

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

№ TAS-2018-00253-2021/1-Т

26 февраля 2021 года

The EY logo consists of the letters 'EY' in a bold, white, sans-serif font. A yellow diagonal line is positioned above the 'Y'.

Совершенствуя бизнес,  
улучшаем мир

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

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

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

**Факс:** +7 (495) 755 9700

**Ольга Архангельская**  
Партнер

Strategy and Transactions  
**T** +7 (495) 755 9854  
**F** +7 (495) 705 9701  
**E** Olga.Arkhangel'skaya@ru.ey.com

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

**26 февраля 2021 г.**

Уважаемый Юрий Александрович,

В соответствии с договором №TAS-2018-00253 от 19 декабря 2018 года и приложением I от 9 февраля 2021 года (далее – «Договор»), заключенным между НПФ «Профессиональный» (АО) (далее «Заказчик») и ООО «Эрнст энд Янг – оценка и консультационные услуги» (далее «Исполнитель», «компания EY», «EY») компания EY подготовила отчет об оценке (далее «Отчет») справедливой (рыночной) стоимости прав собственности на нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3 (далее «Объект оценки», «Объект»):

- ▶ 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;
- ▶ помещение площадью 161,9 кв. м, 2 этаж, кадастровый номер 72:23:0216003:5678.

### **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 № 13.

Заказчик вправе опубликовать Отчет на своем сайте [www.npfprof.ru/info](http://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).

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

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

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

**Факс:** +7 (495) 755 9700

**Ольга Архангельская**  
Партнер

Strategy and Transactions

**T** +7 (495) 755 9854

**F** +7 (495) 705 9701

**E** Olga.Arkhangelskaya@ru.ey.com

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 общество с ограниченной ответственностью «ПрофИнвестАудит»), аффилированным лицам Заказчика, их профессиональным консультантам и аудиторам, которым необходимо ознакомиться с содержанием Отчета для целей оказания консультационных услуг Заказчику, при условии обеспечения такими лицами конфиденциальности в отношении Отчета и информирования Заказчиком указанных лиц о том, что Исполнитель не принимает на себя каких бы то ни было обязанностей и ответственности в отношении указанных лиц, в том числе ответственности консультанта.

### **Характер и объем услуг**

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

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

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

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

Оценка была проведена по состоянию на 31 января 2021 года.

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

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

**Факс:** +7 (495) 755 9700

**Ольга Архангельская**  
Партнер

Strategy and Transactions  
**T** +7 (495) 755 9854  
**F** +7 (495) 705 9701  
**E** Olga.Arkhangelskaya@ru.ey.com

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

#### **Результаты и выводы**

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

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

На основании проведенного исследования, описанного в настоящем Отчете, мы пришли к выводу о том, что справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки по состоянию на 31 января 2021 года составила, округленно:

**89 000 000 (Восемьдесят девять миллионов) рублей, без НДС.**

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

Этаж	Площадь, кв. м	Справедливая (рыночная) стоимость, руб. без НДС
Цоколь	251,1	44 902 350,8
2-й этаж	161,9	28 951 376,3
3-й этаж	45,9	8 207 956,6
3-й этаж	38,8	6 938 316,3
<b>Итого</b>	<b>497,7</b>	<b>89 000 000</b>

#### **Данная стоимость получена с учетом следующих допущений:**

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



Совершенство бизнес,  
улучшаем мир

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

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

**Факс:** +7 (495) 755 9700

**Ольга Архангельская**  
Партнер

Strategy and Transactions

**T** +7 (495) 755 9854

**F** +7 (495) 705 9701

**E** Olga.Arkhangelskaya@ru.ey.com

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

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

С уважением,

Ольга Архангельская  
Партнер



## Принятые обозначения

Заказчик	НПФ «Профессиональный» (Акционерное общество)
Исполнитель, компания ЕУ, ЕУ	ООО «Эрнст энд Янг - оценка и консультационные услуги»
Дата оценки	31 января 2021 года
Справочник Лейфера	«Справочник оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.» под ред. Л. А. Лейфер, Нижний Новгород, 2020

## Аббревиатуры

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

## Аббревиатуры (продолжение)

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

---

## Общая часть

Стр. 5

## Методология оценки

1

Стр. 19

## Расчет справедливой (рыночной) стоимости

2

Стр. 26

## Приложения

3

Стр. 55



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

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

С уважением,

Ольга Архангельская

Партнер, Оценщик



## Общая часть

### Основные факты и выводы

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

#### Основание для проведения оценки

Договор №TAS-2018-00253 от 19 декабря 2018 года, приложение I от 9 февраля 2021 года.

#### Заказчик

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

#### Исполнитель

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

#### Независимость Оценщика и Исполнителя

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

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

В соответствии с Договором Заказчик гарантирует, что он:

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

#### Балансовая стоимость Объекта оценки

- ▶ По данным Заказчика остаточная балансовая стоимость Объекта оценки на 31.12.2020 составляет 85 654 556 руб., месячная амортизация составляет 286 470 руб. Остаточная балансовая стоимость на 31.01.2021 составляет таким образом 85 368 086 руб.

## Общая часть

### Основные факты и выводы

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

#### Общая информация, идентифицирующая Отчет

Номер отчета – №ТАС-2018-00253-2021/1-Т  
Дата отчета – 26 февраля 2021 года  
Срок проведения оценки – февраль 2021 года

#### Вид определяемой стоимости

Справедливая (рыночная) стоимость

#### Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

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

#### Цель и назначение 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 № 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 общество с ограниченной ответственностью «ПрофИнвестАудит»), аффилированным лицам Заказчика, их профессиональным консультантам и аудиторам, которым необходимо ознакомиться с содержанием Отчета для целей оказания консультационных услуг Заказчику, при условии обеспечения такими лицами конфиденциальности в отношении Отчета и информирования Заказчиком указанных лиц о том, что Исполнитель не принимает на себя каких бы то ни было обязанностей и ответственности в отношении указанных лиц, в том числе ответственности консультанта.

#### Специальные допущения оценки

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

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

Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Согласованная стоимость
Не применялся	91 762 000 руб.*	86 246 000 руб.	89 000 000 руб.

\*С учетом корректировки на обременение долгосрочным договором аренды в размере 70 117 139 руб.

**Объект оценки**

Нежилые помещения и ассоциированный с ними земельный участок, 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;
- ▶ помещение площадью 161,9 кв. м, 2 этаж, кадастровый номер 72:23:0216003:5678.

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

**Оцениваемые права**

- ▶ Право собственности на оцениваемые помещения;
- ▶ Право аренды на часть земельного участка, относящего к оцениваемым помещениям.

**Обладатель оцениваемых прав:**

НПФ «Профессиональный» (АО)

**Цель и назначение оценки.**

Целью оценки является предоставление Заказчику информации о справедливой стоимости Объекта оценки для отражения в финансовой отчетности по ОСБУ в соответствии с МСФО № 13.

**Предполагаемое использование результатов оценки.**

**Вид стоимости**

Рыночная стоимость

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

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

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

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

**Общая часть**  
**Задание на оценку**

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

<b>Дата оценки</b>	31 января 2021 года
<b>Срок проведения оценки</b>	Февраль 2021 года
<b>Допущения и ограничительные условия</b>	Общие и специальные допущения представлены в разделе Отчета «Допущения и ограничительные условия».
<b>Иные расчетные величины</b>	Текущая стоимость арендных платежей за земельный участок с кадастровым номером 72:23:0216003:5651, расположенный по адресу: г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, до даты окончания договора аренды (14.09.2065).

## Общая часть

### Сведения о Заказчике и Исполнителе

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

#### Основание для проведения оценки

Договор №TAS-2018-00253 от 19 декабря 2018 года, приложение I от 9 февраля 2021 года.

#### Номер Отчета и дата составления:

Номер отчета – №TAS-2018-00253-2021/3-1

Дата отчета – 26 февраля 2021 года

#### Заказчик

НПФ «Профессиональный» (АО)

Юридический адрес: Россия, 101000, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11, эт. 5

Место нахождения: Россия, 101000, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11, эт. 5

ОГРН: 1147799010325

ИНН: 7701109908

КПП: 770101001

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

Общество с ограниченной ответственностью «Эрнст энд Янг – оценка и консультационные услуги»

Место нахождения: г. Москва, Садовническая наб., д. 77, стр. 1

ОГРН – 1047797042171 от 24 декабря 2004 года.

#### Страховой полис Исполнителя:

Полис № 0991R/776/55025/19 от 4 апреля 2019 года АО «АльфаСтрахование» сроком с 01 июня 2019 года по 31 мая 2022 года, на сумму 3 250 000 долл. США

#### 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@ru.ey.com

Номер контактного телефона: +7 (495) 755 98-54

#### *Профессиональное образование:*

-Московский государственный университет им. М.В. Ломоносова:

номер диплома – ЭВ № 478515;

дата выдачи – 30 июня 1995 года

-Институт профессиональной оценки:

номер диплома – ПП № 32361;

дата выдачи – 11 июня 2003 года;

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 009835-1 от 12 апреля 2018 года (оценка недвижимости).

Опыт работы – 20 лет.

Квалификация – оценщик.

Должность – партнер.

Принимаемое участие - осуществление текущего руководства, согласование общей методологии оценки, проверка Отчета, проверка предпосылок.

#### Обязательное страхование гражданской ответственности Оценщика:

Полис № 433-121121/20/0325R/776/00001/20-002517 СПАО «Ингосстрах» и АО «АльфаСтрахование» сроком с 1 июля 2020 года по 31 декабря 2021 года.

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

1. *Никитин Валентин Сергеевич*

Профессиональное образование:

Высшая школа приватизации и предпринимательства, 2005 г.,  
диплом №724158;  
НОУ «Институт профессиональной оценки», 2012 г.,  
свидетельство о повышении квалификации

Опыт работы в оценке – 17 лет.

Должность – директор.

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

2. *Гринченко Алина Юрьевна*

Профессиональное образование:

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

Опыт работы в оценке – 8 лет.

Должность – менеджер.

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

3. *Демишин Владимир Андреевич*

Профессиональное образование:

UCL (University College London):  
- номер диплома – 000000067388-1;  
- дата выдачи – 01 августа 2015 г.

Опыт работы в оценке – 5 лет.

Должность – старший консультант.

Принимаемое участие – подбор аналогов, проведение расчетов  
по оценке, написание отдельных частей отчета.

4. *Сушко Роман Сергеевич*

Профессиональное образование:

Финансовый университет при Правительстве Российской  
Федерации  
- номер диплома – 107718 0933949;  
- дата выдачи – 27 июня 2020 г.

Опыт работы в оценке – 1 год.

Должность – стажёр.

Принимаемое участие – написание отдельных частей отчета.

### Базовые допущения и ограничительные условия

Данный Отчет подготовлен с учетом следующих допущений и ограничительных условий.

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



### Дополнительные допущения

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

**Применяемые стандарты оценки:**

- ▶ Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ;
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 № 297.
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 № 298.
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Требование к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 № 299.
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 25.09.2014 № 611.
- ▶ Свод стандартов и правил Ассоциации «Русское общество оценщиков» (РОО 2015).
- ▶ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

**Обоснование применяемых стандартов**

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

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

# 1

## Методология оценки

Содержание	Стр.
Наиболее эффективное использование	20
Методология оценки	21

### 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.

**Основные факторы, определяющие стоимость объекта недвижимости**

Местоположение

Физические и функциональные характеристики с позиций указанного использования

Рыночная ситуация на соответствующем сегменте рынка недвижимости

Условия долгосрочного договора аренды

### Затратный подход

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

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

### Сравнительный подход

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

### В практике оценки используются три подхода:

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

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

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

### Доходный подход

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

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

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

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

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

**Формула применяется для расчета стоимости в терминальном году:**

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

где

I – чистый операционный доход;

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

## Метод дисконтирования денежных потоков





### 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:

- ▶ аналитического;
- ▶ экспертного и других.

В рамках метода кумулятивного построения ставка дисконтирования определяется путем суммирования безрисковой ставки и определенных компонентов риска, таких как макроэкономические (страновой риск), отраслевые риски и риски, связанные со спецификой объекта. Для перехода от ставки дисконтирования для долларовых потоков к ставке для рублевых потоков мы использовали формулу, которая предполагает, что разница в рисках валют составляет:

$$D (RUB) = (1 + D (USD)) \times \frac{1 + \text{ИПЦ России}}{1 + \text{ИПЦ США}} - 1,$$

**D (RUB)** – ставка дисконтирования для рублевых потоков;

**D (USD)** – ставка дисконтирования для долларовых потоков;

**ИПЦ США** – это среднее геометрическое годового индекса потребительских цен в США, выраженного в долларах США, на период, соответствующий сроку погашения безрисковой ставки;

**ИПЦ России** - это среднее геометрическое годового индекса потребительских цен в России, выраженного в рублях, на период, соответствующий сроку погашения безрисковой ставки.

В качестве актива, доступного покупателям и собственникам недвижимости, доходность вложений в который может быть ориентиром уровня доходности вложений с минимально возможным на территории России риском, могут являться Еврооблигации РФ.

Для расчета «безрисковой» ставки мы использовали эффективную доходность по Еврооблигациям РФ, номинированным в долларах США со сроком погашения в 2047 году. Для расчета безрисковой ставки мы использовали значение текущей доходности по указанным бумагам по состоянию на 31 января 2021 года, которая составила 3,31%.

### Для расчета ставки дисконтирования денежных потоков мы применили метод кумулятивного построения.

Расчет в рамках данного метода позволяет определить ставки дисконтирования для приведения денежных потоков до налогообложения к Дате оценки и при этом учесть специфику рынка недвижимости и особенности торговых условий для объектов, сравнимых с Объектом оценки.

### Расчет стоимости ставки дисконтирования согласно кумулятивному подходу проводится следующим образом:



Премия за риск инвестирования в недвижимость определяется как дополнительный доход, на получение которого рассчитывают инвесторы при инвестировании в объекты недвижимости. Премия за риск инвестирования в недвижимость учитывает систематические (недиверсифицируемые) риски, сопутствующие коммерческому использованию недвижимости, в том числе:

- риск непрогнозируемого ухудшения общеэкономической ситуации;
- риск непрогнозируемого увеличения уровня конкуренции;
- риск непрогнозируемого изменения федерального или местного законодательства.

Для определения премии за риск инвестирования в недвижимость мы провели опрос представителей девелоперских и консалтинговых компаний в области недвижимости.

Объекты недвижимости обладают более низкой ликвидностью по сравнению с другими, в том числе и безрисковыми финансовыми инструментами. Это связано с тем, что они представляют собой сравнительно неоднородный продукт, решение о приобретении которого требует проведения комплекса специальных мероприятий и продолжительного маркетинга.

Величина указанной поправки зависит от времени экспозиции объекта на рынке. Премию за риск ограниченной ликвидности мы определяли по следующей формуле:

$$\frac{\text{срок экспозиции}}{12} \times \text{безрисковая ставка}$$

Премия за риск, связанный со спецификой Объекта оценки, учитывает несистематические (диверсифицируемые) риски, связанные с коммерческим использованием Объекта оценки, в том числе:

- риск непрогнозируемых чрезвычайных ситуаций;
- риск неполучения дохода от аренды и продажи жилых и нежилых помещений;
- риск неэффективного менеджмента.

### Согласование результатов

Заключительным шагом в процессе оценки является согласование результатов, полученных с использованием различных подходов. В ходе данной оценки рассматриваются преимущества и недостатки каждого из примененных методов в отношении оцениваемого Объекта и рынка в целом. Преимущества каждого подхода в оценке Объекта определяются по критериям, приведенным справа. В итоге формируется заключительный вывод о величине рыночной стоимости Объекта как субъективное экспертное мнение на основе всех доступных объективных данных.

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

Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца

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

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

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

# 2

## Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Содержание	Стр.
Описание Объекта оценки	27
Анализ наиболее эффективного использования	30
Описание выбранной методологии	31
Доходный подход	32
Сравнительный подход	48
Согласование результатов и вывод о стоимости	53
Текущая стоимость арендных платежей за земельный участок	54

## 2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

### Описание Объекта оценки

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

#### Объект оценки и оцениваемые права

Объект оценки представляет собой нежилые помещения общей площадью 487,7 кв. м, расположенные в нежилом здании общей площадью 1 033 кв. м по адресу: г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, включающие в себя:

- ▶ помещение площадью 251,1 кв. м, цокольный этаж, кадастровый номер 72:23:0216003:5674;
- ▶ помещение площадью 45,9 кв. м, 3 этаж, кадастровый номер 72:23:0216003:5679;
- ▶ помещение площадью 38,8 кв. м, 3 этаж, кадастровый номер 72:23:0216003:5677;
- ▶ помещение площадью 161,9 кв. м, 2 этаж, кадастровый номер 72:23:0216003:5678.

Нежилое здание расположено на земельном участке общей площадью 943 кв. м с кадастровым номером 72:23:0216003:5651. Площадь земельного участка, относящаяся к оцениваемым помещениям, составляет 457,93 кв. м (48,6%).

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

- ▶ Выписки из ЕГРН на оцениваемые помещения от 28.01.2021;
- ▶ Договор аренды земельного участка со множественностью лиц на стороне арендатора (землеустроительное дело №23-66084) №23-32/236 от 08.10.2016

Согласно выпискам ЕГРН, обременением прав собственности на Объект оценки является договор аренды объекта недвижимости №Д-ТЭ-2016-0586 от 24.08.2016 с дополнительными соглашениями от 12.09.2017 и №ДС-ТЭ-2016-0568 от 13.12.2018, заключенный между НПФ «Профессиональный» (АО) и АО «Энергосбытовая компания «Восток» на срок до 31.12.2030.

Фотографии Объекта оценки представлены справа.

#### Конструктивные особенности

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

В здании функционируют следующие инженерные системы:

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

#### Фотографии Объекта оценки



Источник: Фотографии Заказчика

#### Основные показатели

Показатель	Значение
Общая площадь, кв. м	497,7 кв. м
Площадь цоколя, кв. м	251,1 кв. м
Площадь 2-го этажа, кв. м	161,9 кв. м
Площадь 3-го этажа, кв. м	84,7 кв. м (45,9 и 38,8 кв. м)
Текущее использование	Офис
Отделка	Стандартная отделка

Источник: данные Заказчика

## 2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

### Описание Объекта оценки

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

#### Текущее использование

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

#### Описание местоположения Объекта

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

Площадь Калининского округа составляет 204,2 кв. км. По данным на 2020 год, на территории округа проживает 217 311 человек.

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

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

#### Доступность

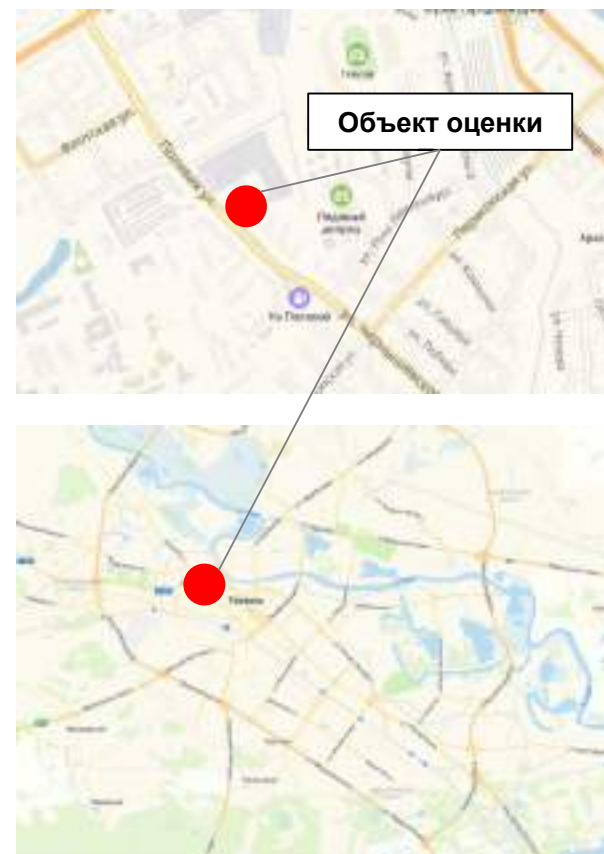
Объект оценки обладает хорошей транспортной и пешеходной доступностью благодаря расположению на первой линии улицы Чернышевского относительно недалеко от центра города. В радиусе 500 метров от Объекта оценки находятся Ледовый дворец, Тюменское президентское кадетское училище, Калининский районный суд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

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

#### Видимость

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

#### Местоположение Объекта оценки



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

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

## 2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

### Описание Объекта оценки

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

Фотографии Объекта оценки были предоставлены Заказчиком.



Фасад здания



Входная группа



Операционный зал



Операционный зал



Офисные помещения



Офисные помещения



Коридор



Архив



Туалет и подсобные помещения

Источник: фотографии Исполнителя

## 2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

### Анализ наиболее эффективного использования

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

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

Справа представлен анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки.

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

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

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

#### Анализ наиболее эффективного использования Объекта

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

Источник: анализ Исполнителя

## 2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

### Описание выбранной методологии

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

#### Описание выбранной методологии

Ниже приведено краткое описание выбранной методологии оценки.

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

#### Затратный подход



##### Обоснование отказа от использования подхода:

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

#### Сравнительный подход



##### Применяемый подход к оценке:

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

#### Доходный подход



##### Применяемый подход к оценке:

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



## 2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

### Доходный подход

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

#### Доходный подход

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

#### Основные предположения финансовой модели

Основные макроэкономические предположения представлены в таблице справа.

- ▶ Прогнозный период модели: 1 февраля 2021 года – 31 марта 2031 года;
- ▶ Интервал прогноза: первый период – 2 месяца (до конца квартала), далее 1 квартал;
- ▶ Денежные потоки возникают в середине кварталов. Расчеты производились в рублях.

#### Расчет потенциального валового дохода

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

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

По результатам проведенного анализа рынка офисной недвижимости г. Тюмень (см. Приложение, а также раздел «Расчет справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки») мы пришли к выводу, что рыночные ставки аренды для помещений составляют 8 417 руб./кв. м/год, без НДС (для помещений на 2 и 3 этажах) и 7 167 руб./кв. м/год, без НДС (для помещения на цокольном этаже), включая эксплуатационные расходы и коммунальные платежи (кроме электричества). Таким образом, текущая ставка аренды по долгосрочному договору существенно выше рыночной ставки аренды.

Согласно п. 8.2 дополнительного соглашения от 13.12.2018, стороны имеют право на односторонний отказ от исполнения обязательства по договору аренды, но такое право арендатора влечет за собой необходимость выплаты арендодателю денежной суммы в размере арендной платы по договору аренды за весь срок договора, не истекший к моменту отказа от исполнения обязательств по договору аренды. По состоянию на Дату оценки денежная выплата за оставшийся срок аренды составит около 176 млн руб. без НДС.

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

#### Макроэкономические предположения

Показатель	фев-дек 2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 и далее
ИПЦ России	3,1%*	4,0%	4,0%	3,9%	3,9%	3,9%	3,8%	3,7%	3,6%	3,9%

Источник: EIU, Oxford Economics, ВШЭ, Минэкономразвития РФ, ЦБ РФ  
\* С учетом накопленной инфляции за январь 2021 г., которая составила 0,7%

#### Данные долгосрочного договора

Реквизиты	№ Д-ТЭ-2016-0586 от 24.08.2016
Арендатор	АО «Энергосбытовая компания «Восток»
Арендуемая площадь, кв. м	497,7
Срок действия договора аренды	24.08.2016 – 31.12.2030*
Ставка аренды, руб./кв. м/год, без НДС, эксплуатационных и коммунальных платежей	27 054*
Ежегодная индексация ставки аренды с 01.01.2022	6%*

Источник: данные Заказчика  
\* В соответствии с дополнительным соглашением от 19.01.2021 к договору аренды

## 2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

### Доходный подход

По данным финансовой отчетности арендатора за 3 квартала 2020 года выручка АО «Энергосбытовая компания «Восток» составила 25 млрд руб., а чистая прибыль – 653 млн руб. За 2019 год выручка составила 35 млрд руб., а чистая прибыль – 384 млн. руб., что свидетельствует о стабильно высокой платежеспособности арендатора.

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

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

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

В соответствии с определенным НЭИ, мы предполагаем сдачу оцениваемых помещений двумя блоками: помещение на цокольном этаже и помещения на 2 и 3 этажах.

