

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

№ TAS-2022-00122-2022/2-Т

**Строго конфиденциально**

15 июня 2022 года



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

**Практика стратегии и сделок**

Россия, 115035, Москва,

Садовническая наб., д. 77, стр. 1

**Тел.:** +7 (495) 705 9700

+7 (495) 755 9700

**Email:** Olga.Arkhangelskaya@ru.ey.com

## Строго конфиденциально

Звереву Юрию Александровичу

Президенту НПФ «Профессиональный» (Акционерное общество)

101000, Российская Федерация, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11, эт. 5

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

15 июня 2022 года

Уважаемый Юрий Александрович,

В соответствии с договором №TAS-2022-00122 от 2 июня 2022 года (далее – «Договор»), заключенным между НПФ «Профессиональный» (АО) (далее «Заказчик») и ООО «Эрнст энд Янг – оценка и консультационные услуги» (далее «Исполнитель», «компания 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.

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



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

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

**Email:** Olga.Arkhangelskaya@ru.ey.com

## Цель оценки и ограничения использования Отчета

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

Заказчик вправе опубликовать Отчет на своем сайте [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).

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

## Характер и объем услуг

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

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

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



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

**Практика стратегии и сделок**

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

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

**Email:** Olga.Arkhangelskaya@ru.ey.com

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

Оценка была проведена по состоянию на 31 мая 2022 года.

В ходе работы были рассмотрены предоставленные нам материалы относительно местоположения, физических характеристик, правового режима и обременений, связанных с оцениваемыми правами на Объект оценки, а также проведен необходимый анализ соответствующего сегмента рынка недвижимости 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 мая 2022 года составила, округленно:

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

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

Этаж	Площадь, кв. м	Справедливая (рыночная) стоимость, руб. без НДС
Цоколь	251,1	40 379 392,50
3-й этаж	45,9	7 381 179,27
3-й этаж	38,8	6 239 428,23
<b>Итого</b>	<b>335,8</b>	<b>54 000 000</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.



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

**Практика стратегии и сделок**

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

**Тел.:** +7 (495) 705 9700

+7 (495) 755 9700

**Email:** Olga.Arkhangelskaya@ru.ey.com

- ▶ Мы предполагаем, что в связи с продажей помещения на втором этаже, размер относящегося к Объекту оценки земельного участка и размер арендных платежей по нему будет пересчитан пропорционально новой площади помещений в собственности Заказчика. Мы предполагаем, что договор аренды на долю земельного участка, относимую к Объекту оценки, будет переоформлен без существенных временных и финансовых затрат.
- ▶ Данные, на которых основана оценка, ограничены по количеству и качеству по причине нестабильности рыночных условий в связи с ситуацией высокой неопределенности на внешнем и внутренних рынках. Поскольку открытая информация по объективным причинам не позволяет достоверно выполнить прогнозы внутренних и внешних факторов, влияющих на стоимость Объекта оценки, при проведении оценки принимаются специальные допущения по ключевым факторам, использованным Исполнителем при расчетах, а именно: основные макроэкономические показатели (ИПЦ, ключевая ставка ЦБ РФ, курс валют), динамика изменения рыночных ставок аренды и операционных расходов, ставки капитализации и дисконтирования.
- ▶ После Даты оценки определенная в Отчете об оценке величина стоимости может существенно измениться. Определенную в Отчете об оценке величину стоимости следует рассматривать в качестве рекомендуемой в течение срока, меньшего, чем 6 месяцев (135-ФЗ ст.12).
- ▶ При расчете стоимости Объекта оценки применялись ключевые факторы стоимости, изложенные в сценарии социально-экономического и отраслевого развития. При развитии внешней и внутренней ситуации на рынках по иному сценарию результат оценки может существенно отличаться от определенного в Отчете об оценке.

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

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

С уважением,

Ольга Архангельская  
Партнер



## Содержание

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

### Общая часть

1

Стр. 7

### Методология оценки

2

Стр. 21

### Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Стр. 27

### Приложение

4

Стр. 56

# 1

## Общая часть

	Стр.
Аббревиатуры	8
Заявление о соответствии	10
Основные факты и выводы	11
Задание на оценку	13
Сведения о Заказчике и Исполнителе	15
Допущения и ограничительные условия, используемые Исполнителем при ...	17
Применяемые стандарты оценочной деятельности	19
Общие понятия оценки	20

# 1 Общая часть

## Аббревиатуры

### 1 Общая часть

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

#### Принятые обозначения

Заказчик	НПФ «Профессиональный» (Акционерное общество)
Исполнитель, компания ЕУ, ЕУ	ООО «Эрнст энд Янг - оценка и консультационные услуги»
Дата оценки	31 мая 2022 года
Справочник Лейфера	«Справочник оценщика недвижимости – 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.» под ред. Л.А. Лейфер, Нижний Новгород, 2021 «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора.» под ред. Л. А. Лейфер, Нижний Новгород, 2022

#### Аббревиатуры

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

# 1 Общая часть

## Аббревиатуры

### 1 Общая часть

2 Методология оценки  
3 Расчет справедливой ...  
4 Приложение

#### 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>ЦМАКП</b>	Центр макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования
<b>РФ</b>	Российская Федерация	<b>ш.</b>	шоссе
<b>см.</b>	смотри	<b>шт.</b>	штук
<b>стр.</b>	строение	<b>EIU</b>	Economist Intelligence Unit, аналитическое агентство

## 1 Общая часть

### Заявление о соответствии

#### 1 Общая часть

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

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, Александры Бербенёвой и Азизы Салимовой.

С уважением,  
Ольга Архангельская  
Партнер, Оценщик



# 1 Общая часть

## Основные факты и выводы

### 1 Общая часть

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

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

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

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

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

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

В соответствии с Договором Заказчик гарантирует, что он:

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

**Балансовая стоимость Объекта оценки** ▶ По данным Заказчика остаточная балансовая стоимость Объекта оценки на 30.04.2022 составляет 54 698 821,27 руб., месячная амортизация составляет 193 282,04 руб. Остаточная балансовая стоимость на 31.05.2022 составляет таким образом 54 505 539,23 руб.

# 1 Общая часть

## Основные факты и выводы

### 1 Общая часть

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

#### Общая информация, идентифицирующая Отчет

Номер отчета – №TAS-2022-00122-2022/2-Т  
 Дата отчета – 15 июня 2022 года  
 Срок проведения оценки – май-июнь 2022 года

#### Вид определяемой стоимости

Справедливая (рыночная) стоимость

#### Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

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

#### Цель оценки Предполагаемое использование результатов оценки

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

#### Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

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

#### Специальные допущения оценки

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

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

Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Согласованная стоимость
Не применялся	61 237 000 руб.*	50 575 000 руб.	54 000 000 руб.

\*С учетом корректировки на обременение долгосрочным договором аренды в размере 45 913 940 руб.

# 1 Общая часть

## Задание на оценку

### 1 Общая часть

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

<b>Объект оценки</b>	<p>Нежилые помещения и ассоциированный с ними земельный участок, расположенные по адресу: г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ помещение площадью 251,1 кв. м, цокольный этаж, кадастровый номер 72:23:0216003:5674;</li> <li>▶ помещение площадью 45,9 кв. м, 3 этаж, кадастровый номер 72:23:0216003:5679;</li> <li>▶ помещение площадью 38,8 кв. м, 3 этаж, кадастровый номер 72:23:0216003:5677.</li> </ul> <p>Характеристика оцениваемых помещений представлена в разделе отчета «Описание Объекта оценки».</p>
<b>Оцениваемые права</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Право собственности на оцениваемые помещения;</li> <li>▶ Право аренды на часть земельного участка, относящего к оцениваемым помещениям.</li> </ul>
<b>Обладатель оцениваемых прав:</b>	НПФ «Профессиональный» (АО)
<b>Цель оценки</b>	Целью оценки является определение справедливой стоимости Объекта оценки. Назначением оценки является предоставление Заказчику информации о справедливой стоимости Объекта оценки для отражения в финансовой отчетности по ОСБУ в соответствии с МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
<b>Предполагаемое использование результатов оценки</b>	
<b>Вид стоимости</b>	<p>Рыночная стоимость</p> <p>Для целей настоящей оценки мы использовали определение рыночной стоимости, содержащееся в Федеральном законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, согласно которому рыночная стоимость это:</p> <p>«...- наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</li> <li>- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</li> <li>- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты типичной для аналогичных объектов оценки;</li> <li>- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки с чьей-либо стороны не было;</li> <li>- платеж за объект оценки выражен в денежной форме».</li> </ul> <p>Согласно Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13, справедливая стоимость - это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки. Данному виду стоимости в Федеральных стандартах оценки соответствует рыночная стоимость.</p>

# 1 Общая часть

## Задание на оценку

### 1 Общая часть

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

#### Дата оценки

31 мая 2022 года

#### Срок проведения оценки

Май-июнь 2022 года

#### Допущения и ограничительные условия

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

#### Иные расчетные величины

Текущая стоимость арендных платежей за земельный участок с кадастровым номером 72:23:0216003:5651, расположенный по адресу: г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, до даты окончания договора аренды (14.09.2065).

# 1 Общая часть

## Сведения о Заказчике и Исполнителе

### 1 Общая часть

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

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

# 1 Общая часть

## Сведения о Заказчике и Исполнителе

**1 Общая часть**

2 Методология оценки  
3 Расчет справедливой ...  
4 Приложение

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

**1. Никитин Валентин Сергеевич**

Профессиональное образование:

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

Опыт работы в оценке – 18 лет.

Должность – директор.

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

**2. Гринченко Алина Юрьевна**

Профессиональное образование:

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

Опыт работы в оценке – 9 лет.

Должность – менеджер.

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

**3. Бербенёва Александра Сергеевна**

Профессиональное образование:

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

Опыт работы в оценке – 3 года.

Должность – консультант.

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

**4. Салимова Азиза Азамовна**

Профессиональное образование:

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

Опыт работы в оценке – 3 года

Должность – финансовый аналитик.

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

## 1 Общая часть

# Допущения и ограничительные условия, используемые Исполнителем при проведении оценки

## 1 Общая часть

2 Методология оценки

3 Расчет справедливой ...

4 Приложение

### 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.

## 1 Общая часть

# Допущения и ограничительные условия, используемые Исполнителем при проведении оценки

### 1 Общая часть

2 Методология оценки

3 Расчет справедливой ...

4 Приложение

## Дополнительные допущения

- ▶ Исполнителем не проводился осмотр Объекта оценки. Фотографии были предоставлены Заказчиком по состоянию на январь 2021 года.  
Мы предполагаем, что состояние Объекта на Дату оценки идентично его состоянию, отраженному в описаниях и на фотографиях, предоставленных Заказчиком.
- ▶ Мы предполагаем, что условия действующего договора аренды, определяющие размер арендных платежей и санкций за отказ арендатора от исполнения договора, не будут изменены в течение всего срока действия договора аренды.
- ▶ Мы предполагаем, что арендодатель и арендаторы являются независимыми сторонами.
- ▶ Мы предполагаем, что все преимущества, существующие у текущего собственника в отношении Объекта оценки, в том числе условия заключенного договора аренды, сохранятся бесспорно в случае перехода прав собственности на Объект оценки иному лицу.
- ▶ Мы предполагаем, что арендатор будет исполнять все свои обязательства по уплате арендной платы согласно условиям заключенного договора аренды.
- ▶ Данные, на которых основана оценка, ограничены по количеству и качеству по причине нестабильности рыночных условий в связи с ситуацией высокой неопределенности на внешнем и внутренних рынках. Поскольку открытая информация по объективным причинам не позволяет достоверно выполнить прогнозы внутренних и внешних факторов, влияющих на стоимость Объекта оценки, при проведении оценки принимаются специальные допущения по ключевым факторам, использованным Исполнителем при расчетах, а именно: основные макроэкономические показатели (ИПЦ, ключевая ставка ЦБ РФ, курс валют), динамика изменения рыночных ставок аренды и операционных расходов, ставки капитализации и дисконтирования.
- ▶ После Даты оценки определенная в Отчете об оценке величина стоимости может существенно измениться. Определенную в Отчете об оценке величину стоимости следует рассматривать в качестве рекомендуемой в течение срока, меньшего, чем 6 месяцев (135-ФЗ ст.12).
- ▶ При расчете стоимости Объекта оценки применялись ключевые факторы стоимости, изложенные в сценарии социально-экономического и отраслевого развития (стр. 57-58 Отчета). При развитии внешней и внутренней ситуации на рынках по иному сценарию результат оценки может существенно отличаться от определенного в Отчете об оценке.

