



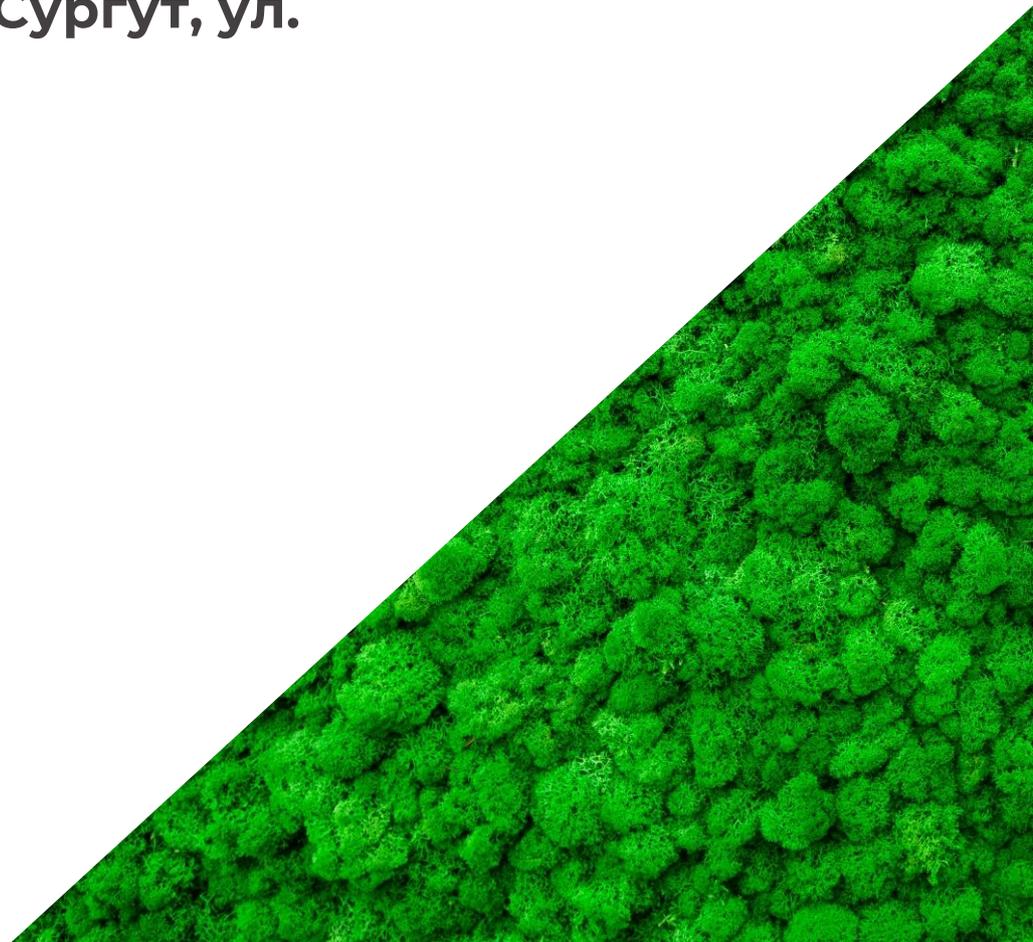
**НОВЫЕ ВЫЗОВЫ
НОВЫЕ РЕШЕНИЯ**

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

№ TAS-2022-00241-2022/4-С

Строго конфиденциально

30 ноября 2022 года





ООО «Б1 – Консалт»

**Департамент консалтинга,
технологий и транзакций**

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

Тел.: +7 (495) 705 97-00

+7 (495) 755 97-00

Сайт: b1.ru

Ольга Архангельская

Партнер

Тел.: +7 (495) 755 98-54

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

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

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

В соответствии с договором № TAS-2022-00241 от 2 ноября 2022 года и приложением С к нему (далее – «Договор»), заключенным между НПФ «Профессиональный» (АО) (далее - «Заказчик») и «Б1 – Консалт» (далее - «Исполнитель», «Б1»), компания Б1 подготовила отчет об оценке (далее - «Отчет») справедливой (рыночной) стоимости права собственности на нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5 (далее «Объект оценки», «Объект») по состоянию на 15 ноября 2022 года (далее – «Дата оценки»):

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

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



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

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

Тел.: +7 (495) 705 97-00

+7 (495) 755 97-00

Сайт: b1.ru

**Ольга Архангельская
Партнер**

Тел.: +7 (495) 755 98-54

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

Цель оценки и ограничения использования Отчета

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

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

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

Характер и объем услуг

Оценка была проведена в соответствии с действующими на момент подписания Отчета об оценке федеральными стандартами оценки. Для целей настоящей оценки мы использовали определение рыночной стоимости, содержащееся в Федеральном законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от

29 июля 1998 года № 135-ФЗ, согласно которому рыночная стоимость это:

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

- ▶ одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- ▶ стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;



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

- ▶ объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- ▶ цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- ▶ платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

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

Оценка была проведена по состоянию на 15 ноября 2022 года.

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

Результаты и выводы

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

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

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

95 000 000 (Девяносто пять миллионов) рублей, без НДС, округленно.

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

Этаж	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1-й этаж	852,9	34 212 515,3
2-й этаж	751,3	30 137 018,1
3-й этаж	764,1	30 650 466,6
Итого	2 368,3	95 000 000



**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 право собственности на долю земельного участка, относимую к Объекту оценки, может быть оформлено без существенных временных и финансовых затрат.
- ▶ Мы предполагаем, что арендатор будет исполнять все свои обязательства по уплате арендной платы согласно условиям заключенного договора аренды.
- ▶ Данные, на которых основана оценка, ограничены по количеству и качеству по причине нестабильности рыночных условий в связи с ситуацией высокой неопределенности на внешнем и внутренних рынках. Поскольку открытая информация по объективным причинам не позволяет достоверно выполнить прогнозы внутренних и внешних факторов, влияющих на стоимость Объекта оценки, при проведении оценки принимаются специальные допущения по ключевым факторам, использованным Исполнителем при расчетах, а именно: основные макроэкономические показатели (ИПЦ, ключевая ставка ЦБ РФ, курс валют), динамика изменения рыночных ставок аренды и операционных расходов, ставки капитализации и дисконтирования.
- ▶ При расчете стоимости Объекта оценки применялись ключевые факторы стоимости, изложенные в сценарии социально-экономического и отраслевого развития. При развитии внешней и внутренней ситуации на рынках по иному сценарию результат оценки может существенно отличаться от определенного в Отчете об оценке.



**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.Arkhangelskaya@b1.ru

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
1 Стр. 8	2 Стр. 24	3 Стр. 30	4 Стр. 62

1

Общая часть



1. Общая часть

Сокращения

Принятые обозначения

Заказчик	НПФ «Профессиональный» (Акционерное общество)
Исполнитель, компания Б1, Б1	«Б1 – Консалт»
Дата оценки	15 ноября 2022 года
Справочник Лейфера	«Справочник оценщика недвижимости – 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.» под ред. Л. А. Лейфер, Нижний Новгород, 2021
СРКД 18/2-2022Н	Сборник рыночных корректировок и данных, подлежащий использованию при определении стоимости, №18, по состоянию на 01.07.2022 (для даты оценки недвижимости в пределах второго полугодия 2022 года), под ред. Попова А. А.

Аббревиатуры

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

1. Общая часть

Сокращения

Аббревиатуры (продолжение)

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

1. Общая часть

Заявление о соответствии

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

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

С уважением,

Ольга Архангельская

Оценщик

Партнер



Основные факты и выводы

Основание для проведения оценки

Договор №TAS-2022-00241 от 2 ноября 2022 года, приложение С к договору

Заказчик

Полное наименование: Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество)
Сокращенное наименование: НПФ «Профессиональный» (АО)
Юридический адрес (место нахождения): г. Москва, 101000, ул. Чаплыгина, д. 11, эт. 5

Исполнитель

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Б1 – Консалт».
Сокращенное наименование: ООО «Б1 – Консалт»
Юридический адрес (место нахождения): г. Москва, 115035, Садовническая наб., д. 77, стр. 1.

Независимость Исполнителя

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

- ▶ Исполнитель не является аффилированным лицом Заказчика;
- ▶ Исполнитель и Оценщик не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами или работниками Заказчика;
- ▶ Исполнитель и Оценщик не имеют имущественного интереса в объекте оценки;
- ▶ Оценщики не состоят с лицами, названными выше, в близком родстве или свойстве (определяемом согласно законодательству);
- ▶ Исполнитель и Оценщик не имеют вещных или обязательственных прав вне договора в отношении объекта оценки;
- ▶ Исполнитель и Оценщик не являются кредиторами Заказчика.
- ▶ В соответствии с Договором Заказчик гарантирует, что он:
 - ▶ не является кредитором или страховщиком Исполнителя;
 - ▶ не будет вмешиваться в деятельность Исполнителя и/или 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.

Балансовая стоимость Объекта оценки

По данным Заказчика остаточная балансовая стоимость Объекта оценки на 31.10.2022 составляет 74 814 509,30 руб. С учетом амортизации остаточная балансовая стоимость по состоянию на Дату оценки составляет 74 633 922,55 руб.

1. Общая часть

Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая Отчет

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

Вид определяемой стоимости

Справедливая (рыночная) стоимость.

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

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

Цель оценки

Предполагаемое использование результатов 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».

1. Общая часть

Основные факты и выводы

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

Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Согласованная стоимость
Не применялся	99 157 000 руб.*	93 354 000 руб.	95 000 000 руб.

*С учетом корректировки на обременение долгосрочным договором аренды в размере 76 658 238 руб.

1. Общая часть

Задание на оценку

Объект оценки	<p>Нежилые помещения общей площадью 2 368,3 кв. м, расположенные по адресу г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5:</p> <ul style="list-style-type: none">▶ 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. <p>Характеристика оцениваемых помещений представлена в разделе отчета «Описание Объекта оценки».</p>
Имущественные права на Объект оценки	Право собственности
Обладатель оцениваемых прав	НПФ «Профессиональный» (АО)
Обременение оцениваемых прав	Обременения оцениваемых прав представлены в разделе «Описание Объекта оценки».
Цель оценки	
Предполагаемое использование результатов 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.
Вид стоимости	<p>Рыночная стоимость</p> <p>Для целей настоящей оценки мы использовали определение рыночной стоимости, содержащееся в Федеральном законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, согласно которому рыночная стоимость это:</p> <p>«...- наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none">- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты типичной для аналогичных объектов оценки;- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки с чьей-либо стороны не было;- платеж за объект оценки выражен в денежной форме». <p>Согласно Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13, справедливая стоимость - это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки. Данному виду стоимости в Федеральных стандартах оценки соответствует рыночная стоимость.</p>

1. Общая часть

Задание на оценку

Дата оценки

15 ноября 2022 года

Срок проведения оценки

Октябрь-ноябрь 2022 года

**Допущения и
ограничительные условия**

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

1. Общая часть

Сведения о Заказчике и Исполнителе

Основание для проведения оценки	Договор №TAS-2022-00241 от 2 ноября 2022 года, приложение С к договору
Номер Отчета и дата составления	Номер отчета – № TAS-2022-00241-2022-4/С Дата отчета – 30 ноября 2022 года
Заказчик	Полное наименование: Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество) Сокращенное наименование: НПФ «Профессиональный» (АО) Юридический адрес (место нахождения): г. Москва, 101000, ул. Чаплыгина, д. 11, эт. 5 ОГРН: 1147799010325
Исполнитель (юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор)	Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Б1 – Консалт». Сокращенное наименование: ООО «Б1 – Консалт» Юридический адрес (место нахождения): г. Москва, 115035, Садовническая наб., д. 77, стр. 1. ОГРН 1027739850962 присвоен 20 декабря 2002 года
Страховой полис Исполнителя	Полис № 0327R/950/0000001/22 АО «АльфаСтрахование» сроком с 1 июня 2022 года по 31 мая 2023 года на сумму 2 000 000 000 руб.
Оценщик	Архангельская Ольга Юрьевна включена в реестр РОО 1 января 2008 года, регистрационный номер № 002517. Почтовый адрес: 115035, г. Москва, Садовническая наб., д. 77, стр. 1 Место нахождения: 115035, г. Москва, Садовническая наб., д. 77, стр. 1 Адрес электронной почты: Olga.Arkhangel'skaya@b1.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 – 20 лет. Квалификация – оценщик Должность - партнер Принимаемое участие - осуществление текущего руководства, согласование общей методологии оценки, проверка предпосылок, проверка Отчета.
Обязательное страхование гражданской ответственности Оценщика	Полис № 433-079074/22 СПАО «Ингосстрах» сроком с 2 сентября 2022 года по 1 сентября 2023 года.

1. Общая часть

Сведения о Заказчике и Исполнителе

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 и проверка
Отчета.

2. *Гринченко Алина Юрьевна*

Профессиональное образование:
Национальный исследовательский университет «Высшая
школа экономики», 2013 г., диплом №107704 0000719

Опыт работы в оценке – 9 лет.

Должность – менеджер.

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

3. *Бербенева Александра Сергеевна*

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

Опыт работы в оценке – 4 года.

Должность – консультант.

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

4. *Козицына Анна Денисовна*

Профессиональное образование:
Российский Университет Дружбы Народов
- номер диплома – 1077050002282;
- дата выдачи – 15 января 2020 г.

Опыт работы в оценке – 3 года.

Должность – финансовый аналитик.

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

Общие допущения и ограничительные условия

Общие допущения и ограничительные условия

Данный Отчет подготовлен с учетом следующих допущений и ограничительных условий:

1. Нам не известно о существовании каких-либо причин, по которым факты и данные, изложенные в настоящем Отчете, могли бы быть признаны неверными.
2. 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.
3. 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.
4. Анализ прав, связанных с оцениваемым Объектом, не проводился. Предполагается, что права являются законными. Мы не берем на себя ответственности за правовые аспекты, включая какие-либо права требования или обременения, которые могут существовать в отношении Объекта оценки, если в Отчете не указано иное.
5. Настоящий Отчет предназначен для использования исключительно в указанных в нем целях, и не может быть представлен третьим сторонам. Использование отчета каким-либо иным образом не предусмотрено. Настоящий Отчет, целиком или частично, без письменного согласия компании 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.
6. Мы не несем ответственность за информацию, предоставленную нам третьими лицами. Информация, предоставленная нам третьими лицами, считается достоверной.
7. Наш Отчет основан на допущении о соблюдении всех применимых законов и нормативных актов РФ, за исключением специально оговоренных случаев.
8. Заявление о стоимости, приведенное в настоящем Отчете, действительно только на Дату оценки, указанную в настоящем Отчете. Изменения рыночных условий могут привести к значительным изменениям величины стоимости, установленной Исполнителем на указанную Дату оценки. Мы не несем ответственности за изменения рыночных условий или за неспособность владельцев объекта найти покупателя, готового заплатить цену, равную указанной в отчете стоимости.
9. 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.

Общие допущения и ограничительные условия

Общие допущения и ограничительные условия (продолжение)

10. Ни компания Б1, ни кто-либо из лиц, подписавших настоящий 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.
 11. 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.
 12. Все расчеты производились Исполнителем в программном продукте MS Excel. В расчетных таблицах, представленных в Отчете, для удобства восприятия приведены округленные значения показателей.
-

Дополнительные допущения и ограничительные условия

- Дополнительные допущения**
1. 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.
 2. 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.
 3. Мы предполагаем, что арендодатель и арендаторы являются независимыми сторонами.
 4. 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.
 5. Мы предполагаем, что право собственности на долю земельного участка, относимую к Объекту оценки, может быть оформлено без существенных временных и финансовых затрат.
 6. Мы предполагаем, что арендатор будет исполнять все свои обязательства по уплате арендной платы согласно условиям заключенного договора аренды.
 7. Данные, на которых основана оценка, ограничены по количеству и качеству по причине нестабильности рыночных условий в связи с ситуацией высокой неопределенности на внешнем и внутренних рынках. Поскольку открытая информация по объективным причинам не позволяет достоверно выполнить прогнозы внутренних и внешних факторов, влияющих на стоимость Объекта оценки, при проведении оценки принимаются специальные допущения по ключевым факторам, использованным Исполнителем при расчетах, а именно: основные макроэкономические показатели (ИПЦ, ключевая ставка ЦБ РФ, курс валют), динамика изменения рыночных ставок аренды и операционных расходов, ставки капитализации и дисконтирования.
 8. При расчете стоимости Объекта оценки применялись ключевые факторы стоимости, изложенные в сценарии социально-экономического и отраслевого развития (стр. 63-65 Отчета). При развитии внешней и внутренней ситуации на рынках по иному сценарию результат оценки может существенно отличаться от определенного в Отчете об оценке.

Применяемые стандарты оценочной деятельности

Применяемые стандарты оценки:

- ▶ Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ со всеми изменениями на дату оценки.
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 № 297.
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 № 298.
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Требование к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 № 299.
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 25.09.2014 № 611.
- ▶ Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020).
- ▶ 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 №1, №2, №3, №7), обязательные к применению в Российской Федерации, а также стандарты Ассоциации «Русское общество оценщиков», членом которой является Оценщик.

Общие понятия оценки

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

2

Методология оценки



2. Методология оценки

Наиболее эффективное использование

Анализ наиболее эффективного использования Объекта

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

Концепция наиболее эффективного использования основана на трех базовых критериях:

- ▶ Критерий юридической допустимости обуславливает рассмотрение только тех из возможных вариантов использования участка или здания, которые разрешены законодательными и иными нормативными актами органов государственной власти, регламентирующими зональные градостроительные ограничения, возможные виды предпринимательской деятельности, ограничения, связанные с положениями об охране памятников истории и культуры, 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.