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

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

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

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





## 2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

### Доходный подход

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

#### Расчет рыночной ставки аренды офисных помещений на цокольном этаже

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

Характеристика	Оцениваемые помещения на цокольном этаже	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Источник информации		<a href="https://tyumen.cian.ru/rent/commercial/223000758/">https://tyumen.cian.ru/rent/commercial/223000758/</a>	<a href="http://www.denowa.ru/2883">http://www.denowa.ru/2883</a>	<a href="https://tyumen.cian.ru/rent/commercial/225167394/">https://tyumen.cian.ru/rent/commercial/225167394/</a>	<a href="https://tyumen.cian.ru/rent/commercial/250483184/">https://tyumen.cian.ru/rent/commercial/250483184/</a>	<a href="https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/kommercheskoe_pomeshenie_v_tsentre_413_m_1877418062">https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/kommercheskoe_pomeshenie_v_tsentre_413_m_1877418062</a>
Телефон		8 (905) 823-93-53	8 (969) 803-32-35	8 (919) 931-45-68	8 (904) 492-62-93, Татьяна	8 (905) 823-93-53, Сергей
Ставка аренды, руб./кв. м/год		10 800	10 128	13 200	12 000	10 468
Система налогообложения, наличие НДС		ОСН, с НДС	УСН	УСН	ОСН, с НДС	ОСН, с НДС
Коммунальные платежи		Включены, кроме электричества	Включены, кроме электричества	Включены	Включены	Не включены
Эксплуатационные платежи		Включены	Включены, кроме уборки	Включены	Включены	Включены
Абсолютная корректировка, руб./кв. м/год, с НДС		0	684	-540	-540	299
Скорректированная ставка аренды		10 800	10 812	12 660	11 460	10 766
Тип (предложение/сделка)		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		-6,6%	-6,6%	-6,6%	-6,6%	-6,6%
Скорректированная ставка аренды		10 087	10 099	11 824	10 704	10 056
Дата предложения/сделки	31.01.2021	Февраль 2021 г.	Февраль 2021 г.	Февраль 2021 г.	Февраль 2021 г.	Февраль 2021 г.
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды		10 087	10 099	11 824	10 704	10 056
						
Местоположение	ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3	ул. Пермякова, д. 1, стр. 5	ул. Кирова, д. 40/33	ул. Герцена, д. 64	ул. Максима Горького, д. 76	ул. Водопроводная, д. 15
Корректировка		0%	-5%	-5%	0%	0%
Общая площадь, кв. м	251,1	228,9	79,2	257,0	235,0	412,7
Корректировка		-1%	-9%	0%	-1%	4%
Доля помещений на 1 этаже	-	-	-	-	-	45%
Доля помещений на 2 этаже и выше	-	100%	100%	100%	100%	-
Доля помещений в цоколе	100%	-	-	-	-	-
Доля помещений в подвале	-	-	-	-	-	55%
Корректировка		-18%	-18%	-18%	-18%	-5%
Совокупная корректировка		-19%	-29%	-22%	-19%	-1%
Скорректированная ставка аренды		8 200	7 149	9 219	8 720	9 914
Отделка и состояние помещений	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)
Абсолютная корректировка, руб./кв. м/год, с НДС		0	0	0	0	0
Скорректированная ставка аренды		8 200	7 149	9 219	8 720	9 914
Вес		20%	20%	20%	20%	20%
<b>Рыночная ставка аренды, руб./кв. м/год, включая эксплуатационные и коммунальные расходы (кроме электричества)</b>	<i>с НДС, округленно без НДС</i>	<b>8 600</b>				<b>7 167</b>






## 2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

### Доходный подход

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

### Расчет рыночной ставки аренды офисных помещений на 2 и 3 этажах

Для расчета рыночной ставки аренды офисных помещений на 2 и 3 этажах 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	Оцениваемые помещения на 2 и 3 этажах	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации		<a href="https://tyumen.cian.ru/rent/commercial/223000758/">https://tyumen.cian.ru/rent/commercial/223000758/</a>	<a href="http://www.denowa.ru/2883">http://www.denowa.ru/2883</a>	<a href="https://tyumen.cian.ru/rent/commercial/225167394/">https://tyumen.cian.ru/rent/commercial/225167394/</a>	<a href="https://tyumen.cian.ru/rent/commercial/250483184/">https://tyumen.cian.ru/rent/commercial/250483184/</a>
Телефон		8 (905) 823-93-53	8 (969) 803-32-35	8 (919) 931-45-68	8 (904) 492-62-93, Татьяна
Ставка аренды, руб./кв. м/год		10 800	10 128	13 200	12 000
Система налогообложения, наличие НДС		ОСН, с НДС	УСН	УСН	ОСН, с НДС
Коммунальные платежи		Включены, кроме электричества	Включены, кроме электричества	Включены	Включены
Эксплуатационные платежи		Включены	Включены, кроме уборки	Включены	Включены
Абсолютная корректировка, руб./кв. м/год, с НДС		0	684	-540	-540
Скорректированная ставка аренды		10 800	10 812	12 660	11 460
Тип (предложение/сделка)		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		-6,6%	-6,6%	-6,6%	-6,6%
Скорректированная ставка аренды		10 087	10 099	11 824	10 704
Дата предложения/сделки	31.01.2021	Февраль 2021 г.	Февраль 2021 г.	Февраль 2021 г.	Февраль 2021 г.
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка		10 087	10 099	11 824	10 704
					
Местоположение	ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3	ул. Пермякова, д. 1, стр. 5	ул. Кирова, д. 40/33	ул. Герцена, д. 64	ул. Максима Горького, д. 76
Корректировка		0%	-5%	-5%	0%
Общая площадь, кв. м	246,6	228,9	79,2	257,0	235,0
Корректировка		-1%	-9%	0%	-1%
Доля помещений на 2 этаже и выше	100%	100%	100%	100%	100%
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Совокупная корректировка		-1%	-13%	-5%	-3%
Скорректированная ставка		10 026	8 740	11 271	10 331
Отделка и состояние помещений	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)
Абсолютная корректировка, руб./кв. м/год, с НДС		0	0	0	0
Скорректированная ставка		10 026	8 740	11 271	10 331
Вес		25%	25%	25%	25%
<b>Рыночная ставка аренды, руб./кв. м/год, включая эксплуатационные и коммунальные расходы (кроме электричества)</b>	<i>с НДС, округленно</i> <b>10 100</b>				
	<i>без НДС</i> <b>8 417</b>				

Источник: расчеты и предположения Исполнителя

## 2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

### Доходный подход

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

При определении ставки аренды мы применяли следующую последовательность корректировок:

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

По результатам интервьюирования брокеров и собственников помещений было выявлено, что типичной практикой для рынка офисной недвижимости Тюмени является включение в арендную ставку эксплуатационных расходов и коммунальных платежей (кроме электричества), однако это может меняться от объекта к объекту. Первый аналог, также как и оцениваемый объект, включает эксплуатационные и коммунальные расходы, кроме электричества.

Ставка аренды аналогов №3 и №4 включает в том числе расходы на электричество. Аналог №2 не включает в ставку расходы на уборку, а аналог №5 не включает никаких коммунальных расходов. Соответственно, к ним должны быть применены корректировки. Абсолютные корректировки для данных объектов определены на основании фактических данных Заказчика по соответствующим статьям затрат в оцениваемых помещениях: 540 руб./кв. м/год за электричество, 684 руб./кв. м/год за уборку, 299 руб./кв. м/год за воду и тепло; все суммы с НДС.

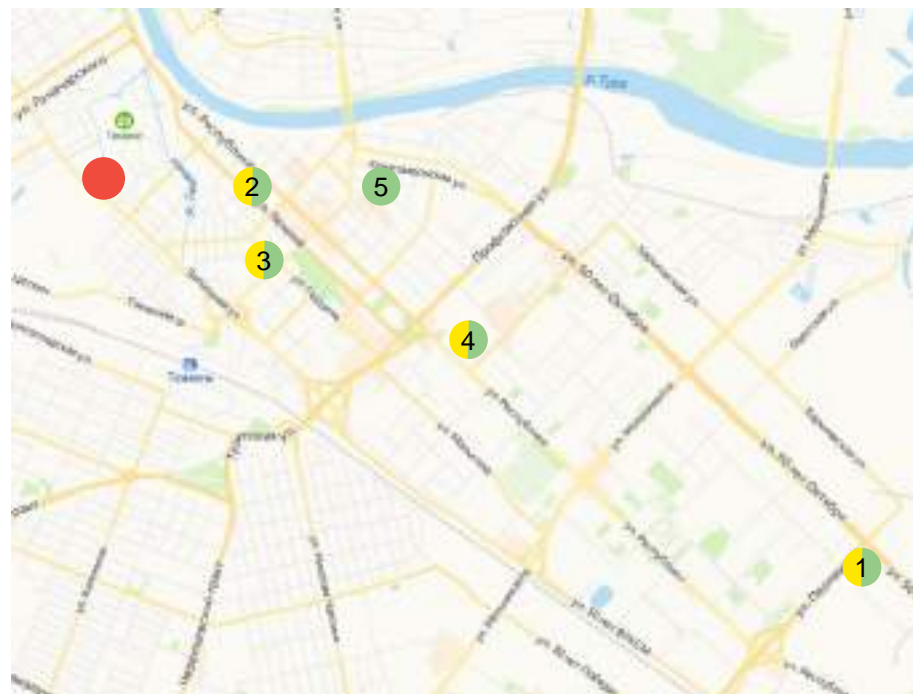
**Корректировка на тип цены (сделка/ предложение).** Для объектов, предлагаемых в аренду, запрашиваемые ставки, как правило, несколько выше тех, по которым фактически заключаются сделки.

По результатам анализа рынка и интервьюирования брокеров было выявлено, что корректировка на предложение может составлять около 5%. Значение корректировки было определено на уровне 6,6%, что соответствует среднему значению диапазона, приведенного в Справочнике Лейфера для высококлассных офисов: 4,5% - 8,8% (стр. 377).

**Корректировка на время сделки/ предложения.** Используемые для расчета аналоги присутствовали на рынке недвижимости в феврале 2021 года. Оценка проводится на 31 января 2021 года. Таким образом, корректировка на время предложения не применялась.

**Корректировка на местоположение.** Данная корректировка учитывает различие с точки зрения общей привлекательности и престижности местоположения Объекта оценки и аналогов, в том числе с точки зрения транспортной и пешеходной доступности, интенсивности транспортных и пешеходных потоков, а также ближайшего окружения. Схема расположения используемых в расчете объектов-аналогов представлена справа.

#### Расположение объектов-аналогов



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

- Объект оценки (ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3)
- Аналоги для 2 и 3 этажа
- 1 ул. Пермякова, д. 1, стр. 5
- 2 ул. Кирова, д. 40/33
- 3 ул. Герцена, д. 64
- 4 ул. Максима Горького, д. 76
- Аналоги для цокольного этажа
- 1 ул. Пермякова, д. 1, стр. 5
- 2 ул. Кирова, д. 40/33
- 3 ул. Герцена, д. 64
- 4 ул. Максима Горького, д. 76
- 5 ул. Водопроводная, д. 25

## 2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости Доходный подход

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

Диапазоны корректировок на местоположение представлены в таблице ниже.

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

Аналоги 1, 4 и 5 (аналог 5 используется только для расчета рыночной ставки помещения в цоколе) по местоположению сопоставимы с Объектом оценки, поэтому корректировка к их ставкам аренды не применялась.

Аналоги 2 и 3 расположены ближе к центру города, что является более престижным местоположением для офисной недвижимости в Тюмени относительно Объекта оценки. Для данных аналогов была применена корректировка -5%.

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

Размер корректировок был определен согласно Справочнику Лейфера. Для расчета корректировки на площадь для ставок аренды мы применяли следующую формулу (зависимость удельной цены/арендной ставки от площади объекта офисного назначения усредненные по городам России, стр. 252):

$$Y = 1,4448x^{-0,082}, \text{ где:}$$

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

Корректировка на площадь определяется по формуле:

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

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

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

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

## 2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

### Доходный подход

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

**Корректировка на структуру площадей.** Поскольку мы анализировали арендные ставки и цены предложений аналогов в расчете на общую площадь объекта, необходимо учесть наличие в составе общей площади объекта оценки и/или аналогов помещений, расположенных на 2-м этаже (и выше) и в цоколе, ставки на которые, как правило, различаются.

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

$$K_э = \frac{D_{o1} + D_{o2} * k_2 + D_{o3} * k_3 + D_{o4} * k_4}{D_{a1} + D_{a2} * k_2 + D_{a3} * k_3 + D_{a4} * k_4} * 100\%, \text{ где:}$$

**K<sub>э</sub>** – корректирующий коэффициент на наличие помещений, расположенных на 1-м этаже, на 2-м этаже (и выше), в цоколе и в подвале;

**D<sub>o1</sub>, D<sub>o2</sub>, D<sub>o3</sub>, D<sub>o4</sub>** – доля помещений Объекта оценки, расположенных на 1-м этаже, на 2-м этаже (и выше), в цоколе и в подвале;

**D<sub>a1</sub>, D<sub>a2</sub>, D<sub>a3</sub>, D<sub>a4</sub>** – доля помещений аналога, расположенных на 1-м этаже, на 2-м этаже (и выше), в цоколе и в подвале;

**k<sub>2</sub>, k<sub>3</sub>, k<sub>4</sub>** – коэффициенты, учитывающие разницу в стоимости помещений.

Значение коэффициентов определены по данным Справочника Лейфера для городов с численностью от 500 тыс. до 1 млн человек (стр. 279) и представлены в таблице справа.

**Корректировка на отделку и состояние помещений.** Все объекты-аналоги предлагаются в аренду в состоянии стандартной отделки (за выездом арендатора), как и Объект оценки, поэтому ставки аренды по данному параметру не корректировались.

### Коэффициенты ставок аренды на разных этажах

Этаж расположения	Коэффициент (k)
1 этаж	1,00
2 этаж и выше	0,94
Цоколь	0,77
Подвал	0,66

Источник: Справочник Лейфера, стр. 279

## 2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости Доходный подход

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

Прогнозная динамика изменения рыночной ставки аренды была определена на уровне инфляции (таблица «Макроэкономические предположения» на слайдах выше). Учитывая текущую экономическую ситуацию и последствия распространения COVID-19, а также полагаясь на информацию полученную от брокеров, экспертов и других участников рынка недвижимости, мы предполагаем, что среднерыночный рост ставок аренды с Даты оценки до конца 2021 года составит 1,1% (половина 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 оцениваемые помещения предполагается пересдать блоками (один блок – помещения на 2 и 3 этажах, второй блок – помещение на цокольном этаже). Мы предполагаем стабилизированную недозагрузку на уровне 5%.

### Расчет чистого операционного дохода.

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

► **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. Тюмени является включение в арендную ставку эксплуатационных расходов и коммунальных платежей (кроме электричества). Таким образом, мы предполагаем, что после окончания договора аренды арендодатель начнет нести эксплуатационные и коммунальные расходы (кроме электричества).

Заказчиком были предоставлены фактические эксплуатационные и коммунальные расходы за 2020 г. за все здание, в котором расположены оцениваемые помещения. В расчетах мы предполагали полное возмещение электроэнергии арендаторами, что соответствует рыночной практике аренды офисной недвижимости в г. Тюмень. Следовательно, фактические затраты на электроэнергию не учитывались. Остальные расходы, пересчитанные на кв. м арендопригодной площади, представлены в таблице ниже.

### Фактические эксплуатационные и коммунальные расходы (кроме электричества)

Показатель	Значение, руб./кв. м/год, без НДС
<b>Эксплуатационные расходы</b>	<b>2 054</b>
Охрана	1 198
Вывоз ТКО	70
Уборка	570
Охранная и пожарная сигнализация	115
<b>Коммунальные расходы (кроме электричества)</b>	<b>249</b>
Вода	45
Тепло	203

Источник: данные Заказчика

Фактические расходы на охрану составили 1 198 руб./кв. м, без учета НДС, что значительно превышает рыночный уровень ввиду специфики деятельности арендатора – расчетный центр. Поэтому, расходы на охрану были определены на среднерыночном уровне – 400 руб./кв. м/год, без НДС, в соответствии с данными в таблице ниже.

Источник	Значение, руб./кв. м/год, без НДС	Расчет
Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY	610	10,0% от ОПЕХ
Вольнова В. А. «Анализ состава арендной ставки на примере оценки офисных помещений с использованием доходного подхода»	260	3,2% от арендной ставки
Фактические данные Заказчика по сопоставимому объекту недвижимости в г. Сургуте	400	Факт
<b>Итого, округлённо</b>	<b>400</b>	

Таким образом, с учетом расходов на охрану на уровне 400 руб./кв. м, без НДС, эксплуатационные и коммунальные расходы (кроме электричества) были определены на уровне 1 400 руб./кв. м, без НДС.



## 2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости Доходный подход

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

- ▶ **Земельные платежи.** Согласно договору аренды земельного участка от 08.10.2016 № 23-32/236, здание, в котором находятся оцениваемые помещения, расположено на земельном участке площадью 943 кв. м (кадастровый номер 72:23:0216003:5651). Доля ЗУ, относимая к Объекту оценки, составляет 457,93 кв. м. Земельные платежи определены на уровне фактических платежей по данным Заказчика и составляют 74 770 рублей в год.

В расчет заложено предположение о росте величины земельных платежей ввиду переоценки кадастровой стоимости земельного участка. В соответствии с распоряжением Департамента имущественных отношений Тюменской области №631/16 от 08.06.2020 государственная кадастровая оценка земельных участков, относящихся к категории земель населенных пунктов, будет проведена в 2021 году и применена с 01.01.2022. С учетом отсутствия роста цен на офисном рынке недвижимости Тюмени за последние 3 года, мы не ожидаем существенного изменения кадастровой стоимости по результатам ближайшей государственной кадастровой оценки.

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

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

- ▶ **Налог на имущество.** Согласно закону Тюменской области «О налоге на имущество организаций» № 172 от 27.11.2003, если объект недвижимого имущества не является административно-деловым центром или торговым центром общей площадью свыше 8 000 квадратных метров, введенным в эксплуатацию до 1 января 2012 года, и следовательно, не включен в перечень объектов, налог по которым рассчитывается от кадастровой стоимости, налог на имущество определяется как 2,2% от остаточной балансовой стоимости.

По данным Заказчика остаточная балансовая стоимость Объекта оценки на 31.12.2020 составляет 85 654 556 руб. Месячная амортизация составляет 286 470 руб. Таким образом, остаточная балансовая стоимость на Дату оценки составляет 85 368 086 руб., налог на имущество за февраль-декабрь 2021 года составит 1,85 млн руб.

- ▶ **Страховые платежи.** Сумма страховых платежей определена на уровне фактических платежей и составила 46 000 руб./год. Страховые платежи считаются неизменными в течение прогнозного периода.
- ▶ **Фонд капитальных затрат.** В состав операционных расходов включен капитальный резерв в размере 1% от потенциального валового дохода, определенного на основании рыночного денежного потока.
- ▶ **Брокерская комиссия.** При заключении новых договоров аренды мы включили в денежный поток оплату брокерам комиссионных за сдачу помещений в аренду в размере месячного арендного платежа (8,33% от годового), что соответствует рыночной практике. Для расчета комиссии брокеров в капитализируемый постпрогнозный год модели мы предположили смену арендаторов каждые 5 лет.

## 2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

### Доходный подход

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

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

Стоимость продажи Объекта недвижимости в конце прогнозного периода определена методом прямой капитализации, то есть делением чистого операционного дохода первого года, следующего за прогнозным периодом, на ставку капитализации. При расчете терминальной стоимости Объекта оценки мы использовали ставку капитализации 11% (для денежного потока до налогообложения). Ставка капитализации определена как ставка дисконтирования за вычетом среднегодового роста арендных ставок офисной недвижимости (15% - 4% = 11%).

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

#### Расчет терминальной стоимости

Показатель	Значение		
<b>Ставка аренды в терминальном году, руб./кв. м/год</b>			
<i>Помещения на 2 и 3 этажах</i>	(1)	12 150	рыночная ставка аренды помещения на 2 и 3 этажах (8 417 руб./кв. м) * накопленный рост рынка (1,44)
<i>Помещения на цокольном этаже</i>	(2)	10 346	рыночная ставка аренды помещения на цокольном этаже (7 167 руб./кв. м) * накопленный рост рынка (1,44)
<b>Потенциальный валовой доход</b>	<b>(3)</b>	<b>5 593 953</b>	<b>(1) * площадь помещений на 2 и 3 этажах + (2) * площадь помещений на цокольном этаже</b>
<b>Потери платежей</b>	<b>(4)</b>	<b>(306 269)</b>	<b>(5) + (6)</b>
<i>Потери от неполной загруженности</i>	(5)	(279 698)	(3) * уровень недозагрузки (5%)
<i>Потери от неплатежей</i>	(6)	(26 571)	((3) + (5)) * потери от неплатежей (0,5%)
<b>Действительный валовой доход</b>	<b>(7)</b>	<b>5 287 684</b>	<b>(3) + (4)</b>
<b>Операционные расходы</b>	<b>(8)</b>	<b>(2 257 315)</b>	<b>(9) + (10) + (11) + (12)</b>
<i>Эксплуатационные расходы</i>	(9)	(1 024 978)	эксплуатационные расходы (1 400 руб./кв. м) * накопленный ИПЦ (1,47)
<i>Земельные платежи</i>	(10)	(102 334)	фактические земельные платежи (74 770 руб.) * накопленный рост рынка, с учётом периодичности переоценки раз в 4 года (1,37)
<i>Расходы на страхование</i>	(11)	(46 000)	фактические расходы на страхование
<i>Налог на имущество</i>	(12)	(1 084 003)	среднегодовая стоимость в терминальном году (49 272 857 руб.) * 2,2%
<b>Чистый операционный доход</b>	<b>(13)</b>	<b>3 030 369</b>	<b>(7) + (8)</b>
			<b>(3) + (5) *</b>
Брокерская комиссия за сдачу в аренду	(14)	(88 571)	брокерская комиссия (8,33%) / срок смены арендаторов (5 лет)
Фонд капитальных затрат	(15)	(55 934)	(3) * капитальный резерв (1%)
<b>Денежный поток</b>	<b>(16)</b>	<b>2 885 864</b>	<b>(13) + (14) + (15)</b>
Терминальная стоимость	(17)	26 235 126	(16) / ставка капитализации (11%)
Брокерская комиссия за продажу	(18)	(131 176)	(17) * брокерская комиссия (0,5%)
<b>Итого, доход от продажи Объекта, руб.</b>		<b>26 103 950</b>	<b>(17) + (18)</b>

Источник: анализ Исполнителя

## 2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

### Доходный подход

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

#### Расчет ставки дисконтирования

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

Ставку дисконтирования, учитывающую специфику рынка недвижимости и особенности торговых и офисных объектов, сравнимых с оцениваемым Объектом, можно рассчитать с применением аналитического метода расчета ставки дисконтирования. Кроме того, для установления ставки дисконтирования может быть применен экспертный метод. Подобные объекты часто приобретаются для последующего получения дохода, и рынок выработал типичные критерии к инвестициям такого рода. Для расчета также могут применяться другие методы.

Для расчета ставки дисконтирования денежных потоков мы применили метод кумулятивного построения. В рамках метода кумулятивного построения ставка дисконтирования определяется путем суммирования безрисковой ставки и определенных компонентов риска, таких как макроэкономические риски (страновой риск), отраслевые риски и риски, связанные со спецификой оцениваемого объекта.

Расчет стоимости ставки дисконтирования согласно кумулятивному подходу проводится следующим образом:

Безрисковая ставка +  
Премия за риск инвестирования в отрасль (недвижимость) +  
Премия за риск, связанный с низкой ликвидностью +  
Премия за риск, связанный со спецификой оцениваемого Объекта.

В качестве актива, доступного покупателям и собственникам недвижимости, доходность вложений может быть ориентиром уровня доходности вложений с минимально возможным на территории России риском. Такими активами могут являться Еврооблигации Российской Федерации, номинированные в долларах США. Для расчета «безрисковой» ставки мы использовали эффективную доходность по Еврооблигациям РФ со сроком погашения в 2047 году.

#### *Премия за риск инвестирования в отрасль*

Премия за риск инвестирования в недвижимость определяется как дополнительный доход, на получение которого рассчитывают инвесторы при инвестировании в объекты недвижимости. С целью более точного определения, этот риск оценивался на основе анализа рынка офисной недвижимости Тюмени.

Риск инвестиций в недвижимость – это риск, обусловленный наличием специфики при осуществлении инвестиций в определенный объект недвижимости в определенном городе. Риск всегда связан с нормой прибыли, зарабатываемой на безопасном вложении капитала, и представляет собой вмененные издержки размещения капитала при некотором варианте, отличном от самого надежного. Риск относителен, и ни одно вложение капитала не свободно от него. Даже самые надежные вложения, какими до некоторого времени были государственные ценные бумаги, подвержены риску, когда инфляция обесценивает реальную стоимость вложенного капитала.

Общее правило расчета данного риска: чем выше риск, тем больше должна быть величина процентной ставки, чтобы побудить инвестора к риску. При этом риск меньше для объектов коммерческого назначения, если они сдаются в аренду надежному арендатору, и выше для недвижимости, сдаваемой в аренду арендатору с минимально эффективным бизнесом.

Заметим, что владельцы корпоративной собственности могут использовать различные налоговые льготы, а также по разному формировать структуру инвестиционной политики и привлечения средств для финансирования операций с недвижимостью. Для устранения влияния таких факторов, корректировка учитывает только риски, связанные с чистым операционным доходом от собственности, не учитывая налоги, капиталовложения, а также кредитные риски.

Исходя из того, что Тюмень – развитый региональный город, административный центр Тюменской области с населением около 790 тыс. человек, риск инвестирования в отрасль определен на уровне 4%.

## 2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

### Доходный подход

#### *Премия за риск, связанный со спецификой данного объекта недвижимости*

Управление инвестициями требует тщательного обдумывания и планирования, основанного на знании дела и постоянном анализе принятых решений. При изменении юридической и финансовой обстановки или состояния окружающей среды владелец недвижимости должен принять решение в отношении того, продолжать ли ею владеть, стоит ли ее продать, обменять или рефинансировать. Будущему владельцу недвижимости нужно иметь полное представление о дополнительных расходах, связанных с инвестиционным менеджментом. Более высокая требуемая норма прибыли, связанная с этими дополнительными расходами, сокращает величину будущего дохода, уменьшая тем самым текущую стоимость вложений в недвижимость по сравнению с другими помещениями капитала, которые требуют меньших расходов на управление. Расчет представлен в таблице ниже на следующем слайде.

Премия за риск, связанный со спецификой оцениваемого Объекта, учитывает несистематические (диверсифицируемые) риски, связанные с коммерческим использованием объектов недвижимости.

Для функционирующих объектов премия за риск, связанный со спецификой объектов, включает в себя в том числе:

- ▶ риск непрогнозируемых чрезвычайных ситуаций;
- ▶ риск ускоренного износа здания;
- ▶ риск неполучения арендных платежей;
- ▶ риск неэффективного менеджмента.

Расчет премии за риск, связанный со спецификой объекта недвижимости, представлен в таблице на следующем слайде.

#### *Премия за риск, связанный с низкой ликвидностью*

Объекты недвижимости обладают более низкой ликвидностью по сравнению с другими, в том числе и безрисковыми финансовыми инструментами. Величина указанной поправки зависит от времени экспозиции объекта на рынке. Премию за риск ограниченной ликвидности мы определили по следующей формуле:

$$\text{Срок экспозиции} / 12 \times \text{безрисковая ставка}$$

#### *Анализ ликвидности Объекта оценки*

На ликвидность офисных помещений оказывает влияние ряд факторов:

- ▶ общая площадь объекта (общий бюджет покупки);
- ▶ местоположение, пешеходная и транспортная доступность;
- ▶ технические характеристики (например, высота потолков, возможность перепланировки) и др.

Срок экспозиции был определен на основании информации от брокеров рынка офисной недвижимости Тюмени и составил 12 месяцев.

Для перехода от ставки дисконтирования для долларовых потоков к ставке дисконтирования для рублевых потоков была применена корректировка, рассчитанная как соотношение среднегеометрического значения уровня инфляции России к среднегеометрическому значению уровня инфляции США.

Расчет валютной корректировки представлен в таблице на следующем слайде.

