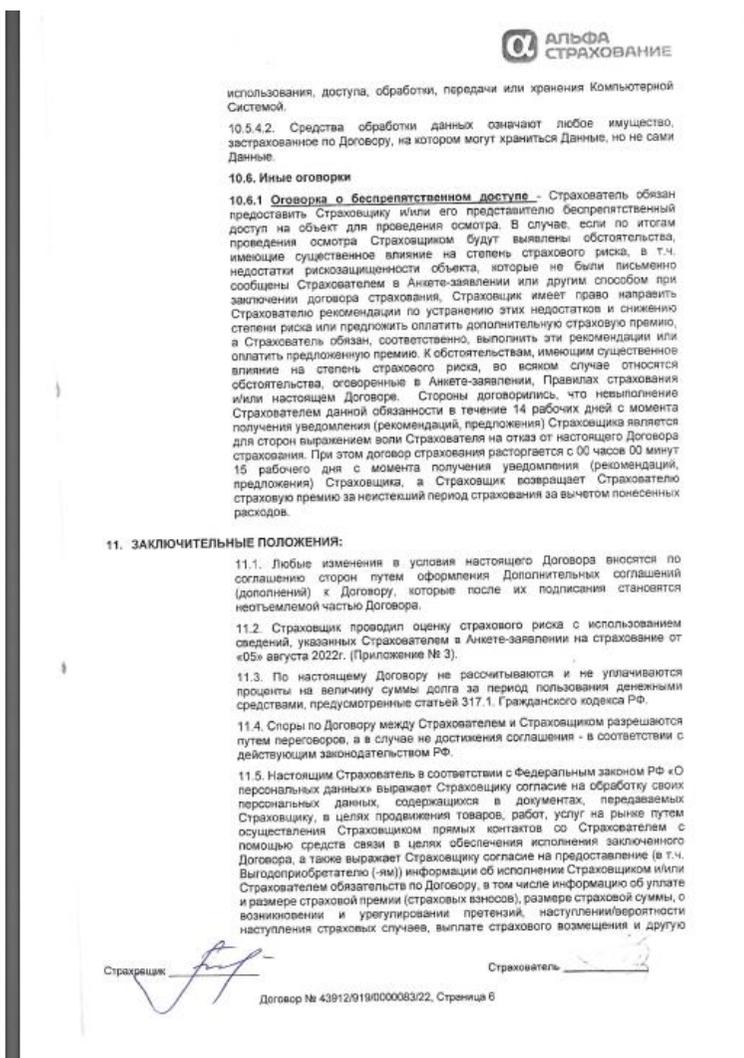
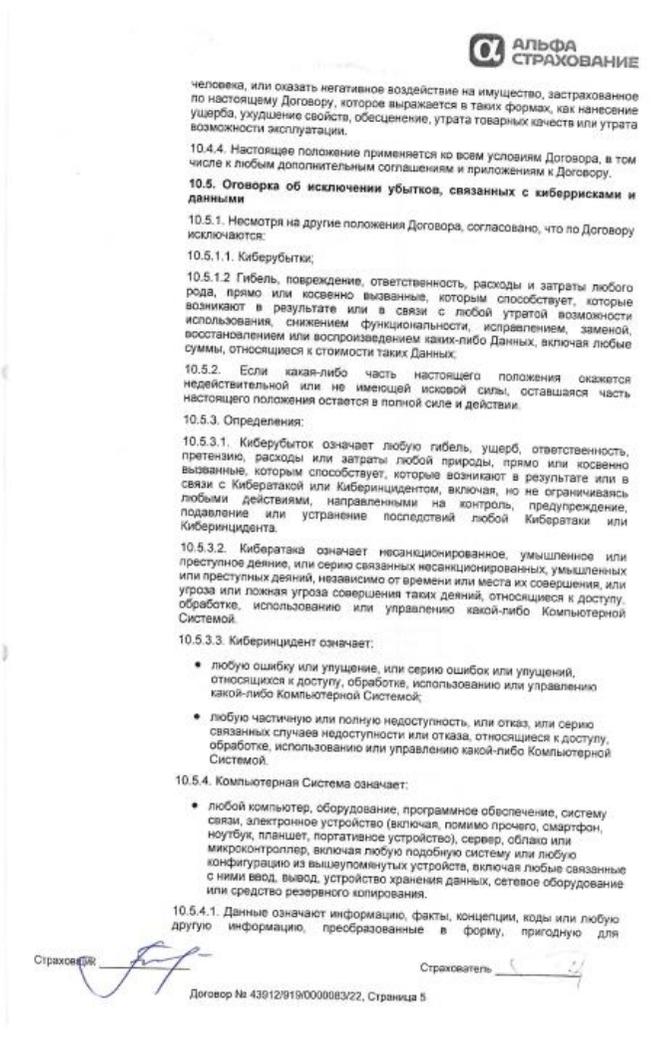
10.4.3.1 к такому веществу или возбудителю относятся, помимо всех прочих, вирус, бактерия, паразит, иной организм или какая-либо разновидность вышеупомянутых, независимо от того, считаются ли они живыми, и