2. Методология оценки

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:

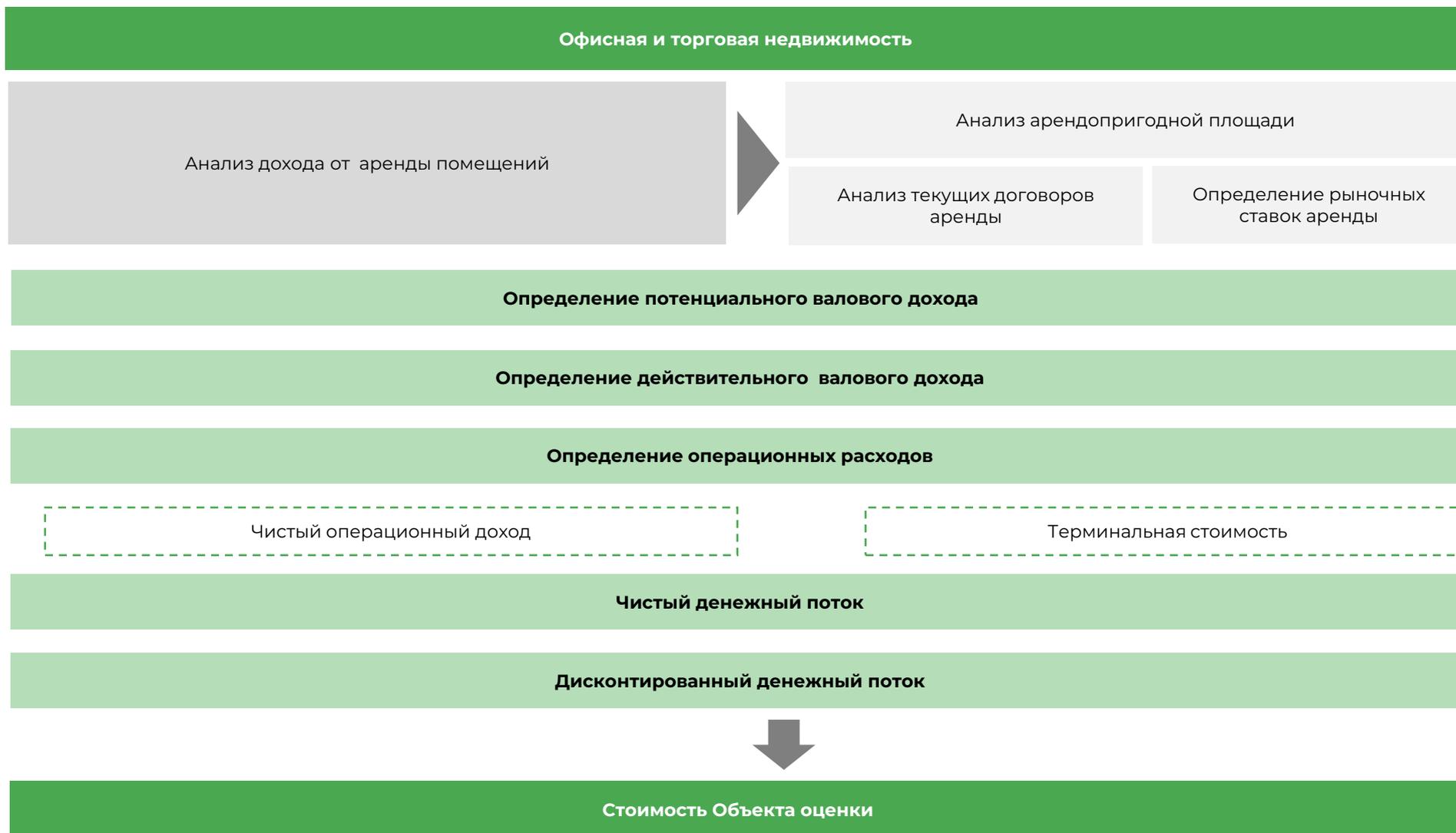
I – чистый операционный доход;

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

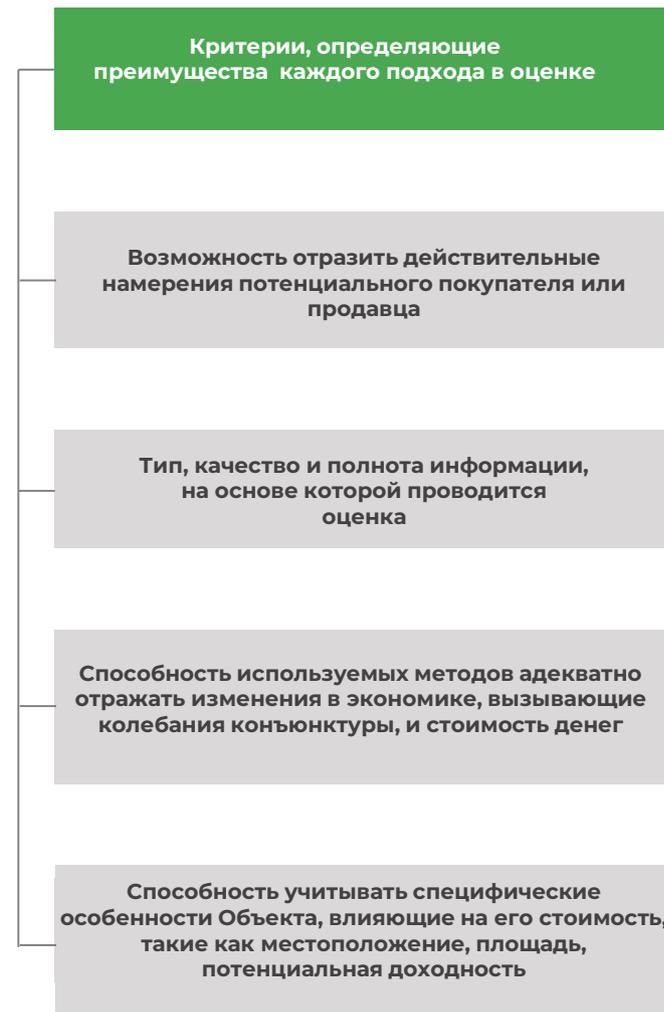
Ставка дисконтирования - это ставка дохода на инвестиции, то есть ожидаемый возврат на вложения средств в приобретение объекта недвижимости с целью его дальнейшего коммерческого использования. Подобная ставка должна быть достаточной для того, чтобы побудить инвестора купить права на будущие потоки доходов,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

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

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

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

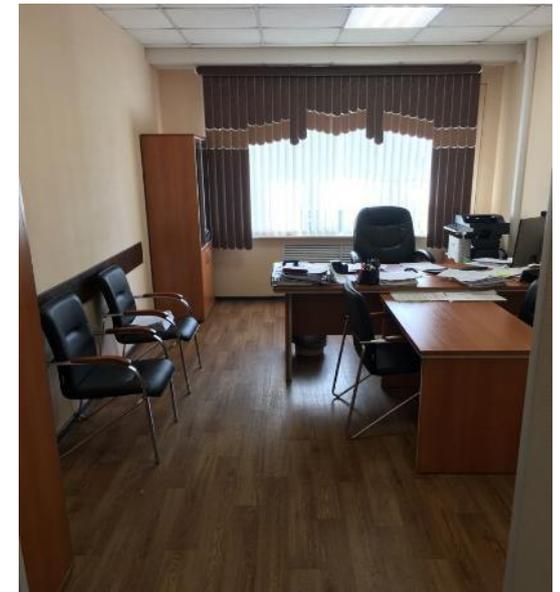
**По данным Заказчика по состоянию на Дату оценки земельный участок с кадастровым номером 86:10:0101212:38 общей площадью 8 846 кв. м целиком находится в собственности у предыдущего собственника Объекта оценки (АО «Энергосбытовая компания «Восток»). Исходя из того, что Заказчик приобрел оцениваемые помещения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

В отношении оцениваемых прав были предоставлены следующие документы:

- ▶ Выписка из ЕГРН на нежилое помещение 852,9 кв. м от 18.10.2022;
- ▶ Выписка из ЕГРН на нежилое помещение 751,3 кв. м от 18.10.2022;
- ▶ Выписка из ЕГРН на нежилое помещение 764,1 кв. м от 18.10.2022;
- ▶ Выписка из ЕГРН на земельный участок с кадастровым номером 86:10:0101212:38 от 18.10.2022.

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

Фотографии Объекта оценки представлены справа.



Источник: фотографии Заказчика

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Описание местоположения, окружения, транспортной доступности

Описание местоположения Объекта

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

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

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

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

Доступность

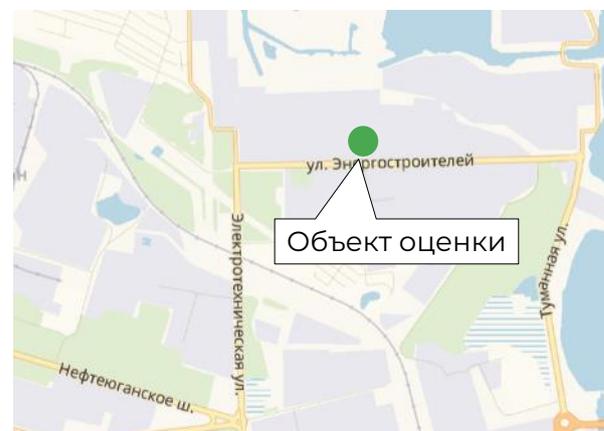
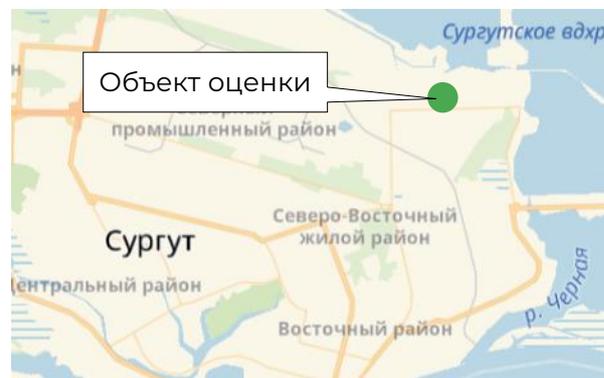
Несмотря на расположение в промышленном районе Сургута, на удалении от центра города, Объект оценки обладает хорошей транспортной доступностью благодаря расположению на первой линии ул. Энергостроителей и наличию остановки общественного транспорта в непосредственной близости.

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

Видимость

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

Местоположение Объекта оценки



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

Местоположение можно охарактеризовать как хорошее с точки зрения размещения офисного объекта

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Описание Объекта оценки

Конструктивные особенности

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

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

В здании функционируют следующие инженерные системы:

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

Распределение площадей

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

Источник: данные Заказчика, анализ Исполнителя

Текущее использование

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

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Описание Объекта оценки

Фотографии Объекта оценки

Фотографии Объекта оценки были предоставлены Заказчиком



Общий вид здания



Общий вид здания



Общий вид здания



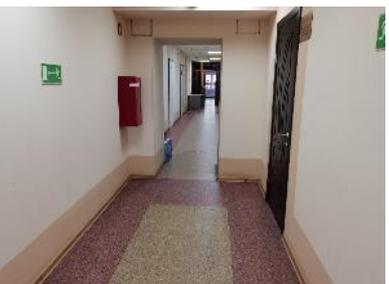
Типовое офисное помещение



Типовое офисное помещение



Коридор



Коридор



Коммуникации



Санузел

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Анализ наиболее эффективного использования

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

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

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

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

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

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

Анализ наиболее эффективного использования Объекта

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

Источник: анализ Исполнителя

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Описание выбранной методологии

Описание выбранной методологии

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

Затратный подход



Обоснование отказа от использования подхода:

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

Сравнительный подход



Применяемый подход к оценке:

Мы сочли возможным применить сравнительный подход к оценке справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки, так как на текущем рынке возможен подбор объектов-аналогов, сопоставимых с оцениваемым объектом по таким главным ценообразующим факторам, как расположение, общая площадь, 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. 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

- ▶ Прогнозный период модели – 15 ноября 2022 года - 30 сентября 2032 года;
- ▶ Интервал прогноза – 1 квартал (первый период – 46 дней);
- ▶ Денежные потоки возникают в середине кварталов. Расчеты производились в рублях.

Расчет потенциального валового дохода

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

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

В расчете после окончания долгосрочного договора аренды мы предполагаем сдачу в аренду оцениваемых помещений кабинетами площадью 30-50 кв. м. Рыночная ставка аренды определена за арендопригодную площадь (без учета МОПов, технических помещений) и составила уна Дату оценки 4 583 руб./кв. м/год, без НДС, с учетом эксплуатационных и коммунальных расходов. Расчет рыночной ставки приведен далее в Отчете.

Текущая ставка по договору в пересчете на арендопригодную площадь (1 692,4 кв. м) составляет 10 331 руб./кв. м/год, без НДС, эксплуатационных и коммунальных расходов, с учетом индексации по договору (или 12 571 руб./кв. м/год, без НДС, с учетом эксплуатационных и коммунальных расходов). Копия договора аренды с дополнительными соглашениями представлена в Приложении к отчету.

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

Макроэкономические предположения

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

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

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

Данные долгосрочного договора

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

Источник: данные Заказчика

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Согласно п. 5.3 долгосрочного договора аренды, стороны имеют право на односторонний отказ от исполнения обязательства по договору аренды, но такое право арендатора влечет за собой необходимость выплаты арендодателю денежной суммы в размере арендной платы по договору аренды за весь срок договора, не истекший к моменту отказа от исполнения обязательств по договору аренды (на Дату оценки это 223 млн руб. с НДС).

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

Дополнительно мы проанализировали отчет о прибылях и убытках арендатора (ООО «ЮРИЦ») за 2021 год и январь-сентябрь 2022 года, согласно которому его чистая прибыль за 2021 год составила 23 млн руб., за январь-сентябрь 2022 года – 22 млн руб., то есть потенциально существует риск неисполнения ООО «ЮРИЦ» обязательств по договору аренды, так как годовая арендная плата по договору за 2022 год – 21 млн руб. с НДС.

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

Основным видом деятельности АО «Энергосбытовая компания

«Восток» является торговля электроэнергией, а согласно отчету о прибылях и убытках выручка компании составляет 38 млрд руб. за 2021 год и 28 млрд руб. за январь-сентябрь 2022 года, а чистая прибыль – 1 624 млн руб. и 1 342 млн руб. соответственно.

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

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

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

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

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

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

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

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

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

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Расчет рыночной ставки аренды офисных помещений

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

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Источник		www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_ot_18_do_1420_m_0659	www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_ot_18_do_1420_m_415762780	surgut.cian.ru/rent/commercial/192544091/	surgut.cian.ru/rent/commercial/266576474/	www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-surgut-3130537461	www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_35_m_2470913843
Контакт		Ольга, +7 (902) 691-07-53	Алексей, +7 (902) 690-91-62	Ангела, +7 (346) 255-07-88	Алексей, +7 (919) 994-30-00	Представитель собственника, +7 (967) 883-17-77	Представитель собственника, +7 (982) 501-51-21
Фото							
Ставка аренды, руб./кв. м/год, с НДС		5 400	5 760	4 800	6 000	6 000	5 148
Коммунальные и эксплуатационные платежи	Все включено	Все включено, кроме уборки	Все включено	Все включено, кроме КУ и уборки	Все включено, кроме уборки	Все включено	Все включено
Корректировка		492	0	1 431	492	0	0
Скорректированная ставка		5 892	5 760	6 231	6 492	6 000	5 148
Тип цены (предложение/сделка)		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		-7%	-7%	-7%	-7%	-7%	-7%
Скорректированная ставка		5 480	5 357	5 795	6 038	5 580	4 788
Дата предложения/сделки	15.11.2022	Октябрь 2022 г.	Октябрь 2022 г.	Октябрь 2022 г.	Октябрь 2022 г.	Октябрь 2022 г.	Октябрь 2022 г.
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка		5 480	5 357	5 795	6 038	5 580	4 788
Местоположение	ул. Энергостроителей, д. 5	ул. Пионерная, д. 7	ул. Энергостроителей, д. 4	ул. Электротехническая, д. 21	ул. Базовая, д. 40	ул. Рационализаторов, д. 23	ул. Энергостроителей, д. 10
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Общая площадь, кв. м	30-50	40	38	40	31	40	35
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Совокупная корректировка		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка		5 480	5 357	5 795	6 038	5 580	4 788
Состояние отделки	Стандартная отделка (за выездом арендатора)*	Стандартная отделка (за выездом арендатора)	Стандартная отделка (за выездом арендатора)	Стандартная отделка (за выездом арендатора)	Стандартная отделка (за выездом арендатора)	Стандартная отделка (за выездом арендатора)	Стандартная отделка (за выездом арендатора)
Корректировка		0	0	0	0	0	0
Скорректированная ставка		5 480	5 357	5 795	6 038	5 580	4 788
Вес		17%	17%	17%	17%	17%	17%
Рыночная ставка аренды, руб./кв. м/год, с НДС, округленно	5 500						
Рыночная ставка аренды, руб./кв. м/год, без НДС	4 583						

Источник: расчеты и предположения Исполнителя

*На Дату оценки оцениваемые помещения имеют стандартную отделку. Однако на момент, когда предполагается сдача помещений в рынок (2030 год), помещения будут в состоянии за выездом арендатора, то есть потребуются косметический ремонт.

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

При определении ставки аренды мы применяли следующую последовательность корректировок:

Корректировка на коммунальные расходы и дополнительные платежи.

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

Арендная ставка аналогов 2, 5 и 6 включает эксплуатационные и коммунальные расходы (в том числе плату за электроэнергию), данная корректировка к ставке не применяется.

Арендная ставка аналогов 1 и 4 не включает в себя уборку, у аналога 3 – коммунальные услуги и уборку, в связи с чем была применена повышающая корректировка в размере 492 руб./кв. м/год с НДС, 1 431 руб./кв. м/год с НДС соответственно. Размер корректировки был определен на основе данных Заказчика о фактических расходах в Объекте оценки.

Корректировка на тип цены (сделка/ предложение).

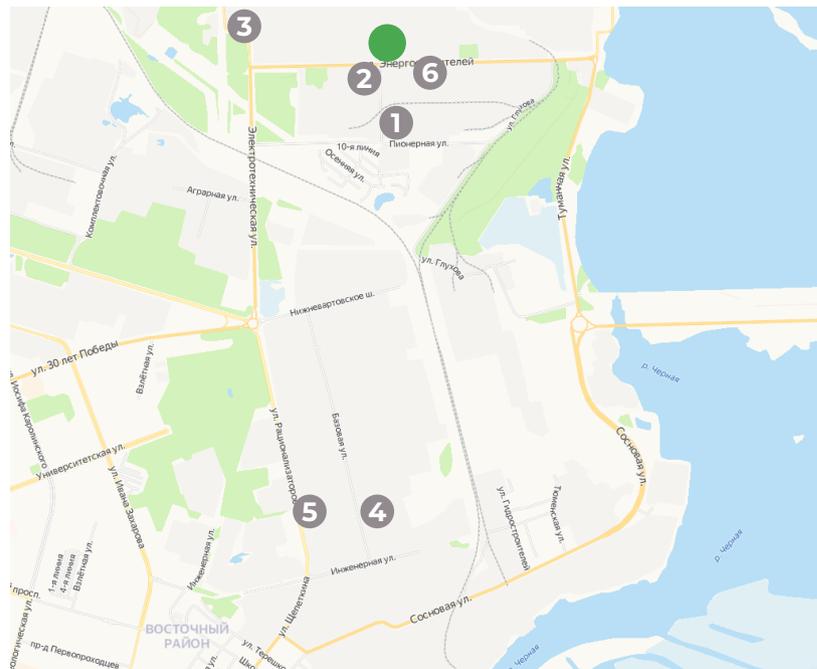
Для объектов, предлагаемых в аренду, запрашиваемые ставки, как правило, несколько выше тех, по которым фактически заключаются сделки.

Значение применяемой корректировки (-7%) соответствует середине диапазона, приведенного в Справочнике Лейфера (табл. 453).

Корректировка на дату сделки/ предложения.

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

Расположение объектов-аналогов



Источник: yandex.ru/maps/

Объект оценки

- 1 ул. Пионерная, д. 7
- 2 ул. Энергостроителей, д. 4
- 3 ул. Электротехническая, д. 21
- 4 ул. Базовая, д. 40
- 5 ул. Рационализаторов, д. 23
- 6 ул. Энергостроителей, д. 10

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

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

Корректировка на площадь

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

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

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

Принимая во внимание вышесказанное, а также тот факт, что площади Объекта оценки и объектов-аналогов имеют небольшой разброс (40 кв. м и 31-40 кв. м соответственно), мы сочли возможным не применять корректировку на площадь.

Корректировка на отделку и состояние помещений.

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

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

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

Расчет действительного валового дохода от аренды

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

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

Мы предполагаем стабилизированную недозагрузку на уровне 10%.

График сдачи помещений в аренду после окончания долгосрочного договора

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

Источник: анализ Исполнителя

Расчет чистого операционного дохода

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

Операционные расходы

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

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

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

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

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

Для определения уровня расходов мы использовали среднемесячное значение за январь-сентябрь 2022 года, пересчитанное в год.

Фактические коммунальные и эксплуатационные расходы

Статья расходов	Значение, руб./кв. м/год, без НДС
Охрана и безопасность	509
Клининг	293
Вывоз мусора	25
Вывоз снега*	155
ТО ОПС, видеонаблюдения	49
Электроснабжение	357
Отопление**	157
Водоснабжение	5
Водоотведение	41
Обслуживание инженерных систем	10
Итого расходы, руб./кв. м общей площади/год	1 600
Итого расходы, приходящиеся на оцениваемые помещения, руб.	3 789 915
Итого расходы, руб./кв. м арендопригодной площади, округленно	2 240

Источник: данные Заказчика, анализ Исполнителя

* При пересчете предоставленных данных по вывозу снега в годовое значение мы исходили из того факта, что снег вывозится в период с ноября по март.