## 2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

### Доходный подход

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

#### Расчет премии за риск, связанный со спецификой объекта недвижимости

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<i>Систематический риск</i>											
Ухудшение общей экономической ситуации*	динамичный										
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный				1						
Снижение спроса на аренду помещений	динамичный					1					
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный			1							
<i>Несистематический риск</i>											
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный	1									
Ускоренный износ здания	статичный	1									
Неполучение арендных платежей	динамичный	1									
Неэффективный менеджмент	динамичный				1						
Неправильное оформление договоров аренды	динамичный	1									
Количество наблюдений		3	1	2	1	1	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		3	2	6	4	5	0	0	0	0	0
Сумма						20					
Количество факторов						8					
<b>Поправка на риск вложений в объект</b>						<b>2,50</b>					

Источник: анализ Исполнителя

\*данные риски заложены в безрисковой ставке

#### Расчет валютной корректировки

	Среднегеометрическое значение	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
ИПЦ США*	102,0%	101,8%	101,9%	102,1%	102,0%	102,0%	102,0%	102,0%	102,0%	102,0%	102,0%	102,0%	102,0%	102,0%
ИПЦ России*	103,9%	103,9%	103,95%	103,9%	103,9%	103,9%	104,0%	103,9%	103,8%	103,6%	103,8%	103,9%	103,9%	103,9%
<b>Корректировка</b>	<b>1,019</b>													

	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
	102,0%	102,0%	102,0%	102,0%	102,0%	102,0%	102,0%	102,0%	102,0%	102,0%	102,0%	102,0%	102,0%	102,0%
	103,9%	103,9%	103,9%	103,9%	103,9%	103,9%	103,9%	103,9%	103,9%	103,9%	103,9%	103,9%	103,9%	103,9%

Источник: EIU, Oxford Economics, Минэкономразвития РФ, ЦБ РФ, ВШЭ, анализ Исполнителя

\*\* г/г, %

В расчете применяется ставка дисконтирования 15%. В таблице ниже представлен расчет ставки дисконтирования для Объекта оценки.

Показатель	Значение
Безрисковая ставка	3,31%
Премия за риск инвестирования в отрасль	4,00%
Срок экспозиции, мес.	12
Премия за риск, связанный с низкой ликвидностью	3,31%
Премия за риск, связанный со спецификой данного объекта недвижимости	2,50%
Ставка дисконтирования для долл. потоков	13,11%
Валютная корректировка	1,019
<b>Ставка дисконтирования для рублевых потоков (округленно)</b>	<b>15,00%</b>

Источник: анализ Исполнителя

## 2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

### Доходный подход

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

#### Прогноз денежных потоков

Номер периода	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Начало периода	1 фев 21	1 апр 21	1 июл 21	1 окт 21	1 янв 22	1 апр 22	1 июл 22	1 окт 22	1 янв 23	1 апр 23	1 июл 23	1 окт 23	1 янв 24	1 апр 24	1 июл 24	1 окт 24	1 янв 25	1 апр 25
Конец периода	31 мар 21	30 июн 21	30 сен 21	31 дек 21	31 мар 22	30 июн 22	30 сен 22	31 дек 22	31 мар 23	30 июн 23	30 сен 23	31 дек 23	31 мар 24	30 июн 24	30 сен 24	31 дек 24	31 мар 25	30 июн 25
<b>ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД</b>																		
Потенциальный доход от помещений	2 176 510	3 356 990	3 393 880	3 393 880	3 519 306	3 558 409	3 597 513	3 597 513	3 730 464	3 771 914	3 813 363	3 813 363	3 987 304	3 987 304	4 031 121	4 031 121	4 191 550	4 238 122
по действующим договорам	2 176 510	3 356 990	3 393 880	3 393 880	3 519 306	3 558 409	3 597 513	3 597 513	3 730 464	3 771 914	3 813 363	3 813 363	3 987 304	3 987 304	4 031 121	4 031 121	4 191 550	4 238 122
по новым договорам																		
<b>Итого, потенциальный валовой доход</b>	<b>2 176 510</b>	<b>3 356 990</b>	<b>3 393 880</b>	<b>3 393 880</b>	<b>3 519 306</b>	<b>3 558 409</b>	<b>3 597 513</b>	<b>3 597 513</b>	<b>3 730 464</b>	<b>3 771 914</b>	<b>3 813 363</b>	<b>3 813 363</b>	<b>3 987 304</b>	<b>3 987 304</b>	<b>4 031 121</b>	<b>4 031 121</b>	<b>4 191 550</b>	<b>4 238 122</b>
<b>ПОТЕРИ ПЛАТЕЖЕЙ</b>																		
Потери от неполной загруженности помещений																		
Потери от неплатежей	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Итого, потери платежей</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД</b>	<b>2 176 510</b>	<b>3 356 990</b>	<b>3 393 880</b>	<b>3 393 880</b>	<b>3 519 306</b>	<b>3 558 409</b>	<b>3 597 513</b>	<b>3 597 513</b>	<b>3 730 464</b>	<b>3 771 914</b>	<b>3 813 363</b>	<b>3 813 363</b>	<b>3 987 304</b>	<b>3 987 304</b>	<b>4 031 121</b>	<b>4 031 121</b>	<b>4 191 550</b>	<b>4 238 122</b>
<b>ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ</b>																		
Эксплуатационные расходы	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Земельные платежи	(12 086)	(18 641)	(18 846)	(18 846)	(18 436)	(18 641)	(18 846)	(18 846)	(18 646)	(18 853)	(19 060)	(19 060)	(18 801)	(18 801)	(19 008)	(19 008)	(18 646)	(18 853)
Расходы на страхование	(7 436)	(11 468)	(11 595)	(11 595)	(11 342)	(11 468)	(11 595)	(11 595)	(11 342)	(11 468)	(11 595)	(11 595)	(11 437)	(11 437)	(11 563)	(11 563)	(11 342)	(11 468)
Налог на имущество	(468 737)	(465 586)	(460 859)	(456 132)	(451 405)	(446 678)	(441 164)	(436 437)	(431 710)	(426 984)	(422 257)	(417 530)	(412 803)	(408 077)	(403 350)	(398 623)	(393 109)	(388 382)
<b>Итого, операционные расходы</b>	<b>(488 258)</b>	<b>(495 695)</b>	<b>(491 299)</b>	<b>(486 573)</b>	<b>(481 184)</b>	<b>(476 788)</b>	<b>(471 605)</b>	<b>(466 878)</b>	<b>(461 699)</b>	<b>(457 305)</b>	<b>(452 912)</b>	<b>(448 185)</b>	<b>(443 042)</b>	<b>(438 315)</b>	<b>(433 921)</b>	<b>(429 194)</b>	<b>(423 097)</b>	<b>(418 703)</b>
<b>ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД</b>	<b>1 688 251</b>	<b>2 861 295</b>	<b>2 902 580</b>	<b>2 907 307</b>	<b>3 038 122</b>	<b>3 081 621</b>	<b>3 125 908</b>	<b>3 130 635</b>	<b>3 268 765</b>	<b>3 314 609</b>	<b>3 360 452</b>	<b>3 365 179</b>	<b>3 544 262</b>	<b>3 548 989</b>	<b>3 597 200</b>	<b>3 601 927</b>	<b>3 768 453</b>	<b>3 819 419</b>
<b>ПРОЧИЕ РАСХОДЫ</b>																		
Брокерская комиссия за сдачу в аренду																		
Фонд капитальных затрат	(6 351)	(9 708)	(9 738)	(9 768)	(9 798)	(9 896)	(9 994)	(10 094)	(10 194)	(10 294)	(10 395)	(10 497)	(10 600)	(10 701)	(10 803)	(10 907)	(11 011)	(11 118)
<b>Итого, прочие расходы</b>	<b>(6 351)</b>	<b>(9 708)</b>	<b>(9 738)</b>	<b>(9 768)</b>	<b>(9 798)</b>	<b>(9 896)</b>	<b>(9 994)</b>	<b>(10 094)</b>	<b>(10 194)</b>	<b>(10 294)</b>	<b>(10 395)</b>	<b>(10 497)</b>	<b>(10 600)</b>	<b>(10 701)</b>	<b>(10 803)</b>	<b>(10 907)</b>	<b>(11 011)</b>	<b>(11 118)</b>
<b>Денежный поток до налогообложения</b>	<b>1 681 900</b>	<b>2 851 587</b>	<b>2 892 843</b>	<b>2 897 539</b>	<b>3 028 323</b>	<b>3 071 725</b>	<b>3 115 914</b>	<b>3 120 541</b>	<b>3 258 572</b>	<b>3 304 315</b>	<b>3 350 057</b>	<b>3 354 682</b>	<b>3 533 663</b>	<b>3 538 288</b>	<b>3 586 397</b>	<b>3 591 020</b>	<b>3 757 442</b>	<b>3 808 302</b>
Фактор дисконтирования	0,9888	0,9608	0,9277	0,8957	0,8650	0,8356	0,8068	0,7789	0,7522	0,7266	0,7016	0,6774	0,6541	0,6317	0,6099	0,5888	0,5687	0,5493
<b>Дисконтированный денежный поток</b>	<b>1 663 022</b>	<b>2 739 811</b>	<b>2 683 819</b>	<b>2 595 189</b>	<b>2 619 506</b>	<b>2 566 611</b>	<b>2 513 955</b>	<b>2 430 599</b>	<b>2 451 253</b>	<b>2 401 059</b>	<b>2 350 542</b>	<b>2 272 367</b>	<b>2 311 248</b>	<b>2 235 075</b>	<b>2 187 518</b>	<b>2 114 572</b>	<b>2 136 852</b>	<b>2 092 059</b>
<b>Стоимость Объекта оценки на Дату оценки, руб., без НДС, округленно</b>	<b>86 246 000</b>																	

Источник: расчеты Исполнителя

## 2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

### Доходный подход

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

#### Прогноз денежных потоков (продолжение)

Номер периода	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36
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	1 апр 28	1 июл 28	1 окт 28	1 янв 29	1 апр 29	1 июл 29	1 окт 29
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	30 июн 28	30 сен 28	31 дек 28	31 мар 29	30 июн 29	30 сен 29	31 дек 29
<b>ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД</b>																		
Потенциальный доход от помещений	4 284 695	4 284 695	4 443 043	4 492 410	4 541 777	4 541 777	4 709 625	4 761 954	4 814 283	4 814 283	5 033 880	5 033 880	5 089 197	5 089 197	5 291 735	5 350 532	5 409 329	5 409 329
по действующим договорам	4 284 695	4 284 695	4 443 043	4 492 410	4 541 777	4 541 777	4 709 625	4 761 954	4 814 283	4 814 283	5 033 880	5 033 880	5 089 197	5 089 197	5 291 735	5 350 532	5 409 329	5 409 329
по новым договорам																		
<b>Итого, потенциальный валовой доход</b>	<b>4 284 695</b>	<b>4 284 695</b>	<b>4 443 043</b>	<b>4 492 410</b>	<b>4 541 777</b>	<b>4 541 777</b>	<b>4 709 625</b>	<b>4 761 954</b>	<b>4 814 283</b>	<b>4 814 283</b>	<b>5 033 880</b>	<b>5 033 880</b>	<b>5 089 197</b>	<b>5 089 197</b>	<b>5 291 735</b>	<b>5 350 532</b>	<b>5 409 329</b>	<b>5 409 329</b>
<b>ПОТЕРИ ПЛАТЕЖЕЙ</b>																		
Потери от неполной загрузки помещений																		
Потери от неплатежей	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Итого, потери платежей</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД</b>	<b>4 284 695</b>	<b>4 284 695</b>	<b>4 443 043</b>	<b>4 492 410</b>	<b>4 541 777</b>	<b>4 541 777</b>	<b>4 709 625</b>	<b>4 761 954</b>	<b>4 814 283</b>	<b>4 814 283</b>	<b>5 033 880</b>	<b>5 033 880</b>	<b>5 089 197</b>	<b>5 089 197</b>	<b>5 291 735</b>	<b>5 350 532</b>	<b>5 409 329</b>	<b>5 409 329</b>
<b>ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ</b>																		
Эксплуатационные расходы	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Земельные платежи	(19 060)	(19 060)	(18 646)	(18 853)	(19 060)	(19 060)	(21 776)	(22 018)	(22 260)	(22 260)	(21 958)	(21 958)	(22 200)	(22 200)	(21 776)	(22 018)	(22 260)	(22 260)
Расходы на страхование	(11 595)	(11 595)	(11 342)	(11 468)	(11 595)	(11 595)	(11 342)	(11 468)	(11 595)	(11 595)	(11 437)	(11 437)	(11 563)	(11 563)	(11 342)	(11 468)	(11 595)	(11 595)
Налог на имущество	(383 655)	(378 928)	(374 202)	(369 475)	(364 748)	(360 021)	(355 295)	(350 568)	(345 841)	(341 114)	(335 600)	(330 873)	(326 146)	(321 419)	(316 693)	(311 966)	(307 239)	(302 512)
<b>Итого, операционные расходы</b>	<b>(414 310)</b>	<b>(409 583)</b>	<b>(404 190)</b>	<b>(399 796)</b>	<b>(395 403)</b>	<b>(390 676)</b>	<b>(388 413)</b>	<b>(384 055)</b>	<b>(379 696)</b>	<b>(374 969)</b>	<b>(368 995)</b>	<b>(364 268)</b>	<b>(359 909)</b>	<b>(355 182)</b>	<b>(349 812)</b>	<b>(345 453)</b>	<b>(341 094)</b>	<b>(336 367)</b>
<b>ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД</b>	<b>3 870 385</b>	<b>3 875 112</b>	<b>4 038 853</b>	<b>4 092 613</b>	<b>4 146 374</b>	<b>4 151 101</b>	<b>4 321 212</b>	<b>4 377 900</b>	<b>4 434 587</b>	<b>4 439 314</b>	<b>4 664 885</b>	<b>4 669 612</b>	<b>4 729 289</b>	<b>4 734 016</b>	<b>4 941 923</b>	<b>5 005 079</b>	<b>5 068 235</b>	<b>5 072 962</b>
<b>ПРОЧИЕ РАСХОДЫ</b>																		
Брокерская комиссия за сдачу в аренду																		
Фонд капитальных затрат	(11 225)	(11 334)	(11 443)	(11 553)	(11 664)	(11 776)	(11 889)	(12 002)	(12 116)	(12 230)	(12 346)	(12 459)	(12 572)	(12 687)	(12 803)	(12 916)	(13 029)	(13 144)
<b>Итого, прочие расходы</b>	<b>(11 225)</b>	<b>(11 334)</b>	<b>(11 443)</b>	<b>(11 553)</b>	<b>(11 664)</b>	<b>(11 776)</b>	<b>(11 889)</b>	<b>(12 002)</b>	<b>(12 116)</b>	<b>(12 230)</b>	<b>(12 346)</b>	<b>(12 459)</b>	<b>(12 572)</b>	<b>(12 687)</b>	<b>(12 803)</b>	<b>(12 916)</b>	<b>(13 029)</b>	<b>(13 144)</b>
<b>Денежный поток до налогообложения</b>	<b>3 859 160</b>	<b>3 863 778</b>	<b>4 027 409</b>	<b>4 081 060</b>	<b>4 134 710</b>	<b>4 139 325</b>	<b>4 309 322</b>	<b>4 365 898</b>	<b>4 422 472</b>	<b>4 427 084</b>	<b>4 652 539</b>	<b>4 657 153</b>	<b>4 716 716</b>	<b>4 721 328</b>	<b>4 929 120</b>	<b>4 992 163</b>	<b>5 055 205</b>	<b>5 059 818</b>
Фактор дисконтирования	0,5304	0,5121	0,4946	0,4777	0,4613	0,4453	0,4301	0,4155	0,4012	0,3873	0,3740	0,3612	0,3487	0,3367	0,3252	0,3141	0,3033	0,2928
<b>Дисконтированный денежный поток</b>	<b>2 047 057</b>	<b>1 978 612</b>	<b>1 991 827</b>	<b>1 949 662</b>	<b>1 907 330</b>	<b>1 843 408</b>	<b>1 853 440</b>	<b>1 813 859</b>	<b>1 774 147</b>	<b>1 714 563</b>	<b>1 739 883</b>	<b>1 682 008</b>	<b>1 644 908</b>	<b>1 589 562</b>	<b>1 602 729</b>	<b>1 567 978</b>	<b>1 533 149</b>	<b>1 481 466</b>

Источник: расчеты Исполнителя

## 2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

### Доходный подход

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

#### Прогноз денежных потоков (продолжение)

Номер периода	37	38	39	40	41	42	43	44
Начало периода	1 янв 30	1 апр 30	1 июл 30	1 окт 30	1 янв 31	1 апр 31	1 июл 31	1 окт 31
Конец периода	31 мар 30	30 июн 30	30 сен 30	31 дек 30	31 мар 31	30 июн 31	30 сен 31	31 дек 31
<b>ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД</b>								
Потенциальный доход от помещений	5 609 239	5 671 564	5 733 889	5 733 889	1 359 296	1 387 732	1 416 591	1 430 333
по действующим договорам	5 609 239	5 671 564	5 733 889	5 733 889	0	0	0	0
по новым договорам					1 359 296	1 387 732	1 416 591	1 430 333
<b>Итого, потенциальный валовой доход</b>	<b>5 609 239</b>	<b>5 671 564</b>	<b>5 733 889</b>	<b>5 733 889</b>	<b>1 359 296</b>	<b>1 387 732</b>	<b>1 416 591</b>	<b>1 430 333</b>
<b>ПОТЕРИ ПЛАТЕЖЕЙ</b>								
Потери от неполной загруженности помещений					(67 965)	(69 387)	(70 830)	(71 517)
Потери от неплатежей	0	0	0	0	(6 457)	(6 592)	(6 729)	(6 794)
<b>Итого, потери платежей</b>					<b>(74 421)</b>	<b>(75 978)</b>	<b>(77 558)</b>	<b>(78 311)</b>
<b>ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД</b>	<b>5 609 239</b>	<b>5 671 564</b>	<b>5 733 889</b>	<b>5 733 889</b>	<b>1 284 875</b>	<b>1 311 754</b>	<b>1 339 033</b>	<b>1 352 022</b>
<b>ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ</b>								
Эксплуатационные расходы	0	0	0	0	(249 063)	(254 274)	(259 562)	(262 079)
Земельные платежи	(21 776)	(22 018)	(22 260)	(22 260)	(25 233)	(25 513)	(25 794)	(25 794)
Расходы на страхование	(11 342)	(11 468)	(11 595)	(11 595)	(11 342)	(11 468)	(11 595)	(11 595)
Налог на имущество	(297 786)	(293 059)	(288 332)	(282 818)	(278 091)	(273 364)	(268 637)	(263 911)
<b>Итого, операционные расходы</b>	<b>(330 905)</b>	<b>(326 546)</b>	<b>(322 187)</b>	<b>(316 673)</b>	<b>(563 730)</b>	<b>(564 620)</b>	<b>(565 587)</b>	<b>(563 378)</b>
<b>ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД</b>	<b>5 278 334</b>	<b>5 345 018</b>	<b>5 411 702</b>	<b>5 417 216</b>	<b>721 145</b>	<b>747 134</b>	<b>773 446</b>	<b>788 644</b>
<b>ПРОЧИЕ РАСХОДЫ</b>								
Брокерская комиссия за сдачу в аренду				(432 229)	(22 143)	(22 143)	(22 143)	(22 143)
Фонд капитальных затрат	(13 260)	(13 388)	(13 518)	(13 649)	(13 782)	(13 915)	(14 050)	(14 187)
<b>Итого, прочие расходы</b>	<b>(13 260)</b>	<b>(13 388)</b>	<b>(13 518)</b>	<b>(445 879)</b>				
Терминальная стоимость					26 235 126			
Брокерская комиссия за продажу					(131 176)			
<b>Итого, доход от продажи Объекта</b>					<b>26 103 950</b>			
<b>Денежный поток до налогообложения</b>	<b>5 265 075</b>	<b>5 331 630</b>	<b>5 398 183</b>	<b>4 971 337</b>	<b>26 103 950</b>			
Фактор дисконтирования	0,2828	0,2731	0,2637	0,2546	0,2502			
<b>Дисконтированный денежный поток</b>	<b>1 488 809</b>	<b>1 456 314</b>	<b>1 423 761</b>	<b>1 265 826</b>	<b>6 530 742</b>			

Источник: расчеты Исполнителя

**Стоимость Объекта на Дату оценки, полученная в рамках доходного подхода**

**86 246 000 руб.**

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



## 2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

### Сравнительный подход

#### Сравнительный подход

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

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

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

- ▶ Местоположение. Объект оценки обладает хорошей транспортной и пешеходной доступностью благодаря расположению на первой линии улицы Чернышевского относительно недалеко от центра города. При подборе аналогов мы рассматривали помещения, расположенные на сопоставимых улицах.
- ▶ Физические характеристики и функциональное назначение. Оцениваемые помещения находятся на 2, 3 и цокольном этажах и используются как офис. При подборе аналогов рассматривались помещения сопоставимого назначения.

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

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

## 2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

### Сравнительный подход

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

### Расчет рыночной цены продажи офисных помещений

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Источник информации		<a href="https://tyumen.cian.ru/sale/commercial/211072957/">https://tyumen.cian.ru/sale/commercial/211072957/</a>	<a href="https://tyumen.cian.ru/sale/commercial/220181326/">https://tyumen.cian.ru/sale/commercial/220181326/</a>	<a href="https://tyumen.cian.ru/sale/commercial/249262880/">https://tyumen.cian.ru/sale/commercial/249262880/</a>	<a href="https://tyumen.cian.ru/sale/commercial/245558921/">https://tyumen.cian.ru/sale/commercial/245558921/</a>	<a href="https://tyumen.cian.ru/sale/commercial/205429568/">https://tyumen.cian.ru/sale/commercial/205429568/</a>
Телефон		8 (958) 424-26-44, Дмитрий	8 (982) 920-64-14	8 (909) 735-53-48	8 (919) 931-49-71	8 (982) 911-23-61
Цена предложения, руб./кв. м, с НДС		79 916	79 861	59 532	62 814	66 152
Система налогообложения, наличие НДС		УСН	ОСН, с НДС	ОСН, с НДС	ОСН, с НДС	ОСН, с НДС
Тип (предложение/сделка)		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		-17,9%	-14,3%	-10,1%	-10,1%	-10,1%
Скорректированная цена		65 611	68 441	53 519	56 470	59 471
Дата предложения/сделки	31.01.2021	Февраль 2021 г.	Февраль 2021 г.	Февраль 2021 г.	Февраль 2021 г.	Февраль 2021 г.
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		65 611	68 441	47 002	56 470	59 471
						
Местоположение	ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3	ул. Ленина, д. 2А	ул. Дзержинского, д. 15	ул. Герцена, д. 64	ул. Розы Люксембург, д. 126	ул. Ямская, д. 96 Ак.1
Корректировка		0%	-5%	-5%	0%	5%
Общая площадь, кв. м	497,7	331,6	288,0	705,5	398,0	181,4
Корректировка		-3%	-4%	3%	-2%	-8%
Доля помещений на 1 этаже	-	-	100%	-	-	-
Доля помещений на 2 этаже и выше	49,5%	100%	-	100%	100%	100%
Доля помещений в цоколе	50,5%	-	-	-	-	-
Доля помещений в подвале	-	-	-	-	-	-
Корректировка		-9%	-15%	-9%	-9%	-9%
Совокупная корректировка		-12%	-22%	-11%	-11%	-12%
Скорректированная цена		57 672	53 105	47 545	50 385	52 239
Отделка помещений	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Абсолютная корректировка		0	0	0	0	0
Скорректированная цена		57 672	53 105	47 545	50 385	52 239
Вес		20%	20%	20%	20%	20%
<b>Рыночная цена продажи, руб./кв. м, с НДС</b>	<b>52 189</b>					
<b>Стоимость Объекта, руб., с НДС, без учета обременения долгосрочным договором, округленно</b>	<b>25 974 000</b>					
<b>Стоимость Объекта, руб., без НДС, без учета обременения долгосрочным договором</b>	<b>21 645 000</b>					

Источник: расчеты и предположения Исполнителя

## 2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости Сравнительный подход

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

При определении цены продажи мы применяли следующую последовательность корректировок:

**Корректировка на тип цены (сделка/ предложение).** Для объектов, предлагаемых на продажу, запрашиваемые цены, как правило, несколько выше тех цен, по которым фактически заключаются сделки. По результатам анализа рынка и интервьюирования брокеров было выявлено, что корректировка на предложение может составлять около 10-15%. По данным Справочника Лейфера корректировка на предложение для высококлассных офисов (офисы классов А, В, стр. 371) находится в диапазоне 4,9-10,1%. В расчете мы приняли значение корректировки на предложение соответствующее верхней границе диапазона, приведенного в Справочнике Лейфера, что соответствует информации, полученной от участников рынка. Аналоги №1-2 предлагаются на рынке уже более года, ввиду чего для них мы использовали значения на неактивном рынке (офисы классов А, В, стр. 391). Для аналога №2 мы приняли среднее значение (14,3%), а для аналога №1 – верхнюю границу расширенного интервала в размере 17,9%, так как его цена выросла за последние 5 месяцев, однако он до сих пор не продан.

**Корректировка на время сделки/ предложения.** Используемые для расчета аналоги присутствовали на рынке недвижимости в феврале 2021 года, оценка проводится на 31 января 2021 года. Таким образом, корректировка на время предложения не применялась.

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

Аналоги №1 и 4 по местоположению сопоставимы с Объектом оценки, поэтому корректировка к их ценам предложений не применялась.

Аналоги №2 и 3 расположены в центре города/ближе к центру города, что является более престижным местоположением для офисной недвижимости в Тюмени относительно Объекта оценки. Для данных аналогов была применена корректировка -5%.