## 1 Общая часть

### Применяемые стандарты оценочной деятельности

#### 1 Общая часть

2 Методология оценки

3 Расчет справедливой ...

4 Приложение

#### Применяемые стандарты оценки:

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

#### Обоснование применяемых стандартов

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

# 1 Общая часть

## Общие понятия оценки

### 1 Общая часть

2 Методология оценки  
3 Расчет справедливой ...  
4 Приложение

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

# 2

## Методология оценки

	Стр.
Наиболее эффективное использование	22
Методология оценки	23

## 2 Методология оценки

### Наиболее эффективное использование

1	Общая часть
2	<b>Методология оценки</b>
3	Расчет справедливой ...
4	Приложение

#### Анализ наиболее эффективного использования Объекта

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

Концепция наиболее эффективного использования основана на трех базовых критериях:

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

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



## 2 Методология оценки

### Методология оценки

1	Общая часть
<b>2</b>	<b>Методология оценки</b>
3	Расчет справедливой ...
4	Приложение

#### Затратный подход

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

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

#### Сравнительный подход

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

#### В практике оценки используются три подхода:

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

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

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

## 2 Методология оценки

### Методология оценки

1	Общая часть
2	<b>Методология оценки</b>
3	Расчет справедливой ...
4	Приложение

#### Доходный подход

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

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

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

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

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

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

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

где

I – чистый операционный доход;

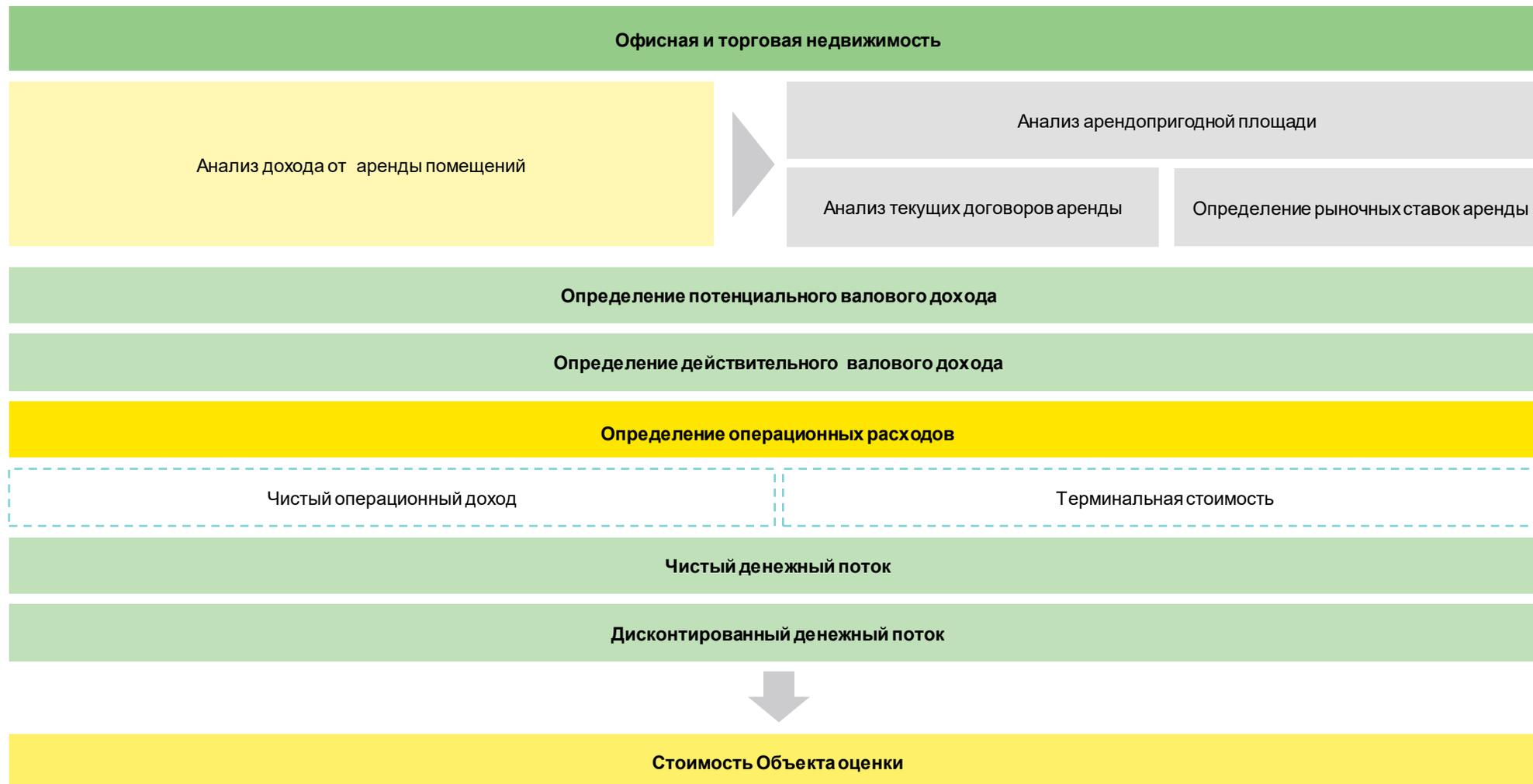
k – ставка капитализации, отражающая рыночную норму прибыли на капиталовложения сопоставимого риска.

## 2 Методология оценки

### Методология оценки

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

#### Метод дисконтирования денежных потоков



## 2 Методология оценки

### Методология оценки

1	Общая часть
2	<b>Методология оценки</b>
3	Расчет справедливой ...
4	Приложение

#### Расчет ставки дисконтирования

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

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

Расчет ставки дисконтирования представлен в разделе «Расчет справедливой (рыночной) стоимости».

#### Согласование результатов

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

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

Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца

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

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

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

# 3

## Расчет справедливой (рыночной) стоимости

	Стр.
Описание Объекта оценки	28
Анализ наиболее эффективного использования	31
Описание выбранной методологии	32
Доходный подход	33
Сравнительный подход	47
Согласование результатов и вывод о стоимости	52

### 3 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

#### Описание Объекта оценки

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

#### Объект оценки и оцениваемые права

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

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

Нежилое здание расположено на земельном участке общей площадью 943 кв. м с кадастровым номером 72:23:0216003:5651. Площадь земельного участка, относящаяся к оцениваемым помещениям, составляет 264,64 кв. м, согласно соглашению о внесении изменений в договор аренды земельного участка №23-32/236 от 20.09.2021.

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

- ▶ Выписки из ЕГРН на оцениваемые помещения от 20.04.2022;
- ▶ Договор аренды земельного участка со множественностью лиц на стороне арендатора (землеустроительное дело №23-66084) №23-32/236 от 08.10.2016

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

Фотографии Объекта оценки представлены справа.

#### Конструктивные особенности

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

В здании функционируют следующие инженерные системы:

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

#### Фотографии Объекта оценки



Источник: Фотографии Заказчика

#### Основные показатели

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

Источник: данные Заказчика

### 3 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

#### Описание Объекта оценки

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

#### Текущее использование

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

#### Описание местоположения Объекта

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

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

Калининский округ является одним из четырех административно-территориальных единиц города. В округе расположено большое количество как административных, так и жилых зданий. Данный округ обладает развитой социальной инфраструктурой. 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 Рожино, а также железнодорожный вокзал. Основными транспортными магистралями округа являются Московский тракт, ул. Интернациональная, ул. Полевая, ул. Ямская и ТКАД.

#### Доступность

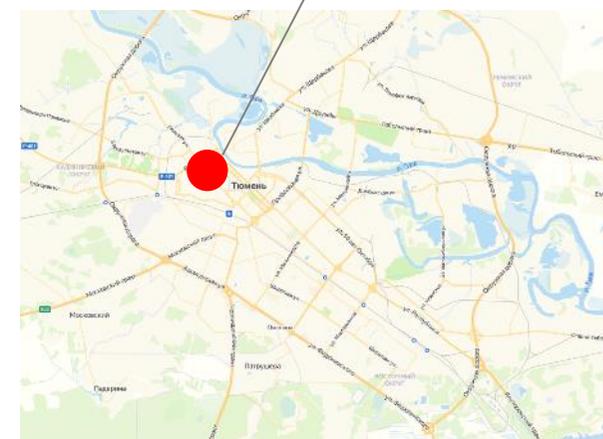
Объект оценки обладает хорошей транспортной и пешеходной доступностью благодаря расположению на первой линии улицы Чернышевского относительно недалеко от центра города. В радиусе 500 метров от Объекта оценки находятся Ледовый дворец, Тюменское президентское кадетское училище, Калининский районный суд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

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

#### Видимость

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

#### Местоположение Объекта оценки



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

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

### 3 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

#### Описание Объекта оценки

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

Фотографии Объекта оценки были предоставлены Заказчиком.



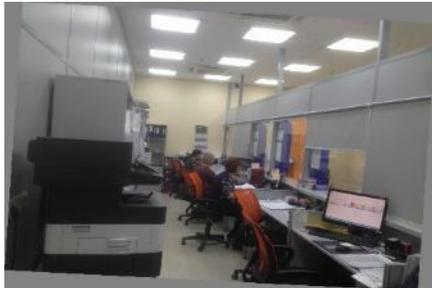
Фасад здания



Входная группа



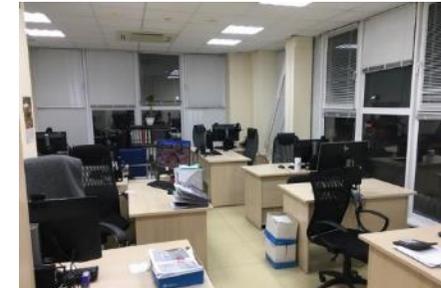
Операционный зал



Операционный зал



Офисные помещения



Офисные помещения



Коридор



Архив



Туалет и подсобные помещения

### 3 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

#### Анализ наиболее эффективного использования

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

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

Справа представлен анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки.

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

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

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

#### Анализ наиболее эффективного использования Объекта

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

Источник: анализ Исполнителя

## 3 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

### Описание выбранной методологии

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

#### 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.

### 3 Расчет справедливой (рыночной) стоимости Доходный подход

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

#### 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 июня 2022 года – 31 декабря 2030 года;
- ▶ Интервал прогноза: 1 квартал (первый период – 30 дней);
- ▶ Денежные потоки возникают в середине кварталов. Расчеты производились в рублях.

#### Расчет потенциального валового дохода

Доходная часть денежного потока формируется поступлениями от аренды помещения. Потенциальный арендный доход от оцениваемых помещений определяется в предположении полной загрузки, 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 7 917 руб./кв. м/год, без НДС (для помещений на 3 этаже) и 6 083 руб./кв. м/год, без НДС (для помещения на цокольном этаже), включая эксплуатационные расходы и коммунальные платежи (кроме электричества). Таким образом, текущая ставка аренды по долгосрочному договору существенно выше рыночной ставки аренды.