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

## Копии документов Заказчика



## 4. Приложение

# Копии документов Заказчика

 **АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ**

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

11.6. Стороны договорились, что все уведомления в рамках настоящего Договора направляются по электронной почте:  
Страховщику: SahatskayaI@alfastrah.ru; в части страховых случаев/убытков: SOS@alfastrah.ru.

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

11.8. Агент ИП Россохина Наталья Александровна (агентский договор №4477/ТАИП/2017 от «29» мая 2017г.), тел. 8-9122456255, эл. почта rossokhina@list.ru.

11.9. Приложения:  
Приложение № 1. Памятка об урегулировании убытков;  
Приложение № 2. Правила страхования;  
Приложение № 3. Анкета-заявление на страхование от «05» августа 2022г.

**СТРАХОВЩИК**  
АО «АльфаСтрахование»

**СТРАХОВАТЕЛЬ**  
Негосударственный пенсионный фонд  
«Профессиональный» (Акционерное общество)

М.П. \_\_\_\_\_  
Заместитель куратора / Руководитель блока  
Боксеев Денис Валерьевич

М.П. \_\_\_\_\_  
Президент  
Зверев Юрий Александрович

Доверенность №4769/2024 от 01.05.2022

Договор  - первичный,  - пролонгация Договора №43912/919/0000178/21

Менеджер договора со стороны Страховщика: Сахацкая Ирина Дмитриевна  
Тел. (343) 287-0-287\_748615 электронная почта: SahatskayaI@alfastrah.ru

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

Договор № 43912/919/0000083/22, Страница 7

 **АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ**

Приложение № 1  
к Договору страхования имущества  
№43912/919/0000083/22 от «15» августа 2022г.

**Памятка Страхователю об урегулировании убытков**

**I. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ДЕЙСТВИЙ ПРИ НАСТУПЛЕНИИ СТРАХОВОГО СЛУЧАЯ**

 **24**

**1. Сразу сообщите о происшествии**  
При наступлении события, имеющего признаки страхового случая, незамедлительно сообщите об этом Страховщику одним из следующих способов:

- по телефону +7 (495) 788-09-99
- по электронной почте [SOS@alfastrah.ru](mailto:SOS@alfastrah.ru)
- через сайт Страховщика в сети Internet: [https://www.alfastrah.ru/accidentreport\\_urdoss/](https://www.alfastrah.ru/accidentreport_urdoss/)

 **2. Примите меры по уменьшению убытка**  
Примите все возможные меры по предотвращению или уменьшению убытка и по спасению застрахованного имущества, выполните инструкции Страховщика, если они даны.

 **3. Заявите о случившемся в компетентные органы**  
Заявите о случившемся в органы соответствующей компетенции: при предполагаемом факте противоправных действий – в органы внутренних дел тел. 102, при пожаре – в МЧС тел. 101, при аварии гидравлических систем – в эксплуатирующую организацию (ЖЭК, РЭУ, ДЭЗ и т.п.), при аварии на производстве – в Ростехнадзор и т.п.

 **4. Направьте письменное уведомление Страховщику**  
При первом обращении по телефону в течение трех суток направьте письменное уведомление Страховщику о таком событии одним из способов, указанных в п. 1, или по адресу:

- Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. «Б» или 620014, г. Екатеринбург, ул. Б. Ельцина, д.3.

 **5. Получите сообщение о регистрации убытка и контактные данные куратора**  
Получите от Страховщика уведомление о регистрации убытка, присвоенном ему номере и назначенном кураторе убытка со стороны Страховщика, а также его контактных данных.  
Сообщение будет также содержать инструкцию по получению доступа в Личный кабинет.