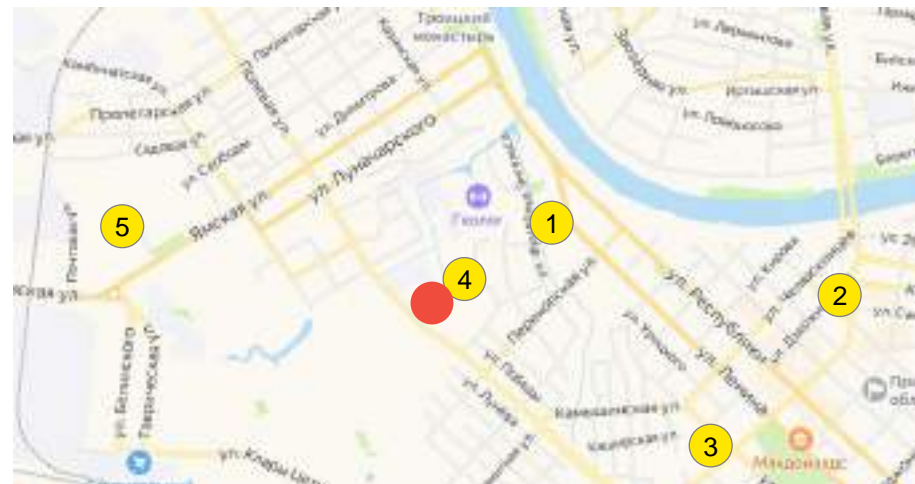
Аналог №5 расположен дальше от центра города чем Объект оценки, в связи с чем корректировка по нему составила 5%.

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

Размер корректировок также был определен согласно Справочнику Лейфера. Для расчета корректировки мы применяли следующую формулу (зависимость удельной цены/арендной ставки от площади объекта офисного назначения усредненные по городам России, стр. 252):

$$Y = 1,4448x^{-0,082}$$

### Расположение объектов-аналогов



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

- **Объект оценки (ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3)**
- 1 ул. Ленина, д. 2А
- 2 ул. Дзержинского, д. 15
- 3 ул. Герцена, д. 64
- 4 ул. Розы Люксембург, д. 126
- 5 ул. Ямская, д. 96 Ак. 1

## 2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

### Сравнительный подход

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

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

**Корректировка на отделку и состояние помещений.** Все объекты-аналоги предлагаются на продажу в состоянии стандартной отделки, как и Объект оценки, поэтому цены продаж по данному параметру не корректировались.

#### **Корректировка на обременения (договоры долгосрочной аренды).**

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

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

Расчет корректировки проводился по следующему алгоритму:

1. Прогнозный период для расчета данной корректировки равен оставшемуся сроку текущего долгосрочного договора аренды (до 31.12.2030)
2. Мы спрогнозировали денежный поток по договору аренды, которым обременен Объект оценки (арендные платежи на кв. м).
3. Согласно действующему договору аренды, арендатор самостоятельно несет расходы на эксплуатацию помещений и коммунальные расходы. Так как, рыночные ставки аренды включают данные расходы (кроме электричества), мы учли возникающую экономию (с учетом динамики рынка).
4. Мы спрогнозировали денежный поток на рыночных условиях (арендные платежи на кв. м по рыночной ставке аренды с учетом динамики изменения ставки аренды).
5. Мы посчитали разницу между доходом Объекта оценки от текущего договора аренды с учетом экономии на эксплуатационных и коммунальных расходах (кроме электричества), и потенциальным доходом исходя из рыночных ставок аренды с учетом ежеквартального рыночного роста.
6. Мы продисконтировали рассчитанную разницу, применив ставку дисконтирования в размере 15% (равную ставке дисконтирования в рамках доходного подхода).

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

## 2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости Сравнительный подход

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

### Расчет корректировки на обременения в виде долгосрочного договора аренды

Период	01.02.2021- 31.12.2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
<i>Рост рыночных ставок аренды</i>	1,14%	4,04%	3,98%	3,88%	3,93%	3,90%	3,84%	3,70%	3,57%	3,94%
<b>Рыночная ставка аренды, руб./кв. м</b>	<b>7 146</b>	<b>7 993</b>	<b>8 314</b>	<b>8 642</b>	<b>8 979</b>	<b>9 330</b>	<b>9 692</b>	<b>10 059</b>	<b>10 426</b>	<b>10 813</b>
<i>Индексация ставки по договору</i>	-	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	24 756	28 677	30 398	32 222	34 155	36 205	38 377	40 679	43 120	45 707
<i>Рост эксплуатационных и коммунальных расходов</i>	1,14%	4,04%	3,98%	3,88%	3,93%	3,90%	3,84%	3,70%	3,57%	3,94%
Экономия на эксплуатационных и коммунальных расходах (кроме электричества), руб./кв. м	1 298	1 465	1 524	1 583	1 645	1 710	1 776	1 842	1 909	1 981
<b>Доход по договору с учетом экономии, руб./кв. м</b>	<b>26 054</b>	<b>30 142</b>	<b>31 922</b>	<b>33 805</b>	<b>35 801</b>	<b>37 914</b>	<b>40 152</b>	<b>42 522</b>	<b>45 029</b>	<b>47 689</b>
Разница	17 611	20 684	22 084	23 580	25 176	26 874	28 685	30 620	32 694	34 895
<b>Дисконтированная разница</b>	<b>17 748</b>	<b>18 191</b>	<b>16 861</b>	<b>15 628</b>	<b>14 483</b>	<b>13 422</b>	<b>12 439</b>	<b>11 527</b>	<b>10 683</b>	<b>9 901</b>
Разница всего, руб./кв. м	140 882									
Площадь, кв. м	497,7									
<b>Корректировка, руб.</b>	<b>70 117 139</b>									

Источник: анализ Исполнителя, данные Заказчика

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
<b>21 645 000</b>	<b>70 117 139</b>	<b>91 762 000</b>

Источник: анализ Исполнителя

**Стоимость Объекта на Дату оценки, полученная в рамках сравнительного подхода**

# 91 762 000 руб.

Значение стоимости приведено округленно, не включая НДС

## 2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

### Согласование результатов и вывод о стоимости

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

#### Согласование результатов и вывод о стоимости

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

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

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

В таблице ниже представлен результат согласования стоимости оцениваемого объекта.

#### Согласование результатов

Подход	Стоимость, руб., без НДС	Вес подхода	Согласованная справедливая (рыночная) стоимость, руб., без НДС, округленно
Затратный	Не применялся	-	
Сравнительный	91 762 000	50%	<b>89 000 000</b>
Доходный	86 246 000	50%	

На основании проведенного исследования, описанного в настоящем Отчете, мы пришли к выводу, что справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки: нежилое помещение общей площадью 497,7 кв. м, расположенного по адресу: г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, составляет по состоянию на Дату оценки – 31 января 2021 года, округлённо, без НДС:

**89 000 000 (Восемьдесят девять 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	44 902 350,8
2-й этаж	161,9	28 951 376,3
3-й этаж	45,9	8 207 956,6
3-й этаж	38,8	6 938 316,3
<b>Итого</b>	<b>497,7</b>	<b>89 000 000</b>

## 2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

### Текущая стоимость арендных платежей за земельный участок

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

В соответствии с заданием на оценку мы определили текущую стоимость арендных платежей за часть земельного участка площадью 457,93 кв. м, относящегося к оцениваемым помещениям. Общая площадь земельного участка с кадастровым номером 72:23:0216003:5651 составляет 943 кв. м.

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

Арендная плата по состоянию на 2021 год составляет 74 770 руб./год. При определении текущей стоимости арендных платежей мы не учитывали рост арендной платы. Ставка дисконтирования принята на уровне ставки дисконтирования для расчета справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки и составляет 15%.

Таким образом текущая стоимость арендных платежей за часть земельного участка площадью 457,9 кв. м составляет 533 578 руб.

#### Расчет текущей стоимости арендных платежей

Период	01.02.2021-31.12.2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
Арендный платеж	(68 420)	(74 770)	(74 770)	(74 770)	(74 770)	(74 770)	(74 770)	(74 770)	(74 770)	(74 770)	(74 770)	(74 770)	(74 770)	(74 770)	(74 770)	(74 770)	(74 770)	(74 770)	(74 770)	(74 770)	(74 770)
Фактор дисконтирования	0,9381	0,8207	0,7137	0,6205	0,5396	0,4692	0,4081	0,3548	0,3085	0,2683	0,2333	0,2029	0,1764	0,1534	0,1334	0,1160	0,1008	0,0877	0,0763	0,0663	0,0577
<b>Текущая стоимость арендных платежей, руб.</b>	<b>(533 578)</b>																				

Период	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065
Арендный платеж	(74 770)	(74 770)	(74 770)	(74 770)	(74 770)	(74 770)	(74 770)	(74 770)	(74 770)	(74 770)	(74 770)	(74 770)	(74 770)	(74 770)	(74 770)	(74 770)	(74 770)	(74 770)	(74 770)	(74 770)	(74 770)	(74 770)	(74 770)	(52 646)
Фактор дисконтирования	0,0501	0,0436	0,0379	0,0330	0,0287	0,0249	0,0217	0,0188	0,0164	0,0143	0,0124	0,0108	0,0094	0,0082	0,0071	0,0062	0,0054	0,0047	0,0041	0,0035	0,0031	0,0027	0,0023	0,0021

Источник: анализ Исполнителя, данные Заказчика

# 3

## Приложения

Содержание	Стр.
Обзор макроэкономической ситуации	56
Обзор рынка офисной недвижимости Тюмени	58
Перечень использованных материалов	60
Сведения об Оценщике	62
Копии интернет-страниц	64
Копии документов Заказчика	78



## 3 Приложения

### Обзор макроэкономической ситуации

Макроэкономические данные по России

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

Макроэкономические факторы оказывают значительное влияние на развитие всех сегментов рынка недвижимости. В связи с этим, в этой части Отчета мы описываем важнейшие глобальные тенденции и состояние экономики РФ на начало 2021 года в контексте их влияния на российский рынок недвижимости.

#### Прогноз ИПЦ России по состоянию на январь 2021 года

ИПЦ России, г/г, %	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
EIU	4,1%	4,0%	4,0%	4,1%	4,1%		
Oxford Economics	3,9%	4,2%	3,9%	3,7%	3,9%	4,0%	3,8%
ЦБ-базовый	3,8%	4,0%	4,0%				
МЭР-базовый	3,7%	4,0%	4,0%				
Центр развития НИУ ВШЭ	3,6%	4,0%	4,0%	3,8%	3,8%	3,8%	
<b>Среднее значение</b>	<b>3,8%</b>	<b>4,0%</b>	<b>4,0%</b>	<b>3,9%</b>	<b>3,9%</b>	<b>3,9%</b>	<b>3,8%</b>

Источник: Economist Intelligence Unit, Oxford Economics, ЦБ РФ, Министерство экономического развития РФ, ВШЭ

#### Экономическая ситуация

По данным Росстата, ВВП России в 2020 году снизился на 3,1%. Основными причинами падения стали ограничительные меры из-за коронавируса и снижение мировых цен на энергоресурсы.

Наибольшее падение было зафиксировано в гостиничном и ресторанном бизнесе (-24,1%), а также в транспортной (-10,3%) и культурно-спортивной (-11,4%) отраслях. Наибольший рост показали сферы финансов и страхования (+7,9%).

Согласно прогнозу ЦБ РФ от 23 октября 2020 года, в 2021 году ожидается рост ВВП на 3-4%, в 2022 – на 2,5-3,5%, что соответствует данным среднесрочного прогноза Минэкономразвития (3,3% и 3,4% соответственно).

Oxford Economics, в свою очередь, ожидает рост реального ВВП по итогам 2021 года на 1,1%.

## 3 Приложения

# Обзор макроэкономической ситуации

Макроэкономические данные по России

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

### Макроэкономика: влияние на рынок недвижимости

Влияние на рынок недвижимости оказали следующие основные факторы:

#### *Денежная масса:*

По данным ЦБ РФ, по состоянию на 1 января 2021 года увеличение денежной массы в национальном определении (денежного агрегата M2) к началу года составило 13,5%. На 1 декабря 2020 года данный показатель составил 8,6%.

#### *Инфляция:*

По итогам декабря 2020 года инфляция в годовом выражении составила 4,9% г/г (по сравнению с 4,4% г/г в ноябре и 3,0% г/г по итогам 2019 года).

В январе 2021 года рост потребительских цен замедлился в ежемесячном выражении до 0,67% м/м с 0,83% м/м в декабре.

#### *Уровень безработицы:*

По данным Минэкономразвития, в 2020 году рынок труда отреагировал на ухудшение экономической ситуации увеличением безработицы. Численность занятых снизилась на 1 331,7 тыс. человек (-1,9% г/г) и составила 70,6 млн человек. Общая численность безработных (по методологии Международной организации труда) увеличилась на 857,5 тыс. человек (+24,7% г/г) и составила 4,3 млн человек, при этом уровень безработицы вырос по сравнению с 2019 годом на 1,2 п.п. и составил в среднем 5,8% от рабочей силы.

#### *Индекс промышленного производства:*

По данным Росстата, индекс промышленного производства в четвертом квартале 2020 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,3%. В третьем квартале значение данного показателя находилось на уровне 95,2%.

#### *Цены на нефть:*

Средняя цена на нефть марки Urals в январе-декабре 2020 года сложилась в размере \$41,73 за баррель, в январе-декабре 2019 года - \$63,59 за баррель.

Средняя цена на нефть марки Urals в декабре 2020 года сложилась в размере \$49,37 за баррель, что на 23% ниже, чем в декабре 2019 года (\$64,47 за баррель).

#### *Ключевая ставка:*

По результатам заседания 23 октября 2020 года Совет директоров Банка России принял решение сохранить ключевую ставку на уровне 4,25%. По данным ЦБ, происходит усиление краткосрочных проинфляционных рисков, связанных с ситуацией на финансовых рынках, и рост геополитических рисков. Целесообразность дальнейшего снижения ключевой ставки будет оцениваться в соответствии с базовым прогнозом Банка России.

### 3 Приложения

## Обзор рынка офисной недвижимости Тюмени

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

### Предложение

На Дату оценки предложение в городе Тюмень не равномерно распределено по округам: наибольшая доля предложений приходится на Центральный и Калининский округа, наименьшая на Восточный и Ленинский округа. Подробное распределение объема предложения коммерческой недвижимости представлено на диаграмме справа.

На основании проведенного анализа, в предложении коммерческой недвижимости Тюмени преимущественно преобладают помещения свободного назначения, которые занимают 36% рынка, затем идут офисные помещения (32%) и торговые (29%). Остальная доля предложения представлена помещениями, предназначенными для производственно-складской деятельности, гостиниц и пунктов общественного питания.

В настоящее время рынок офисной недвижимости Тюмени представлен следующими объектами:

- ▶ Помещениями на первых этажах жилых домов, относящимися к нежилому фонду.
- ▶ Административными зданиями советской постройки.
- ▶ Новыми офисными центрами.

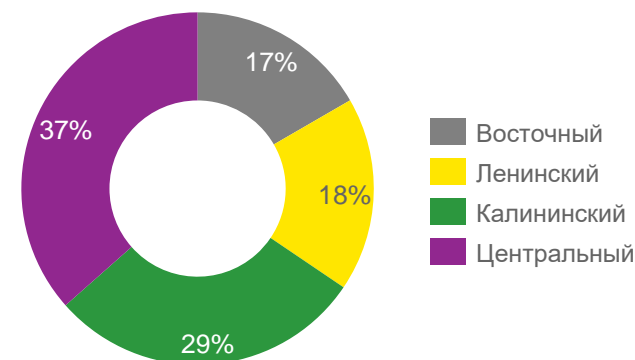
По данным сайта Циан, на Дату оценки на продажу предлагаются около 3 000 объектов, в свою очередь, в аренду предлагается порядка 1 500 объектов. На рынке офисной недвижимости Тюмени доминируют помещения от 100 до 150 кв. м.

По состоянию на 1 кв. 2021 года деловая активность Тюмени распределена не равномерно, 75% предложений на продажу сконцентрированы в двух округах: Центральном и Калининском. При этом на рынке аренды деловая активность распределена относительно равномерно между тремя районами, в то время как в Восточном округе (самый молодой и маленький из четырех округов), наблюдается самая низкая деловая активность – всего 11% предложений офисной недвижимости на продажу и аренду. Структура предложения представлена на диаграмме справа.

### Спрос

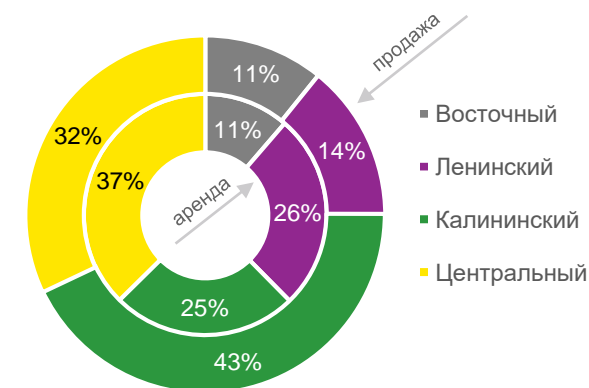
Наибольшим спросом пользуются помещения, расположенные на первой линии, преимущественно площадью до 150 кв. м. По данным РБК, вырос спрос на покупку коммерческой недвижимости с последующей сдачей ее в аренду, средняя доходность от сдачи такого типа недвижимости составляет 14% годовых в рублях.

Распределение объема предложения коммерческой недвижимости по округам в 1 кв. 2021 г.



Источник: tyumen.cian.ru и анализ EY

Распределение объема предложения офисных помещений по округам в 1 кв. 2021 г.



Источник: tyumen.cian.ru и анализ EY

## 3 Приложения

# Обзор рынка офисной недвижимости Тюмени

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...

**3 Приложения**

### Цены продажи

По результатам анализа предложений о продаже офисной недвижимости в Тюмени (по данным cian.ru, restate.ru и rosrealt.ru), цены предложений значительно варьируются в зависимости от индивидуальных характеристик и местоположения продаваемых объектов. При этом средневзвешенная цена продажи офисной недвижимости в 4 квартале 2020 года составила 63 373 руб., а помещений свободного назначения – 63 794 руб.

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

Что касается объектов, сопоставимых с Объектом оценки (расположенные в Калининском или Центральном округах, недалеко от центра города) диапазон цен предложений за помещения площадью 100 – 600 кв. м с учетом НДС составляет 17 910 – 160 000 руб./кв. м., что эквивалентно 14 975 – 123 333 руб./кв. м без НДС, и зависит от индивидуальных характеристик помещения, в том числе площади помещения, выполненной отделки и этажа и места расположения.

### Арендные ставки

Самые высокие ставки наблюдаются в БЦ высокого класса, расположенных в центральной части города: 9 600-18 600 руб./кв. м/год.

Что касается объектов, сопоставимых с Объектом оценки по расположению, ставка аренды за офисные помещения площадью 100-600 кв. м колеблется от 6 600 руб./кв. м/год до 16 000 руб./кв. м/год с НДС (5 500 – 13 300 руб./кв. м/год без НДС) и зависит от индивидуальных характеристик помещения, в том числе площади помещения, выполненной отделки и этажа расположения.

### 3 Приложения

## Перечень использованных материалов

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...

**3 Приложения**

Данные Заказчика	Размер, байт
doc_201103170558.pdf	2 068 782
Тех. паспорт (Чернышевского, 1, корп. 3).pdf	4 726 014
Тюмень, Чернышевского 1, пом. 1.pdf	379 572
Тюмень, Чернышевского 1, пом. 4.pdf	388 031
Тюмень, Чернышевского 1, пом. 6.pdf	378 879
Тюмень, Чернышевского 1, пом. 7.pdf	366 123
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
2020_Договор_страхования_Тюмень_.pdf	1 093 727
Чернышевского.xlsx	17 758
1.Остаточная.xlsx	13 911

## 3 Приложения

### Перечень использованных материалов

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...

**3 Приложения**

#### Нормативно правовые документы

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

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

Налоговый кодекс РФ

Гражданский кодекс РФ

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

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

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

#### Учебно-методическая литература

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

«Справочник оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.» под ред. Л. А. Лейфер, Нижний Новгород, 2020

«Анализ состава арендной ставки на примере оценки офисных помещений с использованием доходного подхода» (В. А. Вольнова, Новосибирск, 2012)

#### Периодические издания о рынке недвижимости, данные информационных агентств и аналитические обзоры:

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

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

[www.cko.72to.ru](http://www.cko.72to.ru)

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

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

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

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

[www.spark-interfax.ru](http://www.spark-interfax.ru)

### 3 Приложения

## Сведения об Оценщике

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







### 3 Приложения

### Копии интернет-страниц

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...

### 3 Приложения

#### Расчет ставки аренды офисных помещений на 2 и 3 этажах

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

#### Аналог 1

<https://tyumen.cian.ru/rent/commercial/223000758/>

**Офис (А), 228 м<sup>2</sup>**  
в бизнес-центре «Нобель-Парк»  
Тюменская область, Тюмень, Ленинский, мкр. Нобель, ул. Парковая, 1с3



228 м<sup>2</sup> Площадь  
3 из 14 Этаж  
Свободно Помещение  
А Класс

**205 200 Р/мес.** ↑  
Включены НДС. Без комиссии

Денова  
недвижимость  
Агентство  
недвижимости  
На рынке с 2006 года



**+7 982 920-64-14**

Современный бизнес центр Класса А. Витражное остекление. 3 пассажирских лифта, 1 грузовой. Ресторан и кофейня на 1 этаже. Наземный и подземный паркинг. Планировка евроэрго. Классический ремонт от собственника.

Наши объекты: 1/542065/10222

### 3 Приложения

#### Копии интернет-страниц


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

### Расчет ставки аренды офисных помещений на 2 и 3 этажах

#### Аналог 2

<http://www.denowa.ru/2883>


**Офисное помещение 170 м2 в статусном БЦ (ул. Кирова 40)**  
офисные помещения в аренду, 170,00 м²



**119 000 Р в месяц**  
НДС на безалкогол (УОН)  
 700 Р в месяц/м²

Общая  
**170,00 м²**

Этаж/Этажность  
**5/5**



**Описание**

ЭЦ расположен в деловой части города в историческом центре, стратегически парк, на пересечении улиц Ленина и Кирова.

Предлагается два кабинета 170 кв.м. Можно дополнительно разделить эти кабинеты функциональными перегородками.

Стоимость фонда 700 кв.м². Дополнительно предлагается к/э услуги: электроэнергия, вода и канализация.

В составе БЦ есть ресторан "Минус", "Шаурма", кафе, панорамное окно, душевые кабинки, бассейн, фитнес и спортивные объекты, позволяет сделать работу в офисе комфортной и продуктивной. В каждом помещении установлено кондиционер.

Наличие БЦ размещает: видеонаблюдение парковка на 200 машиномест.

Для аренды 6 этаж/этажность. В наличии 10 комнат для аренды и в/д/ж.

№ объекта	1883
Тип недвижимости	офисные помещения
Тип сделки	аренда
Субъекты	ИП
Этаж	5
Этажность	5
Тип здания	панорам
Страна	Россия
Регион	Тюменская область
Город	Тюмень
Район	Центральный
Адрес здания	ИП
Материал стен	неокрашен/карпоровый
Страна	Франция (европейского стандарта)
Общая площадь	170 кв.м.
Цена за кв.м. (включ. НДС)	119 000 Р
Цена за кв.м. в рубль	700 Р в рубль/м²
Высота потолка	3,2
Средняя температура воздуха	Зимой: Вентиляция
Кондиционер/сплит-система	Зимой: Вентиляция
Панорамное окно/панора	есть
Стеклопакет/стеклопакет	есть
Парковка	Оборудован, кафе, рестораны, отличная видимость
Вентиляция	есть
Кондиционер/сплит-система	есть
Панорамное окно/панора	есть
Панорамное окно/панора	есть
Панорамное окно/панора	есть
Панорамное окно/панора	есть

### 3 Приложения

### Копии интернет-страниц

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...

**3 Приложения**

### Расчет ставки аренды офисных помещений на 2 и 3 этажах

### Аналог 3

<https://tyumen.cian.ru/rent/commercial/225167394/>

В результате общения с брокером было уточнено, что в данном объекте возможна аренда помещения общей площадью 257 кв. м.

Офис (B+), 711 м<sup>2</sup>  
в торгово-офисном комплексе «Сити-Центр»  
Тюменская область, Тюмень, Коммуналь. над. Проспект Ленинский 41, Блок 41



711 м<sup>2</sup> 15 кв 15 Свободно B+  
Площадь Этаж Статус Класс

782 100 Р/мес.  
Включены коммунальные платежи, НДС,  
Без комиссии

Брокер Партнер  
Агентство  
независимости



+7 919 931-  
45-68

Сдам в аренду шикарное офисное помещение общей площадью 711,5 м<sup>2</sup>, располагается на 15 этаже офисного центра на против здания городской администрации по адресу: Герцена 64. Свой этаж целиком, лифт приходит на ресепшн. Круглосуточный доступ. Помещение представляет собой отдельный этаж со своими санузлами, кухней, серверной, климатической системой на всем этаже. Качественный ремонт. Отдельными частями не сдается, только целиком. Стоимость Аренды 782 000 рублей в месяц. Без комиссии.

### 3 Приложения

### Копии интернет-страниц

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...

**3 Приложения**

### Расчет ставки аренды офисных помещений на 2 и 3 этажах

### Аналог 4

<https://tyumen.cian.ru/rent/commercial/250483184/>

**Офис (А), 235 м<sup>2</sup>**  
в бизнес-центре «Демидов Стан. Дом Контора»  
Тюменская область, Тюмень, Центральный мкр. Демидов Центральный, ул. Мухоморова, 7б



235 м<sup>2</sup>    2 из 5    Свободно    А  
Площадь    Этаж    Помещение    Класс

**235 000 Р/мес.**  
Включены коммунальные платежи, НДС,  
без комиссии

Татьяна

**+7 982 130-29-01**    Т

БЦ "Демидов Стан" находится в центре города, на пересечении двух главных улиц Республики-М Горького, высокий пешеходный трафик, напротив Драматического театра, площади 400-летия Тюмени, несколько вариантов парковочных площадок, в шаговой доступности множество заведений общественного питания, в 3 мин ТРЦ "Тудинг".

### 3 Приложения

#### Копии интернет-страниц

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

#### Расчет ставки аренды офисных помещений в цокольном этаже

#### Аналог 1

<https://tyumen.cian.ru/rent/commercial/223000758/>

**Офис (А), 228 м<sup>2</sup>**  
в бизнес-центре «Нобель-Парк»  
Тюменская область, Тюмень, Ленинский, мкр. Нобель, ул. Парковая, 1с3



228 м<sup>2</sup> Площадь  
3 из 14 Этаж  
Свободно Помещение  
А Класс

205 200 Р/мес. ↑  
Включены НДС, без комиссии

Денова  
недвижимость  
Агентство  
недвижимости  
На рынке с 2005 года



+7 982 920-64-14

Современный бизнес центр Класса А. Витражное остекление. 3 пассажирских лифта, 1 грузовой. Ресторан и кофейня на 1 этаже. Наземный и подземный паркинг. Планировка свободная. Качественный ремонт от застройщика.