** При пересчете предоставленных данных по отоплению в годовое значение мы исходили из того факта, что отопительный сезон в г. Сургут длится с середины сентября до середины мая.

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

На долю оцениваемых помещений приходится 79% от общей площади здания, соответственно, расходы, относящиеся к данным помещениям, согласно прогнозам Исполнителя, составляют 3 977 692 руб./год, без НДС.

Таким образом, фактические расходы составляют 2 240 руб. за кв. м арендопригодной площади в год, без НДС.

Прогнозная динамика изменения расходов была определена в следующей логике:

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

Индексация эксплуатационных и коммунальных расходов

	Доля в расходах	ноя-дек 2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028 и далее
Коммунальные услуги	35%	9,0%	0,0%	5,8%	5,5%	5,1%	4,0%	4,0%
Охрана и уборка	50%	0,0%*	7,0%	6,4%	6,0%	5,1%	4,0%	4,0%
Прочие эксплуатационные расходы	15%	0,0%*	6,1%	5,8%	5,5%	5,1%	4,0%	4,0%
Средневзвешенный рост		3,14%	4,4%	6,1%	5,8%	5,1%	4,0%	4,0%

Источник: анализ Исполнителя

* Данные статьи затрат не индексируются, поскольку текущие договоры об оказании услуг действуют до конца года.

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

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

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

По данным выписки из ЕГРН от 18.10.2022, вид разрешенного использования земельного участка: «под нежилое здание с учетом функционального назначения». Земельный налог рассчитывается, исходя из следующего вида разрешенного использования: «земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок».

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

В соответствии с изменениями в Федеральный закон от 3 июля 2016 года №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» следующая государственная кадастровая оценка пройдет в 2022 году и должна быть применена с 2023 года.

В соответствии с Федеральным законом №67-ФЗ от 23.03.2022, вводится мораторий на изменение кадастровой стоимости в 2023 году в случае ее увеличения по результатам новой кадастровой оценки.

По состоянию на Дату оценки доступен отчет об итогах государственной кадастровой оценки земельных участков, в котором содержится информация о новой кадастровой стоимости земельного участка 86:10:0101212:38. Так как

мораторий установлен только на увеличение кадастровой стоимости в 2023 году, с 01.01.2023 будет установлена новая кадастровая стоимость, которая ниже текущей. Таким образом, изменение кадастровой стоимости с 2023 года было определено в соответствии с данными о действующей и новой кадастровой стоимости: $22\ 813\ 922,5 / 21\ 717\ 195,38 = -5\%$.

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 Сургута.

Расчет земельных платежей, 2022 г.

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

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

Динамика ставки налога на землю, %

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

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

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Налог на имущество. Согласно закону Ханты-Мансийского АО - Югры от 29 ноября 2010 года №190-оз «О налоге на имущество организаций», налоговая база для нежилых помещений, назначение, разрешенное использование или наименование которых в соответствии со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости, или документами технического учета (инвентаризации) объектов недвижимости предусматривает размещение офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания, либо которые фактически используются для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания, определяется как кадастровая стоимость. Налоговая ставка составляет 2% от кадастровой стоимости. По данным предоставленных выписок ЕГРН от 18.10.2022, кадастровая стоимость оцениваемых помещений составляет:

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

Соответственно, налог составляет 473 011 руб./год.

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

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

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

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

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

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

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

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 прогнозным периодом, на ставку капитализации.

При расчете терминальной стоимости Объекта оценки мы использовали ставку капитализации 14% (для денежного потока до налогообложения). Расчет ставки капитализации приведен на следующей странице Отчета.

Расходы на продажу

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

Расчет терминальной стоимости

Показатель	Значение	Расчет показателя
Ставка аренды в терминальном году, руб./кв. м/год	[1] 6 832	рыночная ставка аренды (4 583 руб./кв. м/год) * накопленный рост рынка (1,49)
Потенциальный валовый доход	[2] 11 562 190	[1] * арендопригодная площадь Объекта оценки (1 692,4)
Потери от недозагрузки	[3] (1 156 219)	[2] * уровень недозагрузки (10%)
Действительный валовый доход	[4] 10 405 971	[2] + [3]
Операционные расходы	[5] (7 282 560)	[6] + [7] + [8] + [9]
Эксплуатационные и коммунальные расходы	[6] (6 219 729)	эксплуатационные и коммунальные расходы (2 240 руб./кв. м/год) * накопленный рост (1,64)
Земельные платежи	[7] (285 776)	кадастровая стоимость земельного участка (22 813 922,5 руб.) * доля земельного участка (60,49%) * накопленный рост кадастровой стоимости (1,38) * налоговая ставка (1,5%)
Расходы на страхование	[8] (51 465)	договор страхования №43912/919/0000043/22 от 27.05.2022
Налог на имущество	[9] (725 590)	налог на имущество (473 011 руб.) * накопленный рост кадастровой стоимости (1,53)
Чистый операционный доход	[10] 3 123 411	[4] + [5]
Брокерская комиссия за сдачу в аренду	[11] (173 433)	([2] + [3]) * брокерская комиссия (8,33%) / срок смены арендаторов (5 лет)
Фонд капитальных затрат	[12] (115 699)	[2] * капитальный резерв (1%)
Чистый денежный поток	[13] 2 834 279	[10] + [11] + [12]
Терминальная стоимость	[14] 20 244 851	[13] / ставка капитализации (14%)
Брокерская комиссия за продажу	[15] (101 224)	[14] * брокерская комиссия (0,5%)
Итого, доход от продажи Объекта в терминальном периоде, руб.	20 143 626	[14] + [15]

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	11,0%*	
Санкт-Петербург	11,75%	+ 0,75% к г. Москва**
Города-миллионники	12,0%	+ 1% к г. Москва
Прочие регионы	13,0%	+ 2% к г. Москва

Источник: S. A. Ricci, анализ Исполнителя

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

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

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

Таким образом, текущая ставка капитализации составила 15%.

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

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

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

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

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

$$R = r - g, \text{ где}$$

R – ставка капитализации;
r – ставка дисконтирования;
g – среднегодовой рост рынка недвижимости.

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

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

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Прогноз денежных потоков, руб.

Номер периода	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Начало периода	15 ноя 22	1 янв 23	1 апр 23	1 июл 23	1 окт 23	1 янв 24	1 апр 24	1 июл 24	1 окт 24	1 янв 25	1 апр 25
Конец периода	31 дек 22	31 мар 23	30 июн 23	30 сен 23	31 дек 23	31 мар 24	30 июн 24	30 сен 24	31 дек 24	31 мар 25	30 июн 25
Потенциальный доход от помещений	2 251 329	4 569 718	4 620 493	4 671 267	4 671 267	4 884 341	4 884 341	4 938 015	4 938 015	5 134 535	5 191 586
по действующим договорам	2 251 329	4 569 718	4 620 493	4 671 267	4 671 267	4 884 341	4 884 341	4 938 015	4 938 015	5 134 535	5 191 586
по новым договорам											
Итого, потенциальный валовой доход	2 251 329	4 569 718	4 620 493	4 671 267	4 671 267	4 884 341	4 884 341	4 938 015	4 938 015	5 134 535	5 191 586
Потери от неполной загруженности помещений											
Итого, потери платежей											
Действительный валовой доход	2 251 329	4 569 718	4 620 493	4 671 267	4 671 267	4 884 341	4 884 341	4 938 015	4 938 015	5 134 535	5 191 586
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ											
Эксплуатационные и коммунальные расходы											
Земельные платежи	-23 456	-45 349	-45 853	-46 356	-46 356	-48 994	-48 994	-49 532	-49 532	-48 588	-49 128
Расходы на страхование	-6 632	-12 699	-12 840	-12 981	-12 981	-12 805	-12 805	-12 945	-12 945	-12 699	-12 840
Налог на имущество	-118 253	-118 253	-118 253	-118 253	-118 253	-132 193	-132 193	-132 193	-132 193	-132 193	-132 193
Итого, операционные расходы	-148 341	-176 300	-176 945	-177 590	-177 590	-193 991	-193 991	-194 670	-194 670	-193 480	-194 161
Чистый операционный доход	2 102 988	4 393 418	4 443 548	4 493 677	4 493 677	4 690 349	4 690 349	4 743 344	4 743 344	4 941 056	4 997 425
Прочие расходы											
Брокерская комиссия за сдачу в аренду											
Фонд капитальных затрат	-9 696	-19 392	-19 392	-19 392	-19 392	-19 392	-19 666	-19 944	-20 226	-20 512	-20 791
Итого, прочие расходы	-9 696	-19 392	-19 666	-19 944	-20 226	-20 512	-20 791				
Чистый денежный поток до налогообложения	2 093 292	4 374 026	4 424 156	4 474 285	4 474 285	4 670 957	4 670 683	4 723 400	4 723 118	4 920 543	4 976 634
Фактор дисконтирования	0,9889	0,9571	0,9168	0,8777	0,8400	0,8042	0,7701	0,7373	0,7057	0,6757	0,6472
Дисконтированный денежный поток	2 069 994	4 186 513	4 055 858	3 926 906	3 758 561	3 756 456	3 596 919	3 482 407	3 332 918	3 324 963	3 221 000
Стоимость Объекта оценки на Дату оценки, руб., без НДС, округленно	93 354 000										

Источник: анализ Исполнителя

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Прогноз денежных потоков, руб. (продолжение)

Номер периода	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
Начало периода	1 июл 25	1 окт 25	1 янв 26	1 апр 26	1 июл 26	1 окт 26	1 янв 27	1 апр 27	1 июл 27	1 окт 27	1 янв 28
Конец периода	30 сен 25	31 дек 25	31 мар 26	30 июн 26	30 сен 26	31 дек 26	31 мар 27	30 июн 27	30 сен 27	31 дек 27	31 мар 28
Потенциальный доход от помещений	5 248 636	5 248 636	5 442 607	5 503 081	5 563 554	5 563 554	5 769 164	5 833 266	5 897 368	5 897 368	6 166 368
по действующим договорам	5 248 636	5 248 636	5 442 607	5 503 081	5 563 554	5 563 554	5 769 164	5 833 266	5 897 368	5 897 368	6 166 368
по новым договорам											
Итого, потенциальный валовой доход	5 248 636	5 248 636	5 442 607	5 503 081	5 563 554	5 563 554	5 769 164	5 833 266	5 897 368	5 897 368	6 166 368
Потери от неполной загруженности помещений											
Итого, потери платежей											
Действительный валовой доход	5 248 636	5 248 636	5 442 607	5 503 081	5 563 554	5 563 554	5 769 164	5 833 266	5 897 368	5 897 368	6 166 368
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ											
Эксплуатационные и коммунальные расходы											
Земельные платежи	-49 668	-49 668	-48 588	-49 128	-49 668	-49 668	-59 662	-60 325	-60 988	-60 988	-60 160
Расходы на страхование	-12 981	-12 981	-12 699	-12 840	-12 981	-12 981	-12 699	-12 840	-12 981	-12 981	-12 805
Налог на имущество	-132 193	-132 193	-132 193	-132 193	-132 193	-132 193	-132 193	-132 193	-132 193	-132 193	-155 059
Итого, операционные расходы	-194 842	-194 842	-193 480	-194 161	-194 842	-194 842	-204 554	-205 358	-206 162	-206 162	-228 024
Чистый операционный доход	5 053 795	5 053 795	5 249 128	5 308 920	5 368 713	5 368 713	5 564 610	5 627 908	5 691 206	5 691 206	5 938 344
Прочие расходы											
Брокерская комиссия за сдачу в аренду											
Фонд капитальных затрат	-21 073	-21 359	-21 649	-21 918	-22 191	-22 467	-22 746	-22 971	-23 197	-23 425	-23 656
Итого, прочие расходы	-21 073	-21 359	-21 649	-21 918	-22 191	-22 467	-22 746	-22 971	-23 197	-23 425	-23 656
Чистый денежный поток до налогообложения	5 032 722	5 032 436	5 227 479	5 287 002	5 346 522	5 346 246	5 541 864	5 604 938	5 668 009	5 667 780	5 914 687
Фактор дисконтирования	0,6196	0,5931	0,5679	0,5440	0,5208	0,4984	0,4773	0,4572	0,4377	0,4189	0,4010
Дисконтированный денежный поток	3 118 404	2 984 550	2 968 730	2 875 870	2 784 233	2 664 736	2 645 082	2 562 331	2 480 673	2 374 232	2 372 009

Источник: анализ Исполнителя

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Прогноз денежных потоков, руб. (продолжение)

Номер периода	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33
Начало периода	1 апр 28	1 июл 28	1 окт 28	1 янв 29	1 апр 29	1 июл 29	1 окт 29	1 янв 30	1 апр 30	1 июл 30	1 окт 30
Конец периода	30 июн 28	30 сен 28	31 дек 28	31 мар 29	30 июн 29	30 сен 29	31 дек 29	31 мар 30	30 июн 30	30 сен 30	31 дек 30
Потенциальный доход от помещений	6 166 368	6 234 130	6 234 130	6 482 233	6 554 257	6 626 282	6 626 282	6 871 167	6 947 513	7 023 859	7 023 859
по действующим договорам	6 166 368	6 234 130	6 234 130	6 482 233	6 554 257	6 626 282	6 626 282	6 871 167	6 947 513	7 023 859	7 023 859
по новым договорам											
Итого, потенциальный валовой доход	6 166 368	6 234 130	6 234 130	6 482 233	6 554 257	6 626 282	6 626 282	6 871 167	6 947 513	7 023 859	7 023 859
Потери от неполной загрузки помещений											
Итого, потери платежей											
Действительный валовой доход	6 166 368	6 234 130	6 234 130	6 482 233	6 554 257	6 626 282	6 626 282	6 871 167	6 947 513	7 023 859	7 023 859
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ											
Эксплуатационные и коммунальные расходы											
Земельные платежи	-60 160	-60 821	-60 821	-59 662	-60 325	-60 988	-60 988	-59 662	-60 325	-60 988	-60 988
Расходы на страхование	-12 805	-12 945	-12 945	-12 699	-12 840	-12 981	-12 981	-12 699	-12 840	-12 981	-12 981
Налог на имущество	-155 059	-155 059	-155 059	-155 059	-155 059	-155 059	-155 059	-155 059	-155 059	-155 059	-155 059
Итого, операционные расходы	-228 024	-228 826	-228 826	-227 420	-228 224	-229 028	-229 028	-227 420	-228 224	-229 028	-229 028
Чистый операционный доход	5 938 344	6 005 304	6 005 304	6 254 813	6 326 034	6 397 254	6 397 254	6 643 747	6 719 289	6 794 831	6 794 831
Прочие расходы											
Брокерская комиссия за сдачу в аренду											-131 752
Фонд капитальных затрат	-23 889	-24 125	-24 363	-24 603	-24 845	-25 090	-25 337	-25 587	-25 839	-26 093	-26 350
Итого, прочие расходы	-23 889	-24 125	-24 363	-24 603	-24 845	-25 090	-25 337	-25 587	-25 839	-26 093	-158 103
Чистый денежный поток до налогообложения	5 914 454	5 981 179	5 980 942	6 230 210	6 301 189	6 372 165	6 371 917	6 618 160	6 693 450	6 768 738	6 636 728
Фактор дисконтирования	0,3840	0,3677	0,3519	0,3370	0,3228	0,3090	0,2957	0,2832	0,2713	0,2597	0,2486
Дисконтированный денежный поток	2 271 314	2 198 992	2 104 639	2 099 368	2 033 713	1 968 923	1 884 442	1 874 252	1 815 608	1 757 738	1 649 573

Источник: анализ Исполнителя

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Прогноз денежных потоков, руб. (продолжение)

Номер периода	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44
Начало периода	1 янв 31	1 апр 31	1 июл 31	1 окт 31	1 янв 32	1 апр 32	1 июл 32	1 окт 32	1 янв 33	1 апр 33	1 июл 33
Конец периода	31 мар 31	30 июн 31	30 сен 31	31 дек 31	31 мар 32	30 июн 32	30 сен 32	31 дек 32	31 мар 33	30 июн 33	30 сен 33
Потенциальный доход от помещений	2 624 560	2 679 870	2 736 016	2 762 975	2 752 331	2 779 450	2 837 682	2 865 643	2 838 725	2 898 548	2 959 274
по действующим договорам	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
по новым договорам	2 624 560	2 679 870	2 736 016	2 762 975	2 752 331	2 779 450	2 837 682	2 865 643	2 838 725	2 898 548	2 959 274
Итого, потенциальный валовой доход	2 624 560	2 679 870	2 736 016	2 762 975	2 752 331	2 779 450	2 837 682	2 865 643	2 838 725	2 898 548	2 959 274
Потери от неполной загруженности помещений	-2 230 876	-1 875 909	-1 504 809	-1 105 190	-688 083	-277 945	-283 768	-286 564	-283 872	-289 855	-295 927
Итого, потери платежей	-2 230 876	-1 875 909	-1 504 809	-1 105 190	-688 083	-277 945	-283 768	-286 564	-283 872	-289 855	-295 927
Действительный валовой доход	393 684	803 961	1 231 207	1 657 785	2 064 248	2 501 505	2 553 914	2 579 078	2 554 852	2 608 693	2 663 347
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ											
Эксплуатационные и коммунальные расходы	-1 411 848	-1 441 601	-1 471 804	-1 486 306	-1 480 580	-1 495 169	-1 526 494	-1 541 535	-1 527 055	-1 559 236	-1 591 903
Земельные платежи	-70 514	-71 297	-72 081	-72 081	-71 103	-71 103	-71 884	-71 884	-70 514	-71 297	-72 081
Расходы на страхование	-12 699	-12 840	-12 981	-12 981	-12 805	-12 805	-12 945	-12 945	-12 699	-12 840	-12 981
Налог на имущество	-155 059	-155 059	-155 059	-155 059	-181 398	-181 398	-181 398	-181 398	-181 398	-181 398	-181 398
Итого, операционные расходы	-1 650 120	-1 680 798	-1 711 925	-1 726 427	-1 745 885	-1 760 474	-1 792 721	-1 807 762	-1 791 665	-1 824 771	-1 858 362
Чистый операционный доход	-1 256 436	-876 837	-480 718	-68 642	318 363	741 031	761 193	771 316	763 187	783 922	804 985
Прочие расходы											
Брокерская комиссия за сдачу в аренду	-133 051	-134 362	-135 686	-137 023	-138 373			-43 358	-43 358	-43 358	-43 358
Фонд капитальных затрат	-26 610	-26 872	-27 137	-27 405	-27 675	-27 947	-28 223	-28 501	-28 782	-29 065	-29 351
Итого, прочие расходы	-159 661	-161 234	-162 823	-164 427	-166 047	-27 947	-28 223				
Терминальная стоимость								20 244 851			
Брокерская комиссия за продажу								-101 224			
Итого, доход от продажи Объекта								20 143 626			
Чистый денежный поток до налогообложения	-1 416 097	-1 038 071	-643 541	-233 069	152 316	713 084	732 970	20 143 626			
Фактор дисконтирования	0,2380	0,2280	0,2182	0,2089	0,2000	0,1915	0,1833	0,1794			
Дисконтированный денежный поток	-337 045	-236 648	-140 452	-48 686	30 461	136 557	134 380	3 613 036			

Источник: анализ Исполнителя

Стоимость Объекта на Дату оценки, полученная в рамках доходного подхода

93 354 000 руб.