Согласно п. 8.2 дополнительного соглашения от 13.12.2018, стороны имеют право на односторонний отказ от исполнения обязательства по договору аренды, но такое право арендатора влечет за собой необходимость выплаты арендодателю денежной суммы в размере арендной платы по договору аренды за весь срок договора, не истекший к моменту отказа от исполнения обязательств по договору аренды. По состоянию на Дату оценки денежная выплата за оставшийся срок аренды составит около 107 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	июн - дек 2022*	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 и далее
ИПЦ России	7,4%	7,8%	5,1%	4,8%	4,6%	4,3%	4,0%	4,0%	4,0%

\*С учетом накопленной инфляции за январь – май 2022 г., которая составила 11,8%

Источник: ЕЦБ, Oxford Economics, ЦБ РФ, МЭР, НИУ ВШЭ, ЦМАКП, ВЭБ, МФ, прогноз Исполнителя

#### Данные долгосрочного договора

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

Источник: данные Заказчика

\* В соответствии с дополнительным соглашением от 31.03.2021 к договору аренды

### 3 Расчет справедливой (рыночной) стоимости Доходный подход

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

По данным финансовой отчетности арендатора за 1 квартал 2022 года выручка АО «Энергосбытовая компания «Восток» составила 10 798 млрд руб., а чистая прибыль – 372 млн руб. За 2021 год выручка составила 37 668 млрд. руб., а чистая прибыль – 1 624 млрд. руб., что свидетельствует о стабильно высокой платежеспособности арендатора.

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

#### Доходный подход

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

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

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

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Источник информации		tyumen.cian.ru/rent/commercial/253588560/	tyumen.cian.ru/rent/commercial/266654886/	tyumen.cian.ru/rent/commercial/265085745/	www.etagi.com/commerce/6449327/	tyumen.cian.ru/rent/commercial/266588738/	tyumen.cian.ru/rent/commercial/266588738/
Телефон		+7 (906) 823-61-09, Елена	+7 (919) 920-59-45, Александр	+7 (982) 780-04-52, представитель собственника	+7 (982) 920-25-12, Богдан	+7 (982) 920-25-12, Богдан	+7 (982) 920-25-12, Богдан
Ставка аренды, руб./кв. м/год		8 400	10 200	9 600	9 631	8 763**	10 800
Система налогообложения		УСН	УСН	УСН	УСН	УСН	УСН
Коммунальные платежи	Включены, кроме электричества	Включены	Не включены	Включены, кроме электричества	Не включены	Не включены	Включены, кроме теплоснабжения
Эксплуатационные платежи	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены, кроме охраны	Включены, кроме охраны	Включены
Корректировка, руб./кв. м/год		-615	301	0	1 201	1 201	220
Скорректированная ставка		7 785	10 501	9 600	10 832	9 964	11 020
Тип (предложение/сделка)		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		-7%	-7%	-7%	-7%	-7%	-7%
Скорректированная ставка		7 240	9 766	8 928	10 074	9 267	10 248
Дата предложения/сделки	31.05.2022	Май 2022 г.	Май 2022 г.	Май 2022 г.	Май 2022 г.	Май 2022 г.	Май 2022 г.
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка		7 240	9 766	8 928	10 074	9 267	10 248
Местоположение	ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3	ул. Челюскинцев, д. 48	ул. Чернышевского, д. 1Б	ул. Советская, д. 55/4	ул. Республики, д. 14/4	ул. Ленина, д. 2А	Грибоедова, д. 3
Корректировка		-5%	0%	-5%	-5%	-5%	-5%
Общая площадь, кв. м	251,1	90,0	70,0	348,3	276,6	172,0	250,0
Корректировка		-4%	-5%	1%	0%	-1%	0%
Доля помещений 1-ого этажа			100%	9%		50%	100%
Доля помещений 2-го этажа и выше				91%	100%		
Доля помещений цоколя	100%					50%	
Доля помещений подвала		100%					
Корректировка		5%	-19%	-19%	-19%	-13%	-19%
Совокупная корректировка		-4%	-23%	-22%	-23%	-19%	-23%
Скорректированная ставка		6 985	7 550	6 927	7 785	7 547	7 890
Отделка и состояние помещений	Стандартная отделка (за выездом арендатора)*	Стандартная отделка (за выездом арендатора)	Стандартная	Стандартная отделка (за выездом арендатора)	Стандартная отделка (за выездом арендатора)	Стандартная отделка (за выездом арендатора)	Стандартная отделка (за выездом арендатора)
Корректировка, руб./кв. м		0	-960	0	0	0	0
Скорректированная ставка		6 985	6 590	6 927	7 785	7 547	7 890
Вес		17%	17%	17%	17%	17%	17%
<b>Рыночная ставка аренды, руб./кв. м/год, включая эксплуатационные и коммунальные расходы (кроме электричества)</b>	<i>с НДС, округленно</i>	7 300					
	<i>без НДС</i>	6 083					

Источник: расчеты и предположения Исполнителя

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

\*\* По данным брокера, в арендную ставку аналога 5, которая составляет 9 600 руб./кв. м/год, включена стоимость 2 машино-мест в подземном паркинге. Поскольку Объект оценки не имеет подземного паркинга, мы применили понижающую корректировку ставке аренды аналога 5. По данным открытых источников, ставка аренды машино-места в здании, в котором расположен аналог, составляет 6 000 руб./м-мес. Таким образом, корректировка к ставке аренды офисного помещения составила 827 руб./кв. м/год. Используемая в расчете ставка составляет 8 763 руб./кв. м/год.

### 3 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

#### Доходный подход

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

#### Расчет рыночной ставки аренды офисных помещений на 3 этаже

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

Характеристика	Объект оценки	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Источник информации		tyumen.cian.ru/rent/commercialtyumen.cian.ru/rent/commercial	tyumen.cian.ru/rent/commercial	www.etagi.com/commerce/644	tyumen.cian.ru/rent/commercialtyumen.cian.ru/rent/commercial	tyumen.cian.ru/rent/commercial
		/266654886/	/265085745/	9327/	/266588738/	/266588738/
Телефон		+7 (919) 920-59-45, Александр	+7 (982) 780-04-52, представитель собственника	+7 (982) 920-25-12, Богдан	+7 (982) 920-25-12, Богдан	+7 (982) 920-25-12, Богдан
Ставка аренды, руб./кв. м/год		10 200	9 600	9 631	8 763**	10 800
Система налогообложения		УСН	УСН	УСН	УСН	УСН
Коммунальные платежи	Включены, кроме электричества	Не включены	Включены, кроме электричества	Не включены	Не включены	Включены, кроме теплоснабжения
Эксплуатационные платежи	Включены	Включены	Включены	Включены, кроме охраны	Включены, кроме охраны	Включены
Корректировка, руб./кв. м/год		301	0	1 201	1 201	220
Скорректированная ставка		10 501	9 600	10 832	9 964	11 020
Тип (предложение/сделка)		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		-7%	-7%	-7%	-7%	-7%
Скорректированная ставка		9 766	8 928	10 074	9 267	10 248
Дата предложения/сделки	31.05.2022	Май 2022 г.	Май 2022 г.	Май 2022 г.	Май 2022 г.	Май 2022 г.
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка		9 766	8 928	10 074	9 267	10 248
Местоположение	ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3	ул. Чернышевского, д. 1Б	ул. Советская, д. 55/4	ул. Республики, д. 14/4	ул. Ленина, д. 2А	Грибоедова, д. 3
Корректировка		0%	-5%	-5%	-5%	-5%
Общая площадь, кв. м	84,7	70,0	348,3	276,6	172,0	250,0
Корректировка		-1%	5%	4%	3%	4%
Доля помещений 1-ого этажа		100%	9%		50%	100%
Доля помещений 2-го этажа и выше	100%		91%	100%		
Доля помещений цоколя					50%	
Корректировка		0%	-1%	0%	7%	0%
Паркинг	Стихийный	Стихийный	Стихийный	Наземный	Подземный	Наземный
Корректировка		0%	0%	0%	-1%	0%
Совокупная корректировка		-1%	0%	-1%	5%	-1%
Скорректированная ставка		9 697	8 897	9 999	9 693	10 134
Отделка и состояние помещений	Стандартная отделка (за выездом арендатора)*	Стандартная	Стандартная отделка (за выездом арендатора)	Стандартная отделка (за выездом арендатора)	Стандартная отделка (за выездом арендатора)	Стандартная отделка (за выездом арендатора)
Корректировка, руб./кв. м		-960	0	0	0	0
Скорректированная ставка		8 737	8 897	9 999	9 693	10 134
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</i>	9 500				
	<i>без НДС</i>	7 917				

Источник: расчеты и предположения Исполнителя

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

\*\* По данным брокера, в арендную ставку аналога 5, которая составляет 9 600 руб./кв. м/год, включена стоимость 2 машино-мест в подземном паркинге. Поскольку Объект оценки не имеет подземного паркинга, мы применили понижающую корректировку ставке аренды аналога 5. По данным открытых источников, ставка аренды машино-места в здании, в котором расположен аналог, составляет 6 000 руб./м.м/мес. Таким образом, корректировка к ставке аренды офисного помещения составила 827 руб./кв. м/год. Используемая в расчете ставка составляет 8 763 руб./кв. м/год.

### 3 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

#### Доходный подход

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

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. Аналог 3, также как и оцениваемый объект, включает эксплуатационные и коммунальные расходы, кроме электричества.

Ставка аренды аналога 1 включает в том числе расходы на электричество. Аналог 2 не включает в ставку коммунальные расходы, а аналоги 4 и 5 не включает коммунальных расходов и расходов на охрану. Аналог 6 включает эксплуатационные и коммунальные расходы, кроме теплоснабжения. 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. Подробнее – раздел «Расчет чистого операционного дохода».

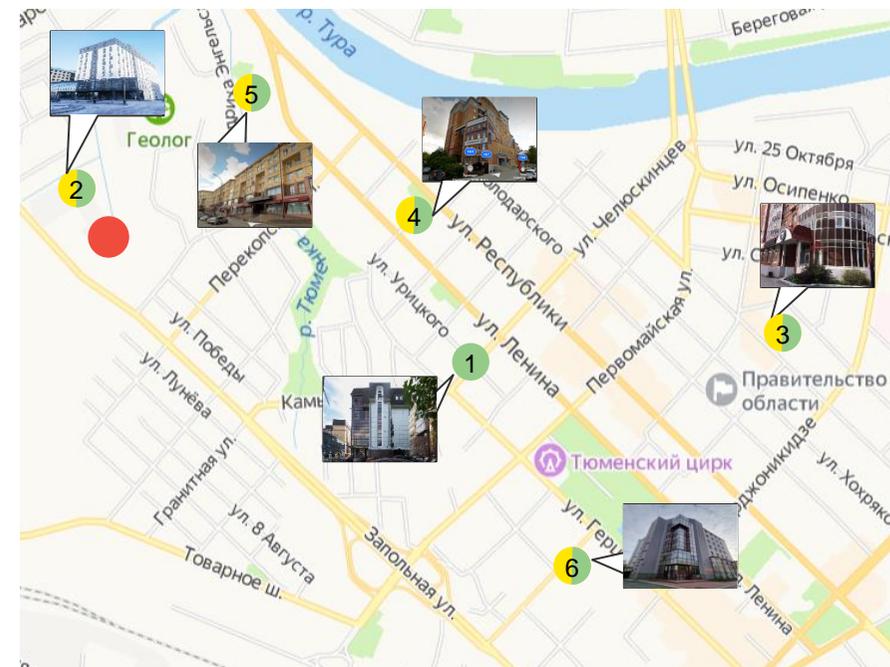
**Корректировка на тип цены (сделка/ предложение).** Для объектов, предлагаемых в аренду, запрашиваемые ставки, как правило, несколько выше тех, по которым фактически заключаются сделки.

Значение корректировки было определено на уровне 7%, что соответствует среднему значению диапазона, приведенного в Справочнике Лейфера для высококлассных офисов (табл. 493).