Наши объекты: 1/540065/10222

### 3 Приложения

#### Копии интернет-страниц

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

### Расчет ставки аренды офисных помещений в цокольном этаже

#### Аналог 2

<http://www.denowa.ru/2883>

**Офисное помещение 170 м2 в статусном БЦ (ул. Кирова 40)**  
 офисные помещения в аренду, 170,00 м²

**119 000 Р в месяц**  
 НДС на безнал (УОН)  
 700 Р в месяц/м²

**Описание**  
 БЦ расположен в деловой части города в историческом центре, с просторными парком, на территории (рядом) парка и пруда.  
 Предлагается два кабинета 170 кв.м. Можно дополнительно разделить эти кабинеты функциональными перегородками.  
 Стоимость фонда 700 кв.м². Дополнительно предлагается к/э услуги: электроэнергия, вода и канализация.  
 В составе БЦ есть ресторан "Минус", "Дарьяна", кафе, панорамное, витые лестницы, лифтовое, боковые лестницы и витрины, обстановка, позволяет сделать работу в офисе комфортной и продуктивной. В каждом помещении есть собственная канализация.  
 Категория БЦ размещена в бизнес-зоне парковка на 200 машиномест.

Для аренды в эту площадь. В месяц 119 000 руб. (включая НДС)

№ объекта	1883
Тип недвижимости	офисные помещения
Тип сделки	аренда
Субъекты	ИП
Этаж	0
Этажность	6
Тип здания	панельно
Страна	Россия
Регион	Тюменская область
Город	Тюмень
Район	Центральный
Адрес здания	ИП
Материал стен	неокрашеный кирпич
Страна	Франция (Французский рынок)
Состояние объекта	170 кв.м.
Срок на аренду/в аренду	119 000 Р
Срок на аренду в месяц	700 Р в аренду/м²
Высота потолка	3,2
Средняя температура воздуха	Зимой, Весной
Вентиляция/кондиционирование	Зимой, Весной
Пол/покрытие пола	лино
Средняя влажность воздуха	85%
Средняя температура воздуха	Зимой, Весной, Весной, Весной
Вентиляция	85%
Виды отопления	85%
Парковка - место машиномест	200
Парковка	ИП
Площадь м2	170

Общая: 170,00 м²  
 Этаж/Этажность: 5/6

### 3 Приложения

### Копии интернет-страниц

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...

**3 Приложения**

### Расчет ставки аренды офисных помещений в цокольном этаже

### Аналог 3

<https://tyumen.cian.ru/rent/commercial/225167394/>


Офис (B+), 711 м<sup>2</sup>  
в торговом-офисном комплексе «Сити-Центр»  
Тюменская область, Тюмень, Коллежский, над. Промышленно-деловая ст. Парк 34



711 м<sup>2</sup> 15 из 15 Свободно B+  
Площадь Этаж Занятость Класс

782 100 Р/мес.  
Включены коммунальные платежи, НДС,  
Скалоконсьеж

Брокер Партер  
Агентство  
неудобности



+7 919 931-  
45-68

Сдам в аренду шикарное офисное помещение общей площадью 711,5 м<sup>2</sup>, располагается на 15 этаже офисного центра на против здания городской администрации по адресу: Герцена 64. Свой этаж целиком, лифт приходит на ресепшн. Круглосуточный доступ. Помещение представляет собой отдельный этаж со своими санузлами, кухней, серверной, климатической системой на всем этаже. Качественный ремонт. Отдельными частями не сдается, только целиком. Стоимость Аренды 782 000 рублей в месяц. Без комиссии.

### 3 Приложения

#### Копии интернет-страниц

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

#### Расчет ставки аренды офисных помещений в цокольном этаже

#### Аналог 4

<https://tyumen.cian.ru/rent/commercial/250483184/>

**Офис (А), 235 м<sup>2</sup>**  
в бизнес-центре «Демидов Стан. Дом Контора»  
Тюменская область, Тюмень, Центральный мкр. Девятая Центральный, ул. Мухоморова, 7б



235 м<sup>2</sup>    2 из 5    Свободно    А  
Площадь    Этаж    Помещение    Класс

**235 000 Р/мес.**  
Включены коммунальные платежи, НДС,  
без комиссии

Татьяна

**+7 982 130-29-01**    Т

БЦ "Демидов Стан" находится в центре города, на пересечении двух главных улиц Республики-М Горького, высокий пешеходный трафик, напротив Драматического театра, площади 400-летия Тюмени, несколько вариантов парковочных площадок, в шаговой доступности множество заведений общественного питания, в 3 мин ТРЦ "Тудинг".



### 3 Приложения

### Копии интернет-страниц

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...

### 3 Приложения

### Расчет ставки аренды офисных помещений в цокольном этаже

### Аналог 5

[https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya\\_nedvizhimost/kommercheskoe\\_pomeschenie\\_v\\_tsentre\\_413\\_m\\_1877418062](https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/kommercheskoe_pomeschenie_v_tsentre_413_m_1877418062)

### Коммерческое помещение в центре, 413

М<sup>2</sup>

Добавить в избранное Добавить записку 3 сентября в 17:19



Сдам коммерческое помещение, расположенное в историческом центре города! В непосредственной близости: апартаменты Miveldi, три больших достраивающихся офисных здания компании "Брусанка", а это 27 этажей и тысячи квадратных метров офисной недвижимости!

- Первый этаж (186.3) + Цокольный этаж (226.4).

- Два входа: Непосредственно на перекрестке Саево - Водопроводной и со стороны улицы Саево

- Имеется прилегающая парковка.

- Помещение расположено в зоне расположения элитной недвижимости!

- Хорошая планировка, высокие потолки - от 2,44 м до 3,4 м

- Произведен ремонт фасада, входных групп, сделано благоустройство территории, высажены деревья.

- Отлично для офиса для адвокатов, недалеко расположены суды!

- Возможно разделение и нарезка площадей.

Собственник! Для вас аренда помещения будет без комиссии.

### 3 Приложения

#### Копии интернет-страниц

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

### Расчет цены продажи офисных помещений

#### Аналог 1

<https://tyumen.cian.ru/sale/commercial/211072957/>

**Офис, 331,6 м<sup>2</sup>**  
в торгово-офисном комплексе «Панорама»  
Тюменская область, Тюмень, Калининский пер. Пискалец, ул. Ленина, 2А



331,6 м<sup>2</sup> 4 из 6 Занято до дек 2023  
Плщадь Этаж Помещение

Оценочная  
**26 500 000 Р**  
УСН

ДЕЛИС Групп  
Агентство  
недвижимости  
На рынке с 2008 года

+7 958 424-  
26-44

Продается офисное помещение по ул. Ленина, 2А, район Краеведческого музея (4/5к, бизнесцентр Панорама, площадью 331,6 кв.м., состоящий из 7ми офисов площадью 25 42 кв.м. каждый, потолки 3м, система Армстронг, пластиковые окна, панорамный вид на мост Влюбленных, современный интерьер, кондиционеры, видеонаблюдение, евро перегородки, имп. бесшумный лифт, удобный подъезд, большая свободная стоянка а/м, документы готовы), цена 26 550 000 руб.  
P.S. Возможна продажа с готовыми долгосрочными арендаторами с высокой ставкой аренды.

**Условия сделки**

Цена	26 500 000 Р
Ставка	79 916 Р за м <sup>2</sup>
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

### 3 Приложения

#### Копии интернет-страниц

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...

**3 Приложения**

### Расчет цены продажи офисных помещений

#### Аналог 2

<https://tyumen.cian.ru/sale/commercial/220181326/>

**Офис (В), 288 м<sup>2</sup>**  
в бизнес-парке «Садовый Посад»  
Тюменская область, Тюмень, центральный пер. Угловниковой ул. Державного, 15



288 м<sup>2</sup> Помещение  
1 из 7 Этаж  
Свободно Помещение  
В Ипотека

Сделка/проект  
**23 000 000 Р** €  
Включены НДС

Демоса  
недвижимость  
Агентство  
недвижимости  
На рынке с 2006 года



**+7 345 256-25-25**

Продается торгово-офисное помещение в центре города!  
Два входа, оба с трафиковых улиц. Помещение состоит из трёх крупных залов с большим количеством окон, высокими потолками. Имеется подсобное помещение и собственный санузел.

Номер объекта: 1/542721/10232

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

#### Условия сделки

Цена	23 000 000 Р
Ставка	79 862 Р за м <sup>2</sup>
Налог	НДС включен: 3 833 333 Р
Тип сделки	Свободная продажа

### 3 Приложения

### Копии интернет-страниц

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...

**3 Приложения**

### Расчет цены продажи офисных помещений

### Аналог 3

<https://tyumen.cian.ru/sale/commercial/249262880/>

**Офис (B+), 705,5 м<sup>2</sup>**  
в торгово-офисном комплексе «Сити-Центр»  
Тюменская область, Тюмень, Калининский, мкр. Гордская администрация, ул. Першина, 64



705,5 м<sup>2</sup>    7 из 15    Свободно    B+  
Площадь    Этаж    Помещение    Класс

Скидка по договору  
**42 000 000 Р**  
Включены НДС

СОБА  
Агентство  
недвижимости  
На рынке с 2010 года



**+7 909 735-53-48**

 **Андрей Семакосов**  
Нет отзывов

Продается нежилое помещение, расположенное на отдельном этаже торгово-офисного здания. Центр города, 1-я линия. Развитая инфраструктура района, культурно-деловой центр города. Администрация города. Вузы, торговые центры - все в шаговой доступности, хорошая транспортная развязка. Близость остановок общественного транспорта. Просмотр в удобное для Вас время. Вам обязательно понравится!

#### Условия сделки

Цена	42 000 000 Р
Ставка	59 533 Р за м <sup>2</sup>
Налог	НДС включен.

### 3 Приложения

### Копии интернет-страниц

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

### Расчет цены продажи офисных помещений

### Аналог 4

<https://tyumen.cian.ru/sale/commercial/245558921/>

**Офис, 398 м²**  
Тюменская область, Тюмень, Калининский мкр Горького, ул. Розы Люксембург, 12Б



398 м²  
Площадь

2 из 3  
Этаж

Свободно  
Понедельно

**25 000 000 Р** +  
Включены НДС

ID 58616536

**+7 919 931-49-71**

Предлагается к продаже офисное помещение (полностью 2 этаж офисного здания) в районе Дом Обороны район стадиона "Рубин". В шаговой доступности имеется автобусная остановка, рядом со зданием своя парковка на 50 автомобилей. Площадь этажа - 398 кв.м., имеет 2 входа, один из которых обособлен от других этажей. Здание состоит из трех полноценных этажей где располагаются офисы различных компаний. Вода, канализация, электричество, отопление - все централизованное. Окна пластиковые, хорошие двери, системы пожарной и охранной сигнализации, гидроподъемник, приточно-вытяжная вентиляция. Здание кирпичное, отдельно стоящее. Подойдет для сдачи в аренду, а также для ведения своего бизнеса. Подойдет для офисной работы, мед. центра, юридической компании, частной школы любого направления. Тел: 3768996

---

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

---

**Условия сделки**

Цена	25 000 000 Р
Ставка	62 815 Р за м²
Налог	НДС включен 4 166 666 Р.

### 3 Приложения

#### Копии интернет-страниц

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

### Расчет цены продажи офисных помещений

#### Аналог 5

<https://tyumen.cian.ru/sale/commercial/205429568/>

**Офис, 181,4 м<sup>2</sup>**  
Тюменская область, Тюмень, Калининский, мкр. Дач Обороны, Янгола ул., 44А(1)



**12 000 000 Р**  
Включены НДС

**Альтера Инвест**  
Агентство  
недвижимости

**+7 982 911-23-61**

**A**

Продается помещение 181,40м2 на последнем этаже 6-этажного отдельно стоящего здания, проходимость хорошая. Рядом школы, сады/детсады, хорошая экологичность. В помещении сделан ремонт, 2 туалета, 2 круглых/угловых выхода. Из-за хорошего местоположения можно без особого труда уехать свободно в любом направлении. Цена наряду со всеми предложениями в городе отличается, можно сказать так: даже нет. Отлично подойдет под стоматологию, салоны красоты. Мебель оговаривается отдельно без комиссии!

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

**Условия сделки**

Цена	12 000 000 Р
Ставка	66 153 Р за м <sup>2</sup>
Налог	НДС включен: 2 000 000 Р
Тип сделки	Свободная продажа

181,4 м<sup>2</sup>    6 из 6    Свободно  
Площадь    Этаж    Помещение

### 3 Приложения

## Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...

### 3 Приложения

**Отчет о финансовых результатах**  
за Январь - Декабрь 2019 г.

форма по ОКУД  
0710002

Дата (число, месяц, год)  
31 12 2019

по ОКПО  
59147824

ИНН  
7705424509

по ОКВЭД  
35.14

по ОКФС / ОКФС  
12267 18

по ОКЕИ  
384

Организация Акционерное общество "Энергосбытовая компания "Восток"

Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_

Вид экономической деятельности Торговля электроэнергией

Организационно-правовая форма / форма собственности Непубличное акционерное общество / Частная собственность

Единица измерения в тыс. рублей

форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
	<b>СПРАВОЧНО</b>			
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	113 576	755 641
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	498 307	1 926 286
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
	Выручка	2110	35 045 732	35 492 845
	Себестоимость продаж	2120	(19 527 097)	(21 259 107)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	15 518 635	17 233 738
	Коммерческие расходы	2210	(13 056 765)	(14 979 914)
	Управленческие расходы	2220	(413 453)	(327 092)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	2 049 417	1 930 732
	Доходы от участия в других организациях	2310	64 212	89 481
	Проценты к получению	2320	233 945	244 717
	Проценты к уплате	2330	(338 894)	(290 014)
	Прочие доходы	2340	3 006 659	1 903 565
	Прочие расходы	2350	(4 298 551)	(2 273 596)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	716 788	1 634 925
	Текущий налог на прибыль	2410	(405 885)	(351 070)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(188 496)	(135 612)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	81 028	(107 089)
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	34 011	(4 437)
	Прочее	2480	(211)	(1 694)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	364 731	1 170 845



Руководитель Ромашев Максим Павлович  
(подпись) (расшифровка подписи)

25 марта 2020 г.

### 3 Приложения

#### Копии документов Заказчика

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

#### Отчет о финансовых результатах за Январь - Сентябрь 2020 г.

Организация <u>Акционерное общество "Энергосбытовое общество "Восток"</u>		Форма по ОК04	Итого		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (мес., кварт., год)	30	09	2020
Вид экономической деятельности <u>Торговля электроэнергией</u>		по ОК070	66747020		
Организационно-правовая форма / форма собственности		ИН-Н	779542699		
Акционерное общество / иная форма собственности		по ОК071	30,14		
Единица измерения: в тыс. (рублей)		по ОК072 / ОК08	47	94	
		по ОК073	364		

Форма 0710001-02

Пояснение	Номенклатурное показание	Код	За Январь - Сентябрь 2020 г.	За Январь - Сентябрь 2019 г.
<b>СПРАВЕЧНО</b>				
Результат от переоценки активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода		2510	-	-
Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода		0020	-	-
Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода		2530	-	-
Совокупный финансовый результат периода		2500	453 424	371 748
Базовая прибыль (убыток) на акции		2600	-	-
Реализованная прибыль (убыток) на акции		2610	-	-

Пояснение	Номенклатурное показание	Код	За Январь - Сентябрь 2020 г.	За Январь - Сентябрь 2019 г.
Выручка		2110	25 246 736	25 024 663
Себестоимость продаж		2120	(13 738 100)	(14 854 856)
Валовая прибыль (убыток)		2100	11 508 637	10 170 000
Коммерческие расходы		2210	(9 214 900)	(8 988 267)
Управленческие расходы		2220	(524 961)	(248 718)
Прибыль (убыток) от продаж		2200	1 768 776	1 210 020
Доходы от участия в других организациях		2310	300 000	94 212
Проценты к получению		2320	340 847	154 043
Проценты к уплате		2330	(254 609)	(248 674)
Прочие доходы		2340	1 311 342	2 770 840
Прочие расходы		2350	(2 373 888)	(2 490 571)
Прибыль (убыток) до налогообложения		2300	698 963	983 277
Налог на прибыль		2410	(155 583)	(101 811)
в том числе:				
платежный налог на прибыль		2411	(215 278)	(220 847)
договорный налог на прибыль		2412	59 093	20 636
Прочие		2460	112 734	(571)
в том числе:				
Чистая прибыль (убыток)		2400	543 424	371 748

  
 Руководитель: И.И. Игнатьев  
 30 октября 2020 г.

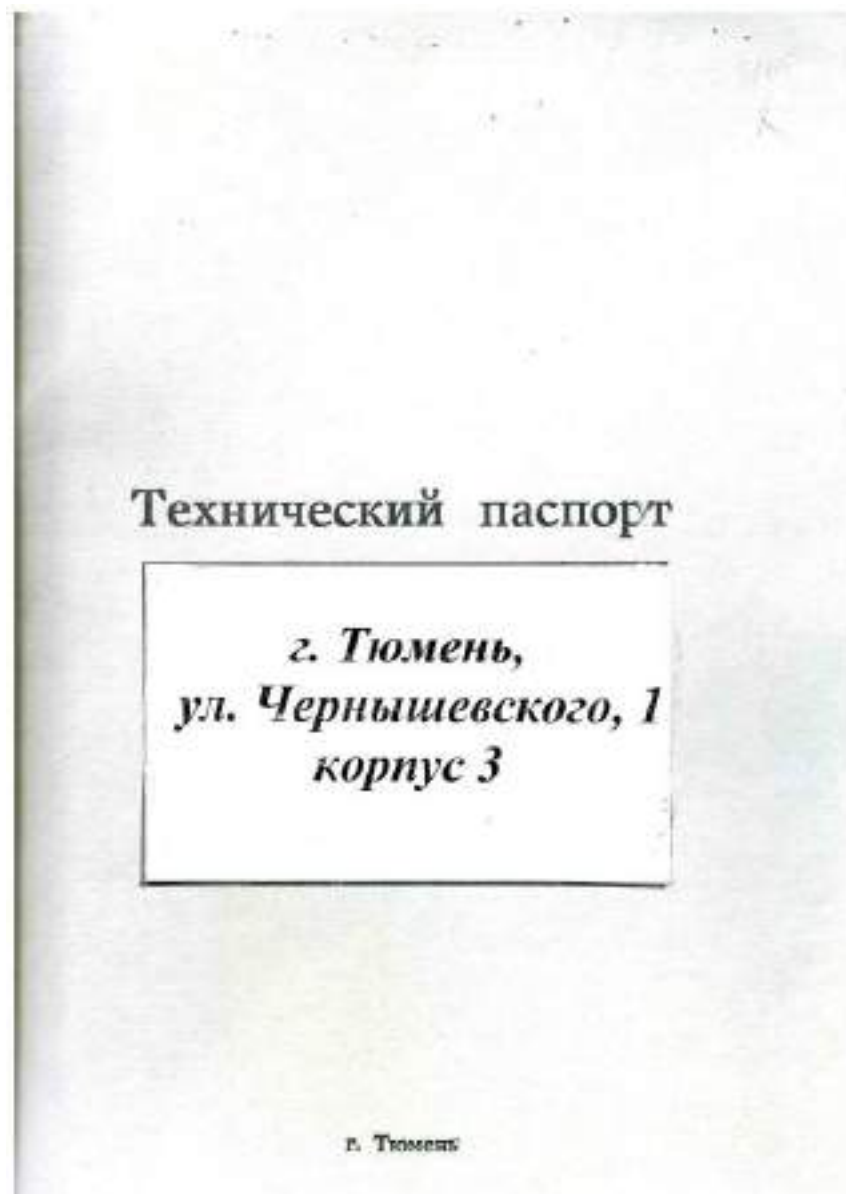


### 3 Приложения

## Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...

### 3 Приложения



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

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

№ здания \_\_\_\_\_ нежилые  
\_\_\_\_\_

расположенного по адресу:

г. Тюмень \_\_\_\_\_

улица Чернышевского, 1 корпус 3



Технический паспорт составлен по состоянию на 22.08.2008 г.

Технический паспорт изготовил (а): Наприцкая Д.А.

Технический паспорт проверил (а): Писанник В.В.





**3 Приложения**  
**Копии документов Заказчика**

**VI. Описание конструктивных элементов помещения и определена износа.**

Этаж 4/4 Год постройки 2005 Число этажей 5

Группа капитальности II Вид внутренней отделки паркет

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, количество, отделка и прочие)	Техническое состояние (в целом, трещины, вмятин и т.п.)	Удаленный или конструктив. мусор по плану	Поврежденная площадь в %	Удельный вес конструктивных элементов	Износ в %	% износа в целом (ср. 7-9 стр.)	теп. шум	
									по плану	в среднем
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундамент	каменные блоки		6	1	6,0				
2	Вход и на наружная лестница	камень		20	1	20,0				
		камень, кирпич, цемент, железобетон								
3	Перегородки	камень или кирпич		6	1	8,0				
		камень, кирпич, железобетон								
		камень или кирпич								
4	крыша	каменная кровля		11	1	11,0				
5	пол	бетон, железобетон, паркет		9	1	9,0				
6	стенки	каменные	2 ие стороны	10	1	10,0				
		бетонные, железобетонные								
7	внутренняя отделка	штукатурка, окрашен, обои		6	1	6,0				
8	пол и перегородки, перегородки	штукатурка	камень	10	4	14,6				
		плиты	камень							
		кафель	камень							
		линолеум	камень							
		плиты	камень							
		паркет	камень							
		плиты	камень							
		плиты	камень							
		плиты	камень							
		плиты	камень							
плиты	камень									
9	Прочие работы	прочие работы		5	1	5,0				
Итого				100	X	95,6				

% износа: индивидуальный в ТЕ по формуле: % износа (пр. 9) + % общий износ (пр. 7) = 0%

**VII. Технические условия конструкций и других частей здания.**

Наименование конструкций элементов	Уровень	Удельный вес в здании	Площадь	Удельный вес элементов	Вид	Средний срок службы	Половое покрытие	Изоляция	Утепление	Другие условия	Средний срок службы	Средний вес	Плотность	Модуль упругости
Фундамент														
Вход и на наружная лестница														
Перегородки														
Крыша														
Пол														
Стены														
Перегородки														
Прочие работы														
Итого														

**VIII. Исчисление относительной и действительной стоимости здания и его частей.**

Этаж по плану	Наименование здания	Класс	№ объекта	М. кв. м	Удельный вес	Стоимость	Показатели качества, по характеристике						Стоимость	Средняя стоимость на кв. метр	Итого	Средняя стоимость на кв. метр
							Состояние	Средство	Средство	Средство	Средство	Средство				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	
4/4	Учебно-научное	2B	06	643	25,4	2.894		1.67	1.24	1.24	1.24	62,28	400	25820,08	6	39820,08
Итого																

### 3 Приложения

## Копии документов Заказчика

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

**IX. Технические описания служебных помещений**

Наименование (структурный элемент)	Этаж	Площадь, кв. метры	Планировка	Удаленность от проездов	Видовые условия	Удаленность от объектов	Пол	Материал стен	Вид обшивки	Вид кровли	Удаленность от объектов	Удаленность от объектов	Удаленность от объектов	Удаленность от объектов	Удаленность от объектов	Удаленность от объектов	Удаленность от объектов	
Центральная																		
№ 1																		
№ 2																		
№ 3																		
№ 4																		
№ 5																		
№ 6																		
№ 7																		
№ 8																		
№ 9																		
№ 10																		

**X. Исчисление стоимости служебных помещений**  
в ценах: 100%

Наименование здания и его части	Материал	Площадь	Планировка	Удаленность от проездов	Категория и стоимость коэффициента										Итого	Доля в общей стоимости			
					1	2	3	4	5	6	7	8	9	10			11	12	13

**XI. Оценки и стоимость (заказчик) по участку**

Этаж	Назначение и назначение (заказчик)	Степень износа	Реализация		Вид обшивки	Вид обшивки	Вид обшивки	Вид обшивки	Вид обшивки	Вид обшивки	Вид обшивки	Вид обшивки	Вид обшивки	Вид обшивки	Вид обшивки			
			Цена	Срок														

**XII. Общая стоимость (в руб.)**  
с = 34,17

Этаж	Служебные помещения		Служебные помещения		Служебные помещения		Итого	
	Вид обшивки	Срок	Вид обшивки	Срок	Вид обшивки	Срок	Вид обшивки	Срок

Итого: \_\_\_\_\_ руб.  
 Подпись: \_\_\_\_\_  
 Подпись: \_\_\_\_\_  
 Подпись: \_\_\_\_\_

**XIII. Отметка о предоставлении информации**

Этаж	Вид обшивки	Срок	Вид обшивки	Срок

### 3 Приложения Копии документов Заказчика

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

Экспертное заключение № 001-2013-27/3

№ п/п	ИНД. КОД КОДА ОБЪЕКТА	КВМ	№ КОД КОД	Назначение объекта	Стоимость на дату оценки (тысяч руб.)			
					Экспертная	рыночная	рыночная	рыночная
14	0101000000	010100	01	Жилые здания	4.00	4.00	4.00	4.00
15	0101000000	010100	2	Общественно-деловые здания	1.00	1.00	1.00	1.00
16	0101000000	010100	3	Общественно-деловые здания	17.10	17.10	17.10	17.10
17	0101000000	010100	4	Склады	4.00	4.00	4.00	4.00
18	0101000000	010100	5	Склады	2.00	2.00	2.00	2.00
19	0101000000	010100	6	Склады	3.00	3.00	3.00	3.00
20	0101000000	010100	7	Склады	9.00	9.00	9.00	9.00
21	0101000000	010100	8	Склады	13.00	13.00	13.00	13.00
22	0101000000	010100	9	Склады	14.00	14.00	14.00	14.00
23	0101000000	010100	10	Склады	14.00	14.00	14.00	14.00
24	0101000000	010100	11	Склады	14.00	14.00	14.00	14.00
25	0101000000	010100	12	Склады	14.00	14.00	14.00	14.00
26	0101000000	010100	13	Склады	14.00	14.00	14.00	14.00
27	0101000000	010100	14	Склады	14.00	14.00	14.00	14.00
28	0101000000	010100	15	Склады	14.00	14.00	14.00	14.00
29	0101000000	010100	16	Склады	14.00	14.00	14.00	14.00
30	0101000000	010100	17	Склады	14.00	14.00	14.00	14.00
31	0101000000	010100	18	Склады	14.00	14.00	14.00	14.00
32	0101000000	010100	19	Склады	14.00	14.00	14.00	14.00
33	0101000000	010100	20	Склады	14.00	14.00	14.00	14.00
<b>Итого по объектам:</b>					<b>200.00</b>	<b>200.00</b>	<b>200.00</b>	<b>200.00</b>
<b>Итого по объектам:</b>					<b>200.00</b>	<b>200.00</b>	<b>200.00</b>	<b>200.00</b>

Экспертное заключение № 001-2013-27/3

№ п/п	ИНД. КОД КОДА ОБЪЕКТА	КВМ	№ КОД КОД	Назначение объекта	Стоимость на дату оценки (тысяч руб.)			
					Экспертная	рыночная	рыночная	рыночная
34	0101000000	010100	1	Склады	15.00	15.00	15.00	15.00
35	0101000000	010100	2	Склады	3.00	3.00	3.00	3.00
36	0101000000	010100	3	Склады	8.00	8.00	8.00	8.00
37	0101000000	010100	4	Склады	17.00	17.00	17.00	17.00
38	0101000000	010100	5	Склады	19.00	19.00	19.00	19.00
39	0101000000	010100	6	Склады	19.00	19.00	19.00	19.00
40	0101000000	010100	7	Склады	19.00	19.00	19.00	19.00
41	0101000000	010100	8	Склады	19.00	19.00	19.00	19.00
42	0101000000	010100	9	Склады	19.00	19.00	19.00	19.00
43	0101000000	010100	10	Склады	19.00	19.00	19.00	19.00
44	0101000000	010100	11	Склады	19.00	19.00	19.00	19.00
45	0101000000	010100	12	Склады	19.00	19.00	19.00	19.00
46	0101000000	010100	13	Склады	19.00	19.00	19.00	19.00
47	0101000000	010100	14	Склады	19.00	19.00	19.00	19.00
48	0101000000	010100	15	Склады	19.00	19.00	19.00	19.00
49	0101000000	010100	16	Склады	19.00	19.00	19.00	19.00
50	0101000000	010100	17	Склады	19.00	19.00	19.00	19.00
51	0101000000	010100	18	Склады	19.00	19.00	19.00	19.00
52	0101000000	010100	19	Склады	19.00	19.00	19.00	19.00
53	0101000000	010100	20	Склады	19.00	19.00	19.00	19.00
<b>Итого по объектам:</b>					<b>200.00</b>	<b>200.00</b>	<b>200.00</b>	<b>200.00</b>
<b>Итого по объектам:</b>					<b>200.00</b>	<b>200.00</b>	<b>200.00</b>	<b>200.00</b>

### 3 Приложения

#### Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...