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

В рамках сравнительного подхода для оценки стоимости Объекта мы использовали метод сравнения продаж, основанный на сравнительном анализе присутствовавших на рынке Сургута предложений о продаже офисных помещений, аналогичных оцениваемым. 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 офисных помещений

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации		avito.ru/surgut/kommerche skaya_nedvizhimost/prodae tsya_zdanie_4022_m2_2545 293601	surgut.cian.ru/sale/commer cial/259711083/	cre.mirkvartir.ru/271780740/	surgut.etagi.com/commerc e/8501648/?rltr=17034 &ticket_id=35868 109
Контакт		+7 (902)690-52-52, Алена	+7 (950) 536-15-03, Николай	+7 (922) 658-95-15, представитель собственника	+7 (904) 878-33-58, представитель собственника
Цена, руб./кв. м, с НДС		7 459	10 828	15 713	19 551
Тип цены (предложение/сделка)		Предложение	Сделка	Предложение	Предложение
Корректировка		-14%	0%	-19%	-19%
Скорректированная цена		6 415	10 828	12 727	15 836
Дата предложения/сделки	15.11.2022	Октябрь 2022 г.	Январь 2022 г.	Октябрь 2022 г.	Октябрь 2022 г.
Корректировка		0%	10%	0%	0%
Скорректированная цена		6 415	11 910	12 727	15 836
Фото					
Местоположение	ул. Энергостроителей, д. 5	ул. Энергостроителей, д. 6	ул. Аэрофлотская, д. 43/1	ул. Индустриальная, д. 25/1	ул. Базовая, д. 3/1
Корректировка		0%	0%	0%	-5%
Общая площадь, кв. м	2 368,3	3 505,9	1 939,4	891,0	1 278,7
Корректировка		8%	-4%	-17%	-11%
Производство отапливаемое, %	0%	51%	0%	16%	0%
Офис, %	100%	49%	100%	62%	100%
Склад/гараж, %	0%	0%	0%	22%	0%
Корректировка		30%	0%	13%	0%
Совокупная корректировка		40%	-4%	-6%	-15%
Скорректированная цена		8 970	11 466	11 905	13 382
Состояние отделки		Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Корректировка		0	0	0	0
Скорректированная цена		8 970	11 466	11 905	13 382
Вес		25%	25%	25%	25%
Рыночная цена продажи, руб./кв. м, с НДС, округленно	11 400				
Рыночная цена продажи, руб./кв. м, без НДС	9 500				
Справедливая (рыночная) стоимость Объекта, руб., без НДС*	22 498 850				

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

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Сравнительный подход

При определении цены продажи мы применяли следующую последовательность корректировок:

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

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

Цена аналога 1 снизилась относительно середины 2022 года, в связи с чем мы сочли возможным применить корректировку на торг, соответствующую середине диапазона, приведенного в Справочнике Лейфера (14%).

По данным брокера, аналог 2 был реализован в начале 2022 года. Корректировка для данного аналога составляет 0%.

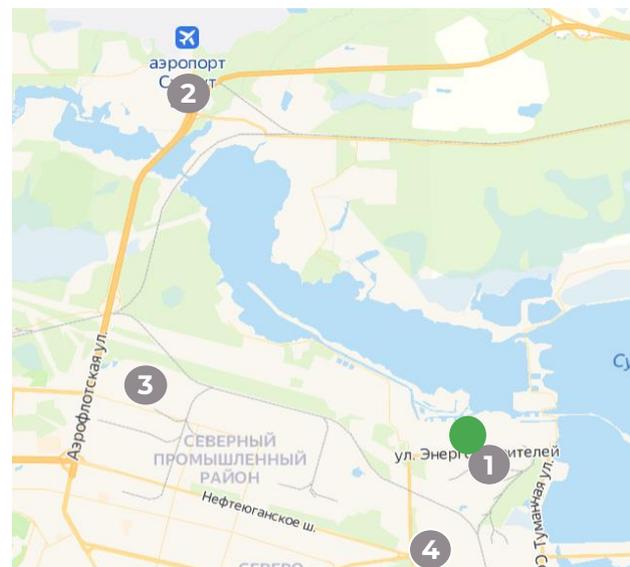
Корректировка на дату сделки/ предложения. Используемые для расчета аналогии 1, 3 и 4 присутствовали на рынке недвижимости в октябре 2022 года, оценка проводится на 15 ноября 2022 года. Таким образом, корректировка на дату предложения не применялась.

Аналог 2 был реализован в начале 2022 года. По результатам анализа рынка, проведенного Исполнителем, рост рынка с декабря 2021 года до Даты оценки составил 10%, в связи с чем корректировка для аналога составила 10%.

Рыночная ставка аренды, руб./кв. м/год, без НДС	
на 15.12.2021	4 167
на 15.11.2022	4 583
Изменение	10%

Источник: анализ Исполнителя

Расположение объектов-аналогов



Источник: yandex.ru/maps/

● Объект оценки

- 1 ул. Энергостроителей, д. 6
- 2 ул. Аэрофлотская, д. 43/1
- 3 ул. Индустриальная, д. 25/1
- 4 ул. Базовая, д. 3/1

Корректировка на местоположение

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

Несмотря на удаленность аналога 2, его транспортная доступность относительно центра города сопоставима с Объектом оценки (20 минут на машине и 50 мин на общественном транспорте). Аналог 2 расположен вблизи аэропорта, его ближайшее окружение аналогично окружению Объекта оценки, который расположен в промышленной зоне. Местоположение аналогов 1 и 3 сопоставимо с Объектом оценки, а аналог 4 расположен ближе к центру города и крупным улицам, в связи с чем к его цене применена понижающая корректировка.

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Сравнительный подход

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

Размер корректировки был определен согласно Справочнику Лейфера (рис. 87):

$Y = 2,3674x^{\lambda(-0,19)}$, где y – функция, учитывающая зависимость между площадью Объекта оценки и его ценой,
 x – площадь объекта, кв. м.

Корректировка на площадь определяется по формуле:

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

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

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

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

Корректировка на структуру площадей

Аналоги 2 и 4 являются офисными зданиями, как и Объект оценки, аналоги 1 и 3 имеют в своем составе офисные помещения, производственные помещения и гараж.

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

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

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

$K_{э}$ – корректирующий коэффициент на долю офисных помещений, складских помещений и помещений гаража;

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

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

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

Значение коэффициента k было определено на основе справочников Статриелт и СРКД 18/2-2022Н и составило:

Назначение	Коэффициент (k)
Офисное	1,00
Производственное	0,55
Гараж	0,81

Источник: анализ Исполнителя

Корректировка на отделку и состояние помещений

Аналоги являются сопоставимыми по данному параметру с Объектом оценки, поэтому корректировка не применялась.

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Сравнительный подход

Корректировка на обременение (договор долгосрочной аренды)

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

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

Расчет корректировки проводился по следующему алгоритму:

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

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

Расчет корректировки на обременение в виде долгосрочного договора аренды

Период	15.11.2022- 31.12.2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Рост рыночных ставок аренды	0,00%	0,00%	5,78%	5,54%	5,07%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Рыночная ставка аренды, руб./кв. м	573	4 583	4 681	4 948	5 213	5 456	5 674	5 901	6 137
Индексация ставки по договору	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
Базовая ставка по договору, руб./кв. м	1 330	10 951	11 608	12 304	13 042	13 825	14 654	15 534	16 466
Рост эксплуатационных и коммунальных расходов	3,14%	4,43%	6,09%	5,77%	5,07%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Экономия на эксплуатационных и коммунальных расходах, руб./кв. м	300	2 390	2 521	2 670	2 812	2 935	3 053	3 175	3 302
Доход по договору с учетом экономии, руб./кв. м	1 630	13 341	14 129	14 974	15 854	16 760	17 707	18 708	19 767
Разница	1 057	8 758	9 447	10 026	10 641	11 304	12 033	12 807	13 630
Фактор дисконтирования	0,9889	0,8972	0,7542	0,6336	0,5325	0,4475	0,3761	0,3160	0,2655
Дисконтированная разница	1 045	7 857	7 125	6 353	5 666	5 059	4 525	4 046	3 619
Разница всего, руб./кв. м	45 296								
Площадь, кв. м	1 692								
Корректировка, руб.	76 658 238								

Источник: анализ Исполнителя

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Сравнительный подход

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

Расчет стоимости Объекта оценки

Стоимость, руб., без НДС	Корректировка на долгосрочный договор аренды, руб.	Стоимость Объекта оценки, руб., без НДС, округленно
22 498 850	76 658 238	99 157 000

Источник: анализ Исполнителя

Стоимость Объекта на Дату оценки, полученная в рамках сравнительного подхода

99 157 000 руб.

Значение стоимости приведено округленно, не включая НДС

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Согласование результатов и вывод о стоимости

Согласование результатов и вывод о стоимости

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

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

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

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

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

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

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

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Согласование результатов и вывод о стоимости

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

Критерий А: возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора или продавца

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

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

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

Критерий В: способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания

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

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

Подходы	Сравнительный	Доходный	Расчет для веса	Вес подхода по критерию
	I	II	III*	
Сравнительный	1,00	1,00	1,00	50,0%
Доходный	1,00	1,00	1,00	50,0%
Сумма			2,31	100,0%

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

3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Согласование результатов и вывод о стоимости

Согласование результатов и вывод о стоимости (продолжение)

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

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

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

Согласование результатов

Подход	Стоимость, руб., без НДС	Вес подхода	Итоговая справедливая (рыночная) стоимость, руб., без НДС, округленно
Затратный	Не применялся	-	
Сравнительный	99 157 000	30%	95 000 000
Доходный	93 354 000	70%	

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

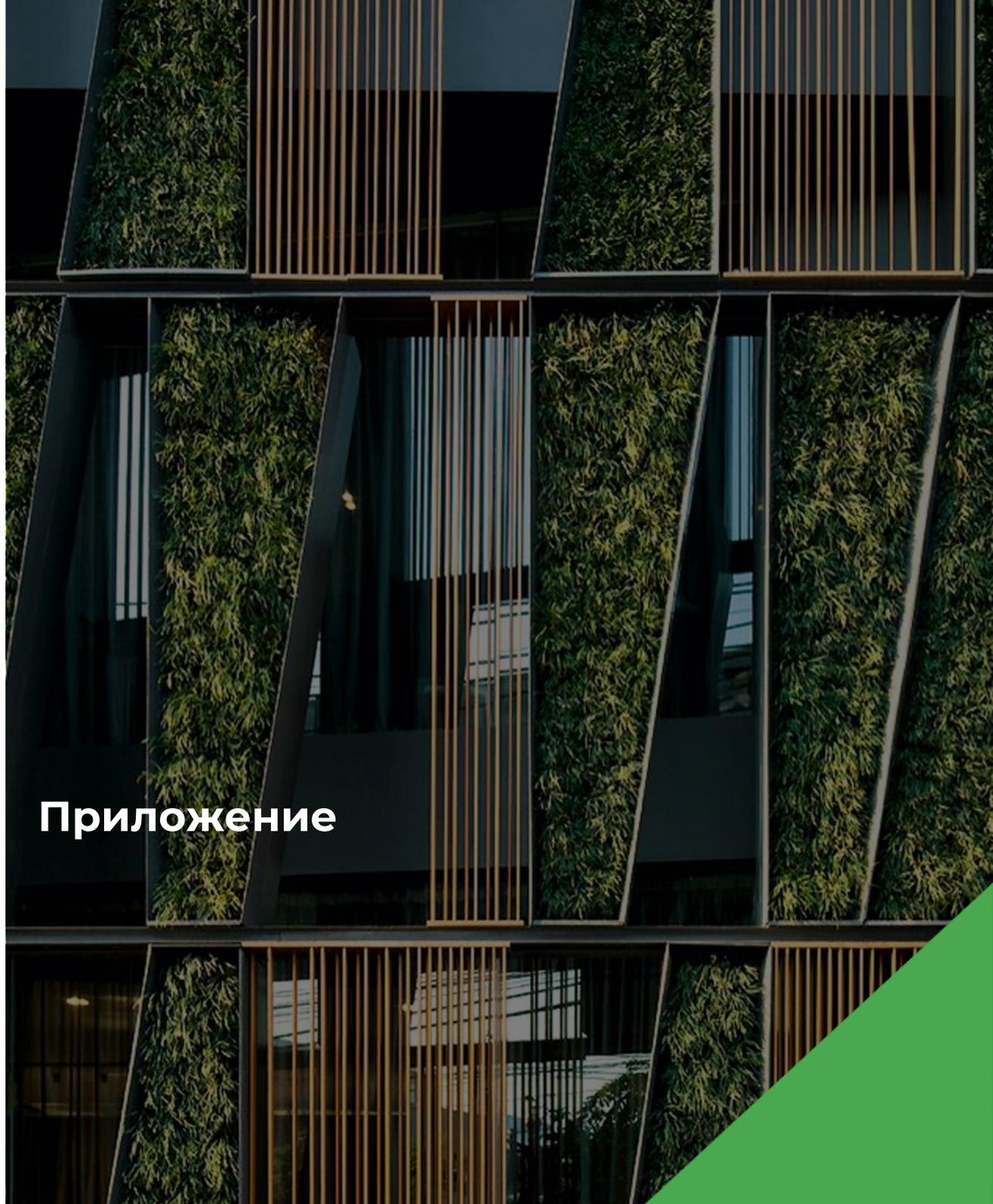
95 000 000 (Девяносто пять миллионов) рублей.

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

Этаж	Площадь, кв. м	Справедливая (рыночная стоимость), руб. без НДС
Цоколь	251,1	34 212 515,3
3-й этаж	45,9	30 137 018,1
3-й этаж	38,8	30 650 466,6
Итого	335,8	95 000 000

4

Приложение



4. Приложения

Макроэкономический обзор

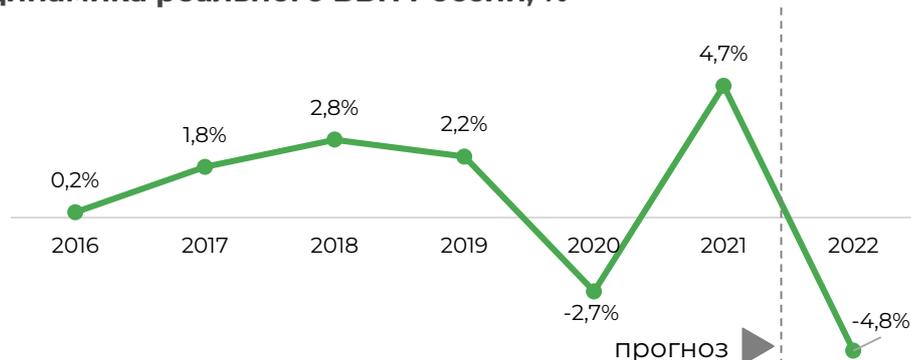
Реальный ВВП

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

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

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

Динамика реального ВВП России, %



Источник: Росстат, консенсус-прогноз российских и международных аналитиков

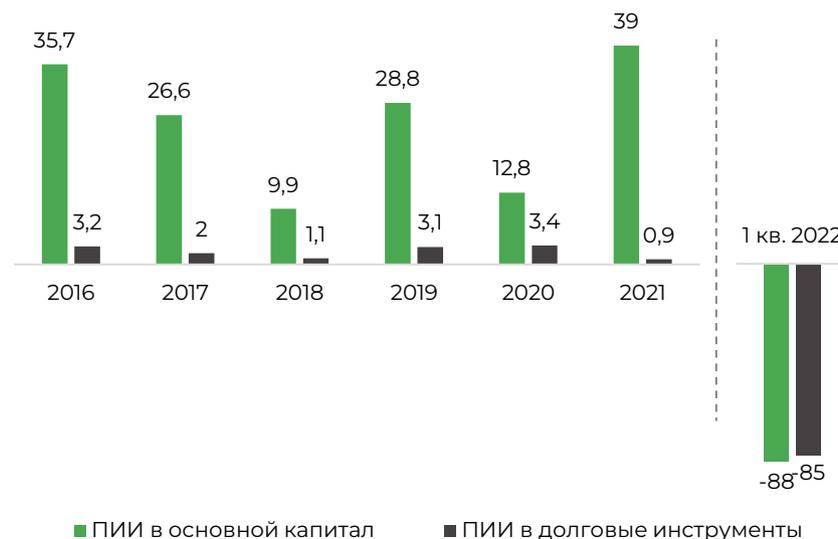
Инвестиции

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

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

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

Динамика инвестиций, млрд долл. США



Источник: ЦБ РФ

* Примечание: без учета инвестиций в банковский сектор

4. Приложения

Макроэкономический обзор

Курс валют

Динамика цены нефти Brent и курса валют



Источник: Trading Economics

- 2021:** Благодаря массовой вакцинации населения, восстановлению спроса на фоне плавного наращивания добычи участниками соглашения ОПЕК+ цены на нефть выросли до 75,1 долл. США/барр. При этом, курс рубля оставался стабильным на фоне сохранения геополитических и санкционных рисков, ускорения инфляции и роста цен на нефть и другие экспортные сырьевые товары.
- 21 пол. 2022:** Основное ослабление рубля пришлось на конец февраля - первую половину марта в результате ухудшения внешних условий. Геополитические риски и снижение закупок российской нефти со стороны ряда крупных потребителей все также держат цены на нефть на высоком уровне (103 долл. США/барр. на конец 2 квартала 2022 года). Курс рубля с 120 руб./долл в середине марта укрепился до 76 руб./долл к концу 2 квартала 2022 года, что связано со значительным положительным сальдо внешнеторгового оборота на фоне резкого сокращения импорта.
- 3 кв. 2022:** ОПЕК+ приняла решение о сокращении квот на нефтедобычу с ноября на 2 млн баррелей в сутки. Поддержку рынку оказывает ослабление доллара, который дешевеет к основным валютам. Между тем опасения по поводу потенциальной рецессии в мировой экономике ограничивают рост нефтяных котировок.

Инфляция

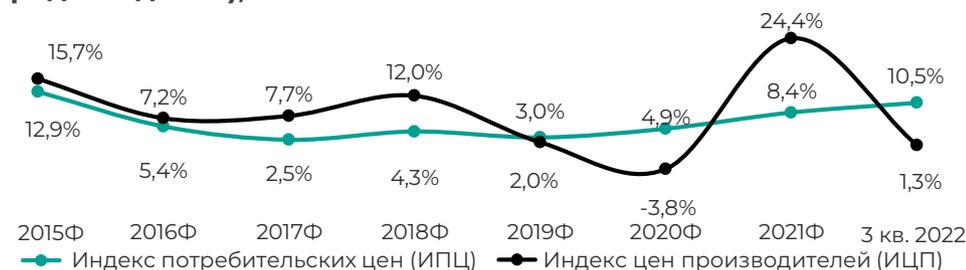
По итогам 2020 года инфляция потребительских цен составила 4,9%, что выше показателя 2019 года и в основном обусловлено ослаблением национальной валюты наряду с ростом внутренних потребительских цен на продовольственные товары из-за роста биржевых цен на мировом рынке сельскохозяйственной продукции.