**Корректировка на время сделки/ предложения.** Используемые для расчета аналоги присутствовали на рынке недвижимости в мае 2022 года. Оценка проводится на 31 мая 2022 года. Таким образом, корректировка на 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 3 этажа
- Аналоги для цокольного этажа
- 2 ул. Чернышевского, д. 15
- 1 ул. Челюскинцев, д. 48
- 3 ул. Советская, д. 55/4
- 2 ул. Чернышевского, д. 15
- 4 ул. Республики, д. 14/4
- 3 ул. Советская, д. 55/4
- 5 ул. Ленина, д. 2А
- 4 ул. Республики, д. 14/4
- 5 ул. Ленина, д. 2А

### 3 Расчет справедливой (рыночной) стоимости Доходный подход

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

Диапазоны корректировок на местоположение представлены в таблице ниже.

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

Источник: анализ Исполнителя

Все аналоги, кроме аналога 2 расположены ближе к центру города, что является более престижным местоположением для офисной недвижимости в Тюмени относительно Объекта оценки. Для данных аналогов была применена корректировка -5%. Аналог 2 является сопоставимым с Объектом оценки, поэтому корректировка к его ставке не применялась.

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

Размер корректировок был определен согласно Справочнику Лейфера. Для расчета корректировки на площадь для ставок аренды мы применяли следующую формулу (зависимость удельной арендной ставки от площади объекта офисного назначения, города с численностью населения 500 – 1 000 тыс. чел., рис. 86):

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

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

Корректировка на площадь определяется по формуле:

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

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

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

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

**Корректировка на структуру площадей.** Поскольку мы анализировали арендные ставки и цены предложений аналогов в расчете на общую площадь объекта, необходимо учесть наличие в составе общей площади объекта оценки и/или аналогов помещений, расположенных на 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:

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

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

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

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

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

### 3 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

#### Доходный подход

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

#### Коэффициенты ставок аренды на разных этажах

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

Источник: Справочник Лейфера

#### Корректировка на отделку и состояние помещений.

На Дату оценки Объект оценки имеет стандартную отделку. Аналог 2 имеет улучшенную отделку, поэтому к его ставке аренды была применена абсолютная корректировка. Остальные аналоги считаются сопоставимыми с Объектом оценки, поэтому к их ставке аренды не была применена данная корректировка.

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

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

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

Уровень отделки объекта-аналога	Разница стоимости отделки Объекта и аналога, руб./кв. м, с НДС	Значение корректировки с учетом 5-летнего срока аренды,
Без отделки	19 200	3 840
Под чистовую отделку	14 400	2 880
Стандартная (за выездом арендатора)	0	0
Стандартная отделка	-4 800	-960

Источник: анализ Исполнителя

### 3 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

#### Доходный подход

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

Динамика рыночной ставки аренды была определена на уровне инфляции (таблица «Макроэкономические предположения» ранее в Отчете). Учитывая События, мы предполагаем, что среднерыночный рост ставок аренды с Даты оценки до конца 2022 года составит 0%, в 2023 году – ½ ИПЦ, далее – ИПЦ.

#### Расчет действительного валового дохода от аренды

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

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

#### Расчет чистого операционного дохода

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

#### Операционные расходы

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

**Эксплуатационные и коммунальные расходы.** Согласно действующему договору аренды, арендатор самостоятельно несет расходы на эксплуатацию помещений и коммунальные расходы. Следовательно, в расчетах мы предполагаем, что до конца договора аренды арендодатель не несет эксплуатационные и коммунальные расходы.

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

Для определения уровня расходов мы использовали данные Заказчика за январь – май 2022 года, пересчитанные в годовое значение.

Размер индексации эксплуатационных и коммунальных расходов года был определен путем взвешивания индекса роста цен на ЖКХ в г. Тюмень, индекса роста номинальной заработной платы и ИПЦ. С 2025 года рост определен на уровне ИПЦ.

#### Фактические эксплуатационные и коммунальные расходы

Показатель	Значение, руб./кв. м/год, без НДС
<b>Эксплуатационные расходы</b>	<b>1 956</b>
Охрана	1 272
Вывоз ТКО	74
Уборка	455
Охранная и пожарная сигнализация	155
<b>Коммунальные расходы (кроме электричества)</b>	<b>251</b>
Вода	68
Тепло	183

Источник: данные Заказчика

#### Индексация эксплуатационных и коммунальных расходов

Год	Доля в расходах	июнь-дек 2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028 и далее
Коммунальные услуги*	15%	14,9%	7,0%	6,7%	4,8%	4,6%	4,3%	4,0%
Охрана и уборка**	71%	5,7%	7,8%	5,1%	4,8%	4,6%	4,3%	4,0%
Прочие эксплуатационные расходы	14%	7,4%	7,0%	6,7%	4,8%	4,6%	4,3%	4,0%
<b>Средневзвешенный рост</b>		<b>7,9%</b>	<b>7,2%</b>	<b>6,2%</b>	<b>4,8%</b>	<b>4,6%</b>	<b>4,3%</b>	<b>4,0%</b>

Источник: анализ Исполнителя

\*По данным Департамента тарифной и ценовой политики Тюменской области, в связи с необходимостью исполнения мероприятий инвестиционных программ в сфере водоснабжения, водоотведения и теплоснабжения, индексация тарифов ЖКХ в 2022 году в г. Тюмень составит 14,9%, что превышает уровень, установленный Постановлением Правительства РФ от 30.10.2021 №3073-р (3,4%).

\*\* Поскольку затраты на охрану и уборку по сути представляют собой затраты на персонал (охранники, уборщики), то они существенно зависят от уровня заработной платы. К данным статьям расходов применяется прогнозный рост номинальной заработной платы, определенный по данным ЦБ РФ.

Фактические расходы на охрану составили 1 272 руб./кв. м, без учета НДС, что значительно превышает рыночный уровень ввиду специфики деятельности арендатора – расчетный центр. Поэтому, расходы на охрану после окончания текущего договора аренды были определены на среднерыночном уровне – 750 руб./кв. м/год, без НДС, в соответствии с данными в таблице на следующей странице Отчета.

### 3 Расчет справедливой (рыночной) стоимости Доходный подход

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

#### Расчет рыночного уровня расходов на охрану

Источник	Значение, руб./кв. м/год, без НДС	Расчет
Фактические данные Заказчика по сопоставимым объектам недвижимости в г. Сургуте	720	Факт
Фактические данные Заказчика по сопоставимым объектам недвижимости в г. Кургане	784	Факт
<b>Итого, округлённо</b>	<b>750</b>	

Источник: данные Заказчика, анализ Исполнителя

Таким образом, с учетом расходов на охрану на уровне 750 руб./кв. м, без НДС, эксплуатационные и коммунальные расходы (кроме электричества) были определены на уровне 1 680 руб./кв. м, без НДС в ценах 2022 года.

**Земельные платежи.** Согласно договору аренды земельного участка от 08.10.2016 № 23-32/236, здание, в котором находятся оцениваемые помещения, расположено на земельном участке площадью 943 кв. м (кадастровый номер 72:23:0216003:5651). Доля ЗУ, относимая к Объекту оценки, составляет 264,64 кв. м. Земельные платежи определены согласно расчету в соглашении о внесении изменений в договор аренды земельного участка от 20.09.2021 г. и составляют 43 210 рублей в год. При этом, согласно распоряжению Департамента имущественных отношений Тюменской области от 03.11.2021 г. №361/16 были утверждены результаты кадастровой оценки стоимости земельных участков категории земель населенных пунктов и объектов недвижимости (зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест), расположенных в Тюменской области, по состоянию на 01.01.2021. Кадастровая стоимость земельного участка по состоянию на 01.01.2021 составила 4 782 424,5 руб., таким образом, арендная плата за долю земельного участка, относимого к Объекту оценки составила 26 842 руб.

В расчет заложено предположение о росте величины земельных платежей ввиду переоценки кадастровой стоимости земельного участка. В соответствии с изменениями в Федеральный закон от 3 июля 2016 года №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» следующая государственная кадастровая оценка пройдет в 2022 году и будет применяться с 01.01.2023 (без учета ограничений по периодичности проведения государственной кадастровой оценки) и должна будет проводиться раз в четыре года.

Начиная с 2023 года в расчет заложено предположение о переоценке кадастровой стоимости земельного участка 1 раз в 4 года на величину накопленного роста цен (ставок аренды) на офисном рынке Тюмени. Поскольку в соответствии с ФЗ № 67-ФЗ от 26.03.2022, кадастровая стоимость в 2023 году не может быть увеличена, прогнозный рост кадастровой стоимости 2023 года применяется в 2024 году. При этом для переоценки использован рост арендной ставки за 2021 год.

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

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

### 3 Расчет справедливой (рыночной) стоимости Доходный подход

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

**Страховые платежи.** Сумма страховых платежей определена на уровне фактических платежей и составила 29 500 руб./год. Страховые платежи считаются неизменными в течение прогнозного периода.

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

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

#### 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 13% (для денежного потока до налогообложения). Расчет ставки капитализации приведен на следующей странице Отчета.

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

#### Расчет терминальной стоимости

Показатель	Значение		
<b>Ставка аренды в терминальном году, руб./кв. м/год</b>			
Помещения на цокольном этаже	[1]	8 738	рыночная ставка аренды помещений на цокольном этаже (6 983 руб./кв. м) * накопленный рост рынка (1,44)
Помещения на 3 этаже	[2]	11 372	рыночная ставка аренды помещения на 3 этаже (7 917 руб./кв. м) * накопленный рост рынка (1,44)
<b>Потенциальный валовой доход</b>	<b>[3]</b>	<b>3 157 265</b>	<b>[1] * площадь помещений на 3 этаже + [2] * площадь помещения на цокольном этаже</b>
<b>Потери от недозагрузки</b>	<b>[4]</b>	<b>(157 863)</b>	<b>[3] * уровень недозагрузки (5%)</b>
<b>Действительный валовой доход</b>	<b>[5]</b>	<b>2 999 402</b>	<b>[3] + [4]</b>
<b>Операционные расходы</b>	<b>[6]</b>	<b>(1 811 580)</b>	<b>[7] + [8] + [9] + [10]</b>
Эксплуатационные расходы	[7]	(913 478)	эксплуатационные расходы (1 680 руб./кв. м) * накопленный рост (1,62)
Земельные платежи	[8]	(41 952)	фактические земельные платежи (26 842 руб.)* накопленный рост рынка, с учётом периодичности переоценки раз в 4 года (1,56)
Расходы на страхование	[9]	(29 500)	договор страхования № 439/12/919/0000178/21 от 23.08.2021
Налог на имущество	[10]	(826 650)	среднегодовая стоимость в терминальном году (37 575 000 руб.) * 2,2%
<b>Чистый операционный доход</b>	<b>[11]</b>	<b>1 187 821</b>	<b>[5] + [6]</b>
Брокерская комиссия за сдачу в аренду	[12]	(49 990)	([3] + [4]) * брокерская комиссия (8,33%) / срок смены арендаторов (5 лет)
Фонд капитальных затрат	[13]	(31 570)	[3] * капитальный резерв (1%)
<b>Денежный поток</b>	<b>[14]</b>	<b>1 269 381</b>	<b>[11] + [12] + [13]</b>
Терминальная стоимость	[15]	8 509 710	[14] / ставка капитализации (13%)
Брокерская комиссия за продажу	[16]	(42 549)	[15] * брокерская комиссия (0,5%)
<b>Итого, доход от продажи Объекта, руб.</b>		<b>8 467 161</b>	<b>[14] + [15]</b>

Источник: анализ Исполнителя

### 3 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

#### Доходный подход

1	Общая часть
2	Методология оценки
3	<b>Расчет справедливой ...</b>
4	Приложение

#### Расчет ставок капитализации и дисконтирования

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

Как правило, информация о фактических сделках в регионах РФ крайне ограничена, в связи с чем мы определили ставки капитализации на основе открытых аналитических данных по г. Москве с учетом поправки на регион расположения Объекта оценки. Поправка на регион определена на основе консультаций с брокерскими и аналитическими компаниями.