#### 3 Приложения

Итого: 10 000 000 руб. (десять миллионов рублей)

№ п/п	Вид помещения	Класс	№ инв. №	Назначение помещений	Стоимость по рыночному методу, руб.			
					Стоимость	Стоимость	Стоимость	Стоимость
01	Жилая	Класс	I	Жилая квартира	8 100			8 100
02	Жилая	Класс	II	Жилая квартира	14 400			14 400
03	Жилая	Класс	III	Жилая квартира	20 700	4,00	0,00	20 700
04	Жилая	Класс	IV	Жилая квартира	3 600			3 600
05	Жилая	Класс	V	Жилая квартира	7 200			7 200
06	Жилая	Класс	VI	Жилая квартира	14 400	0,00	0,00	14 400
07	Жилая	Класс	VII	Жилая квартира	21 600	0,00	0,00	21 600
08	Жилая	Класс	VIII	Жилая квартира	28 800			28 800
09	Жилая	Класс	IX	Жилая квартира	36 000	0,00	0,00	36 000
10	Жилая	Класс	X	Жилая квартира	43 200	0,00	0,00	43 200
11	Жилая	Класс	XI	Жилая квартира	50 400	0,00	0,00	50 400
12	Жилая	Класс	XII	Жилая квартира	57 600	0,00	0,00	57 600
13	Жилая	Класс	XIII	Жилая квартира	64 800	0,00	0,00	64 800
14	Жилая	Класс	XIV	Жилая квартира	72 000	0,00	0,00	72 000
15	Жилая	Класс	XV	Жилая квартира	79 200	0,00	0,00	79 200
16	Жилая	Класс	XVI	Жилая квартира	86 400	0,00	0,00	86 400
17	Жилая	Класс	XVII	Жилая квартира	93 600	0,00	0,00	93 600
18	Жилая	Класс	XVIII	Жилая квартира	100 800	0,00	0,00	100 800
19	Жилая	Класс	XIX	Жилая квартира	108 000	0,00	0,00	108 000
20	Жилая	Класс	XX	Жилая квартира	115 200	0,00	0,00	115 200
21	Жилая	Класс	XXI	Жилая квартира	122 400	0,00	0,00	122 400
22	Жилая	Класс	XXII	Жилая квартира	129 600	0,00	0,00	129 600
23	Жилая	Класс	XXIII	Жилая квартира	136 800	0,00	0,00	136 800
24	Жилая	Класс	XXIV	Жилая квартира	144 000	0,00	0,00	144 000
25	Жилая	Класс	XXV	Жилая квартира	151 200	0,00	0,00	151 200
26	Жилая	Класс	XXVI	Жилая квартира	158 400	0,00	0,00	158 400
27	Жилая	Класс	XXVII	Жилая квартира	165 600	0,00	0,00	165 600
28	Жилая	Класс	XXVIII	Жилая квартира	172 800	0,00	0,00	172 800
29	Жилая	Класс	XXIX	Жилая квартира	180 000	0,00	0,00	180 000
30	Жилая	Класс	XXX	Жилая квартира	187 200	0,00	0,00	187 200
31	Жилая	Класс	XXXI	Жилая квартира	194 400	0,00	0,00	194 400
32	Жилая	Класс	XXXII	Жилая квартира	201 600	0,00	0,00	201 600
33	Жилая	Класс	XXXIII	Жилая квартира	208 800	0,00	0,00	208 800
34	Жилая	Класс	XXXIV	Жилая квартира	216 000	0,00	0,00	216 000
35	Жилая	Класс	XXXV	Жилая квартира	223 200	0,00	0,00	223 200
36	Жилая	Класс	XXXVI	Жилая квартира	230 400	0,00	0,00	230 400
37	Жилая	Класс	XXXVII	Жилая квартира	237 600	0,00	0,00	237 600
38	Жилая	Класс	XXXVIII	Жилая квартира	244 800	0,00	0,00	244 800
39	Жилая	Класс	XXXIX	Жилая квартира	252 000	0,00	0,00	252 000
40	Жилая	Класс	XXXX	Жилая квартира	259 200	0,00	0,00	259 200
41	Жилая	Класс	XXXXI	Жилая квартира	266 400	0,00	0,00	266 400
42	Жилая	Класс	XXXXII	Жилая квартира	273 600	0,00	0,00	273 600
43	Жилая	Класс	XXXXIII	Жилая квартира	280 800	0,00	0,00	280 800
44	Жилая	Класс	XXXXIV	Жилая квартира	288 000	0,00	0,00	288 000
45	Жилая	Класс	XXXXV	Жилая квартира	295 200	0,00	0,00	295 200
46	Жилая	Класс	XXXXVI	Жилая квартира	302 400	0,00	0,00	302 400
47	Жилая	Класс	XXXXVII	Жилая квартира	309 600	0,00	0,00	309 600
48	Жилая	Класс	XXXXVIII	Жилая квартира	316 800	0,00	0,00	316 800
49	Жилая	Класс	XXXXIX	Жилая квартира	324 000	0,00	0,00	324 000
50	Жилая	Класс	XXXXX	Жилая квартира	331 200	0,00	0,00	331 200
51	Жилая	Класс	XXXXXI	Жилая квартира	338 400	0,00	0,00	338 400
52	Жилая	Класс	XXXXXII	Жилая квартира	345 600	0,00	0,00	345 600
53	Жилая	Класс	XXXXXIII	Жилая квартира	352 800	0,00	0,00	352 800
54	Жилая	Класс	XXXXXIV	Жилая квартира	360 000	0,00	0,00	360 000
55	Жилая	Класс	XXXXXV	Жилая квартира	367 200	0,00	0,00	367 200
56	Жилая	Класс	XXXXXVI	Жилая квартира	374 400	0,00	0,00	374 400
57	Жилая	Класс	XXXXXVII	Жилая квартира	381 600	0,00	0,00	381 600
58	Жилая	Класс	XXXXXVIII	Жилая квартира	388 800	0,00	0,00	388 800
59	Жилая	Класс	XXXXXIX	Жилая квартира	396 000	0,00	0,00	396 000
60	Жилая	Класс	XXXXXX	Жилая квартира	403 200	0,00	0,00	403 200
61	Жилая	Класс	XXXXXXI	Жилая квартира	410 400	0,00	0,00	410 400
62	Жилая	Класс	XXXXXXII	Жилая квартира	417 600	0,00	0,00	417 600
63	Жилая	Класс	XXXXXXIII	Жилая квартира	424 800	0,00	0,00	424 800
64	Жилая	Класс	XXXXXXIV	Жилая квартира	432 000	0,00	0,00	432 000
65	Жилая	Класс	XXXXXXV	Жилая квартира	439 200	0,00	0,00	439 200
66	Жилая	Класс	XXXXXXVI	Жилая квартира	446 400	0,00	0,00	446 400
67	Жилая	Класс	XXXXXXVII	Жилая квартира	453 600	0,00	0,00	453 600
68	Жилая	Класс	XXXXXXVIII	Жилая квартира	460 800	0,00	0,00	460 800
69	Жилая	Класс	XXXXXXIX	Жилая квартира	468 000	0,00	0,00	468 000
70	Жилая	Класс	XXXXXXX	Жилая квартира	475 200	0,00	0,00	475 200
71	Жилая	Класс	XXXXXXXI	Жилая квартира	482 400	0,00	0,00	482 400
72	Жилая	Класс	XXXXXXXII	Жилая квартира	489 600	0,00	0,00	489 600
73	Жилая	Класс	XXXXXXXIII	Жилая квартира	496 800	0,00	0,00	496 800
74	Жилая	Класс	XXXXXXXIV	Жилая квартира	504 000	0,00	0,00	504 000
75	Жилая	Класс	XXXXXXXV	Жилая квартира	511 200	0,00	0,00	511 200
76	Жилая	Класс	XXXXXXXVI	Жилая квартира	518 400	0,00	0,00	518 400
77	Жилая	Класс	XXXXXXXVII	Жилая квартира	525 600	0,00	0,00	525 600
78	Жилая	Класс	XXXXXXXVIII	Жилая квартира	532 800	0,00	0,00	532 800
79	Жилая	Класс	XXXXXXXIX	Жилая квартира	540 000	0,00	0,00	540 000
80	Жилая	Класс	XXXXXXX	Жилая квартира	547 200	0,00	0,00	547 200
81	Жилая	Класс	XXXXXXXI	Жилая квартира	554 400	0,00	0,00	554 400
82	Жилая	Класс	XXXXXXXII	Жилая квартира	561 600	0,00	0,00	561 600
83	Жилая	Класс	XXXXXXXIII	Жилая квартира	568 800	0,00	0,00	568 800
84	Жилая	Класс	XXXXXXXIV	Жилая квартира	576 000	0,00	0,00	576 000
85	Жилая	Класс	XXXXXXXV	Жилая квартира	583 200	0,00	0,00	583 200
86	Жилая	Класс	XXXXXXXVI	Жилая квартира	590 400	0,00	0,00	590 400
87	Жилая	Класс	XXXXXXXVII	Жилая квартира	597 600	0,00	0,00	597 600
88	Жилая	Класс	XXXXXXXVIII	Жилая квартира	604 800	0,00	0,00	604 800
89	Жилая	Класс	XXXXXXXIX	Жилая квартира	612 000	0,00	0,00	612 000
90	Жилая	Класс	XXXXXXX	Жилая квартира	619 200	0,00	0,00	619 200
91	Жилая	Класс	XXXXXXXI	Жилая квартира	626 400	0,00	0,00	626 400
92	Жилая	Класс	XXXXXXXII	Жилая квартира	633 600	0,00	0,00	633 600
93	Жилая	Класс	XXXXXXXIII	Жилая квартира	640 800	0,00	0,00	640 800
94	Жилая	Класс	XXXXXXXIV	Жилая квартира	648 000	0,00	0,00	648 000
95	Жилая	Класс	XXXXXXXV	Жилая квартира	655 200	0,00	0,00	655 200
96	Жилая	Класс	XXXXXXXVI	Жилая квартира	662 400	0,00	0,00	662 400
97	Жилая	Класс	XXXXXXXVII	Жилая квартира	669 600	0,00	0,00	669 600
98	Жилая	Класс	XXXXXXXVIII	Жилая квартира	676 800	0,00	0,00	676 800
99	Жилая	Класс	XXXXXXXIX	Жилая квартира	684 000	0,00	0,00	684 000
100	Жилая	Класс	XXXXXXX	Жилая квартира	691 200	0,00	0,00	691 200

### 3 Приложения

## Копии документов Заказчика

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости государственного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Томской области  
по состоянию на дату регистрации права

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

Сведения об объектах недвижимости

На основании запроса от 28.01.2021, поступившего на рассмотрение 28.01.2021, сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Лист 1 из 1

Помещение			
под объекта недвижимости			
Лист №/ Лист 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
10 января 2021 г. № КУИИ-002/2021-553123И			
Кадастровый номер:	72-23-0216003-5674		
Номер кадастрового квартала:	72-23-0216003		
Дата присвоения кадастрового номера:	25.05.2016		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Томская область, город Тюмень, улица Чернышевского, 1, корпус 3, помещение №1		
Площадь, м2:	251,1		
Назначение:	Нежилое помещение		
Вид назначения:	помещение		
Номер, эта, этаж, на которой расположено помещение, машино-место:	Промышленный этаж №Промышлен		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	8049734,83		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах одного кадастрового участка недвижимости:	72-23-0216003-749		
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям нежилого дома общедоступного использования или нежилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "архивные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Баркова Наталья Сергеевна		



КОПИЕ ПОДПИСАНО И ЗАКРЕПЛЕНО	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИНТЕРНЕТ-САЙТ
	ДИПЛОМАНТОМ ПОДПИСАНО	
ИНТЕРНЕТ-САЙТ		
М.П.		
Сурфакс: 8(210)7474747/8(210)7474747/8(210)7474747		
Фондовый Регистр		
Э.Адрес: 1.0402.7000@rosreestr.gov.ru		

### 3 Приложения Копии документов Заказчика

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

Раздел 2 Лист 2

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

Помещение			
инд. объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов выписки: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
30 января 2021г. № КУИИ-002/2021-5531228			
Кадастровый номер:		72:21:01.04003-5674	

1	Практикообладатель (правообладатель):	1.1	Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный" (Акционерное общество), ИНН: 7701109908
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность. 72:72:003-72:003/268/2016-7106/2 18.08.2016 09:39:20
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Аренда	
4.1	дата государственной регистрации:	27.12.2018 15:58:28	
4.1	номер государственной регистрации:	72:21:02.16003-5674-72/053/2018-1	
4.1	срок, на который условительно ограничены права и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 24.12.2018 по 31.12.2030	
4.1	лицо, в пользу которого условительно ограничены права и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Эмергобытовая компания "Восток", ИНН: 7705424509	
4.1	основание государственной регистрации:	Дополнительные соглашения к договору аренды, № ДС-ТЗ-2018-1991, Выдан 13.12.2018 Дополнительные соглашения к Договору аренды, Выдан 12.09.2017 Договор аренды, № Д-ТЗ-2016-0586, Выдан 24.08.2016	
5	Сведения о наличии реальных обременений объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	



ПОДПИСЬ ПОДПИСЫВАЮЩЕГО ДОЛЖНОСТНОГО ЛИЦА	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ФИО ДОЛЖНОСТНОГО ЛИЦА
	СЕРТИФИКАТ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ	
СЕРТИФИКАТ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ		ФИО ДОЛЖНОСТНОГО ЛИЦА
СЕРТИФИКАТ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ		ФИО ДОЛЖНОСТНОГО ЛИЦА
СЕРТИФИКАТ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ		ФИО ДОЛЖНОСТНОГО ЛИЦА







### 3 Приложения

## Копии документов Заказчика

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

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федерального агентства государственной регистрации, кадастра и картографии" по Тюменской области  
Уполномоченное учреждение государственной власти

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 28.01.2021, поступившего на рассмотрение 28.01.2021, сообщаем, что согласно запросу Единого государственного реестра недвижимости:

Лист 1 из 1

Помещение			
ЕИО объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела: 1	Всего листов: 3
		Всего листов раздела: 3	Всего листов выписки: 4
29 января 2021г. № КУВИ-002/2021-5543324			
Кадастровый номер:	72:23:0216003:5678		
Номер кадастрового кода/этажа:	72:23:0216003		
Дата присвоения кадастрового номера:	26.05.2016		
Регистрационный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Тюменская область, город Тюмень, улица Чернышевского, 1, корпус 3, помещение №4		
Площадь, кв.м:	161,9		
Назначение:	Нежилое помещение		
Наименование:	Помещение		
Номер, тип знака, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж №3		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	4480921,73		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	72:23:0216003:749		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к отдельному виду жилых помещений социального жилищного фонда, к жилым помещениям жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Пол, число квартир:	Владим Надежда Сергеевна		

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федерального агентства государственной регистрации, кадастра и картографии" по Тюменской области  
 177900, город Тюмень, Ул. Чернышевского, д. 1, к. 3  
 11.02.2021 11:35  
 М.П. [подпись]

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ЗАКАЗЧИКА	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЕ ПОДПИСАНИЕ	
	СЕРТИФИКАТ ЭЛЕКТРОННОГО ПОДПИСАНИЯ	СЕРТИФИКАТ ЭЛЕКТРОННОГО ПОДПИСАНИЯ
	Сироткина СВЕТЛАНА АЛЕКСАНДРОВНА Подпись: [подпись] 04.08.2021	






### 3 Приложения

### Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...

### 3 Приложения

Помещение				Лист 4
вид объекта недвижимости				
Лист №2 Рядок 5	Всего листов здания 5: 2	Всего этажей: 3	Всего листов этажа: 4	
29 января 2021 г. № КУВМ-012/2021-554324				
Кадастровый номер:		72:03:0216003-5676		
Кадастровый номер:		72:03:0216003-5678		
Кадастровый номер:		72:03:0216003-5678		
Кадастровый номер:		72:03:0216003-5678		
Помещение № 4 2 этаж				
				
<p>Основные обозначения:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— граница существующего помещения</li> <li>— стены с окнами и дверями</li> <li>— лестница</li> </ul>				
Масштаб 1:		Основные обозначения:		

Фирма ТОО «МНН Групп» (ИНН 1100/2001/1334)  
 Адрес: г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3  
 Контакт: +7 (3452) 221-11-11  
 Сайт: www.mnn.ru

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СЕРТИФИЦИРОВАННЫМ ПОДПИСАТЕЛЕМ	Инициалы, фамилия
Сертификат № 11111111111111111111 Идентификатор: 11111111111111111111	

### 3 Приложения

## Копии документов Заказчика

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

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральный кадастровый палата Федерального агентства государственной регистрации, кадастра и картографии" по Тюменской области  
полное наименование и/или регистрационный номер

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 28.01.2021, поступившего на рассмотрение 28.01.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1 1	Всего разделов 3	Всего листов выписки 4
29 января 2021г. № ЕУВН-002/2021-5541110			
Кадастровый номер:	72.23.0216003:5679		
Номер квартального квартала:	72.23.0216003		
Дата присвоения кадастрового номера:	26.05.2016		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данное отсутствует		
Адрес:	Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, 1, корпус 3, помещение №6		
Площадь, м2:	45,9		
Назначение:	Нежилое помещение		
Наименование:	Помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж №3		
Вид жилого помещения:	данное отсутствует		
Кадастровая стоимость, руб.:	1270179,81		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	72.23.0216003:740		
Индикаторы ограниченного использования:	данное отсутствует		
Сведения об отношении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилищам повышенной этажности социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данное отсутствует		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Соблюдены условия:	данное отсутствует		
Получатель выписки:	Бондарев Надежда Сергеевна		



Полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	ИНДИКАТОР	ФИЛИАЛЫ, ФОРМЫ
	Сертификат электронной подписи Владелец: Росреестр Действителен с 24.02.2016 по 04.08.2021	





### 3 Приложения

#### Копии документов Заказчика

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

Раздел 5 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 План расположения помещения, местонахождения на этаже (планы этажа)

Помещение ИИД объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего страниц: 3	Всего листов выписки: 4
29 января 2021 г. № КУИИ-002/2021-5541110			
Кадастровый номер:		72.23.0216003.5679	
Кадастровый номер:		72.23.0216003.5679	
Номер этажа (этажей):		3	

План этажа  
ИИД объекта недвижимости №1  
3 этаж

Масштаб 1:100

Основные обозначения:  
 — толщина несущих стен  
 — толщина перегородок  
 — толщина стен и перегородок  
 — перегородки

Масштаб 1:	Условные обозначения	
ДОКУМЕНТ ПОДЛИННИК ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
СЕРТИФИКАТ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ		
Создан: 01.02.2021 10:00:00 Подпись: Рогов И.А. Действителен до: 01.02.2021 10:00:00		




### 3 Приложения

#### Копии документов Заказчика

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

Лист 4

Помещение			
под объектом недвижимости			
Лист №2. Раздел: 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выделки: 4
29 января 2021 г. № КУВН-002/2021-5541110			
Кадровый номер:		72:23.0216003-5679	
Кадровый номер:		72:23.0216003-5679	
		Номер этажа (этажей):	
		3	
нежилое помещение № 6 3 этаж			
			
Масштаб 1:		Условная обозначение:	



	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СРЕДСТВОМ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИМЯ ФАМИЛИЯ	
Сертификат: 032181051000100010001000100010001 Владелец: Фаренго Действителен с 04.02.2018 по 31.01.2021		

### 3 Приложения

### Копии документов Заказчика

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

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральный кадастровый центр Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Тюменской области  
Федеральное государственное учреждение "Федеральный кадастровый центр"

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 28.01.2021, поступающего на рассмотрение 28.01.2021, сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Лист 1 из 1

Помещение или объекта недвижимости			
Лист №1 Листов 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов листов: 4
29 января 2021г. № КУНМ-002/2021-5541453			
Кадастровый номер:	72-23-0216003-5677		
Номер кадастрового квартала:	72-23-0216003		
Дата присвоения кадастрового номера:	26.05.2016		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Тюменская область, город Тюмень, улица Чернышевского, 1, корпус 3, помещение №7		
Площадь, м²:	38,8		
Назначение:	Нежилое помещение		
Наименование:	Помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-места:	Этаж №3		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб:	1073872,26		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	72-23-0216003-749		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений социального жилищного фонда, в котором закончено возведение жилого дома социального назначения или жилого дома коммерческого назначения:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Специальные отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Барцева Надежда Сергеевна		



полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	09.02.2021 09:05:30	ИННТЮМЕНТ.ФЕДЕРАЦИЯ
Сергеев Павел Александрович Выписка: Расчеты Документ № 914022004-0103-001		



### 3 Приложения

Копии документов Заказчика

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

Раздел 5 Лист 3

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

Помещение над объектом недвижимости			
Лист №1 Раздел 5	Всего листов (раздел 5): 2	Всего листов: 3	Всего листов выписки: 4
29 января 2021г. № КУВН-002/2021-5541453			
Кадастровый номер:		72:23:0216001:5677	
Кадастровый номер:		Номер этажа (этажей):	
72:23:0216001:5677		3	

ПОМЕЩЕНИЯ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

План-этажа  
площадь помещений: 18,7 кв. м  
3 этаж

Этаж: 303

Использованы обозначения:

- границы помещений
- стены с окнами и дверями
- мебель

Масштаб 1:\_\_\_\_\_ Условные обозначения: \_\_\_\_\_


ИНФОРМАЦИОННО-ДОКУМЕНТАЛЬНОЕ ПОДСОУЩЕСТВО	ДЕПУТАТ ГОРОДСКОГО АДМИНИСТРАЦИОННОГО УПРАВЛЕНИЯ ГОРОДА ТЮМЕНИ	
	ИВАНОВА АННА АЛЕКСАНДРОВНА	
	ИННОВАЦИОННО-ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЙ ЦЕНТР	ПОДПИСАТЕЛЬ, ДАТА ПОДПИСАНИЯ
	Тюменский филиал ООО «ИТЦ «Инновации»	
	Владимир Рязанцев	
	Должность: СООБЩЕНИЕ РАБОТНИКА	



### 3 Приложения

#### Копии документов Заказчика

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

Помещение				Лист 4
вид объекта недвижимости				
Лист №2 Раздел 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4	
29 января 2021г. № КУВР-002/2021-5541853				
Кадастровый номер		72:03:0216003:5677		
Кадастровый номер		72:03:0216003:5977		
Номер этажа (этажей)		1		
помещение №7 3 этаж				
				
Масштаб 1:000				
<p>Исходные данные:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— граница кадастрового участка</li> <li>— стены в плане и двери</li> <li>— лестница</li> </ul>				
Масштаб 1:		Условные обозначения:		



	<b>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН          ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</b>	
ПОДПИСЬ ЗАКАЗЧИКА ДОЛЖНА БЫТЬ	ОТДЕЛЕНИЕ СЕРВИСА И ДИ	ИНТЕРНЕТ-ФОРМА
Служба: 871007000000 Выход: Федерал Директор: 0002004 № 8105201		