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

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

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

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



Источник: ЦБ РФ

4. Приложения

Макроэкономический обзор

Предпосылки прогноза макроэкономических показателей (консенсус)

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

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

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

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

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

Прогноз макроэкономических показателей (консенсус)

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

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

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

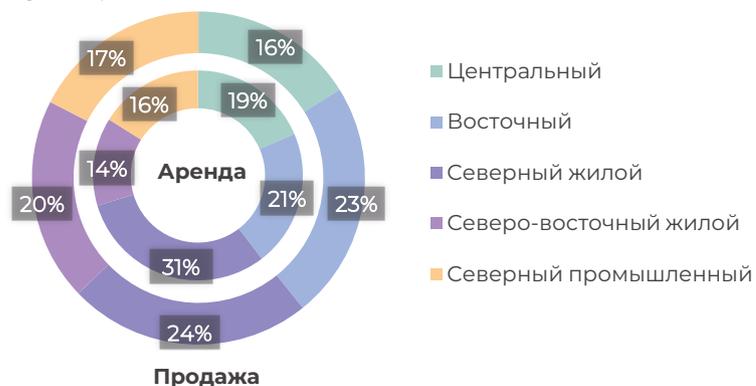
4. Приложения

Обзор рынка офисной недвижимости Сургута

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



Распределение предложения объектов офисного назначения в аренду и продажу в Сургуте по районам, октябрь 2022 г.



Предложение офисной недвижимости

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

По данным «ЦИАН», по состоянию на октябрь 2022 года в Сургуте к продаже предлагается около 370 объектов общей площадью около 226 тыс. кв. м, около 40% из которых представлено площадью от 100 до 300 кв. м.

К аренде предлагается 295 объектов суммарной площадью 78,9 тыс. кв. м, около 40% из них представлены помещениями площадью от 100 до 300 кв. м.

По состоянию на октябрь 2022 года деловая активность сосредоточена в Восточном и Северном жилом районе.

На Восточный район, в котором расположен Объект оценки, приходится четверть предложений о продаже и аренде. Доля помещений на продажу в Центральном районе уменьшилась с 29% в мае 2022 года до 16% в октябре. Наибольшее количество предложений в Северном жилом районе, 24% предложений о продаже и 31% об аренде.

4. Приложения

Обзор рынка офисной недвижимости Сургута

Ставки аренды

Диапазон запрашиваемых ставок аренды в октябре 2022 года по данным «ЦИАН» составил 2 087 – 24 000 руб./кв. м с НДС. Самые высокие ставки наблюдаются в БЦ «На ул. Университетская, д. 4» и в деловом центре «MS Group».

Что касается объектов, сопоставимых с Объектом оценки, ставка аренды за офисные помещения площадью 30-50 кв. м варьируется от 4 500 до 6 000 руб./кв. м/год с НДС.

Цены продаж

По результатам анализа предложений о продаже офисной недвижимости в Сургуте, опубликованных на «ЦИАН» в октябре 2022 года, цены предложений значительно варьируются в зависимости от индивидуальных характеристик продаваемых объектов.

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.

Что касается объектов, сопоставимых с Объектом оценки (административные здания с кабинетной планировкой общей площадью от 1 000 кв. м, расположенные в промышленной зоне), диапазон цен предложений с учетом НДС составляет 7 500 – 20 700 руб./кв. м.

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



4. Приложения

Обзор рынка офисной недвижимости Сургута

Ценообразующие факторы

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

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

Учитывая высокую неопределенность на рынках, вызванную Событиями, а также инерционность региональных рынков недвижимости, текущие данные о рынке коммерческой недвижимости г. Сургут могут не отражать факторы, влияющие на стоимость Объекта на Дату оценки. Ретроспективные данные о рынке недвижимости также должны трактоваться с осторожностью. Дальнейшее развитие Событий может оказать влияние как на рассматриваемый рынок недвижимости в целом, так и на стоимость Объекта оценки в частности.

4. Приложения

Перечень использованных материалов

Перечень файлов, предоставленных Заказчиком

Данные Заказчика	Размер, байт
20181227_ДС_аренда_Энергостроителей.pdf	4 479 612
20201228_ДС_Договор_аренды_(НПФП-ЮРИЦ).pdf	254 499
9.20181213 Дог аренды Энергостроителей №Д-ЮРИЦ-2018-0123 от 13.12.18 (НПФ - ЮРИЦ).pdf	15 173 574
Техпаспорт Энергостроителей 5.pdf	7 357 541
17.Альфастрахование Договор №43919_919_22 Сургут Эрегостроителей.pdf	2 745 123
1Остаточная.xlsx	15 135
Отчетность ЮРИЦ за 9 мес 2022 г..pdf	354 007
Расходы административного здания по адресу г. Сургут ул. Энергостроителей д 5 на 30.09.2022.xlsx	19 395
ф1ф2.pdf	3 148 653
Энерггстроителей, 5, эт 1.pdf	348 132
Энергостроителей зем участок.pdf	352 282
Энергостроителей, 5, эт 2.pdf	344 657
Энергостроителей, 5, эт 3.pdf	346 154

4. Приложения

Перечень использованных материалов

Нормативно-правовые акты

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

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

Налоговый кодекс РФ

Гражданский кодекс РФ

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

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

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

Учебно-методическая литература

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

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

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

Сборник рыночных корректировок и данных, подлежащий использованию при определении стоимости, №18, по состоянию на 01.07.2022 (для даты оценки недвижимости в пределах второго полугодия 2022 года), под ред. Попова А. А.

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

www.rway.ru

www.cre.ru

www.hmao.move.ru

www.cian.ru

www.domofond.ru

bankrot.fedresurs.ru

www.surgut.etagi.com

www.surgut.restate.ru

4. Приложения

Сведения об Оценщике



4. Приложения

Сведения об Оценщике

ИНГОССТРАХ



ДОГОВОР ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

№ 433-079074/22

«28» июля 2022 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Архангельская Ольга Юрьевна
Паспортные данные: серия 4519 номер 076944, выдан ГУ МВД России по г. Москве, код подразделения 770-004, 25.03.2019
Адрес регистрации: 115035, г. Москва, Космодамианская наб., дом 40-42, строение 3, кв. 243
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «02» сентября 2022 года по «01» сентября 2023 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **1 000 000 (Один миллион) рублей.**
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей.**
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. **2 000 (Две тысячи) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с высказанным счетом в срок по 01.09.2022 г.
5.2. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "Б1 - КОНСАЛТ", 115035, Москва, Садовническая наб., д.77, стр.1, ИНН 7705637264).
При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежаще исполнившим свою обязанность по оплате согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счёт плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счёт получателя.
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечёт каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключён и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019г. (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия

1

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

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

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

9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в 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

2

4. Приложения

Копии интернет-страниц

Расчет рыночной арендной ставки офисных помещений

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

Аналог 1

avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_20_m_356820659

Для бизнеса · Помощь · Вход и регистрация · Разместить объявление

Авто · Недвижимость · Работа · Услуги · Ещё

Любая категория · Поиск по объявлениям · Сургут · Район · Найти

Сургут · Коммерческая недвижимость · Сдам · Офисное помещение

Офис, 20 м²

Добавить в избранное · Сравнить · Добавить заметку



450 Р
в месяц за м² ~

5 400 Р в год за м², без залога
или [предложите свою цену](#)

8 982 410-36-57

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Пользователь
Арендодатель

Подписаться на продавца

О помещении

Общая площадь: 20 м²

Этаж: 1

Отделка: офисная

Планировка: кабинетная

Тип аренды: прямая

Платежи включены: коммунальные

Расположение

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

[Скрыть карту](#)

Описание

Сдаются в аренду офисные от 20м2 и отдельные складские от 60м2 помещения.
Круглосуточная охрана и видеонаблюдение, удобное месторасположение, автобусная остановка, хороший ремонт, домашняя атмосфера и доброжелательное отношение!!!

Индивидуальный подход к каждому арендатору!!!

4. Приложения

Копии интернет-страниц

Расчет рыночной арендной ставки офисных помещений

Аналог 2

avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_ot_18_do_1420_m_415762780

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



Сургут · ... · Коммерческая недвижимость · Сдам · Офисное помещение

Офисное помещение, от 18 до 1420 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

480 Р
в месяц за м² ✓

5 760 Р в год за м², без залога

8 982 190-33-15

Пользователь
Арендодатель

Подписаться на продавца



Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

О помещении

Общая площадь: 18 м²
Этаж: 4
Высота потолков: 2.8 м

Отделка: офисная
Планировка: кабинетная
Тип аренды: прямая

Расположение

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

Скрыть карту

Описание

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

О здании

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

4. Приложения

Копии интернет-страниц

Расчет рыночной арендной ставки офисных помещений

Аналог 3

surgut.cian.ru/rent/commercial/192544091/

В результате общения с брокером было уточнено, что в данном здании возможна аренда помещения общей площадью 40 кв. м.

<p>Офис (В), 1 000 м² в бизнес-центре «на ул. Электротехническая, 21» Ханты-Мансийский АО, Сургут, Электротехническая ул., 21</p> <table><tr><td>1 000 м² Площадь</td><td>3 из 3 Этаж</td><td>Свободно Помещение</td><td>В Класс</td></tr></table>	1 000 м² Площадь	3 из 3 Этаж	Свободно Помещение	В Класс	<p>400 000 ₽/мес. Включены НДС; без комиссии</p> <p>Узнать подробнее</p>	<p>Офисный центр на ул. Электротехническая, 21 - современное здание, обладающее просторными офисными помещениями. Объект расположен за пределами городской суеты, но при этом лишь в 10 минутах езды до центра города.</p> <p>Офисный блок - 1000 кв. м.</p> <p>Все помещения в хорошем состоянии, перед кабинетами руководителей холл, просторная приемная, имеется отдельный санузел.</p> <p>Характеристики помещения:</p> <ul style="list-style-type: none">- 3 этаж;- здание расположено на охраняемой территории;- большая благоустроенная парковка;- территория ухоженная, подъездные пути с твердым асфальтовым покрытием всегда в отличном состоянии;- организована доставка общественным транспортом;- хорошая транспортная развязка, до центра города 10 минут, долгосрочному арендатору ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ;- в самом здании имеется пост охраны, организована уборка помещений и территории. <p>Цена: 400 руб./кв.м.</p>
1 000 м² Площадь	3 из 3 Этаж	Свободно Помещение	В Класс			

4. Приложения

Копии интернет-страниц

Расчет рыночной арендной ставки офисных помещений

Аналог 4

surgut.cian.ru/rent/commercial/266576474/



30 июня, 16:47

офис

Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут,
Базовая ул., 40

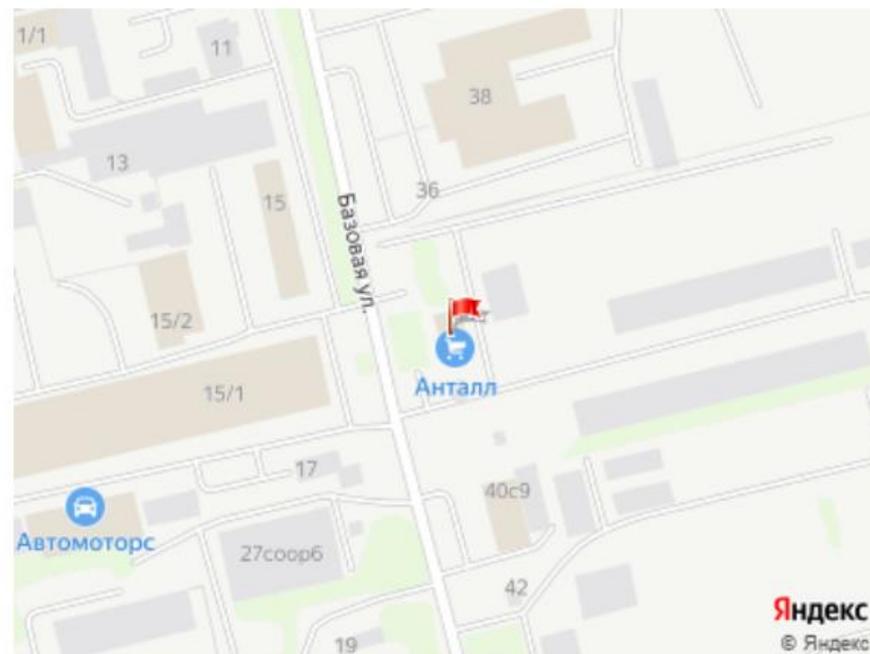
Метро:

15 000 □

6 000 □ за м² в год, комиссия 0%, для агента 0%

Общая информация:

Этаж:	1 / 3
Площадь:	30.0 м ²
Комнаты:	None
Здание:	административное
Тип договора:	прямая аренда
Пропускная система:	нет
Мебель:	нет
Телефонные линии:	—



Представитель: **Представитель: ID 56174000**

Сдаются в аренду офисы на 1, 2 и 3 этаже, площади от 9 метров до 114 м Предоставляю юр. адрес. Есть своя парковка стоимость 500 руб. в мес. с учетом всех коммунальных платежей и доступа к интернету Предоставление юридического адреса только при аренде офиса Коммунальные платежи включены в стоимость Так же есть свободные складские помещения, открытые площадки и другие офисы Собственник

Телефоны: +7 926 556-17-24

4. Приложения

Копии интернет-страниц

Расчет рыночной арендной ставки офисных помещений

Аналог 5

domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-surgut-3130537461

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

9 980 ₽

Без комиссии
Без залога

Офис, 20 м²

Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, улица
Рационализаторов, 23/2, Восточный, Сургут, Ханты-
Мансийский АО

★ В избранное

🔍 Получать похожие объявления



[Связаться с владельцем](#)

8 982 591-54-15

Офис, 20 м²

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

Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость

Комиссия: нет

Залог: нет

Класс здания:

Площадь: 20 м²

Цена: 9 980 Р

Дата публикации объявления: 6/1/2021

Дата обновления объявления: 26/9/2022

Номер в каталоге: 3130537461

4. Приложения

Копии интернет-страниц

Расчет рыночной арендной ставки офисных помещений

Аналог 6

www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_35_m_2470913843

Для бизнеса Помощь

Вход и регистрация Разместить объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

Любая категория Поиск по объявлениям Сургут Район Найти

Сургут - ... - Сдам - Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 35 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



15 000 Р в месяц ▾

429 Р в месяц за м², залог 15 000 Р
или [предложите свою цену](#)

8 982 591-43-14

Написать сообщение

Пользователь
Арендодатель

Подписаться на продавца

4. Приложения

Копии интернет-страниц

Расчет рыночной цены продажи офисных помещений

Аналог 1

https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_zdanie_4022_m2_2545293601



Сургут · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Продам · Здание

Продается здание 4022 м2

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



26 151 300 Р ▾

6 502 Р за м²

8 909 278-13-35

ИНТЕР PAO

Компания

На Avito с октября 2021

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца



О здании

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 4022 м²

Отделка: офисная

Тип сделки: продажа

Расположение

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут,

ул. Энергостроителей, 6

р-н Восточный

[Скрыть карту](#)

Описание

Путем проведения торгов заложенного имущества реализуются:

1. Нежилое 3-х этажное здание общей площадью 1731,80 кв.м., расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Энергостроителей, д.6 (к/н 86:10:0101212:522). Состояние хорошее.

Здание расположено на земельном участке с кадастровым номером 86:10:0101212:109 площадью 2 383 кв.м. (право аренды до 20.09.2065 г.).

2. База, состоящая из 3-х одноэтажных зданий (к/н 86:10:0101212:514, 86:10:0101212:516 и 86:10:0101212:517) общей площадью 2 290,2 кв.м. (одно здание площадью 516,1 кв.м. не пригодно к использованию). Состояние неудовлетворительное.

Здания расположены на земельном участке с кадастровым номером 86:10:0101212:959 площадью 10 796 кв.м. (право аренды до 24.11.2065 г.).

Имущество продается единым лотом! Указанная цена является начальной и подлежит уменьшению в случае реального интереса к лоту. Звоните!

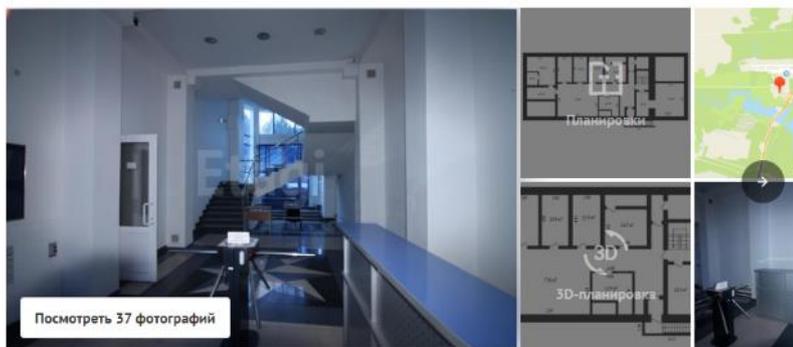
4. Приложения

Копии интернет-страниц

Расчет рыночной цены продажи офисных помещений

Аналог 2 (сделка)

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



Описание

140 просмотров, [Показать дату изменения](#)

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

Берегите себя – оставайтесь дома!

МЫ ВСЕГДА НА СВЯЗИ!

[Узнать подробнее](#)



Офис, 1939.4 м²

21 000 000 ₽

Таежный п., ул. Аэрофлотская [На карте](#)

10 828 ₽ за м²

Характеристики

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

4. Приложения

Копии интернет-страниц

Расчет рыночной цены продажи офисных помещений

Аналог 3

surgut.cian.ru/sale/commercial/278099464/

По результатам телефонного интервью выявлено, что стоимость составляет 14 млн руб. с НДС

здание

Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут,
Индустриальная ул., 25/1

Метро:

12 000 000 □

13 459 □ за м²

Общая информация:

Площадь: 891.6 м²

Комнаты: None

Здание: административное

Тип договора: продажа объекта

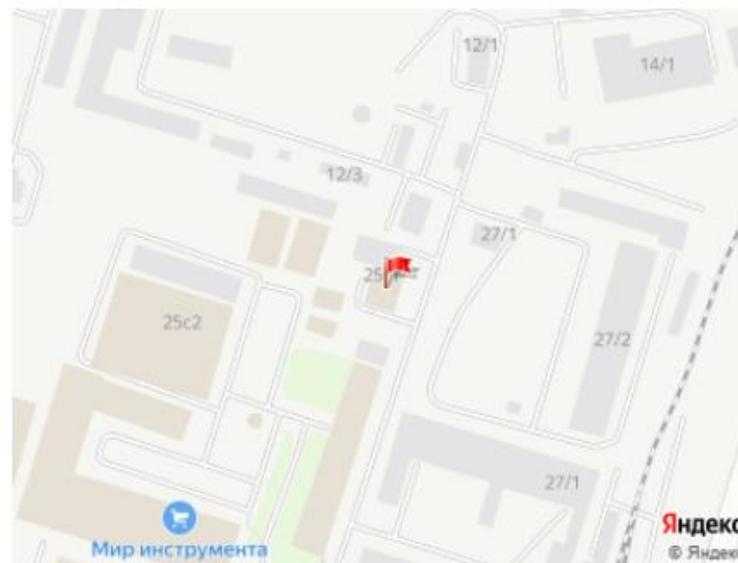
Пропускная система: —

Мебель: есть

Телефонные линии: —

ЦИАН

15 сентября, 09:48



Представитель: **Представитель: ID 16611592**

В СВЯЗИ с ЗАПРЕТОМ ПРОДАЖИ АЛКОГОЛЬНОЙ ПРОДУКЦИИ, ВБЛИЗИ ШКОЛ, ДЕТСКИХ ПЛОЩАДОК, ОТЛИЧНЫЙ ВАРИАНТ ДЛЯ Вашего БИЗНЕСА Продается 2-х этажное, отдельно стоящее административное здание, ул. Индустриальная 25/1, общая площадь 891,6 кв.м., 1-й отдельный вход, 1 лестница (правое крыло, общая площадь 1,2 этажа 385,3 кв.м.) 2-й отдельный вход (левое крыло, общая площадь 1,2 этажа- 506,3 кв.м.) 1- запасной выход, два гаража. Высота потолков 3,30, Земля, площадь 1782 кв.м., назначение: земля населенных пунктов под административное здание. 2 арендатора, более 10 лет. ВСЕ в СОБСТВЕННОСТИ. все документы готовы для продажи.