 **6. Оформите доступ в личный кабинет (по желанию)**  
Зарегистрируйтесь в личном кабинете на сайте [www.alfastrah.ru](http://www.alfastrah.ru), используя свою корпоративную электронную почту. После регистрации направьте письмо на почтовый ящик [SOS@alfastrah.ru](mailto:SOS@alfastrah.ru) или непосредственно куратору убытка для предоставления кода доступа к данному убытку. В письме укажите ФИО, должность и адрес электронной почты представителя Страхователя, на имя которого был

# 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](mailto: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**

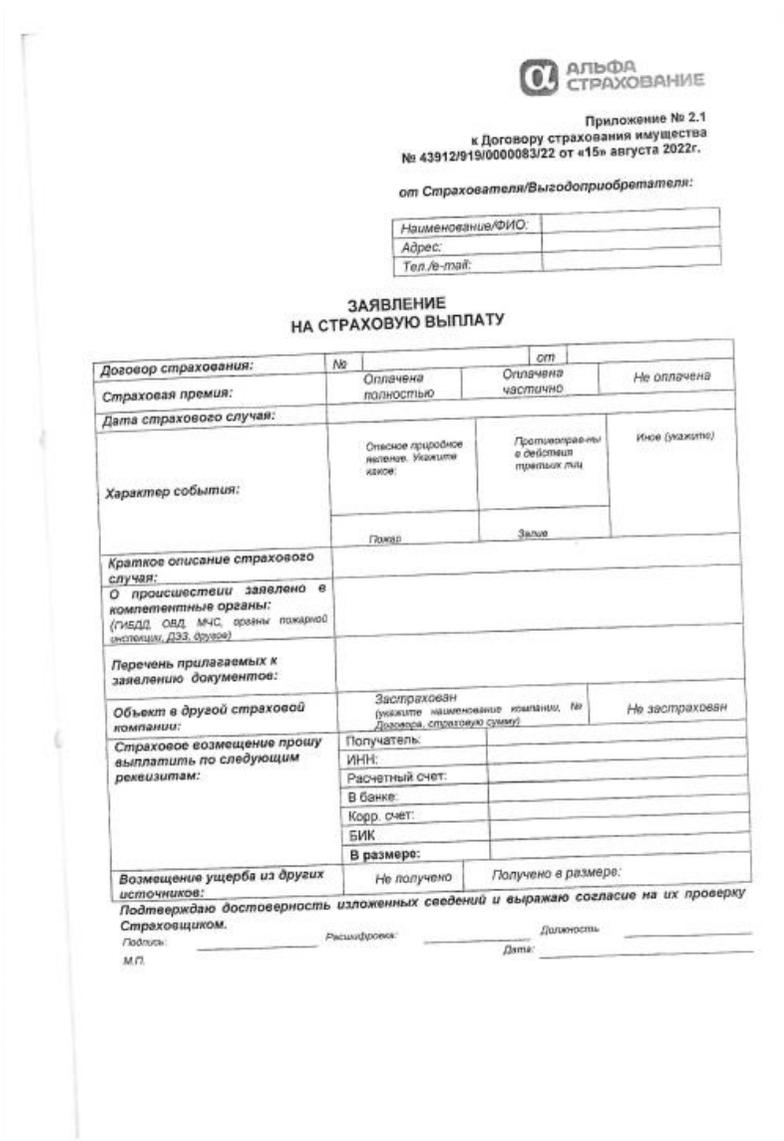
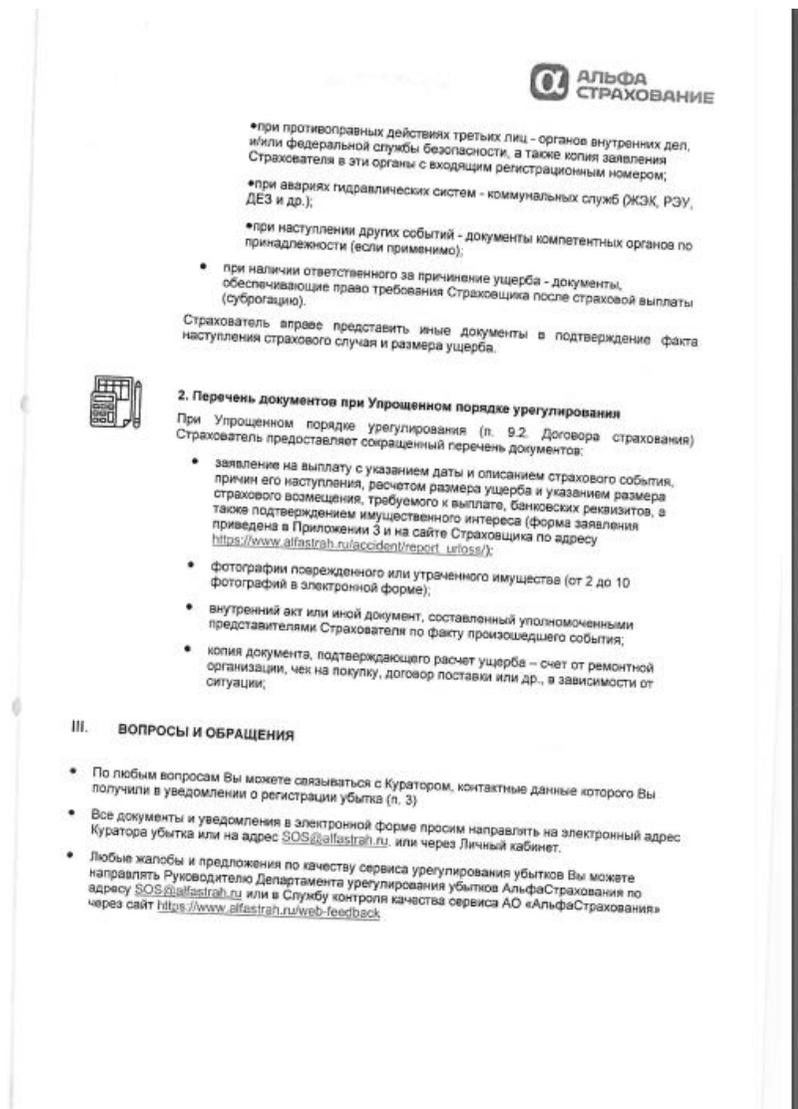
 **1. Перечень документов при стандартном порядке урегулирования**