Регион	Ставка капитализации	Поправка на регион
Москва	10,0%*	
Санкт-Петербург	10,75%	+ 0,75% к г. Москва**
Города-миллионники	11,0%	+ 1% к г. Москва
Прочие регионы	12,0%	+ 2% к г. Москва

Источник: S. A. Ricci, анализ исполнителя

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

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

Таким образом, ставка капитализации для г. Тюмень может быть определена на уровне 12%, что также подтверждается данными, приведенными в Справочнике Лейфера для регионов РФ (8,3%-16,2%). При этом данная ставка определена по состоянию на декабрь 2021 года (до Событий), в связи с чем она была увеличена на 2%. Размер поправки, связанной с Событиями, был определен на основе консультаций с ключевыми участниками рынка недвижимости (крупные брокерские и консалтинговые компании, банки). Таким образом, текущая ставка капитализации составила 14%.

Терминальная ставка капитализации определена на уровне 13%, поскольку мы предполагаем, что к концу прогнозного периода произойдет постепенное восстановление экономики и компрессия ставок капитализации.

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

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

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

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

$$R = r - g, \text{ где}$$

R – ставка капитализации;

r – ставка дисконтирования;

g – среднегодовой рост рынка недвижимости.

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

**Таким образом, используемая в расчете ставка дисконтирования составляет 18%.**

### 3 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

#### Доходный подход

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

#### Прогноз денежных потоков

Номер периода	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Начало периода	1 июн 22	1 июл 22	1 окт 22	1 янв 23	1 апр 23	1 июл 23	1 окт 23	1 янв 24	1 апр 24	1 июл 24	1 окт 24	1 янв 25	1 апр 25
Конец периода	30 июн 22	30 сен 22	31 дек 22	31 мар 23	30 июн 23	30 сен 23	31 дек 23	31 мар 24	30 июн 24	30 сен 24	31 дек 24	31 мар 25	30 июн 25
<b>ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД</b>													
Потенциальный доход от помещений	791 496	2 427 255	2 427 255	2 516 958	2 544 924	2 572 890	2 572 890	2 690 249	2 690 249	2 719 812	2 719 812	2 828 054	2 859 477
по действующим договорам	791 496	2 427 255	2 427 255	2 516 958	2 544 924	2 572 890	2 572 890	2 690 249	2 690 249	2 719 812	2 719 812	2 828 054	2 859 477
по новым договорам													
<b>Итого, потенциальный валовой доход</b>	<b>791 496</b>	<b>2 427 255</b>	<b>2 427 255</b>	<b>2 516 958</b>	<b>2 544 924</b>	<b>2 572 890</b>	<b>2 572 890</b>	<b>2 690 249</b>	<b>2 690 249</b>	<b>2 719 812</b>	<b>2 719 812</b>	<b>2 828 054</b>	<b>2 859 477</b>
<b>ПОТЕРИ ПЛАТЕЖЕЙ</b>													
Потери от неполной загруженности помещений													
<b>Итого, потери платежей</b>													
<b>ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД</b>	<b>791 496</b>	<b>2 427 255</b>	<b>2 427 255</b>	<b>2 516 958</b>	<b>2 544 924</b>	<b>2 572 890</b>	<b>2 572 890</b>	<b>2 690 249</b>	<b>2 690 249</b>	<b>2 719 812</b>	<b>2 719 812</b>	<b>2 828 054</b>	<b>2 859 477</b>
<b>ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ</b>													
Эксплуатационные расходы													
Земельные платежи	(2 206)	(6 766)	(6 766)	(6 619)	(6 692)	(6 766)	(6 766)	(7 665)	(7 665)	(7 749)	(7 749)	(7 602)	(7 686)
Расходы на страхование	(2 425)	(7 436)	(7 436)	(7 274)	(7 355)	(7 436)	(7 436)	(7 335)	(7 335)	(7 415)	(7 415)	(7 274)	(7 355)
Налог на имущество	0	(295 763)	(293 288)	(290 813)	(288 338)	(285 863)	(282 975)	(280 500)	(278 025)	(275 550)	(273 075)	(270 600)	(268 125)
<b>Итого, операционные расходы</b>	<b>(4 631)</b>	<b>(309 964)</b>	<b>(307 489)</b>	<b>(304 705)</b>	<b>(302 385)</b>	<b>(300 064)</b>	<b>(297 176)</b>	<b>(295 500)</b>	<b>(293 025)</b>	<b>(290 715)</b>	<b>(288 240)</b>	<b>(285 476)</b>	<b>(283 166)</b>
<b>ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД</b>	<b>786 865</b>	<b>2 117 291</b>	<b>2 119 766</b>	<b>2 212 253</b>	<b>2 242 539</b>	<b>2 272 826</b>	<b>2 275 714</b>	<b>2 394 749</b>	<b>2 397 224</b>	<b>2 429 097</b>	<b>2 431 572</b>	<b>2 542 578</b>	<b>2 576 311</b>
<b>ПРОЧИЕ РАСХОДЫ</b>													
Брокерская комиссия за сдачу в аренду													
Фонд капитальных затрат	(1 812)	(5 495)	(5 495)	(5 495)	(5 544)	(5 593)	(5 643)	(5 693)	(5 780)	(5 868)	(5 958)	(6 049)	(6 121)
<b>Итого, прочие расходы</b>	<b>(1 812)</b>	<b>(5 495)</b>	<b>(5 495)</b>	<b>(5 495)</b>	<b>(5 544)</b>	<b>(5 593)</b>	<b>(5 643)</b>	<b>(5 693)</b>	<b>(5 780)</b>	<b>(5 868)</b>	<b>(5 958)</b>	<b>(6 049)</b>	<b>(6 121)</b>
<b>Денежный поток до налогообложения</b>	<b>785 054</b>	<b>2 111 796</b>	<b>2 114 271</b>	<b>2 206 758</b>	<b>2 236 995</b>	<b>2 267 233</b>	<b>2 270 071</b>	<b>2 389 056</b>	<b>2 391 444</b>	<b>2 423 229</b>	<b>2 425 614</b>	<b>2 536 529</b>	<b>2 570 190</b>
Фактор дисконтирования	0,9932	0,9661	0,9267	0,8893	0,8535	0,8189	0,7854	0,7535	0,7231	0,6937	0,6654	0,6385	0,6129
<b>Дисконтированный денежный поток</b>	<b>779 736</b>	<b>2 040 304</b>	<b>1 959 286</b>	<b>1 962 379</b>	<b>1 909 338</b>	<b>1 856 549</b>	<b>1 782 969</b>	<b>1 800 211</b>	<b>1 729 212</b>	<b>1 681 028</b>	<b>1 613 974</b>	<b>1 619 592</b>	<b>1 575 145</b>
<b>Стоимость Объекта оценки на Дату оценки, руб., без НДС, округленно</b>	<b>50 575 000</b>												

Источник: расчеты Исполнителя

### 3 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

#### Доходный подход

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

#### Прогноз денежных потоков (продолжение)

Номер периода	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
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
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
<b>ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД</b>													
Потенциальный доход от помещений	2 890 899	2 890 899	2 997 737	3 031 045	3 064 353	3 064 353	3 177 601	3 212 908	3 248 215	3 248 215	3 396 377	3 396 377	3 433 700
по действующим договорам	2 890 899	2 890 899	2 997 737	3 031 045	3 064 353	3 064 353	3 177 601	3 212 908	3 248 215	3 248 215	3 396 377	3 396 377	3 433 700
по новым договорам													
<b>Итого, потенциальный валовой доход</b>	<b>2 890 899</b>	<b>2 890 899</b>	<b>2 997 737</b>	<b>3 031 045</b>	<b>3 064 353</b>	<b>3 064 353</b>	<b>3 177 601</b>	<b>3 212 908</b>	<b>3 248 215</b>	<b>3 248 215</b>	<b>3 396 377</b>	<b>3 396 377</b>	<b>3 433 700</b>
<b>ПОТЕРИ ПЛАТЕЖЕЙ</b>													
Потери от неполной загруженности помещений													
<b>Итого, потери платежей</b>													
<b>ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД</b>	<b>2 890 899</b>	<b>2 890 899</b>	<b>2 997 737</b>	<b>3 031 045</b>	<b>3 064 353</b>	<b>3 064 353</b>	<b>3 177 601</b>	<b>3 212 908</b>	<b>3 248 215</b>	<b>3 248 215</b>	<b>3 396 377</b>	<b>3 396 377</b>	<b>3 433 700</b>
<b>ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ</b>													
Эксплуатационные расходы													
Земельные платежи	(7 771)	(7 771)	(7 602)	(7 686)	(7 771)	(7 771)	(8 772)	(8 870)	(8 967)	(8 967)	(8 845)	(8 845)	(8 943)
Расходы на страхование	(7 436)	(7 436)	(7 274)	(7 355)	(7 436)	(7 436)	(7 274)	(7 355)	(7 436)	(7 436)	(7 335)	(7 335)	(7 415)
Налог на имущество	(265 650)	(263 175)	(260 700)	(258 225)	(255 338)	(252 863)	(250 388)	(247 913)	(245 438)	(242 963)	(240 488)	(238 013)	(235 538)
<b>Итого, операционные расходы</b>	<b>(280 856)</b>	<b>(278 381)</b>	<b>(275 576)</b>	<b>(273 266)</b>	<b>(270 544)</b>	<b>(268 069)</b>	<b>(266 434)</b>	<b>(264 137)</b>	<b>(261 840)</b>	<b>(259 365)</b>	<b>(256 668)</b>	<b>(254 193)</b>	<b>(251 895)</b>
<b>ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД</b>	<b>2 610 043</b>	<b>2 612 518</b>	<b>2 722 161</b>	<b>2 757 779</b>	<b>2 793 810</b>	<b>2 796 285</b>	<b>2 911 168</b>	<b>2 948 771</b>	<b>2 986 374</b>	<b>2 988 849</b>	<b>3 139 710</b>	<b>3 142 185</b>	<b>3 181 805</b>
<b>ПРОЧИЕ РАСХОДЫ</b>													
Брокерская комиссия за сдачу в аренду													
Фонд капитальных затрат	(6 193)	(6 267)	(6 341)	(6 412)	(6 484)	(6 557)	(6 630)	(6 700)	(6 770)	(6 841)	(6 913)	(6 982)	(7 050)
<b>Итого, прочие расходы</b>	<b>(6 193)</b>	<b>(6 267)</b>	<b>(6 341)</b>	<b>(6 412)</b>	<b>(6 484)</b>	<b>(6 557)</b>	<b>(6 630)</b>	<b>(6 700)</b>	<b>(6 770)</b>	<b>(6 841)</b>	<b>(6 913)</b>	<b>(6 982)</b>	<b>(7 050)</b>
<b>Денежный поток до налогообложения</b>	<b>2 603 850</b>	<b>2 606 251</b>	<b>2 715 820</b>	<b>2 751 367</b>	<b>2 787 326</b>	<b>2 789 728</b>	<b>2 904 538</b>	<b>2 942 071</b>	<b>2 979 604</b>	<b>2 982 008</b>	<b>3 132 796</b>	<b>3 135 203</b>	<b>3 174 754</b>
Фактор дисконтирования	0,5880	0,5640	0,5412	0,5194	0,4983	0,4780	0,4587	0,4402	0,4224	0,4051	0,3887	0,3730	0,3578
<b>Дисконтированный денежный поток</b>	<b>1 530 960</b>	<b>1 469 800</b>	<b>1 469 718</b>	<b>1 429 127</b>	<b>1 389 002</b>	<b>1 333 433</b>	<b>1 332 224</b>	<b>1 295 218</b>	<b>1 258 464</b>	<b>1 208 051</b>	<b>1 217 590</b>	<b>1 169 299</b>	<b>1 135 959</b>