Телефоны: +7 922 253-03-49

4. Приложения

Копии интернет-страниц

Расчет рыночной цены продажи офисных помещений

Аналог 4

https://surgut.etagi.com/commerce/8501648/?rltr=17034&ticket_id=35868109

Посмотреть 40 фото

Офис, 1278.7м²
р-н Восточный район, ул. Базовая
[На карте](#)

25 000 000 ₪
~~30 000 000 ₪~~
19 551 ₪/м²

Стоимость услуг
для покупателя 500 000 ₪

Офисное здание, общей площадью 1278,7 квадратных метра. На один этаж площадь равняется, 322 квадратных метра. На каждом этаже находится несколько офисных помещений (кабинетного типа), которые могут сдаваться в аренду как вместе, так и отдельно. Санузлы на каждом этаже. В помещении выполнен хороший ремонт. Водоснабжение централизованное. Перед офисом расположена большая парковка на 25 автомобилей, установлен шлагбаум, территория обустроена. Удобная транспортная развязка. Вход один. Можно использовать как под складские помещения, так и под офисные.

4. Приложения

Копии документов Заказчика



Негосударственный пенсионный фонд
Профессиональный

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

ОГРН 1147799010125
ИНН/КПП 7701109008/770101001
р/с 40701810895000001960
Банк ГТБ (АО), г. Москва
к/с 30101810200000000823
БИК 044525823

исх. № ИСХ202211291
от 29.11.2022

Ольге Юрьевне Архангельской
Партнёру
ООО «Б1 – Консалт»

Уважаемая Ольга Юрьевна,

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

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

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

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

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

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

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

- помещение площадью 852,9 кв. м., 1 этаж, кадастровый номер: 86:10:0101212:1200;

- помещение площадью 751,3 кв. м, 2 этаж, кадастровый номер: 86:10:0101212:1201;

- помещение площадью 764,1 кв. м, 3 этаж, кадастровый номер: 86:10:0101212:1202.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Приложения

Копии документов Заказчика

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

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

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

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

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

3

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4

4. Приложения

Копии документов Заказчика

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

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

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

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

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

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

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

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

5

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

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

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

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

С уважением,

Президент



Ю. А. Зверев

6

4. Приложения

Копии документов Заказчика

Приложение к письму-предоставлению

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

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

7

Наименование файла	Размер файла, байт
17.Альфастрахование Договор №43919 919_22 Сургут Энергостроителей.pdf	2 745 123
Отчетность ЮРИЦ за 9 мес 2022 г..pdf	354 007
Расходы административного здания по адресу г. Сургут ул. Энергостроителей д 5 на 30.09.2022.xlsx	19 395
ф1ф2.pdf	3 148 653
Энергостроителей, 5, эт 1.pdf	348 132
Энергостроителей зем участок.pdf	352 282
Энергостроителей, 5, эт 2.pdf	344 657
Энергостроителей, 5, эт 3.pdf	346 154
г. Курган, ул. Тимофея Невежина, д. 3, стр. 2	
1.Любимый город ООО Доп. аренды недвижимого имущества №20191015 от 15.10.19.pdf	3 385 772
2020.12.24 - ДС № 1 к Договору аренды (НПФП-ЛГ).pdf	85 195
30.Альфастрахование № 43912919000008222 от «12» августа 2022г. Курган .pdf	7 782 443
S45C-922110813270.pdf	206 216
Бухгалтерская отчетность ЛГ_2021.pdf	7 563 649
ЛГ БО 1 ПП.pdf	2 112 654
ЛГ БО 9 мес.pdf	2 136 383
Невежина зем участок.pdf	380 685
Невежина, 3с2.pdf	386 901
Ожид.Расходы 2022 Курган Невежина 3.xlsx	24 072
Расходы 9 мес.22 Курган Невежина 3.xlsx	22 546
СУСХ БО 9 месяцев 2022.pdf	1 698 027
СУСХ БО 2021.pdf	5 107 761
Чистый город окт.22.pdf	91 060
Чистый город июль 21.pdf	1 059 351
Чистый город янв.21.pdf	1 065 365
Чистый город янв.22.pdf	1 037 628

8

4. Приложения

Копии документов Заказчика

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

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

4. Приложения

Копии документов Заказчика

Отчет о финансовых результатах за Январь - Сентябрь 2022 г.

		Коды		
		0710002		
		30	09	2022
		28686200		
		8602286305		
		46.18		
		12300	16	
		384		

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

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2022 г.	За Январь - Сентябрь 2021 г.
	Выручка	2110	222 853	190 725
	Себестоимость продаж	2120	(168 728)	(145 432)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	54 125	45 293
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(16 870)	(14 202)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	37 254	31 091
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	(8 576)	-
	Прочие доходы	2340	6 772	3 381
	Прочие расходы	2350	(7 065)	(4 645)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	28 385	29 827
	Налог на прибыль	2410	(5 955)	(6 111)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(5 484)	(5 118)
	отложенный налог на прибыль	2412	(471)	(993)
	Прочее	2460	-	(4)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	22 430	23 712

4. Приложения

Копии документов Заказчика

Отчет о финансовых результатах за Январь - Декабрь 2021 г.				
		Форма по ОКУД	Коды	
		Дата (число, месяц, год)	0710002	
Организация	<u>Акционерное общество "Энергосбытовая компания "Восток"</u>	по ОКПО	31	12
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	2021	
Вид экономической деятельности	<u>Торговля электроэнергией</u>	по ОКВЭД 2	58147624	
Организационно-правовая форма / форма собственности	<u>Непубличные акционерные общества / Частная собственность</u>	по ОКОПФ / ОКФС	7705424509	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	35.14	
			12267	16
			384	

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Выручка	2110	37 667 587	35 251 622
	Себестоимость продаж	2120	(20 701 593)	(19 249 892)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	16 965 994	16 001 730
	Коммерческие расходы	2210	(13 681 277)	(12 800 216)
	Управленческие расходы	2220	(539 634)	(536 598)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	2 745 083	2 664 916
	Доходы от участия в других организациях	2310	320 306	144 000
	Проценты к получению	2320	144 549	186 426
	Проценты к уплате	2330	(343 235)	(335 915)
	Прочие доходы	2340	2 451 468	1 715 434
	Прочие расходы	2350	(3 231 009)	(3 053 542)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	2 087 162	1 321 319
	Налог на прибыль	2410	(462 482)	(309 313)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(467 777)	(308 467)
	отложенный налог на прибыль	2412	5 295	(846)
	Прочее	2460	(329)	109 920
	Чистая прибыль (убыток)	2400	1 624 351	1 121 926

4. Приложения

Копии документов Заказчика

Отчет о финансовых результатах за Январь - Декабрь 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью "ЮГОРСКИЙ РАСЧЕТНО-ИНФОРМАЦИОННЫЙ ЦЕНТР"		Дата (число, месяц, год)	Коды		
Организация		Форма по ОКУД	0710002		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКПО	31	12	2021
Вид экономической деятельности	Деятельность агентов, специализирующихся на оптовой торговле прочими отдельными видами товаров	ИНН	28686200		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКВЭД 2	8602286305		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКОПФ / ОКФС	46.18		
		по ОКЕИ	12300	16	
			384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
ПЗ	Выручка	2110	267 855	251 388
ПЗ	Себестоимость продаж	2120	(211 864)	(202 548)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	55 991	48 840
	Коммерческие расходы	2210	-	-
ПЗ	Управленческие расходы	2220	(24 527)	(23 194)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	31 464	25 646
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
ПЗ	Прочие доходы	2340	5 191	6 616
ПЗ	Прочие расходы	2350	(7 422)	(6 914)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	29 233	25 348
ПЗ	Налог на прибыль	2410	(6 216)	(5 080)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(6 820)	(6 186)
	отложенный налог на прибыль	2412	605	1 106
	Прочее	2460	(5)	(211)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	23 012	20 058

4. Приложения

Копии документов Заказчика

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.10.2022, поступившего на рассмотрение 18.10.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
18.10.2022г. № КУВИ-001/2022-184419214	
Кадастровый номер:	86:10:0101212:1200
Номер кадастрового квартала:	86:10:0101212
Дата присвоения кадастрового номера:	27.03.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут, Энергостроителей ул, 5 д
Площадь, м2:	852.9
Назначение:	Нежилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	8517315.27
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Барцева Надежда Сергеевна

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	<small>Сертификат: 6457512749643383149200328139839306360 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 19.08.2027</small>	

4. Приложения

Копии документов Заказчика

Раздел 2 Лист 2

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

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
18.10.2022г. № КУВИ-001/2022-184419214			
Кадастровый номер:		86:10:0101212:1200	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный" (Акционерное общество), ИНН: 7701109908
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 86:10:0101212:1200-86/052/2018-2 17.05.2018 14:55:36
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	27.12.2018 12:39:25	
	номер государственной регистрации:	86:10:0101212:1200-86/139/2018-4	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 27.12.2018 по 31.12.2030	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью «ЮРИЦ», ИНН: 8602286305	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений, № Д-ЮРИЦ-2018-0123, выдан 13.12.2018	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	Сертификат: 6457512740043183310920032819830906160 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	

4. Приложения

Копии документов Заказчика

Лист 3

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
		Всего листов выписки: 4
18.10.2022г. № КУВИ-001/2022-184419214		
Кадастровый номер:		86:10:0101212:1200
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

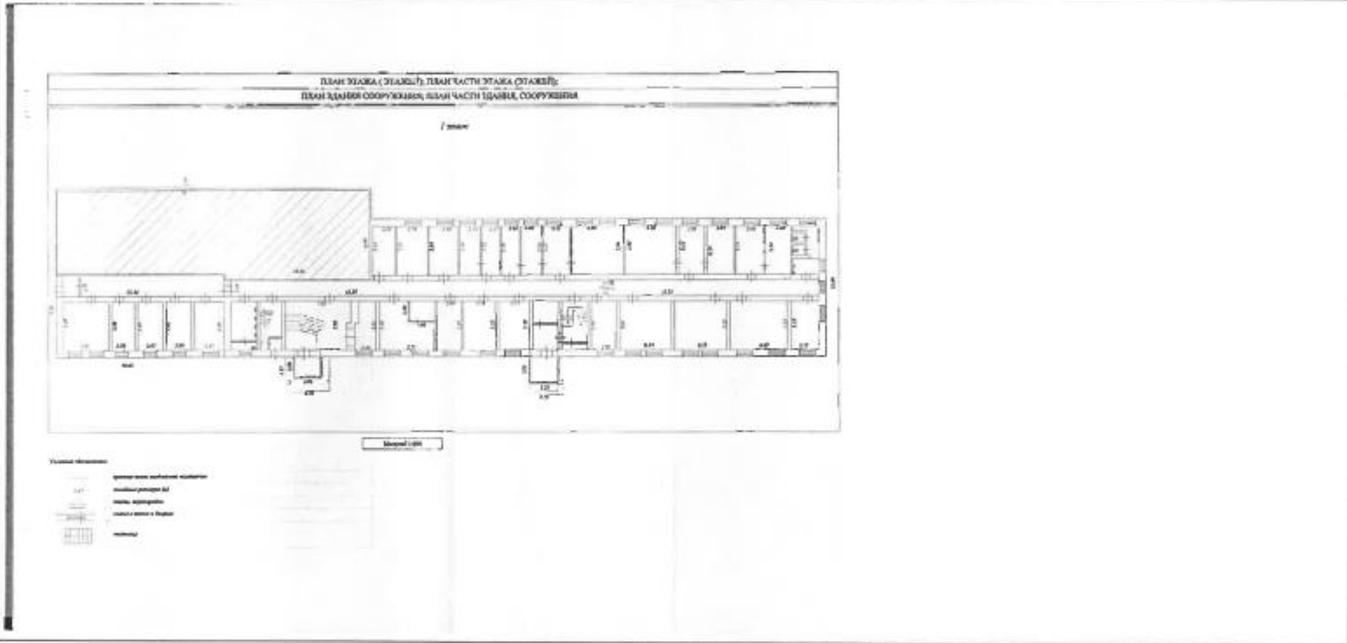
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 6457513740043433109200328139839106360 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	

4. Приложения

Копии документов Заказчика

Раздел 5 Лист 4

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

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
18.10.2022г. № КУВИ-001/2022-184419214			
Кадастровый номер: 86:10:0101212:1200		Номер этажа (этажей): 1	
			
Масштаб 1			
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ			ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

4. Приложения

Копии документов Заказчика

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.10.2022, поступившего на рассмотрение 18.10.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
18.10.2022г. № КУВИ-001/2022-184472034			
Кадастровый номер:	86:10:0101212:38		
Номер кадастрового квартала:	86:10:0101212		
Дата присвоения кадастрового номера:	15.07.2005		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут, п Кешаровый, ул Энергостроителей, д 5.		
Площадь, м2:	8846 +/- 33		
Кадастровая стоимость, руб:	22813922.5		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	86:10:0000000:22826		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	под нежилое здание с учетом функционального назначения		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Барцева Надежда Сергеевна		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 64575127400431311023603211382938240</small>	инициалы, фамилия
	<small>Видение: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действительно: с 17.05.2022 по 10.05.2023</small>	

4. Приложения

Копии документов Заказчика

Раздел 2 Лист 2

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
18.10.2022г. № КУВИ-001/2022-184472034			
Кадастровый номер:		86:10-0101212:38	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Акционерное общество "Энергосбытовая компания "Восток", ИНН: 7705424509
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, 77/100, Семьдесят семь сотых 86:10-0101212:38-86/056/2018-4 27.04.2018 12:56:55
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Общество с ограниченной ответственностью "Золотой Век", ИНН: 8602007583
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Общая долевая собственность, 23/100, Двадцать три сотых 86:10-0101212:38-86/056/2018-3 27.04.2018 12:56:55
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.2	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 645751274004138331092100324139839306360 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2012 по 19.08.2023	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
полное наименование должности	

4. Приложения

Копии документов Заказчика

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
18.10.2022г. № КУВИ-001/2022-184472034			
Кадастровый номер:		86:10:0101212:38	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

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

4. Приложения

Копии документов Заказчика

Раздел 3 Лист 4

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
18.10.2022г. № КУВИ-001/2022-184472034			
Кадастровый номер:		86:10:0101212:38	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:900	Условные обозначения	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 64575127400433833109200328139830304260 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

4. Приложения

Копии документов Заказчика

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.10.2022, поступившего на рассмотрение 18.10.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
18.10.2022г. № КУВИ-001/2022-184470794			
Кадастровый номер:		86:10:0101212:1201	
Номер кадастрового квартала:		86:10:0101212	
Дата присвоения кадастрового номера:		27.03.2018	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Местоположение:		Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут, Энергостроителей ул, 5 д	
Площадь, м2:		751.3	
Назначение:		Нежилое	
Наименование:		данные отсутствуют	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место		Этаж № 2	
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб:		7502707.19	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Барцева Надежда Сергеевна	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	Сертификат: 64575127400433833109206328139839306360 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	

4. Приложения

Копии документов Заказчика

Раздел 2 Лист 2

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
18.10.2022г. № КУВИ-001/2022-184470794			
Кадастровый номер:		86:10:0101212:1201	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный" (Акционерное общество), ИНН: 7701109908
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 86:10:0101212:1201-86/052/2018-2 17.05.2018 14:55:36
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		27.12.2018 12:39:25
	номер государственной регистрации:		86:10:0101212:1201-86/139/2018-4
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 27.12.2018 по 31.12.2030
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью «ЮРИЦ», ИНН: 8602286305
	основание государственной регистрации:		Договор аренды нежилых помещений, № Д-ЮРИЦ-2018-0123, выдан 13.12.2018
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение бездвижной документальной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 64575127400433833109206328139839306360 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	
Полное наименование должности		Инициалы, фамилия

4. Приложения

Копии документов Заказчика

Лист 3

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
18.10.2022г. № КУВИ-001/2022-184470794			
Кадастровый номер:		86:10:0101212:1201	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 64575127400433833109200328139839306360</p> <p>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</p> <p>Действителен с 17.05.2022 по 18.08.2023</p>	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

4. Приложения

Копии документов Заказчика

Раздел 5 Лист 4

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

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
18.10.2022г. № КУВИ-001/2022-184470794			
Кадастровый номер: 86:10:0101212:1201		Номер этажа (этажей): 2	

ПЛАН ЭТАЖА (ЭТАЖЕЙ); ПЛАН ЧАСТИ ЭТАЖА (ЭТАЖЕЙ);
ПЛАН ЗДАНИЯ СООРУЖЕНИЯ; ПЛАН ЧАСТИ ЗДАНИЯ СООРУЖЕНИЯ.

2 этаж



Масштаб: 1:50

Легенда:

- граница земельного участка и строения
- граница помещений
- стены, перегородки
- двери и окна с порогом
- лестница

Масштаб 1

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

4. Приложения

Копии документов Заказчика

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.10.2022, поступившего на рассмотрение 18.10.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
18.10.2022г. № КУВИ-001/2022-184470796			
Кадастровый номер:		86:10:0101212:1202	
Номер кадастрового квартала:		86:10:0101212	
Дата присвоения кадастрового номера:		27.03.2018	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Местоположение:		Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут, Энергостроителей ул, 5 д	
Площадь, м2:		764.1	
Назначение:		Нежилое	
Наименование:		данные отсутствуют	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место		Этаж № 3	
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб:		7630531.83	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Барцева Надежда Сергеевна	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 64575127400433833109200328159839306360 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

4. Приложения

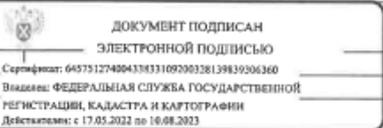
Копии документов Заказчика

Раздел 2 Лист 2

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
18.10.2022г. № КУВИ-001/2022-184470796			
Кадастровый номер:		86:10:0101212:1202	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный" (Акционерное общество), ИНН: 7701109908
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 86:10:0101212:1202-86/052/2018-2 17.05.2018 14:55:36
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		27.12.2018 12:39:25
	номер государственной регистрации:		86:10:0101212:1202-86/139/2018-4
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 27.12.2018 по 31.12.2030
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью «ЮРИЦ», ИНН: 8602286305
	основание государственной регистрации:		Договор аренды нежилых помещений, № Д-ЮРИЦ-2018-0123, выдан 13.12.2018
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 6457312748043331692903281398329306360 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

4. Приложения

Копии документов Заказчика

Лист 3

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
18.10.2022г. № КУВИ-001/2022-184470796			
Кадастровый номер:		86:10:0101212:1202	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

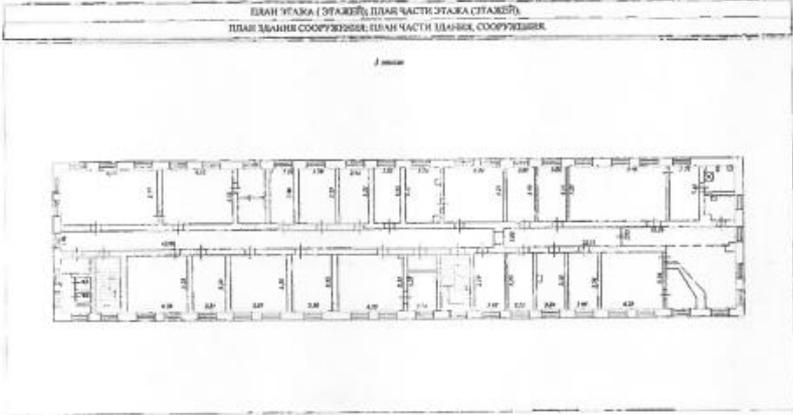
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 64575127403411833109200328110839186360 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

4. Приложения

Копии документов Заказчика

Раздел 5 Лист 4

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

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
18.10.2022г. № КУВИ-001/2022-184470796			
Кадастровый номер: 86:10:0101212:1202		Номер этажа (этажей): 3	
<p>ПЛАН ЭТАЖА (ЭТАЖЕЙ), ПЛАН ЧАСТИ ЭТАЖА (ЭТАЖЕЙ) ПЛАН ЗДАНИЯ СООРУЖДЕНИЯ, ПЛАН ЧАСТИ ПЛАНА СООРУЖДЕНИЯ</p> 			
Масштаб 1			
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 6457512740043811109280128110819098360 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.06.2023</p>		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Копии документов Заказчика

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

ХМАО – Югра, г. Сургут

«13» генваря 2018 года

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

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

в дальнейшем при совместном упоминании «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий Договор аренды нежилых помещений № Д-ЮРИЦ-2018-0123 от 13. 01. 2018 года (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет Договора

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

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

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

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

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

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

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

1.3. Арендодатель владеет Объектом на праве собственности.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Арендодатель обязан:

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

2.1.2. Обеспечить Арендатору беспрепятственный доступ к Объекту.