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/](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





# 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 железобетонный каркас:  ж/бетон  кирпич  металл  дерево

Перекрытия:  ж/бетон  металл  дерево

Несущие перегородки, навесные панели, кладка в проемах каркаса и т.д.:  ж/бетон  кирпич  металл  гипсокартон  дерево

Несущие конструкции крыши:  ж/бетон  металл  дерево

Кроуля:  ж/бетон  кирпич  металл  керамика, сланец

Материалы внешней отделки:  Пластиковые панели  Алюминocomпозитные панели (панельбу, вагонки, сайдинг и т.п.)

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

**Материалы внутренней отделки:**

Пластиковые панели  Алюминocomпозитные панели (панельбу, вагонки, сайдинг и т.п.)

ж/бетон, кирпич, камень  металл  дерево

иное (укажите): штукатурка, покраска, керамогранит, керамическая плитка, строительные обои

6.5. Наличие облицовочных систем:  водопровод  канализация  отопление  электричество  газ

Срок их эксплуатации без аварий:  < 15 лет  > 25 лет  > 25 лет  > 25 лет  > 25 лет

**УКАЖИТЕ ЗОНУ ПОКРЫТИЯ АВТОМАТИЧЕСКОЙ СИГНАЛИЗАЦИИ**

7.1. Пожарная сигнализация (если есть, укажите тип, зону контроля, вид передачи):  не установлена  ручная  автоматическая  на дым  на тепло  на пламя

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 неистекшим сроком перезарядки в соответствии с ППБ):  пенные  порошковые  углекислотные  хладоновые  водные

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  полный запрет

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

7.9. Соседство с местом страхования объекта (склады ГСМ, ветхие строения, сухостой, свалки 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  наемная, ЧОП

8.2.1. Количество человек в смену: днем: 1 человек, ночью: 1 человек  с х > часов до с < часов

8.2.2. Режим работы охраны:  круглосуточно  на территории  на этаже

8.2.3. Местонахождение охраны:  непосредственно в здании  иное

8.2.4. Производится ли обходы:  да  нет  регистрируются в журнале  нет

8.2.5. Охрана несет материальную ответственность:  да  нет  прилегающей территории  внутри помещений

8.3. Имеется система видеонаблюдения:  нет  прилегающей территории  только на окнах 1-ого этажа

8.4. Прочие технические средства:  Оконные решетки  на всех окнах  только на окнах 1-ого этажа