Источник: расчеты Исполнителя

### 3 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

#### Доходный подход

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

#### Прогноз денежных потоков (продолжение)

Номер периода	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39
Начало периода	1 окт 28	1 янв 29	1 апр 29	1 июл 29	1 окт 29	1 янв 30	1 апр 30	1 июл 30	1 окт 30	1 янв 31	1 апр 31	1 июл 31	1 окт 31
Конец периода	31 дек 28	31 мар 29	30 июн 29	30 сен 29	31 дек 29	31 мар 30	30 июн 30	30 сен 30	31 дек 30	31 мар 31	30 июн 31	30 сен 31	31 дек 31
<b>ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД</b>													
Потенциальный доход от помещений	3 433 700	3 570 353	3 610 023	3 649 694	3 649 694	3 784 574	3 826 625	3 868 675	3 868 675	767 019	783 184	799 592	807 471
по действующим договорам	3 433 700	3 570 353	3 610 023	3 649 694	3 649 694	3 784 574	3 826 625	3 868 675	3 868 675				
по новым договорам										767 019	783 184	799 592	807 471
<b>Итого, потенциальный валовой доход</b>	<b>3 433 700</b>	<b>3 570 353</b>	<b>3 610 023</b>	<b>3 649 694</b>	<b>3 649 694</b>	<b>3 784 574</b>	<b>3 826 625</b>	<b>3 868 675</b>	<b>3 868 675</b>	<b>767 019</b>	<b>783 184</b>	<b>799 592</b>	<b>807 471</b>
<b>ПОТЕРИ ПЛАТЕЖЕЙ</b>													
Потери от неполной загруженности помещений										(38 351)	(39 159)	(39 980)	(40 374)
<b>Итого, потери платежей</b>										<b>(38 351)</b>	<b>(39 159)</b>	<b>(39 980)</b>	<b>(40 374)</b>
<b>ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД</b>	<b>3 433 700</b>	<b>3 570 353</b>	<b>3 610 023</b>	<b>3 649 694</b>	<b>3 649 694</b>	<b>3 784 574</b>	<b>3 826 625</b>	<b>3 868 675</b>	<b>3 868 675</b>	<b>728 668</b>	<b>744 024</b>	<b>759 612</b>	<b>767 097</b>
<b>ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ</b>													
Эксплуатационные расходы										(221 919)	(226 595)	(231 343)	(233 622)
Земельные платежи	(8 943)	(8 772)	(8 870)	(8 967)	(8 967)	(8 772)	(8 870)	(8 967)	(8 967)	(10 344)	(10 459)	(10 574)	(10 574)
Расходы на страхование	(7 415)	(7 274)	(7 355)	(7 436)	(7 436)	(7 274)	(7 355)	(7 436)	(7 436)	(7 274)	(7 355)	(7 436)	(7 436)
Налог на имущество	(233 063)	(230 588)	(228 113)	(225 225)	(222 750)	(220 275)	(217 800)	(215 325)	(212 850)	(210 375)	(207 900)	(205 425)	(202 950)
<b>Итого, операционные расходы</b>	<b>(249 420)</b>	<b>(246 634)</b>	<b>(244 337)</b>	<b>(241 628)</b>	<b>(239 153)</b>	<b>(236 321)</b>	<b>(234 024)</b>	<b>(231 728)</b>	<b>(229 253)</b>	<b>(449 912)</b>	<b>(452 309)</b>	<b>(454 777)</b>	<b>(454 582)</b>
<b>ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД</b>	<b>3 184 280</b>	<b>3 323 719</b>	<b>3 365 686</b>	<b>3 408 066</b>	<b>3 410 541</b>	<b>3 548 253</b>	<b>3 592 600</b>	<b>3 636 948</b>	<b>3 639 423</b>	<b>278 757</b>	<b>291 715</b>	<b>304 835</b>	<b>312 515</b>
<b>ПРОЧИЕ РАСХОДЫ</b>													
Брокерская комиссия за сдачу в аренду										(243 860)	(12 498)	(12 498)	(12 498)
Фонд капитальных затрат	(7 120)	(7 190)	(7 261)	(7 332)	(7 405)	(7 478)	(7 551)	(7 626)	(7 701)	(7 777)	(7 853)	(7 931)	(8 009)
<b>Итого, прочие расходы</b>	<b>(7 120)</b>	<b>(7 190)</b>	<b>(7 261)</b>	<b>(7 332)</b>	<b>(7 405)</b>	<b>(7 478)</b>	<b>(7 551)</b>	<b>(7 626)</b>	<b>(251 561)</b>				
Терминальная стоимость										8 509 710			
Брокерская комиссия за продажу										(42 549)			
<b>Итого, доход от продажи Объекта</b>										<b>8 467 161</b>			
<b>Денежный поток до налогообложения</b>	<b>3 177 160</b>	<b>3 316 529</b>	<b>3 358 426</b>	<b>3 400 734</b>	<b>3 403 137</b>	<b>3 540 775</b>	<b>3 585 049</b>	<b>3 629 322</b>	<b>3 387 862</b>	<b>8 467 161</b>			
Фактор дисконтирования	0,3432	0,3293	0,3161	0,3033	0,2909	0,2791	0,2679	0,2570	0,2465	0,2415			
<b>Дисконтированный денежный поток</b>	<b>1 090 400</b>	<b>1 092 249</b>	<b>1 061 605</b>	<b>1 031 318</b>	<b>989 905</b>	<b>988 333</b>	<b>960 483</b>	<b>932 851</b>	<b>835 232</b>	<b>2 044 401</b>			

Источник: расчеты Исполнителя

Стоимость Объекта на Дату оценки, полученная в рамках доходного подхода

# 50 575 000 руб.

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

## 3 Расчет справедливой (рыночной) стоимости Сравнительный подход

1	Общая часть
2	Методология оценки
3	<b>Расчет справедливой ...</b>
4	Приложение

### Сравнительный подход

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

Мы проанализировали представленные в открытом доступе предложения о продаже офисных помещений по состоянию на Дату оценки.

В качестве объектов аналогов были отобраны наиболее сопоставимые по физическим, функциональным и техническим характеристикам помещения.

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

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

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

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

### 3 Расчет справедливой (рыночной) стоимости Сравнительный подход

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

#### Расчет рыночной цены продажи офисных помещений

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Источник информации		tyumen.cian.ru/sale/commercial/268501807/	tyumen.cian.ru/sale/commercial/271509568/	www.etagi.com/commerce/6959068/	www.etagi.com/commerce/2848779/	www.etagi.com/commerce/6361306/
Телефон		+7 (963)-007-99-49, Юлия	+7 (932)-329-76-15, Андрей	+7 (982) 920-25-12, Богдан	+7 (982) 920-25-12, Богдан	+7 (982) 920-25-12, Богдан
Цена предложения, руб./кв. м, с НДС		89 867	68 750	93 116	76 555	78 524
Система налогообложения		УСН	УСН	УСН	Продажа физическим лицом	УСН
Тип (предложение/сделка)		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		-13%	-13%	-13%	-13%	-13%
Скорректированная цена		78 184	59 813	81 011	66 603	68 316
Дата предложения/сделки	31.05.2022	Май 2022 г.	Май 2022 г.	Май 2022 г.	Май 2022 г.	Май 2022 г.
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		78 184	59 813	81 011	66 603	68 316
Местоположение	ул. Чернышевского, 1, корп. 3	ул. Свердлова, д. 5, корп. 1	ул. Красина, д. 7А	ул. Республики, д. 14, корп. 7	ул. Республики, д. 14, корп. 1	ул. Ленина, д. 2А
Корректировка		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Общая площадь, кв. м	335,8	404,6	112,0	276,0	104,5	254,7
Корректировка		2%	-12%	-2%	-13%	-3%
Доля 2-го этажа и выше	25%	100%	100%	100%	100%	100%
Доля цоколя	75%	0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка		-14%	-14%	-14%	-14%	-14%
Совокупная корректировка		-17%	-28%	-20%	-29%	-21%
Скорректированная цена		65 169	42 844	64 545	47 320	53 917
Отделка помещений	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Абсолютная корректировка		0	0	0	0	0
Скорректированная цена		65 169	42 844	64 545	47 320	53 917
Вес		20%	20%	20%	20%	20%
<b>Рыночная цена продажи, руб./кв. м, с НДС</b>	<b>54 759</b>					
<b>Стоимость Объекта, руб., с НДС, без учета обременения долгосрочным договором, округленно</b>	<b>18 388 000</b>					
<b>Стоимость Объекта, руб., без НДС, без учета обременения долгосрочным договором</b>	<b>15 323 333</b>					

Источник: расчеты и предположения Исполнителя

### 3 Расчет справедливой (рыночной) стоимости Сравнительный подход

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

При определении цены продажи мы применяли следующую последовательность корректировок:

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

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

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

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

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

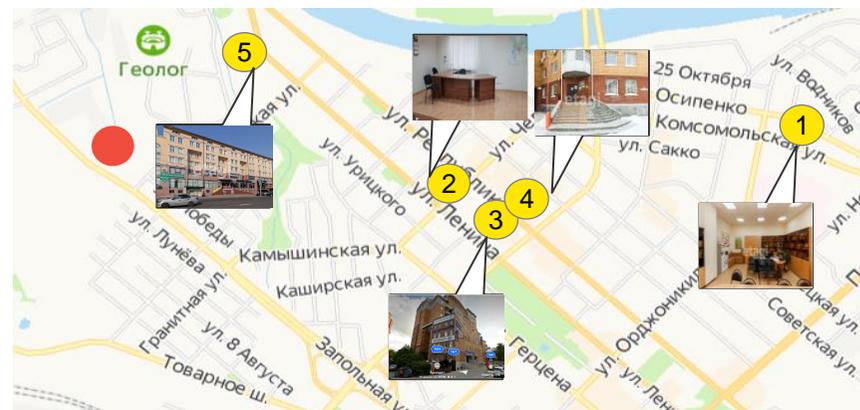
Размер корректировок также был определен согласно Справочнику Лейфера (рис. 85). Для расчета корректировки мы применяли следующую формулу:

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

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

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

#### Расположение объектов-аналогов



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

- Объект оценки (ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3)
- 1 ул. Свердлова, д. 5, корп. 1
- 2 ул. Красина, д. 7А
- 3 ул. Республики, д. 14, корп. 7
- 4 ул. Республики, д. 14, корп. 1
- 5 ул. Ленина, д. 2А

### 3 Расчет справедливой (рыночной) стоимости Сравнительный подход

1	Общая часть
2	Методология оценки
3	<b>Расчет справедливой ...</b>
4	Приложение

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

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

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

Расчет корректировки проводился по следующему алгоритму:

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

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

### 3 Расчет справедливой (рыночной) стоимости Сравнительный подход

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

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

Период	Июнь-дек 2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Доля года	58,2%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Рост рыночных ставок аренды	0,0%	3,6%	6,2%	4,8%	4,6%	4,3%	4,0%	4,0%	4,0%
<b>Рыночная ставка аренды, руб./кв. м</b>	<b>3 812</b>	<b>6 634</b>	<b>6 939</b>	<b>7 335</b>	<b>7 681</b>	<b>8 023</b>	<b>8 358</b>	<b>8 692</b>	<b>9 040</b>
Индексация ставки по договору	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%
Базовая ставка по договору, руб./кв. м	16 814	30 398	32 222	34 155	36 205	38 377	40 679	43 120	45 707
Рост эксплуатационных и коммунальных расходов	13,9%	7,2%	6,2%	4,8%	4,6%	4,3%	4,0%	4,0%	4,0%
Экономия на эксплуатационных и коммунальных расходах (кроме электричества), руб./кв. м	1 039	1 894	2 018	2 127	2 226	2 323	2 418	2 515	2 616
<b>Доход по договору с учетом экономии, руб./кв. м</b>	<b>17 852</b>	<b>32 292</b>	<b>34 240</b>	<b>36 282</b>	<b>38 430</b>	<b>40 700</b>	<b>43 098</b>	<b>45 635</b>	<b>48 323</b>
Разница	14 040	25 658	27 302	28 947	30 749	32 677	34 740	36 943	39 283
Фактор дисконтирования	0,9537	0,8383	0,7117	0,6041	0,5130	0,4355	0,3697	0,3139	0,2665
<b>Дисконтированная разница</b>	<b>13 390</b>	<b>21 509</b>	<b>19 431</b>	<b>17 488</b>	<b>15 773</b>	<b>14 232</b>	<b>12 845</b>	<b>11 595</b>	<b>10 469</b>
Разница всего, руб./кв. м	136 730								
Площадь, кв. м	335,8								
<b>Корректировка, руб.</b>	<b>45 913 940</b>								

Источник: анализ Исполнителя, данные Заказчика

#### Расчет стоимости Объекта оценки

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

Стоимость, руб., без НДС	Корректировка на долгосрочный договор аренды, руб.	Стоимость Объекта оценки, руб., без НДС, округленно
<b>15 323 333</b>	<b>45 913 940</b>	<b>61 237 000</b>

Источник: анализ Исполнителя

Стоимость Объекта на Дату оценки, полученная в рамках сравнительного подхода

# 61 237 000 руб.

Значение стоимости приведено округленно, не включая НДС

### 3 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

#### Согласование результатов и вывод о стоимости

1	Общая часть
2	Методология оценки
3	<b>Расчет справедливой ...</b>
4	Приложение

#### Согласование результатов и вывод о стоимости

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

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

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

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

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

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

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

### 3 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

#### Согласование результатов и вывод о стоимости

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

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

#### Критерий А: Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора или продавца

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

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

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

#### Критерий В: Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания

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

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

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

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

### 3 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

#### Согласование результатов и вывод о стоимости

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

#### Согласование результатов и вывод о стоимости

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

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

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

#### Согласование результатов

Подход	Стоимость, руб., без НДС	Вес подхода	Итоговая справедливая (рыночная) стоимость, руб., без НДС, округленно
Затратный	Не применялся	-	
Сравнительный	61 237 000	30%	<b>54 000 000</b>
Доходный	50 575 000	70%	

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

**54 000 000 (Пятьдесят четыре миллиона) рублей.**

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

Этаж	Площадь, кв. м	Справедливая (рыночная стоимость), руб. без НДС
Цоколь	251,1	40 379 392,50
3-й этаж	45,9	7 381 179,27
3-й этаж	38,8	6 239 428,23
<b>Итого</b>	<b>335,8</b>	<b>54 000 000</b>

### 3 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

#### Текущая стоимость арендных платежей за земельный участок

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

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

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

Арендная плата за часть земельного участка площадью 264,64 кв. м в 2022 году составляет 26 842 руб./год. При определении текущей стоимости арендных платежей мы не учитывали потенциальный рост арендной платы за земельный участок. Ставка дисконтирования принята на уровне ставки дисконтирования для расчета справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки и составляет 18%.

Таким образом текущая стоимость арендных платежей за часть земельного участка площадью 264,64 кв. м составляет 161 880 руб.

#### Расчет текущей стоимости арендных платежей

Период	01.06.2022 - 31.12.2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
Арендный платеж	(15 738)	(26 842)	(26 842)	(26 842)	(26 842)	(26 842)	(26 842)	(26 842)	(26 842)	(26 842)	(26 842)	(26 842)	(26 842)	(26 842)	(26 842)	(26 842)	(26 842)	(26 842)	(26 842)	(26 842)
Фактор дисконтирования	0,9527	0,8355	0,7080	0,5999	0,5085	0,4310	0,3652	0,3094	0,2623	0,2223	0,1884	0,1596	0,1353	0,1147	0,0972	0,0823	0,0698	0,0591	0,0501	0,0425
<b>Текущая стоимость арендных платежей, руб.</b>	<b>161 880</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	(26 842)	(26 842)	(26 842)	(26 842)	(26 842)	(26 842)	(26 842)	(26 842)	(26 842)	(26 842)	(26 842)	(26 842)	(26 842)	(26 842)	(26 842)	(26 842)	(26 842)	(26 842)	(26 842)	(26 842)	(26 842)	(26 842)	(26 842)	(18 900)
Фактор дисконтирования	0,0360	0,0305	0,0258	0,0219	0,0186	0,0157	0,0133	0,0113	0,0096	0,0081	0,0069	0,0058	0,0049	0,0042	0,0035	0,0030	0,0025	0,0022	0,0018	0,0016	0,0013	0,0011	0,0009	0,0008

Источник: анализ Исполнителя, данные Заказчика

# 4

## Приложение

	Стр.
Обзор макроэкономической ситуации	57
Обзор рынка офисной недвижимости Тюмени	59
Перечень использованных материалов	63
Сведения об Оценщике	65
Копии интернет-страниц	67
Копии документов Заказчика	78

## 4 Приложения

### Обзор макроэкономической ситуации

Макроэкономические данные по России

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

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

#### Прогноз ИПЦ России по состоянию на конец мая 2022 года

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

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

#### Экономическая ситуация

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

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

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

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

## 4 Приложения

### Обзор макроэкономической ситуации

Макроэкономические данные по России

1	Общая часть
2	Методология оценки
3	Расчет справедливой ...
<b>4</b>	<b>Приложение</b>

#### Макроэкономика: влияние на рынок недвижимости

Влияние на рынок недвижимости оказали следующие основные факторы:

##### *Денежная масса:*

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

##### *Инфляция:*

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

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

##### *Уровень безработицы:*

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

##### *Индекс промышленного производства:*

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

##### *Цены на нефть:*

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

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

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

Ретроспективные данные также должны трактоваться с осторожностью.

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

## 4 Приложения

### Обзор рынка офисной недвижимости Тюмени

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

#### Предложение

По данным сайта ЦИАН, на Дату оценки на продажу предлагается около 804 объекта, в свою очередь, в аренду предлагается порядка 947 объектов. На рынке офисной недвижимости Тюмени преобладают помещения до 150 кв. м.

На Дату оценки предложение на продажу в городе Тюмень распределено по районам неравномерно: большая часть (42%) всего предложения приходится на Центральный округ, 25% в Калининском округе, 21% в Ленинском округе и 13% объектов на продажу расположены в Восточном округе. Подробное распределение объема предложения коммерческой недвижимости представлено на диаграмме справа.

На основании проведенного анализа, в предложении коммерческой недвижимости Тюмени преобладают помещения свободного назначения, которые занимают 52% рынка, затем идут торговые помещения (24%) и офисные (23%).

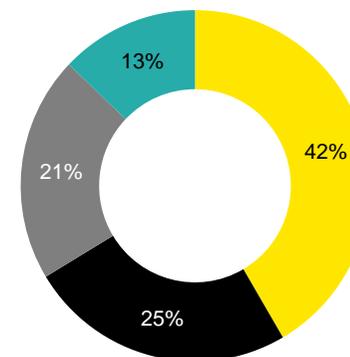
В настоящее время рынок офисной недвижимости Тюмени представлен следующими объектами:

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

#### Спрос

По данным компании «Денова», наибольшим спросом пользуются помещения площадью 30-80 кв. м в новых жилых комплексах. Спрос на покупку коммерческой недвижимости снизился по отношению к концу прошлого квартала, что связано с увеличением ставки по кредитам и общей экономической ситуацией в стране.

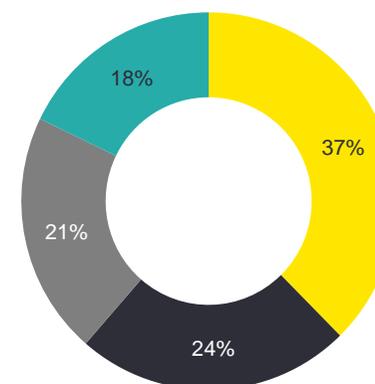
#### Распределение объема предложения на продажу коммерческой недвижимости по округам, май 2022 г.



■ Центральный ■ Калининский ■ Ленинский ■ Восточный

Источник: tyumen.cian.ru, анализ Исполнителя

#### Распределение объема предложения на аренду коммерческой недвижимости по округам, май 2022 г.



■ Центральный ■ Калининский ■ Ленинский ■ Восточный

Источник: tyumen.cian.ru, анализ Исполнителя

## 4 Приложения

### Обзор рынка офисной недвижимости Тюмени

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

#### Цены продажи

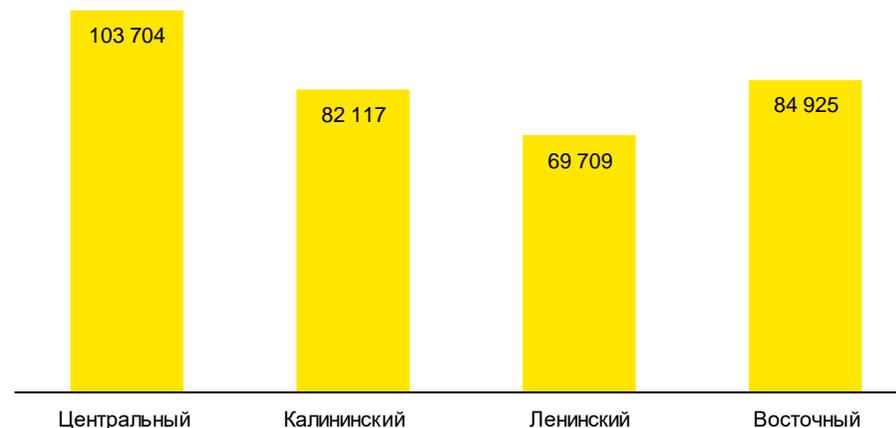
По результатам анализа предложений о продаже офисной недвижимости в Тюмени (по данным cian.ru и gosrealt.ru), цены предложений значительно варьируются в зависимости от индивидуальных характеристик и местоположения продаваемых объектов. По данным ЦИАН, средневзвешенная цена предложения офисной недвижимости в Тюмени в мае 2022 года составила 86 820 руб./кв. м.

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. Цены предложений офисных помещений в Тюмени представлены на графике справа.

#### Арендные ставки

Самые высокие ставки наблюдаются в БЦ высокого класса, расположенных в центральной части города. По данным ЦИАН, наибольшую ставку аренды имеют офисы, расположенные в Центральном районе города.