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

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

2.2. Арендодатель имеет право:

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

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

4. Приложения

Копии документов Заказчика

Договора, что подтверждено актом комиссии,³ созданной Арендодателем.

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

2.3. Арендатор обязан:

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

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

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

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

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

- обследование объекта по соблюдению норм и правил пожарной безопасности, в том числе и на территории Объекта;

- техническое обслуживание систем видеонаблюдения, контроля доступа на объект;

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

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

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

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

3

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

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

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

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

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

2.3.11. Без письменного согласия Арендодателя:

- не передавать права и обязанности по настоящему Договору другому лицу;

- не передавать право аренды Объекта в залог, а также в Уставный (складочный) капитал хозяйственных обществ и товариществ.

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

2.4. Арендатор имеет право:

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

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

4

4. Приложения

Копии документов Заказчика

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

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

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

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

3. Платежи и расчеты по Договору

3.1. За аренду Объекта Арендатор выплачивает Арендодателю арендную плату.

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

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

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

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

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

Пер. номер WSSDOCS: Д-ЮП/Ц-2018-0123, ID:3468

5

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

4. Ответственность Сторон

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

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

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

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

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

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

Пер. номер WSSDOCS: Д-ЮП/Ц-2018-0123, ID:3468

6

4. Приложения

Копии документов Заказчика

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7

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

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

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

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

6. Особые условия

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

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

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

7. Заключительные положения

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

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

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

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

8

4. Приложения

Копии документов Заказчика

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

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

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

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

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

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

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

7.7. Неотъемлемой частью Договора являются следующие приложения:

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

8. Реквизиты Сторон

Арендодатель:

НПФ «Профессиональный» (АО)

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

ОГРН: 1147799010325

ИНН: 7701109908

КПП: 770101001

р/с: 40701810100000000070

в Банк ГПБ (АО)

к/с: 30101810200000000823

БИК: 044525823

Телефон: +7 (495) 775-07-12

e-mail: info@npfprof.ru

Арендатор:

ООО «ЮРИЦ»

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

ОГРН: 1188617007710

ИНН: 8602286305

КПП: 860243001

р/сч 40702810930020000687 в

Тюменском филиале АО КБ

«АГРОПРОМКРЕДИТ»

к/сч 30101810500000000962

в РКЦ Ленинский г. Тюмень

БИК 047106962

Телефон: +7 (3462) 45-22-00

e-mail: info@yritz.ru



Ю.А. Зверев



М.П. Ромашев

4. Приложения

Копии документов Заказчика

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

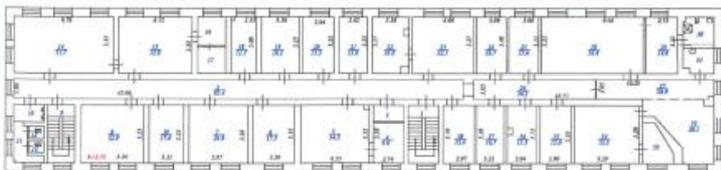
План сдаваемых в аренду помещений
г. Сургут, ул. Энергостроителей, дом 5, первый этаж



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



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



От Арендодателя:
НПФ «Профессиональный» (АО)



Ю.А. Зверев

От Арендатора:
ООО «ЮРИЦ»



М.П. Ромашев

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

11

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

Протокол соглашения о договорной цене

ХМАО – Югра, г. Сургут

13 декабря 2018

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

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

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

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

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

12

4. Приложения

Копии документов Заказчика

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

От Арендодателя:
НПФ «Профессиональный» (АО)

От Арендатора:
ООО «ЮРИЦ»

Ю.А. Зверев

М.П. Ромашев

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

Форма
Акта приема-передачи

ХМАО – Югра, г. Сургут «__» _____ 2018 года

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

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

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

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

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

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

4. Приложения

Копии документов Заказчика

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

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

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

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

От Арендодателя:
НПФ «Профессиональный» (АО)

От Арендатора:
ООО «ЮРИЦ»

 Ю.А. Зверев

 М.П. Ромашев

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

Прощито и скреплено печатью на 15 листах

Генеральный директор АО «ЭК «Восток»
Управляющей организации

М.П. Ромашев





4. Приложения

Копии документов Заказчика

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

ХМАО – Югра, г. Сургут

«27» декабря 2018 года

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Соглашение является неотъемлемой частью Договора.

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

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

Подписи Сторон:

От Арендодателя:

НПФ «Профессиональный» (АО)

От Арендатора:

ООО «ЮРИЦ»



Ю.А. Зверев



М.П. Ромашев

4. Приложения

Копии документов Заказчика

Провито и сверлено печать на 4 листах
Арендатор
Аудиторская
Генеральный директор Президент
АО «ЭК «Восток» - НПФ «Профессиональный» (АО)
управляющей
организации ООО «ЮРИЦ»

М.А. Романова
Ю.А. Зверев



4. Приложения

Копии документов Заказчика

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ



ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ ИМУЩЕСТВА
№ 43912/919/0000043/22

г. Екатеринбург, Россия «27» мая 2022г.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:
Негосударственный пенсионный фонд «ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ» (АО)
Россия, 101000, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11, эт. 5
ИНН: 7701109908 КПП: 770101001
Расчетный счет: 40701810895000001960 в Банк ГПБ (АО)
Корр. счет: 301018102000000000823
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: 301018102000000000693
БИК: 044525593
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017г.

3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:
3.1. «Правила страхования имущества юридических лиц с приложениями от «01» сентября 2011 г. (далее – Правила или Правила страхования). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется их выполнять.
3.2. Права и обязанности сторон по настоящему Договору и иные условия, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования. При любом противоречии между Договором и Правилами преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.

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

5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:
Страховым случаем по настоящему Договору является повреждение, гибель или утрата Застрахованного имущества вследствие одного или нескольких из следующих событий (Застрахованных рисков):
5.1. Пожар, удар молнии, взрыв бытового газа - (в соответствии с п. 3.2.1. «Правил»);
5.2. Падение на застрахованное имущество летающих объектов или их частей и грузов - (в соответствии с п. 3.2.2. «Правил»);

Страховщик  Страхователь 

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

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

5.3. Опасные природные явления - (в соответствии с п. 3.2.3. «Правил» и «Дополнительными условиями по страхованию от опасных природных явлений» к ним);
5.4. Взрыв паровых котлов, газохранилищ, газопроводов, машин, аппаратов и других технических устройств - (в соответствии с п. 3.2.4. «Правил» и «Дополнительными условиями по страхованию убытков от взрыва» к ним);
5.5. Повреждения в результате аварий гидравлических и противопожарных систем - (в соответствии с п. 3.2.5. «Правил» и «Дополнительными условиями по страхованию имущества от повреждения в результате аварий гидравлических систем» к ним);
5.6. Противоправные действия третьих лиц - в соответствии с п. 3.2.6. «Правил» и «Дополнительными условиями по страхованию от кражи с незаконным проникновением»;
5.7. Террористического акта согласно ст.205 УК РФ - в соответствии с п. 3.8.1. «Правил»;
5.8. Не подлежат возмещению убытки, произошедшие вследствие событий, указанных в п. 3.6. - 3.7., 3.8.2. Правил, в Дополнительных условиях по страхованию отдельных рисков.

6. ЗАСТРАХОВАННОЕ ИМУЩЕСТВО, СТРАХОВАЯ СУММА И СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

6.1. Имущество застраховано по настоящему Договору от рисков повреждения, гибели или утраты в пользу Страхователя (Выгодоприобретателя), имеющего основанный на законе, ином правовом акте или договоре имущественный интерес. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что проинформирован о том, что Договор страхования имущества, заключенный при отсутствии у Страхователя или Выгодоприобретателя интереса в сохранении Застрахованного имущества, недействителен.
6.2. По настоящему Договору Застрахованным является следующее имущество, расположенное на указанной территории (Территории страхования), на следующую Страховую сумму:

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

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

Страховщик  Страхователь 

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

4. Приложения

Копии документов Заказчика



миллиона) рублей.

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

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

7. ФРАНШИЗА:

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

8. ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

8.1. Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «31» мая 2022 г.

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

9. СТРАХОВАЯ ВЫПЛАТА:

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

9.2. Для страховых выплат, не превышающих 300 000 (Триста тысяч) рублей, применяется Упрощенный порядок урегулирования. Страховая выплата в рамках Упрощенного порядка урегулирования производится в течение **5 (Пяти) рабочих дней** со дня, следующего за днем получения Страховщиком заявления о страховой выплате и всех необходимых документов и сведений, указанных в настоящем Договоре, Памятке об урегулировании убытков (Приложение № 1 к Договору) и Правилах страхования.

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

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

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

Страховщик

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

Страхователь



10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ (ОГОВОРКИ):

10.1. Оговорка о соблюдении норм и правил

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

10.2. Оговорка о страховой сумме на отделку

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

10.3. Оговорка об НДС

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

10.4. Оговорка положение о заразных заболеваниях

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

Страховщик

Страхователь

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

Копии документов Заказчика



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 способом 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 болезнь, вещество или возбудитель могут нанести вред или представлять угрозу для здоровья или благосостояния человека, или оказать негативное воздействие на имущество, застрахованное по настоящему Договору, которое выражается в таких формах, как нанесение ущерба, ухудшение свойств, обесценение, утрата товарных качеств или утрата возможности эксплуатации.

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

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

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

10.5.1.1. Киберубытки;

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

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

10.5.3. Определения:

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

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

10.5.3.3. Киберинцидент означает:

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

Страховщик:

Страхователь:

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



Системой.

10.5.4. Компьютерная Система означает:

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

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

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

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ:

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

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

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

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

11.5. Настоящим Страхователь в соответствии с Федеральным законом РФ «О персональных данных» выражает Страховщику согласие на обработку своих персональных данных, содержащихся в документах, передаваемых Страховщику, в целях продвижения товаров, работ, услуг на рынке путем осуществления Страховщиком прямых контактов со Страхователем с помощью средств связи в целях обеспечения исполнения заключенного Договора, а также выражает Страховщику согласие на предоставление (в т.ч. Выгодоприобретателю (-ям)) информации об исполнении Страховщиком и/или Страхователем обязательств по Договору, в том числе информацию об уплате и размере страховой премии (страховых взносов), размере страховой суммы, о возникновении и урегулировании претензий, наступлении/вероятности наступления страховых случаев, выплате страхового возмещения и другую имеющую отношение к заключенному Договору информацию. Обработка персональных данных осуществляется посредством сбора, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), использования, распространения (в том числе передачи), обезличивания, блокирования, уничтожения персональных данных как на бумажных, так и на электронных носителях. Указанное согласие Страхователя действительно в течение срока действия Договора и в течение 5 (пяти) лет после окончания срока действия Договора. Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем

Страховщик:

Страхователь:

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

4. Приложения

Копии документов Заказчика

 **АЛЬФА
СТРАХОВАНИЕ**

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. 8-912-24-56-255, эл. почта rossokhina@list.ru.

11.9. Приложения:
Приложение № 1. Памятка об урегулировании убытков;
Приложение № 2. Правила страхования;
Приложение № 3. Анкета-заявление на страхование от «21» мая 2022г.

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

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

Менеджер договора со стороны Страховщика: Сахацкая Ирина Дмитриевна
Тел. (343) 287-0-287,748615 электронная почта: SahatskayaI@alfastrah.ru

Страховщик  Страхователь _____

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

4. Приложения

Копии документов Заказчика

Техническое описание объекта недвижимости

1. Общие сведения

Область, республика, край	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра
Центральное образование	городской округ город Сургут
Местонахождение	г.Сургут, ул. Энергостроителей, 5
Наименование объекта	Помещение
Тип строения	Административный корпус
Эксплуатационный номер	71:136:001:006973730:0001:20171
Кадастровый номер	86:10:0101212:0038:71:136:001:006973730:0001:20171
Техническая характеристика	Общая площадь- 3003,5 м2
Назначение	Административное
Классификация объекта	А, А1, а
Состояние объектов и сооружений	

2. Состав объекта

№	Название составляющих объекта	Краткое описание	общая площадь, в том числе пристрой (кв. м)	площадь застройки (кв. м)	протяженность (м)	№ инвентарный
2	3	4	5	6	7	
1.	Административный корпус	четырёхэтажное, железобетонно-кирпичное здание, перегородки-железобетонные панели, лифтовой шахта, IV - этаж стены- железобетонные, перегородки панели из железобетонных элементов; Паруэтажная ступенчатая-автоматическая лестница, фундамент - железобетонные сваи.	3003,5	1181,2		11111279

Общая площадь здания **3003,5**

Площадь мест общего пользования _____

Площадь территории _____

Площадь застройки территории **1 181,2**

Площадь по дорогам и проездам _____

3. Постановка на технический учет

Наименование объекта	Документы, на основании которых объект будет поставлен на учет	Фамилия, имя, отчество лица, ответственного за постановку на учет	Подпись, дата
Административный корпус	Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости от 14.02.2023	Усик В.Г.	<i>[Подпись]</i> 04.10.2023

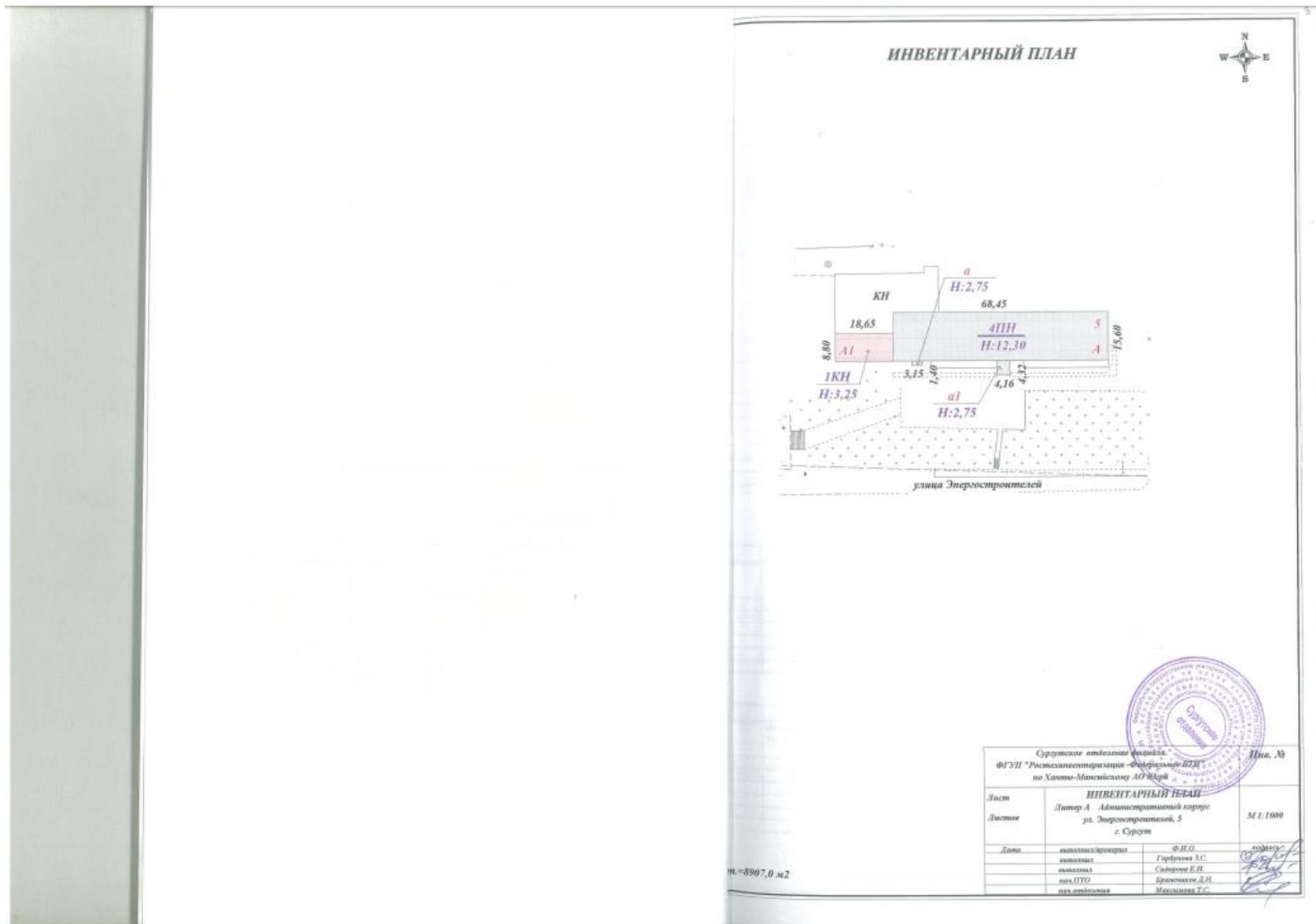
Примечание: _____





4. Приложения

Копии документов Заказчика



4. Приложения

Копии документов Заказчика

I. Регистрация права собственности

Исх.	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием, кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица свидетельствующего правильность записи
15.12.2009	ЗАО "Сургутский электротехнический завод"	Квитанция купли-продажи от 19.06.2005г. Видетьшесть с гос регистрацией права № 86-88-064664, выдана 21.01.2005г. S=3003,1 кв.м.		

II. Экспликация площади земельного участка - кв. м.

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

III. Благоустройство здания - кв. м.

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

изация	Газоснабжение		Электроснаб-жение	Лифты		Радио	Телефон	Вентиля-ция	Сигнализа-ция
	Централи зованное	Жидким газом		Пассажир ские	Грузовые				
1	13	14	15	16	17	18	19	20	21
3003,5	0,0	0,0	3003,5	0,0	0,0	0,0		3003,5	0,0

4. Приложения

Копии документов Заказчика

IV. Общие сведения

Назначение Административное

Использование по назначению

Год постройки 1972

Количество мест (мощность), _____

а) _____

б) _____

в) _____

г) _____

V. Исчисление площадей и объёмов здания и его частей

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объём (куб.м)
1	2	3	4	5	6
A	Основное строение	68,45*16,80-10,60*6,90 1- этаж	994,7	3	2984
		68,45*16,60 2-3 - этаж	1067,8	6	6407
		68,45*12,0 4 - этаж	821,4	3,3	2711
AI	Основной пристрой	18,66*8,80	164,1	3,25	533
a	Холодный пристрой	1,40*3,15	4,4	2,75	12
a1	Холодный пристрой	4,16*4,32	18	2,75	50

VI. Техническое описание конструктивных элементов здания и определение износа

Основное строение Год постройки 1972 г. Число этажей IV

под капитального ремонта Г. Год реконструкции 2001 г.