### 3 Приложения

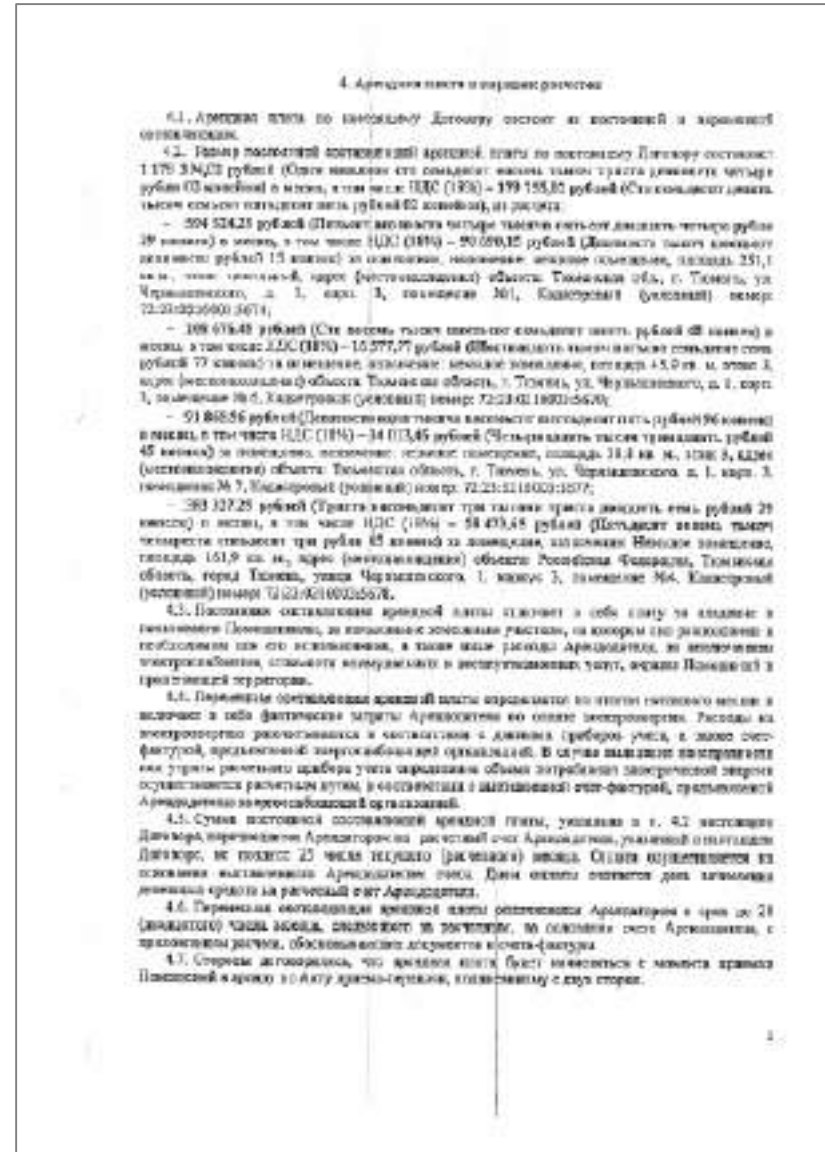
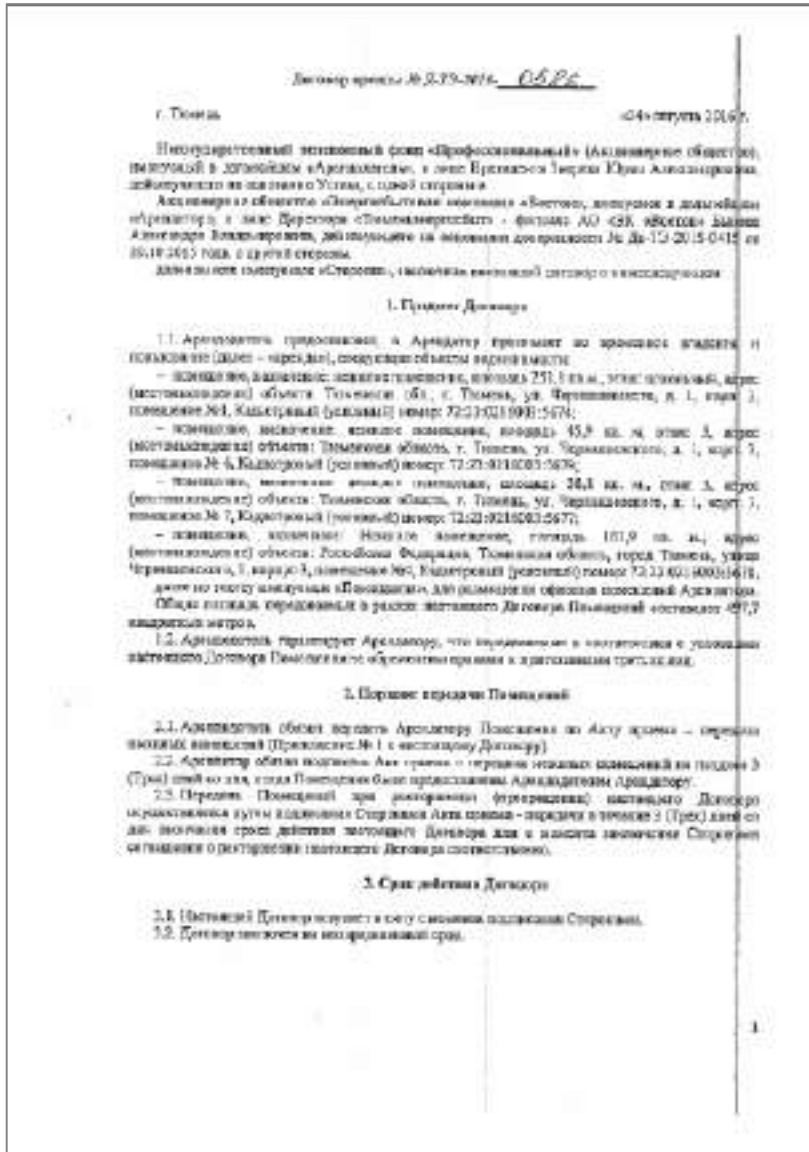
## Копии документов Заказчика

Общая часть

1 Методология оценки

2 Расчет справедливой ...

3 Приложения



### 3 Приложения

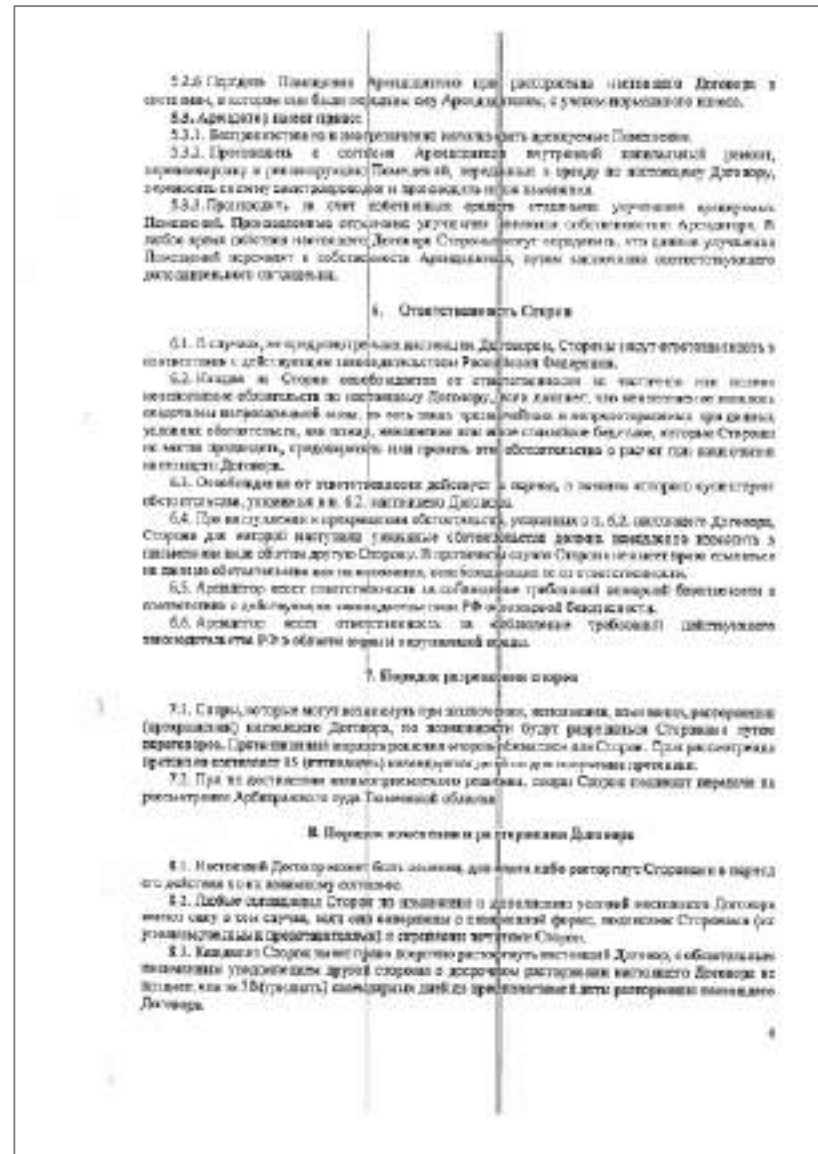
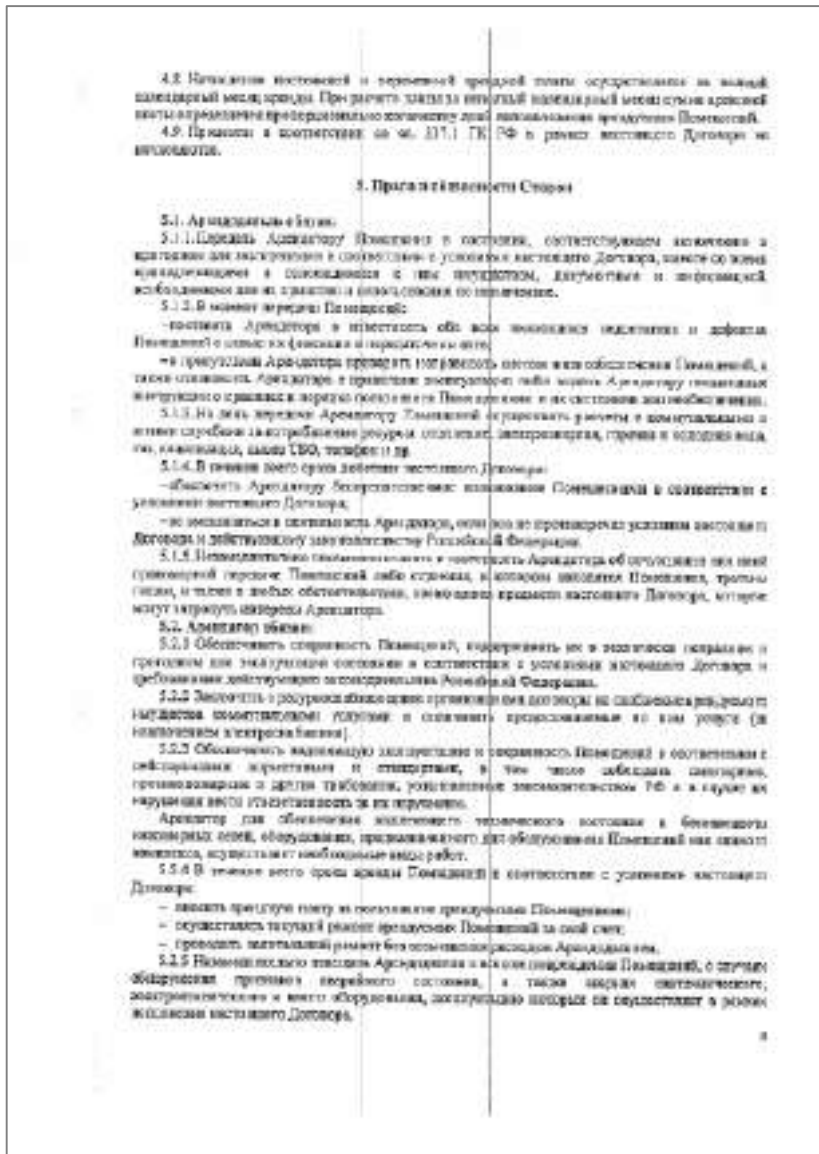
## Копии документов Заказчика

Общая часть

1 Методология оценки

2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

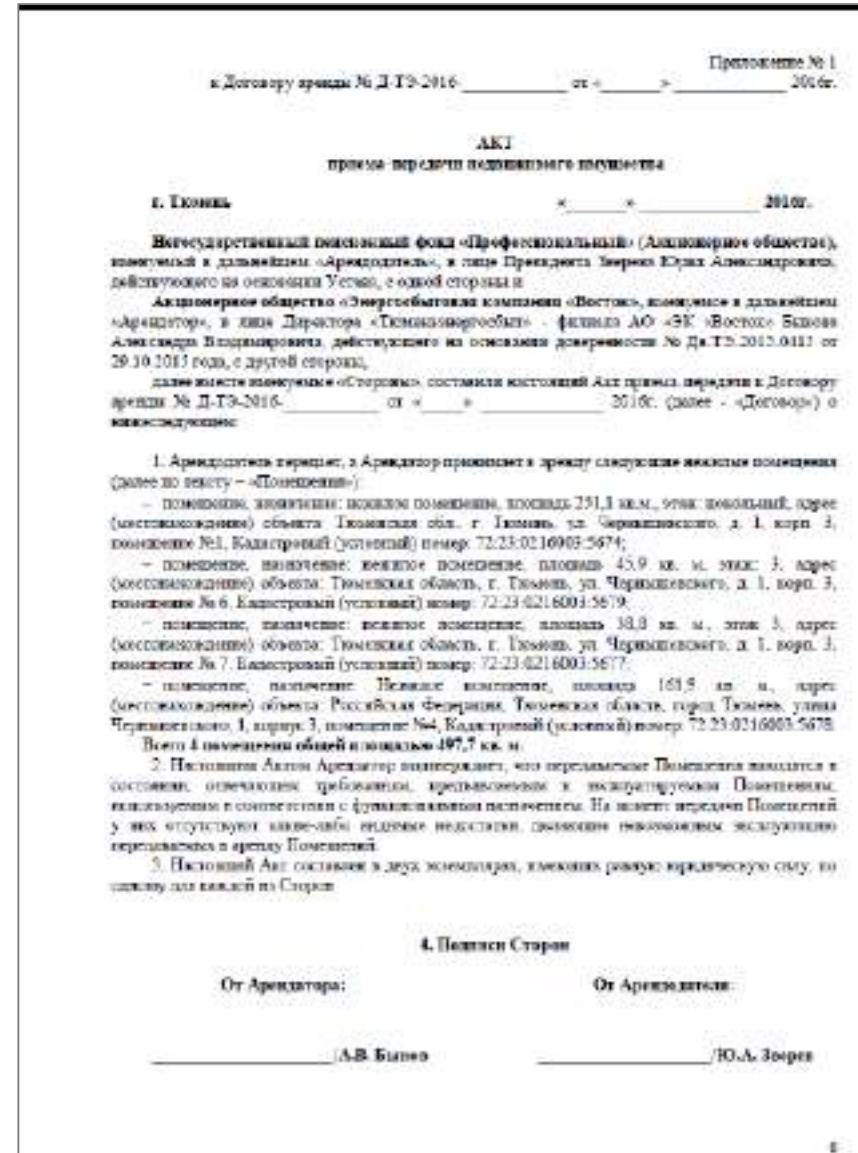




### 3 Приложения

## Копии документов Заказчика

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



### 3 Приложения

## Копии документов Заказчика

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

**Дополнительное соглашение**  
к договору аренды № Д-ТЭ-2016-0586 от 24.03.2016г.

г. Тюмень  2017.

Национальный пенсионный фонд «Профессионалы» (Акционерное общество), именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице Прездента Сергея Юрия Алексеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Акционерное общество «Восток-Ветеринар» компания «Восток», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Директора «Юлия-Иришвили» - Филиала АО «ФСК «Восток» Виталия Александра Владимировича, действующего на основании документа № ДФ-ТЭ-2016-0585 от 30.12.2016г., с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», настоящим заключают Дополнительное соглашение к договору аренды № Д-ТЭ-2016-0586 от 24.03.2016г. (далее – Договор) с нижеследующим:

1. Дополнить Договор пунктом 1.3 и изложить его в следующей редакции: «Арендодатель также предоставляет, а Арендатор принимает на временное владение и пользование (в аренду), имущество, относящееся к Помещению, согласно Приложению № 3 к настоящему Договору. Стоимость аренды имущества, относящегося к Помещению, входит в общую стоимость арендной платы по настоящему Договору».
2. Дополнить Договор Приложениями № 3 «Список имущества, принадлежащего и отходящего к Помещению» и изложить его в редакции Приложения № 1 к настоящему Дополнительному соглашению «Список имущества, принадлежащего и отходящего к Помещению» - далее «Имущество».
3. Перечень Имущества производится по дату приема-передачи (Приложение № 2 к настоящему Дополнительному соглашению).
4. Изменить пункт 5.1.1. Договора и изложить его в следующей редакции: «5.1.1. Передать Арендатору Помещение в составе, соответствующем назначению и порядку для использования и соответствии с условиями настоящего Договора, вместе со всем принадлежащим и отходящим к нему имуществом (Приложение № 3 к настоящему Договору), документами и информацией, необходимыми для их принятия и использования по назначению».
5. Дополнить Договор пунктом 5.3.4. и изложить его в следующей редакции: «5.3.4. Проверять, за счет работником своего обслуживания и ремонт имущества, принадлежащего и отходящего к Помещению».
6. Все остальные условия Договора остаются неизменными и Стороны подтверждают по ним свою обязательность».
7. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора.
8. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его подписания и распространяет свое действие на отношения Сторон, возникшие с 24.06.2016г. Стороны подтверждают, что имущество, принадлежащее и отходящее к Помещению и указанное в Приложении №3 к Договору, находится в аренде (в пользование) Арендатора с даты передачи Помещения Арендатору, при этом на дату его передачи она находилась в состоянии, пригодном для использования по своему назначению, у него отсутствуют какие-либо видимые недостатки (дефекты), делающие невозможной эксплуатацию переданного имущества. Претензий по количеству, качеству и комплектности переданного имущества Арендатор и Арендодатель не имеют.
9. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в двух экземплярах, в каждом из которых юридическое лицо, на основании которого подписано, является равноправным Стороной.

Приложение №1 «Список имущества, принадлежащего и отходящего к Помещению».

13. Подписи и печати Сторон

<p><b>АРЕНДОДАТЕЛЬ:</b> НПО «Профессионалы» (АО) Место нахождения: 105082, г. Москва, ул. Чернышевского, д. 11 ОГРН 114770003329 ИНН 77/0717110890/77161007 Базисный расчетный д/д 4070181010100000021 АО ФСК «АГРОПРОМПРЕСНТ», г. Москва и/о 2016421048200000115 в Счетном 2 Москва БИК 040702510</p>  <p>Ю.А. Зарва</p>	<p><b>АРЕНДАТОР:</b> АО «ФСК «Восток» Юридический адрес: 118123, Россия/склад Февральская, г. Москва, ул. Бродячего, дом 22 Москва-инфо условия настоящего Договора со стороны Арендатора осуществляет «Телекомсервис» - филиал АО «ФСК «Восток» Почтовый адрес: 628042, г. Тюмень, ул. Советское, д. 82 а и/о 7745443391077121043002 р/сч 407022810800320014441 в Тюменский филиал АО ФСК «АГРОПРОМПРЕСНТ», г. Тюмень и/о 2016421048200000115</p>  <p>А.В. Витков</p>
--	---

№ документа: ВР30008 ДС-ТЭ-2017-016, Д442

**Приложение №1 к Дополнительному соглашению от **  
к договору аренды № Д-ТЭ-2016-0586 от 24.03.2016г.

**Список имущества, принадлежащего и отходящего к Помещению**

Помещение, кадастровый номер: 72:23:0216303:0274  
Целевое использование:

1. Кабинетный офис (СКО) – (1 шт.) – помещение № 5;
2. Кабинетный компьютер «Дайнек» F7028M7Y18 – (3 шт.) – помещение № 5;
3. Кабинетный компьютер «Дайнек» F7028M7Y18 – (1 шт.) – помещение № 12;
4. Телеконтур – помещение № 11;
- 4.1. Мышь «Logitech» – (1 шт.);
- 4.2. Клавиатура – (1 шт.);
- 4.3. Беспроводная установка – (1 шт.);

Помещение, кадастровый номер: 72:23:0216303:0277  
3 Этаж

3. Кабинетный компьютер «Дайнек» F7028M7Y18 – (1 шт.) – помещение № 6;
6. Кабинетный компьютер «Дайнек» F7028M7Y18 – (1 шт.) – помещение № 6;

Помещение, кадастровый номер: 72:23:0216303:0278  
2 Этаж

7. Кабинетный компьютер «Дайнек» F7028M7Y18 – (1 шт.) – помещение № 4;
8. Кабинетный компьютер «Дайнек» F7028M7Y18 – (1 шт.) – помещение № 5;
9. Кабинетный компьютер «Дайнек» F7028M7Y18 – (1 шт.) – помещение № 14;
10. Кабинетный компьютер «Дайнек» F7028M7Y18 – (1 шт.) – помещение № 18;
11. Кабинетный компьютер «Дайнек» F7028M7Y18 – (1 шт.) – помещение № Т;
12. Кабинетный компьютер «Дайнек» F7028M7Y18 – (1 шт.) – помещение № 17;
13. Кабинетный компьютер «Дайнек» F7028M7Y18 – (1 шт.) – помещение № 18;

Помещение, кадастровый номер: 72:23:0216303:0279  
2 Этаж

14. Кабинетный компьютер «Дайнек» F7028M7Y18 – (1 шт.) – помещение № 2;
15. Кабинетный компьютер «Дайнек» F7028M7Y18 – (1 шт.) – помещение № 1;
16. Кабинетный компьютер АЙЭТОН А50 БИУ ЕУО Н5-30 – (1 шт.) – помещение № 3;

Подпись Сторон

 <p>Ю.А. Зарва</p>	<p><b>АРЕНДАТОР:</b> АО «ФСК «Восток»</p>  <p>А.В. Витков</p>
--	--

№ документа: ВР30008 ДС-ТЭ-2017-016, Д442

### 3 Приложения

## Копии документов Заказчика

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

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

г. Тюмень

*В. Зверев* 2018

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

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

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

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

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

– 604 699,97 рублей (Шестьсот четыре тысячи шестьсот рублей 97 копеек) в месяц, в том числе НДС (20%) – 100 766,83 рублей (Сто тысяч семьсот шестьдесят шесть рублей 83 копейки) за помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 251,1 кв.м., этаж цокольный, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещения №1, Кадастровый (условный) номер: 72:23:0218003:5674;

– 110 518,46 рублей (Сто десять тысяч восемьсот двадцать восемь рублей 46 копеек) в месяц, в том числе НДС (20%) – 18 419,74 рублей (Восемнадцать тысяч четыреста девятнадцать рублей 74 копейки) за помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 45,9 кв. м., этаж 3, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение № 6, Кадастровый (условный) номер: 72:23:0218003:5679;

– 93 423,01 рубля (Девяносто три тысячи четыреста двадцать три рубля 01 копейка) в месяц, в том числе НДС (20%) – 15 570,50 рублей (Пятнадцать тысяч пятьсот семьдесят рублей 50 копеек) за помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 38,8 кв. м., этаж 3, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение № 7, Кадастровый (условный) номер: 72:23:0218003:5677;

– 389 824,37 рублей (Триста восемьдесят девять тысяч восемьсот двадцать четыре рубля 37 копеек) в месяц, в том числе НДС (20%) – 64 870,73 рублей (Шестьдесят четыре тысячи девятьсот семьдесят рублей 73 копейки) за помещения, назначение: Нежилое помещение, площадь 161,9 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Тюменская область, город Тюмень, улица Чернышевского, 1, корпус 3, помещение №4, Кадастровый (условный) номер: 72:23:0218003:5878.

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

3. Стороны пришли к соглашению изложить пункт 5.3.4. Договора в следующей редакции:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Соглашение является неотъемлемой частью Договора».

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

11. Подписи Сторон

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

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


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

г. Тюмень

«19» января 2021 года

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3 Приложения

## Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...

### 3 Приложения

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

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

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

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

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

7. Стороны несут расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию и равных долей. Арендодатель несет данные расходы за счет собственных средств.

8. Соглашение является неотъемлемой частью Договора.

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

Подписи Сторон

От Арендодателя

Ф.И.О.: Зарев Ю.А.



От Арендатора

Ф.И.О.: Глумов Д.И.



1

Рис. [контракт.рф](#) 0216003.02.0-214 12000. © 2021

# 3 Приложения

## Копии документов Заказчика

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

**ДОГОВОР № 23-12/236**  
 аренды земельного участка со множественностью лиц на стороне арендатора  
 (землеустроительное дело № 23-06084)

г Тюмень 08.10.2016

Департамент имущественных отношений Тюменской области, именуемый в дальнейшем Арендодатель в лице начальника отдела договорных отношений Петровой Татьяны Александровны, действующей на основании приказа от 11.01.2016 № 54/06-1, с одной стороны, и правообладатели объекта недвижимости (далее по тексту Объект), находящегося на надельном земельном участке, именуемые в дальнейшем Арендаторы\* (далее Арендаторы и совместно их совокупность на право собственности, на право хозяйственного ведения или иных правоустанавливающих документов на помещении в Объекте указаны в Приложении № 1 к настоящему договору), с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем.

**1. Предмет Договора**

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

Кадастровый номер	Площадь (кв.м)	Адрес (местонахождение)	Категория земель	Вид разрешенного использования
72-23-02/18003/5661	843	г Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3	Земли населенных пунктов	Деловое использование

1.2. Площадь земельного участка, предоставляемая на Арендатора, пропорциональна площади занимаемого им помещения в Объекте.  
 1.3. На земельном участке расположены: нежилое здание.  
 1.4. Земельный участок предоставляется под объект недвижимости, указанный в пункте 1.3 настоящего договора.  
 1.5. На момент заключения настоящего договора в отношении земельного участка установлены следующие ограничения:  
 на установлены.  
 (особые условия использования в садном, санитарно-защитной зонах, охраны окружающей среды и иные ограничения)

**2. Арендная плата\***

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

АП = Сулказ \* Пл \* Кдпл \* Кир \* Кд, где:

АП – годовой размер арендной платы;  
 Сулказ – удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка;  
 Пл – площадь земельного участка, предоставленного в аренду;  
 Кдпл – дополнительный (повышающий) коэффициент;  
 Кир – коэффициент нарушения установленного режима использования земельного участка;  
 Кд – коэффициент деградации.