металлические двери  системы электронного контроля дверей

входные замки  иные  да  нет  частично

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

8.6. Прилегающая территория полностью освещена:  да  нет  частично

8.7. Иные существенные, по Вашему мнению, меры: \_\_\_\_\_

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 мет-ла	<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 перерыв 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 (бассейна, 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. Госкомнадзора	<input type="checkbox"/> отсутствуют	<input type="checkbox"/> имеются (приведите копии)
10.2. Эконадзора	<input type="checkbox"/> отсутствуют	<input type="checkbox"/> имеются (приведите копии)
10.3. Росгидромета	<input type="checkbox"/> отсутствуют	<input type="checkbox"/> имеются (приведите копии)

**11. ПОЛНОТОВАРНЫЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ КОМПЛЕКТ**

**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 ПРИБАВЛЕНИЕ ПЛАТ**

13.1. Хотите ли Вы застраховать убытки от Перерыва в производстве?	<input type="checkbox"/> да <input checked="" type="checkbox"/> нет
13.2. Заключаемая страховая сумма (указать ниже из каких элементов складывается страховая сумма):	
13.2.1. Годовая сумма получаемых арендных платежей (для страхования от перерыва в аренде)	
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 днях, минимально 7 календарных дней)	

Актосудом Страхователя производится, что все сведения, указанные в листовой Анкетно-заявочной форме и прилагаемых к ней документах, истинны и достоверны и Страхователь не знает никаких фактов, обстоятельств, имеющих существенное значение для оценки страхового риска (либо их отсутствия) и не сообщает о них отдельно. Настоящая Анкета-заявка будет являться неотъемлемой частью Договора страхования.

От имени Страхователя:

 Зверев Ю.А. / (Должность: Президент)

**ОСМОТР ОБЪЕКТА СТРАХОВАНИЯ**

<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: Зверев Ю.А. Президент

#### 4. Приложение

# Копии документов Заказчика

Расходы по Чернышевского с 01.01.2023 по 31.12.2023г. в мес., без НДС- ПРОГНОЗ

период	Расходы на охрану			Вода	Тепло	Вывоз ТКО		Уборка	Интернет
	Услуги охраны	Техническое обслуживание средств охранно-пожарной сигнализации	Кнопка быстрого реагирования			Услуги по обращению с ТКО	Пользование контейнерами		
январь	111 600,00	10000,00	1500,00	6633,48	43159,98	1616,70	5000,00	47369,40	2200,00
февраль	100 800,00	10000,00	1500,00	6515,03	37637,91	1616,70	5000,00	45792,23	2200,00
март	111 600,00	10000,00	1500,00	5567,39	28397,13	1616,70	5000,00	39476,01	2200,00
апрель	100 800,00	10000,00	1500,00	5741,82	22528,00	1616,70	5000,00	45800,00	2200,00
май	111 600,00	10000,00	1500,00	5744,10	10505,00	1616,70	5000,00	45800,00	2200,00
июнь	100 800,00	10000,00	1500,00	5566,00	0,00	1616,70	5000,00	45800,00	2200,00
июль	111 600,00	10000,00	1500,00	6325,26	0,00	1778,37	5000,00	45800,00	2200,00
август	111 600,00	10000,00	1500,00	9813,77	0,00	1778,37	5000,00	45800,00	2200,00
сентябрь	100 800,00	10000,00	1500,00	7081,37	2087,80	1778,37	5000,00	45800,00	2200,00
октябрь	111 600,00	10000,00	1500,00	8961,46	16398,12	1778,37	5000,00	45800,00	2200,00
ноябрь	100 800,00	10000,00	1500,00	7343,64	26705,94	1778,37	5000,00	45800,00	2200,00
декабрь	111 600,00	10000,00	1500,00	7557,43	47570,67	1778,37	5000,00	45800,00	2200,00
<b>итого:</b>	<b>1 072 800,00</b>	<b>90 000,00</b>	<b>13 500,00</b>	<b>58 988,23</b>	<b>144 315,82</b>	<b>15 035,31</b>	<b>60 000,00</b>	<b>544 837,64</b>	<b>26 400,00</b>

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

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

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

© 2022 ООО «Б1 – Консалт».

Все права защищены.

**B1.RU | B1.BY**



**НОВЫЕ ВЫЗОВЫ  
НОВЫЕ РЕШЕНИЯ**