степени износа I Вид отделки улучшенная

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к уд. весу в %	Удельный вес с поправками	Износ в %	Процент износа к строению	Текущие изменения износа %
2	3	4	5	6	7	8	9	10 11
сваи	железобетонные сваи		10	1	10,0	15	1,50	
перегородки	железобетонные панели, перегородки-железобетонные панели, гипсокартон; iv - этаж стальные металлические утепленные вставки по металлическому каркасу; наружная отделка-декоративная облицовочная плита		20	1	20,0	20	4,00	
перекрытия	железобетонные плиты		16	1	16,0	15	2,40	
полы	металлочерепица		2	1	2,0	10	0,20	
стены	линолеум, керамическая плитка, паркет, ковровое покрытие		9	1	9,0	10	0,90	
окна	окна - 2 створные, двери филенчатые, стеклянные, металлопластиковые		8	1	8,0	15	1,20	
стены	штукатурка, покраска, структурные обои, керамическая плитка подвесные потолки, керамическая плитка		18	1	18,0	15	2,70	
техническое оборудование и системы	отопление центральное, холодное, горячее водоснабжение, канализация, вентиляция, электроосвещение-скрытая проводка		13	1	13,0	10	1,30	
прочие работы	отметка		4	1	4,0	10	0,40	
			100,0		100,0		14,6	
% износа, приведенный к 100 : $\frac{\text{процент износа, (гр.9) \times 100}}{\text{удельный вес (гр.7)}}$								15

4. Приложения

Копии документов Заказчика

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

VII. Техническое описание служебных построек			
а - Холодный пристрой		Этажность I	Износ, % 4
Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Удельный вес по таблице	Поправки на вес в %
мент	железобетонный	11	1
и окон	металлопластиковые конструкции	26	1
ртыли	металлическое	4	1
а	металлочерепица	13	1
а	керамическая плитка	7	1
ны	металлопластиковые	14	1
отные		18	0
ы		0	0
енное	электроосвещение - скрытый проводка	4	1
азные		1	4
не работы		3	1
		100,0	82,0

4. Приложения

Копии документов Заказчика

Литера а1 - Холодный пристрой Этажность 1 Износ, % 4

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

VIII. Ичисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Наименование строений и сооружений	№ табл.	Измерит. по таблице	Стоим. измерит. по таблице	Ценов. коэфф.	Стоим. после прим. ценов. коэфф.	Стоим. измерит. с поправк.	Количество (объем, площадь)	Восстановительная стоим. в ценах 1998 г.	% износа	Действительная стоим. в ценах 1998 г.
Основное строение	28/91 б	куб.м	27,40	1	27,40	555,48	2102,00	1 167 619	15	992 470
Основное строение	28/91 б	куб.м	27,40	1	27,40	584,72	10099,00	5 847 200	15	4 910 120
Отделочный пристрой	28/84 а	куб.м	28,90	0,91	26,30	561,24	535,00	299 141	8	275 210
Комплексный пристрой	28/164 а	куб.м	13,10	0,82	10,74	265,86	12,00	3 190	4	3 062
от V ар. кап. к Д			7,76							
Холодный пристрой	28/164 а	куб.м	13,10	0,82	10,74	265,86	30,00	15 293	4	12 761
от V ар. кап. к Д			7,76							

4. Приложения

Копии документов Заказчика

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

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

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

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

Постановка на технический учет

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

Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	г. Сургут, пос. Кедровый, Премзона ГРОС-1
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Литера	

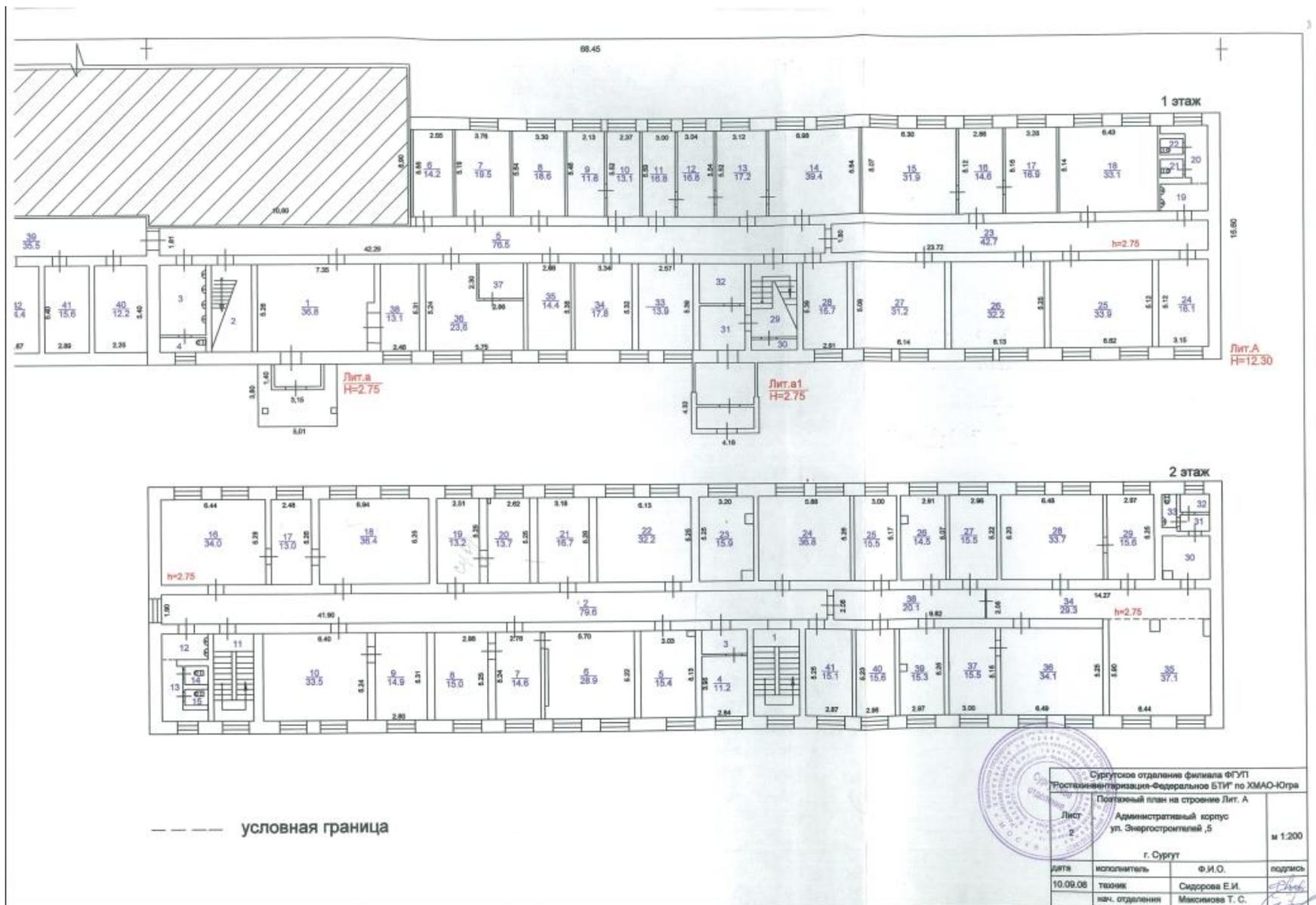
XII. Ведомость последующих обследований

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

2014г

4. Приложения

Копии документов Заказчика



4. Приложения

Копии документов Заказчика

ия целей налогообложения)(руб.)

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

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

Лит. А1
Н=3,25

Лит. а
Н=2,75

Лит. а1
Н=2,75

условная граница

4. Приложения

Копии документов Заказчика

А1	I	44	кабинет	5,62*5,48	30,8		30,8	кабинет	6	кабинет	3,26*5,32	17,3		17,3	кабинет
		45	тамбур	2,22*1,82		4,0	4,0	кабинет	7	кабинет	8,62*5,28	45,5		45,5	кабинет
Итого по этажу I					489,6	345,7	835,3		8	кабинет	6,26*5,25	32,9	2,75	32,9	кабинет
A	II	1	лестничная клетка	5,24*2,52		13,2	13,2	кабинет	9	лестничная клетка	2,44*5,33		13,0	13,0	кабинет
		2	коридор	41,90*1,90		79,6	79,6	кабинет	10	умывальник	2,94*1,75		5,1	5,1	кабинет
		3	коридор	1,54*2,82		4,3	4,3	кабинет	11	санузел	2,94*3,57-1,31*3,62-0,20*0,20		7,0	7,0	кабинет
		4	подсобное	2,84*3,95		11,2	11,2	кабинет	12	туалет	1,25*1,11		1,4	1,4	кабинет
		5	кабинет	5,13*3,03-0,52*0,35	15,4		15,4	кабинет	13	туалет	1,25*1,09		1,4	1,4	кабинет
		6	кабинет	5,22*5,70-3,89*0,22	28,9		28,9	кабинет	14	зал совещаний	9,70*5,33		51,7	51,7	кабинет
		7	кабинет	2,78*5,24	14,6		14,6	кабинет	15	кабинет	6,15*5,33	32,8		32,8	кабинет
		8	кабинет	2,86*5,25	15,0		15,0	кабинет	16	кабинет	2,78*3,19	8,9		8,9	кабинет
		9	кабинет	5,31*2,80	14,9		14,9	кабинет	17	подсобное	2,80*1,99		5,6	5,6	кабинет
		10	кабинет	6,40*5,24	33,5		33,5	кабинет	18	кабинет	2,33*5,06-0,27*0,44	11,7		11,7	кабинет
		11	лестничная клетка	2,46*5,28		13,0	13,0	кабинет	19	кабинет	3,50*5,23	18,3		18,3	кабинет
		12	умывальник	1,82*2,84		5,2	5,2	кабинет	20	кабинет	2,94*5,22	15,3		15,3	кабинет
		13	санузел	2,84*3,51-2,67*1,30-0,20*0,20		6,5	6,5	кабинет	21	кабинет	2,62*5,25	13,8		13,8	кабинет
		14	туалет	1,21*1,03		1,2	1,2	кабинет	22	кабинет	3,26*5,17-0,50*0,57-0,82*0,66	16,0		16,0	кабинет
		15	туалет	1,18*0,96		1,1	1,1	кабинет	23	кабинет	6,09*3,27	32,1		32,1	кабинет
		16	кабинет	5,28*6,44	34,0		34,0	кабинет	24	венткамера	5,40*3,09		16,7	16,7	кабинет
		17	кабинет	5,26*2,48	13,0		13,0	кабинет	25	кабинет	3,06*5,11	15,6		15,6	кабинет
		18	кабинет	6,94*5,25	36,4		36,4	кабинет	26	коридор	12,71*2,05		26,1	26,1	кабинет
		19	кабинет	5,25*2,51	13,2		13,2	кабинет	27	коридор	10,20*2,05-0,61*0,27		20,9	20,9	кабинет
		20	кабинет	2,62*5,25-0,35*0,17	13,7		13,7	кабинет	28	кабинет	9,66*5,22	50,4		50,4	кабинет
		21	кабинет	5,26*3,18	16,7		16,7	кабинет	29	комната отдыха	2,73*5,13		14,0	14,0	кабинет
		22	кабинет	5,25*6,13	32,2		32,2	кабинет	30	санузел	3,02*2,70-0,46*0,19		8,1	8,1	кабинет
		23	кабинет	5,25*3,20-0,49*0,63-0,78*0,70	15,9		15,9	кабинет	31	подсобное	2,03*3,11-0,27*0,30		6,2	6,2	кабинет
		24	кабинет	5,88*5,26	30,9		30,9	кабинет	32	приемная	3,04*1,47+(4,74+3,04)/2*3,79+5,89*1,64-1,01*0,62-0,61*0,27-0,1*0,1	28,1		28,1	кабинет
		25	кабинет	5,17*3,00	15,5		15,5	кабинет	33	подсобное	2,95*1,04+(2,95+1,16)/2*2,85	8,9		8,9	кабинет
		26	кабинет	5,07*2,91-0,45*0,52	14,5		14,5	кабинет	34	кабинет	6,29*5,28	33,2		33,2	кабинет
		27	кабинет	2,96*5,22	15,5		15,5	кабинет	35	кабинет	2,96*5,26	15,6		15,6	кабинет
		28	кабинет	6,48*5,20	33,7		33,7	кабинет	36	кабинет	3,04*5,13-0,48*0,59	15,3		15,3	кабинет
		29	подсобное	2,97*5,25	15,6		15,6	кабинет	37	кабинет	5,20*3,21	16,7		16,7	кабинет
		30	коридор	3,07*3,07-0,61*0,54	9,1		9,1	кабинет	38	кабинет	5,19*2,97	15,4		15,4	кабинет
		31	коридор	1,80*1,1	2,0		2,0	кабинет	Итого по этажу III						
		32	подсобное	1,82*0,89	1,6		1,6	кабинет				478,4	286,5	764,9	
		33	санузел	1,75*1,25	2,2		2,2	кабинет	1	лестничная клетка	5,24*2,45		12,8	12,8	кабинет
		34	коридор	14,27*2,05	29,3	2,75	29,3	кабинет	2	коридор	6,83*5,74-1,91*0,55		38,2	38,2	кабинет
		35	кабинет	5,90*6,44-1,06*0,63-0,60*0,76	37,1		37,1	кабинет	3	коридор	10,16*1,70		17,3	17,3	кабинет
		36	кабинет	6,49*5,25	34,1		34,1	кабинет	4	кабинет	10,16*9,27	94,2		94,2	кабинет
		37	подсобное	5,15*3,0	15,5		15,5	кабинет	5	коридор	6,15*3,03	18,6		18,6	кабинет
		38	коридор	9,82*2,05	20,1		20,1	кабинет	6	кабинет	5,69*4,82-2,52*1,58	23,4		23,4	кабинет
		39	кабинет	2,97*5,25-0,47*0,57	15,3		15,3	кабинет	7	коридор	1,48*1,78	2,6		2,6	кабинет
		40	кабинет	2,98*5,23	15,6		15,6	кабинет	8	санузел	2,76*1,46	4,0		4,0	кабинет
		41	кабинет	2,87*5,25	15,1		15,1	кабинет	9	кабинет	6,76*3,28	22,2		22,2	кабинет
Итого по этажу II					509,1	246,3	755,4		10	санузел	2,66*1,45		3,9	3,9	кабинет
A	III	1	лестничная клетка	5,25*2,47		13,0	13,0	кабинет	11	коридор	1,48*1,77		2,6	2,6	кабинет
		2	коридор	42,06*1,96	82,4		82,4	кабинет	12	кабинет	3,11*4,86	15,1		15,1	кабинет
		3	электрощитовая	2,74*1,83	5,0		5,0	кабинет	13	комната приема пищи	3,17*4,85	15,4		15,4	кабинет
		4	кабинет	2,74*3,28	9,0		9,0	кабинет	14	подсобное	5,20*2,70	14,0		14,0	кабинет
		5	кабинет	6,55*5,32-0,59*0,61	34,5		34,5	кабинет	15	подсобное	2,92*3,77	11,0		11,0	кабинет
									16	коридор	2,87*3,14-1,41*0,22-0,42*0,27	8,6		8,6	кабинет



Копии документов Заказчика

НЕЗАВИСИМАЯ ГАРАНТИЯ № Д-В-2020-5186

г. Москва

«29» апреля 2020 г.

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

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

заключили настоящий договор о следующем:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1

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

6. Требование Бенефициара должно содержать:

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

7. Требование Бенефициара должно сопровождаться:

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

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

9. Гарант отказывает в удовлетворении требований Бенефициара, если:

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

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

11. Гарантия не может быть отозвана или изменена Гарантом.

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

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

2

4. Приложения

Копии документов Заказчика

14. Обязательства Гаранта перед Бенефициаром прекращаются в момент наступления любого из следующих событий, вне зависимости от того, были ли возвращена настоящая Гарантия Гаранту или нет (в зависимости от того, какое из них наступит раньше):
- уплатой Бенефициару всей Суммы Гарантии;
 - окончанием Срока Гарантии;
 - вследствие отказа Бенефициара от своих прав по Гарантии;
 - по соглашению Гаранта с Бенефициаром о прекращении этого обязательства.
15. В случае прекращения обязательства по настоящей Гарантии, Бенефициар возвращает Гаранту оригинальный экземпляр настоящей Гарантии.
16. Настоящая Гарантия регулируется и подлежит толкованию в соответствии с законодательством Российской Федерации.
17. Все споры, возникающие в связи с действительностью, толкованием, исполнением или прекращением настоящей Гарантии, подлежат рассмотрению в Арбитражном суде города Москвы. Принципал имеет право подать иск в Арбитражный суд города Москвы по истечении 30 (тридцати) дней с даты направления Требования Гаранту при условии, что такое Требование не удовлетворено последним в течение указанного срока.
18. Настоящая Гарантия составлена в 3 (трех) оригинальных экземплярах, один из которых передается Бенефициару, второй – Принципалу, третий остается у Гаранта.

Гарант:

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


М.П. Ромашин М.П.


Принципал:

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


М.П. М.П. Ромашин


Пронито и скреплено печатью на 3 листах

Генеральный директор
АО «ЭК «Восток»

М.П. Ромашин



Копии документов Заказчика

Расходы январь-март 2022 г. административного здания по адресу г. Сургут ул. Энергостроителей,5, (Общая площадь 3 014,3м ²)		
Наименование	Сумма	В т.ч. НДС
Эксплуатационные расходы		
Охрана и безопасность	392 784,00	нет
Клининг	163 259,00	нет
Вывоз мусора	16 707,57	20%
Вывоз снега	312 200,00	нет
ТО ОПС, видеонаблюдения	63 802,00	нет
Коммунальные расходы		
Электроснабжение	327 385,62	20%
Отопление	236 905,51	20%
Водоснабжение	4 027,47	20%
Водоотведение	34 531,55	20%
Обслуживание инженерных систем	9144,87	20%

Копии документов Заказчика

Расходы апрель-июнь административного здания по адресу г. Сургут ул. Энергостроителей,5, (Общая площадь 3 014,3м²)		
Наименование	Сумма	В т.ч. НДС
Эксплуатационные расходы		
Охрана и безопасность	373 188,00	нет
Клининг	259 706,54	нет
Вывоз мусора	20 455,85	20%
Вывоз снега	-	нет
ТО ОПС, видеонаблюдения	23 460,00	нет
Коммунальные расходы		
Электроснабжение	307 601,95	20%
Отопление	87 574,46	20%
Водоснабжение	4 269,55	20%
Водоотведение	36 543,74	20%
Обслуживание инженерных систем	9144,87	20%

Копии документов Заказчика

Расходы июль-сентябрь административного здания по адресу г. Сургут ул. Энергостроителей,5, (Общая площадь 3 014,3м²)		
Наименование	Сумма	В т.ч. НДС
Эксплуатационные расходы		
Охрана и безопасность	383 874,00	нет
Клининг	239 628,00	нет
Вывоз мусора	30 526,17	20%
Вывоз снега		нет
ТО ОПС, видеонаблюдения	23 460,00	нет
Коммунальные расходы		
Электроснабжение	332 875,16	20%
Отопление	30 741,82	20%
Водоснабжение	4 165,81	20%
Водоотведение	35 155,42	20%
Обслуживание инженерных систем	9144,87	20%

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

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

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

© 2022 ООО «Б1 – Консалт».
Все права защищены.

B1.RU | B1.BY



**НОВЫЕ ВЫЗОВЫ
НОВЫЕ РЕШЕНИЯ**