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

\* Настоящая информация о составе расчетов по договору, формировании дозирования и величине арендной платы является конфиденциальной и предназначена для использования только в целях, указанных в настоящем документе. Информация не подлежит разглашению третьим лицам. Любое использование информации, содержащейся в настоящем документе, в иных целях, не связанных с исполнением обязательств по настоящему договору, является нарушением законодательства Российской Федерации и влечет за собой привлечение виновных лиц к ответственности в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.



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

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

Арендатор самостоятельно обеспечивает соблюдение с изменениями, внесенными в нормативный правовой акт, указанный в пункте 2.1, 2.2 настоящего договора<sup>1</sup>, а также с изменением сведений, указанных в абзаце 2 пункта 2.2 настоящего договора<sup>2</sup>.

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

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

**3. Права и обязанности Сторон**

3.1. Права и обязанности Арендатора:  
 - в срок передать права и обязанности, предусмотренные настоящим договором, в субаренду (без передачи прав на объект, указанный в пункте 1.2 настоящего договора) без согласия Арендодателя;  
 - обязан возместить сумму за фактическое использование земельного участка;  
 - обязан в течение 14 календарных дней со дня совершения сделок, указанной в абзаце 1 настоящего пункта, а также сделки, указанной в разделе 5 настоящего договора, предоставлять Арендодателю копию соответствующего договора.

3.2. Права и обязанности Арендодателя:  
 - обязуется передать Арендатору земельный участок, указанный в пункте 1.1 настоящего договора, в течение 10 (десяти) дней со дня подписания настоящего договора;  
 - вправе осуществлять проверку порядка использования Арендатором земельного участка в соответствии с условиями настоящего договора.

**4. Ответственность Сторон**

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

**5. Прочие условия**

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

<sup>1</sup> Изменение возможно в исключительном порядке по опубликованной административной правовой актом Правительства Тюменской области в формах «Тюменская правда», «Парламентская газета Тюменской области», «Тюменская область онлайн», а также на официальном сайте органов государственной власти Тюменской области (www.tyumen.gov.ru) и в газете «Областная газета Тюменской области» и иных нормативных правовых актах органов власти Тюменской области, а также на официальном сайте органов государственной власти Тюменской области (www.tyumen.gov.ru).  
<sup>2</sup> Информация об установлении в Едином государственном реестре недвижимости сведений об объекте недвижимости, а также о внесении изменений в Единый государственный реестр недвижимости, содержащаяся в Едином государственном реестре недвижимости, является публичной информацией.

### 3 Приложения

### Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...

### 3 Приложения

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

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

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

#### 4. Прекращение договора

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

#### 7. Порядок рассмотрения споров

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

#### 8. Срок действия Договора

8.1. Настоящий договор действует в период с 16.09.2016 по 14.09.2065.

#### 9. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью Договора:

9.1. Стекос Арендатора (Приложение № 1)

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

#### 95. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель  
Департамент муниципальных образований  
Тюменской области  
Адрес: 629004, г. Тюмень,  
ул. Саева, д. 30, корпус 1  
Телефон: (3452) 59-01-09

Арендатор  
Приведены в Приложении № 1

Начальник отдела договорных отношений

  
Т.А. Петрова  


23-00004





### 3 Приложения

## Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...

### 3 Приложения



# 3 Приложения

## Копии документов Заказчика

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

**АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ**

**Договор страхования имущества № 43912/918/0000116/20**

г. Екатеринбург от 31.08-августа 2020 г.

АО «АльфаСтрахование», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Заместителя директора - руководителя Бюро «АльфаСтрахование» Свердловской региональной филиала Екатеринбург филиала (далее - филиал) (ИНН 76-01/00153 от «03» июля 2019 г., с одной стороны, и Индивидуальный предприниматель (ИП) «Тюменский завод» (ИНН 76-01/00153 от «03» июля 2019 г., с одной стороны, именуемый в дальнейшем «Страхователь», в лице Президента Фонда Завода Юрия Александровича, действующего на основании Устава и Протокола собрания акционеров № 10 от 13.03.2020 г., с другой стороны, заключили настоящий Договор (далее - Договор) на следующих условиях:

### 1. Предмет Договора

1.1. По Договору Страхователь обязуется за обусловленную Договором плату (страховую премию) возместить Страхователю или иному лицу в пользу которого заключен Договор (Выгодоприобретателю), в порядке определенном Договором, возмещение или убыток, вытекающие из события, покрываемого или подлежащего застрахованию в соответствии с «Правилами страхования имущества физических лиц» от «01» сентября 2011 г. Страхователь и Страховщик в «Правилах страхования имущества физических лиц» от «01» сентября 2011 г. Страхователь и Страховщик в нем «Дополнительные условия страхования (Страхование ИИ)», именуемые далее по тексту «Правила», а на основании Актинг-Заявления Страхователя (Приложение №2), прилагаемого к Договору, именуемого далее по тексту «Заявление», подтверждающего наступление события, Заместитель Правки филиала Страхователя, состоящий с ним в соответствии с условиями, изложенными в пункте 1.2.

1.2. Выгодоприобретатель (Страхователь) по Договору (Фонд и Филиал) и иная физическая или юридическая лица, регулируются «Правилами». Если одна-либо из сторон «Правила» отменяет положения Договора, силу имеют положения законодательства.

1.3. Выгодоприобретатель по Договору именуется Индивидуальным предпринимателем (ИП) «Тюменский завод» (ИНН 76-01/00153 от «03» июля 2019 г.).

1.4. Выгодоприобретатель имеет право на получение страховой возмещения только за то повреждение, событие, управление имуществом, на которое он ввел в эксплуатацию, а также в том случае, если это Договор и/или в отношении этого имущества.

### 2. Объект страхования

2.1. Объектом страхования являются имуществом, принадлежащее на праве собственности или ином законном основании и находящееся на территории застрахованного имущества, возмещение от ущерба, покрываемого или подлежащего застрахованию в соответствии с «Правилами».

2.2. Наименование застрахованного имущества, страховая сумма и территория страхования - в соответствии с п. 4.3 Договора.

2.3. Требования к территории страхования, здания, сооружения и иные объектостроительные системы (водоснабжение, электроснабжение и т.п.) должны быть технически исправны, меры пожарной безопасности, охраны от противоправных действий, условия хранения товаров должны соответствовать нормам, установленным для подобных видов объектов.

### 3. Страховые случаи

3.1. Страховым случаем по Договору признается наступивший ущерб от утраты, повреждения или гибели застрахованного имущества, наступивший в результате одного или нескольких из событий (причины) ущерба:

3.1.1. Пожар, удары молнии, взрывная волна, распространение газа бытового назначения (в соответствии с п. 3.2.1 «Правила»);

3.1.2. Попадание на застрахованное имущество летящих объектов или их частей и др. (в соответствии с п. 3.2.2 «Правила»);

3.1.3. Взрывы взрывчатых веществ (в соответствии с п. 3.2.3 «Правила» и «Дополнительные условия по страхованию от опасных природных явлений» к нему);

3.1.4. Взрывы паровых котлов, водогрейных котлов, паровых машин, аппаратов и других технических устройств (в соответствии с п. 3.2.4 «Правила» и «Дополнительные условия по страхованию от опасных природных явлений» к нему);

3.1.5. Повреждения застрахованного имущества в результате аварии гидротехнических сооружений (в соответствии с п. 3.2.5 «Правила» и «Дополнительные условия по страхованию имущества от повреждений в результате аварии гидротехнических сооружений» к нему).

Договор №43912/918/0000116/20

Сторона Страхователь  
151988, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 31, стр. Б

Сторона Страховщик  
8 800 333 0 800 (ИП)В АльфаСтрахование

**АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ**

3.1.6. Препятствие выплаты суммы (в соответствии с п. 3.2.6 «Правила» и «Дополнительные условия по страхованию от аварии и связанных происшествий»);

3.1.7. Периодичность выплаты при страховании имущества или 200 И.П.Р.

3.2. Не признаются страховыми случаями:

3.2.1. убытки вследствие опозревания в п. 3.6-3.7. Правила правил;

3.2.2. убытки вследствие опозревания в п. 3.8. Правила правил;

3.2.3. убытки, подлежащие возмещению по условиям страхования в Правилах;

3.3. не покрываются убытки, ущерб, расходы или издержки, которые произошли или возникли в связи с их возникновением:

- издержки, понесенные на любые другие обстоятельства или события, для фактически осуществленной;
- действий по контролю, управлению, содержанию или любым другим действиям, относящимся к договору;
- затрат в связи с тем, что, включая для изменения цены, возмещения и возмещения убытков в целом или частично возмещать на гибель имущества или с целью застрахованного имущества или какой-либо группы имущества, народных волнений, забастовки, повстаний, диверсии.

### 4. Территория страхования, наименование застрахованного имущества, страховая сумма, страховая цена, формула

№ п/п	Территория страхования	Наименование застрахованного имущества	Страховая сумма, руб.	Страховая цена, руб.
1	Тюменская область, город Тюмень, улица Чернышевского, дом 1, корпус 3 (помещение № 1)	Многоэтажное нежилое здание, включая отделку и инженерное оборудование (далее - Объект) площадью 257,70 кв. м. Кадастровый номер: 77-03-0218003-0074	48 415 910,20	23 207,80
2	Тюменская область, город Тюмень, улица Чернышевского, дом 1, корпус 3 (помещение № 4)	Многоэтажное нежилое здание, включая отделку и инженерное оборудование (далее - Объект) площадью 187,80 кв. м. Кадастровый номер: 77-03-0218003-0078	20 027 260,40	14 960,00
3	Тюменская область, город Тюмень, улица Чернышевского, дом 1, корпус 3 (помещение № 6)	Многоэтажное нежилое здание, включая отделку и инженерное оборудование (далее - Объект) площадью 45,80 кв. м. Кадастровый номер: 77-03-0218003-0079	8 494 620,00	4 042,21
4	Тюменская область, город Тюмень, улица Чернышевского, дом 1, корпус 3 (помещение № 7)	Многоэтажное нежилое здание, включая отделку и инженерное оборудование (далее - Объект) площадью 32,80 кв. м. Кадастровый номер: 77-03-0218003-0077	7 131 100,10	3 506,13
<b>Итого:</b>			<b>82 068 530,70</b>	<b>45 696,14</b>

Общая страховая сумма по Договору: 82 068 530,70 (Восемьдесят два миллиона, семьсот шестьдесят восемь тысяч пятьсот тридцать рублей).

Общая страховая премия по Договору: 48 200,00 (Сорок восемь тысяч рублей).

4.3. Покрытие оплаты страховой премии в размере 10% в срок, определенный Договором, последний автоматический переводимый через депозит в ОБН, сгоревшего за последние два года оплаты. При этом Страхователь обязан оплатить часть страховой премии на основании выставленного Страховщиком счета поименованного фактического срока действия Договора.

4.4. Моменты оплаты страховой премии являются моментом наступления денежных средств на расчетный счет Страховщика. По истечении срока не подлежат оплате НДС.

Договор №43912/918/0000116/20

Сторона Страхователь  
151988, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 31, стр. Б

Сторона Страховщик  
8 800 333 0 800 (ИП)В АльфаСтрахование

### 3 Приложения Копии документов Заказчика

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

4.5. По завершению страхового случая устанавливается безусловное франшиза в размере: 30 000 00 (Тридцать тысяч) рублей.



#### 5. При действии страховки.

5.1. При страховании с 01.10 сентября 2020г. по 31.08 августа 2021г., в течение обе даты, при условии наступления события страховой премии в размере 10 432 000 руб.

#### 6. Условие выплаты

6.1. Выплата страхового возмещения производится на основании:

- заявление в наступлении страхового случая с указанием даты и описания страхового случая, причин ущерба или информации, необходимой для оценки в течение последнего или любого из предшествующих месяцев; действий Страхователя при наступлении страхового случая, размера ущерба и размера страховой компенсации, на которые претендует Страхователь, с соответствующей ссылкой и указанием страховой суммы, величины в процентах от суммы ущерба, либо отсутствия какого-либо размера возмещения ущерба, за исключением случаев, предусмотренных п. 6.2;
- справки, подтверждающие, установленное имущество (действительности);
- документы бухгалтерского учета Страхователя или иных документов, подтверждающих факт владения имуществом, его стоимость и принадлежность имуществу Страхователя;
- документы, подтверждающие размер причиненного ущерба (договоры, акты работ, акты приемки выполненных работ, смета, отчет - факты и т.д.);
- документы компетентных органов, подтверждающие факт и объем причиненного страхового ущерба;
- при пожаре и взрыве - документы из органов МЧС, а также справки полиции или прокуратуры, акты материалов по данному случаю переданы в установленном порядке;
- при ущербе от крады, угона, стихийных бедствий - документы из соответствующей службы в отношении происшедших событий (на дату наступления события в районе происшествия);
- при повреждении или уничтожении имущества в результате противоправных действий третьих лиц - документы из органов внутренних дел, федеральной службы безопасности, а также копии заявления Страхователя или органов с ходатайством о проведении экспертизы;
- при повреждении имущества в результате аварии гидротехнических систем - документы из коммунальных служб (ЖЭС, РЭУ, ДЭЗ и т.д.);
- при наступлении других страховых случаев - документы компетентных органов по принадлежности в случае отсутствия справки, а также отчеты экспертов о наступлении факта и границах причиненного ущерба. Страхователь вправе потребовать от Страхователя проведения комплексной экспертизы для установления причин возникновения события;
- другие документы, необходимые Страхователю для принятия решения о выплате.

6.2. Страховщик вправе потребовать содействия Страхователя в получении вышеуказанных документов, направив запрос в соответствующий компетентный орган.

6.3. После получения Страховщиком полного комплекта документов, подтверждающих факт, причины и размер ущерба, исключительный интерес Страхователя (выгодоберегающего), Страховщик принимает решение о выплате, оформленном Страхователем в виде Страхового Акта, либо принимает решение об отказе в выплате страхового возмещения, о чем в письменном виде сообщает об этом Страхователю в срок не более 15 рабочих дней, а в случае если заявление о страховом случае выданы на протяжении 12 000 000 (двенадцать миллионов тысяч) рублей, - в течение 30 рабочих дней, а в случае если заявленное сумма выплаты превышает 12 000 000 (двенадцать миллионов тысяч) рублей.

Страховщик вправе в этот период обратиться к Страхователю (выгодоберегающему) за дополнительными сведениями по убытку.

6.4. В случае признания действительной обязанности возмещения на момент страхового случая над страховой суммой страховое возмещение рассчитывается на основании Страхового Акта, который является полным расчетом ущерба, указанного на основании страхового случая и действительной суммы и указывается на прилагаемом фактисы.

6.5. В случае если на внутреннюю страховку, застраховано в составе объекта недвижимости, на увеличение определенной страховой суммы, предельный размер выплаты на любой и для страховой суммы по внутренней страховке составляет 20% от страховой суммы, установленной на данной объекте недвижимости.

Сумма страхового возмещения (в рублях)	Максимальный срок выплаты с даты уведомления (подписания) Страхового акта
до 10 000 000	5 (пять) дней
от 10 000 000 до 100 000 000	12 (двенадцать) дней

Договор №4081/0918/000011820  
 Страхователь: Страхователь:   
 1151652, г. Москва, ул. Давыдовская, д. 21, стр. 5 | 8 800 333 0 836 WIPW alpha.ru

Денежные выплаты страхового возмещения осуществляются в течение десятидневных рабочих дней с даты получения Страхователем Страхового Акта.



6.7. Возмещение по Договору страхования осуществляется при условии соблюдения представлений Страхователя:  
 Семедья Ирина Дмитриевна, тел. 8 (343) 267-0-267 (ММТБ), эл. почта irina@wipwalpha.ru;  
 Представитель Страхователя Россия Наталья Александровна, АД М4473/ТАМ10017 стр. 428, яма 3017, д. тел. 8 (343) 04-96265, эл. почта natasha@wipwalpha.ru;  
 Сков Виталий Владимирович, тел. 8 (343) 267-0-267 (ТАБМБ), эл. почта vskov@wipwalpha.ru

#### 7. Прочие условия

- 7.1. Все изменения к Договору должны быть оформлены в письменной форме за подписями обеих сторон.
- 7.2. Стороны по Договору имеют право обратиться в Страховщике разрешения третейского суда, а в случае отсутствия соглашения - в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 7.3. Страхователь, подписывая настоящий Договор страхования в соответствии с Федеральным законом РФ «О персональных данных» выдает Страхователю согласие на обработку своих персональных данных, содержащихся в документах, предоставляемых Страхователю, в целях предоставления товаров, работ, услуг на рынке путем осуществления страховщиком прямых контактов со Страхователем и поощритель средств связи и иные обязанности исполнения заключенного Договора страхования, а также выдает Страхователю согласие на предоставление в т.ч. Выгодоберегающему (и/или) информации об исполнении Страхователем или Страхователем обязательств по Договору страхования, а том числе информации об уровне страховой премии (сторонней оценки), размере страховой суммы, в установленном и промульгованном претензии, наступлении факта наступления страхового случая, выплаты страхового возмещения и другие сведения, указанные в заключенному Договору страхования информации.

Обработка персональных данных осуществляется посредством сбора, систематизации, накопления, хранения, использования (включая, в том числе, использование в целях маркетинга), распространения (в том числе передачи, предоставления), обеспечения, использования персональных данных на базе баз данных, так и на иных носителях информации, находящихся в составе Страхователя, деятельности в течение срока действия Договора страхования и в течение 5 (пяти) лет после окончания срока действия Договора страхования. Настоящее согласие имеет силу только в отношении предоставления информации Страхователю о выполнении страхового возмещения.

7.4. По истечении договора не рассчитываются и не уплачиваются проценты на сумму долга за период просрочки денежных средств, предусмотренных статьей 317.1 Гражданского кодекса Российской Федерации.

7.5. Договор составлен в 2-х (двух) экземплярах, один для Страхователя, один для Страховщика, имеющие равную юридическую силу.

7.6. Подписаны:  
 7.6.1. Приложением №1 «Права Страхователя на имущество» подписан: под. от 01.10 сентября 2011 г. ...  
 7.6.2. Приложением №2 «Минута-Зачем» на страховании имущества подписан: под. от 26.08.2020г.

#### 8. Адрес, реквизиты и подпись сторон

Страхующий	Страхователь
АО «Альфа-Страхование»	Национальный центр профессиональной оценки
Адрес местонахождения: г. Тюмень-Бург, ул. Малышева, д. 92	Адрес местонахождения: Москва, ул. Давыдовская, д. 21, стр. 5
ИНН/КПП: 7718036840/7705013001	ИНН/КПП: 7701188800/7701070017
Банк получатель: АО «СБС-БАНК»	Банк получатель: Банк ГТБ (АО)
БИК: 044309893	БИК: 044309893
Расчетный счет: 407021100010000000001	Расчетный счет: 40702110000000001000
Корреспондентский счет: 30101810300000000000	Корреспондентский счет: 30101810300000000000
Код по ОКДН: 0402000000	Код по ОКДН: 0402000000
Телефон: 8 (343) 267-0-267	Телефон: 7 (495) 778-01-11
	Режим: с. п. п. - нет

Договор №4081/0918/000011820  
 Страхователь: Страхователь:   
 1151652, г. Москва, ул. Давыдовская, д. 21, стр. 5 | 8 800 333 0 836 WIPW alpha.ru





### 3 Приложения

#### Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...

#### 3 Приложения

#### Расходы по Чернышевского за 2018г. в мес. без НДС

период	Расходы на охрану	Вода	Тепло	вывоз ТБО	уборка	интернет	Охранная и пожарная сигнализация
январь	109368,00	1526,72	22999,91	11086,04	34000,00	4472,03	5473,16
февраль	97784,00	2003,82	33959,39	11944,66	34000,00	4472,03	5473,16
март	109368,00	1995,20	27000,67	11944,66	34000,00	4472,03	5473,16
апрель	105840,00	2593,76	17896,25	11944,66	34000,00	4472,03	5473,16
май	109368,00	2743,40		11944,66	34000,00	4472,03	5473,16
июнь	105840,00	1945,32	23,20	11944,66	34000,00	4472,03	5473,16
июль	109368,00	3443,72		11944,66	34000,00	4472,03	6567,80
август	109368,00	4076,24		11944,66	45363,00	4472,03	6567,80
сентябрь	105840,00	4708,76	3376,24	11944,66	45363,00	4472,03	6567,80
октябрь	109368,00	3303,16	9066,12	9009,00	45363,00	5277,00	6567,80
ноябрь	105840,00	3689,71		9009,00	45363,00		6567,80
<b>итого:</b>	<b>1177352,00</b>	<b>32029,81</b>	<b>114321,78</b>	<b>124661,32</b>	<b>419452,00</b>	<b>45525,27</b>	<b>65677,96</b>

#### Балансовая стоимость (без НДС)

Сплит-система	Приточно-вытяжная вентиляция	система оповещения	система контроля доступа	Вводно-распределительное устройство
438677,96	40118,64	585329,00	324384,00	168696,20

### 3 Приложения

#### Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...

#### 3 Приложения

Расходы по Чернышевского за 2019 год в мес., без НДС

период	Расходы на охрану			Вода	Тепло	Вывоз ТКО		Уборка	Интернет
	Услуги охраны	Техническое обслуживание средств охраны-пожарной	Кнопка быстрого реагирования			Услуги по обращению с ТКО	Пользование контейнерами		
март	109368,00	6567,80		1952,28	18898,38	995,21	5000,00	45363,00	4472,03
апрель	105840,00	6567,80		3043,26	16134,48	995,21	5000,00	45363,00	4472,03
май	109368,00	6567,80		2583,90	11575,10	995,21	5000,00	45363,00	4472,03
июнь	105840,00	2032,13		3043,26	0,00	995,21	5000,00	45363,00	4472,03
июль	109368,00	0,00		3279,36	0,00	973,40	5000,00	45363,00	4472,03
август	109368,00	5450,55		3747,84	0,00	973,40	5000,00	51871,43	4472,03
сентябрь	105840,00	8893,00		3045,13	0,00	973,40	5000,00	48700,00	4472,03
октябрь	109368,00	8893,00	1500,00	3630,72	10798,78	973,40	5000,00	48700,00	4472,03
ноябрь	105840,00	8893,00	1500,00	3572,16	21112,42	973,40	5000,00	48700,00	4472,03
декабрь	109368,00	8893,00	1500,00	2283,84	30587,37	973,40	5000,00	48700,00	4472,03
<b>итого:</b>	<b>1079568,00</b>	<b>62758,08</b>	<b>4500,00</b>	<b>30181,75</b>	<b>109106,53</b>	<b>9821,24</b>	<b>50000,00</b>	<b>473486,43</b>	<b>44720,30</b>
		Балансовая стоимость (без НДС)							
		Перегородка алюминиевое стекло матовое							
		<b>216800,00</b>							

### 3 Приложения

## Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...

**3 Приложения**

#### Расходы по Чернышевского с 01.01.2020 по 31.12.2020г. в мес., без НДС

период	Расходы на охрану			Вода	Тепло	Вывоз ТКО		Уборка	Интернет
	Услуги охраны	Техническое обслуживание средств охранно-пожарной	Кнопка быстрого реагирования			Услуги по обращению с ТКО	Пользование контейнерами		
январь	109368,00	8893,00	1500,00	1756,80	31767,34	973,40	5000,00	48700,00	4472,03
февраль	102312,00	8893,00	1500,00	4509,12	29862,69	973,40	5000,00	48700,00	4472,03
март	109368,00	8893,00	1500,00	2810,88	23052,53	973,40	5000,00	48700,00	4472,03
апрель	105840,00	8893,00	1500,00	2518,08	20385,61	973,40	5000,00	48700,00	4472,03
май	109368,00	8893,00	1500,00	9428,16	10853,88	973,40	5000,00	48700,00	4472,03
июнь	105840,00	8893,00	1500,00	3279,36	0,00	973,40	5000,00	48700,00	4472,03
июль	109368,00	8893,00	1500,00	1613,12		973,40	5000,00	48700,00	4472,03
август	109368,00	3442,45	1500,00	2621,32		973,40	5000,00	48700,00	4472,03
сентябрь	105840,00	8893,00	1500,00	3931,98		973,40	5000,00	48700,00	4472,03
октябрь	109368,00	8893,00	1500,00	4536,90	19786,80	1012,34	5000,00	50224,30	4472,03
ноябрь	79200,00	8893,00	1500,00	5444,28	21019,06	1012,34	5000,00	50224,30	4472,03
декабрь	81810,00	8893,00	1500,00	4436,08	53381,57	1012,34	5000,00	50224,30	4472,03
<b>итого:</b>	<b>1237050,00</b>	<b>101265,45</b>	<b>18000,00</b>	<b>46886,08</b>	<b>54292,02</b>	<b>11797,62</b>	<b>60000,00</b>	<b>491572,90</b>	<b>53664,36</b>



**Краткая информация о компании**

«Эрнст энд Янг» является международным лидером в области аудита, налогообложения, сопровождения сделок и консультирования. Коллектив компании насчитывает 152 000 сотрудников в разных странах мира, которых объединяют общие корпоративные ценности, а также приверженность качеству оказываемых услуг. Мы создаем перспективы, раскрывая потенциал наших сотрудников, клиентов и общества в целом.

Мы постоянно расширяем наши услуги и ресурсы с учетом потребностей клиентов в различных регионах СНГ. В 19 офисах нашей фирмы (в Москве, Санкт-Петербурге, Новосибирске, Екатеринбурге, Казани, Краснодаре, Тольятти, Владивостоке, Южно-Сахалинске, Алматы, Астане, Атырау, Баку, Киеве, Донецке, Ташкенте, Тбилиси, Ереване и Минске) работают 4000 специалистов.

Более подробная информация представлена на нашем сайте:  
[www.ey.com](http://www.ey.com).

Название «Эрнст энд Янг» относится к глобальной организации, объединяющей компании, входящие в состав Ernst & Young Global Limited, каждая из которых является отдельным юридическим лицом. Ernst & Young Global Limited — юридическое лицо, созданное в соответствии с законодательством Великобритании, является компанией, ограниченной гарантиями ее участников, и не оказывает услуг клиентам.

© 2021 «Эрнст энд Янг»  
Все права защищены