#### Средневзвешенные цены предложения офисных помещений по округам в мае 2022 г., руб./кв. м



Источник: tyumen.cian.ru, анализ Исполнителя

#### Средневзвешенные ставки аренды офисных помещений по округам в мае 2022 г., руб./кв. м/год



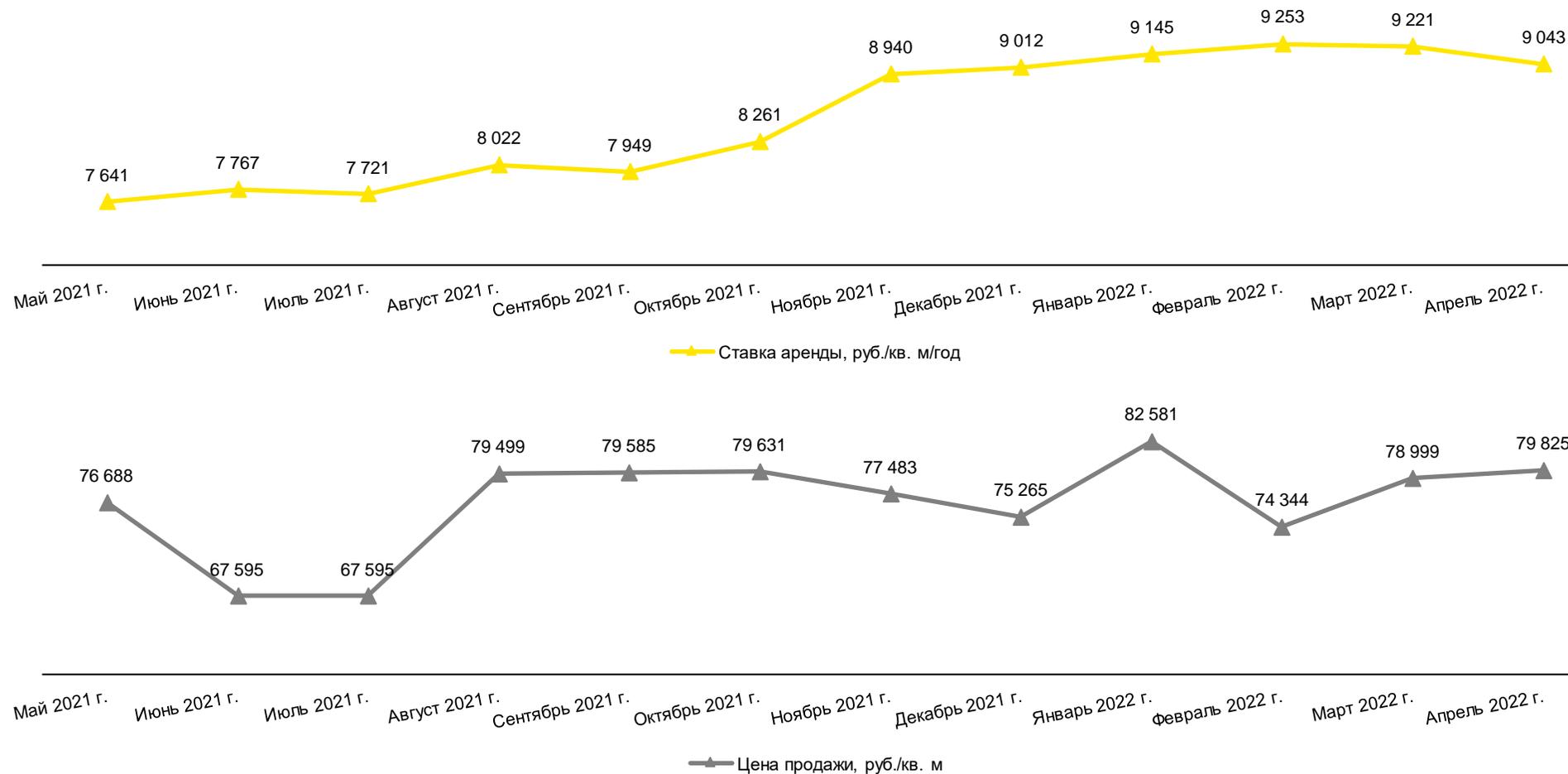
Источник: tyumen.cian.ru, анализ Исполнителя

## 4 Приложения

### Обзор рынка офисной недвижимости Тюмени

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

**Динамика цен продаж и ставок аренды офисных помещений в Тюмени в 2021-2022 г.**



Источник: Rosrealty

## 4 Приложения

### Обзор рынка офисной недвижимости Тюмени

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

#### Ценообразующие факторы

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

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

Источник: анализ Исполнителя, Справочник Лейфера

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

Ретроспективные данные о рынке недвижимости также должны трактоваться с осторожностью.

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

## 4 Приложения

### Перечень использованных материалов

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

Данные Заказчика	Размер, байт
Тех. паспорт (Чернышевского, 1, корп. 3).pdf	4 726 014
Тюмень, Чернышевского 1, (земля).pdf	4 441
Тюмень, Чернышевского 1, (пом. 1).pdf	4 094
Тюмень, Чернышевского 1, (пом. 6).pdf	4 511
Тюмень, Чернышевского 1, (пом. 7).pdf	4 364
20160824 Договор аренды Чернышевского.pdf	655 716
20161008_НПФ_Договор_аренды_3У_Чернышевского.pdf	321 510
20170912 ДС к Договору аренды Чернышевского.pdf	196 614
20181213 ДС к Договору аренды Чернышевского.pdf	1 560 509
20210119_ДС_Договор_аренды_(НПФП_ЭК_Восток).pdf	259 498
20210331_Акт_возврата - исключение_2_этажа.pdf	134 964
20210331_ДС_Договор_аренды_(НПФП_ЭК_Восток) - исключение_2_этажа.pdf	273 934
Бух отчетность 2021 Восток.pdf	19 514
ф1ф2 Восток на 31.03.2022.pdf	3 031
Чернышевского.xlsx	20 480
1.Остаточная.xlsx	14 484
6КоммунальныеТюмень.xlsx	10 240
7_20211004_НПФП_аренда_Чернышевского.pdf	1 110
42. Альфастрахование_Дог.№43912_919_ 0000178_21 от 23.08.21.pdf	1 373 184
S45C-921111518110.pdf	166 912
Затраты Чернышевского за 1 кв.2022.xlsx	23 552

## 4 Приложения

### Перечень использованных материалов

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

#### Нормативно правовые документы

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

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

Налоговый кодекс РФ

Гражданский кодекс РФ

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

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

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

#### Учебно-методическая литература

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

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

«Справочник оценщика недвижимости – 2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора.» под ред. Л. А. Лейфер, Нижний Новгород, 2022

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

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

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

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

[www.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)

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

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

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

## 4 Приложения

### Сведения об Оценщике

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



## 4 Приложения

### Сведения об Оценщике

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

ИНГОССТРАХ



### ДОГОВОР ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 433-078402/21

«15» августа 2021 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Архангельская Ольга Юрьевна  
Паспортные данные: серия 4519 номер 076944, выдан ГУ МВД России по г. Москве, код подразделения 770-004, 25.03.2019  
Адрес регистрации: 115035, г. Москва, Космонавтовская наб., дом 40-42, строение 3, кв. 243
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»  
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «02» сентября 2021 года по «01» сентября 2022 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем и течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.  
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 1 000 000 (Один миллион) рублей.  
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. 2 000 (Две тысячи) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 14.09.2021 г.  
5.2. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (ООО «Эраст энд Янг – оцелка и консультационные услуги», 115035, Москва, Садовническая наб., д.77, стр.1, ИНН 7705637264).  
При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежащим исполнителем своей обязанности по оплате согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.  
При неплатеже страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019г. (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).  
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получал эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключающему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.  
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия

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

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

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

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

**10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.

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

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

СТРАХОВАТЕЛЬ:  
Архангельская Ольга Юрьевна

Страхователь: \_\_\_\_\_

СТРАХОВЩИК:  
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: \_\_\_\_\_



С.Ю. Архангельский

## 4 Приложения

### Копии интернет-страниц

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

**4 Приложение**

### Расчет ставки аренды офисных помещений

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

#### Аналог 1

<https://tyumen.cian.ru/rent/commercial/253588560/>

#### Офис, 90 м<sup>2</sup>

в бизнес-центре «Статус-центр»

Тюменская область, Тюмень, Калининский, мкр. Исторический, ул. Челюскинцев, 48



63 000 ₽/мес. ↑

+7 909 191-79-94

+7 909 740-40-14

90 м<sup>2</sup>

Площадь

-1 из 5

Этаж

Свободно

Помещение

## 4 Приложения

### Копии интернет-страниц

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

### Расчет ставки аренды офисных помещений

#### Аналог 2

<https://tyumen.cian.ru/rent/commercial/266654886/>

Офис, 70 м<sup>2</sup>

в ЖК «RESIDENT (Резидент)», RESIDENT, сдан в 2 кв. 2020

Тюменская область, Тюмень, Калининский мкр, Дом Оборона, ул. Чернышевского, 1Б



Онлайн-показ

59 500 ₽/мес. ↓

+7 919 920-59-45

 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
CITYonline  
Документы проверены

Арт. 21185382. Сдам офисное помещение 70 кв.м. в новом Торгово-офисном здании "Резидент". Помещение находится на 7 этаже, состоит из 2 кабинетов, выполнен ремонт, имеется свой санузел, панорамные окна. Имеется своя охраняемая парковка. Стоимость 850 рублей за кв.м. Подробная информация по телефону!

70 м<sup>2</sup>      7 из 10      Свободно  
Площадь      Этаж      Помещение

## 4 Приложения

### Копии интернет-страниц

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

### Расчет ставки аренды офисных помещений

#### Аналог 3

<https://tyumen.cian.ru/rent/commercial/265085745/>

#### Офис, 348,3 м<sup>2</sup>

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



348,3 м <sup>2</sup>	2 из 2	Свободно
Площадь	Этаж	Помещение

Онлайн-показ

**278 640 Р/мес.**

УСН; без комиссии

**+7 982 940-62-81**



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

**Денова**  
недвижимость

Документы проверены

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

Номер объекта: #1/541149/10232

## 4 Приложения

### Копии интернет-страниц

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

### Расчет ставки аренды офисных помещений

#### Аналог 4

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

## Офис, 276.6 м<sup>2</sup>

## 222 000 ₽/мес.

Центр: Исторический, ул. Республики

Услуги компании

[На карте](#)

бесплатно

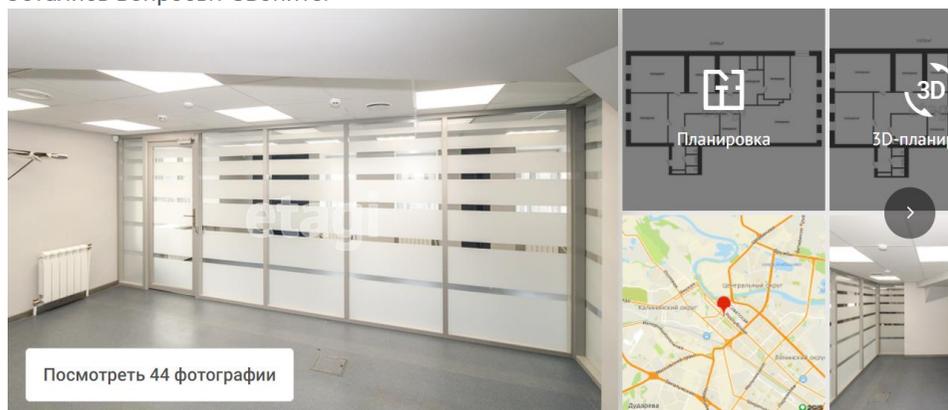
Сдам офисное помещение в аренду. Объект расположен в историческом центре города. Удобная транспортная доступность, сотрудники или клиенты без личного транспорта без пересадок доберутся из любой точки города.

Помещение свободной планировки, разделено на кабинеты стеклянными перегородками. При необходимости свободного формата, возможно произвести демонтаж перегородок. Расположено на 2 этаже, предусмотрены 2 отдельные входные группы. График посещения - свободный.

Арендная ставка 800 руб / м<sup>2</sup> + эл. энергия и вода по счетчикам. Телефония / интернет / охрана / уборка по необходимости арендатор заключает договора самостоятельно.

Предусмотрена парковка на два авто. , пожаро-охранная сигнализация, приборы учета воды, кондиционирование, система видеонаблюдения, проведен Интернет. 2 санузла на этаже.

Остались вопросы? Звоните!



## 4 Приложения

### Копии интернет-страниц

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

### Расчет ставки аренды офисных помещений

#### Аналог 5

[https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya\\_nedvizhimost/sdam\\_pomeschenie\\_svobodnogo\\_naznacheniya\\_172\\_m\\_2385366902](https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_172_m_2385366902)

Тюмень · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Сдам

## Сдам помещение свободного назначения, 172 м<sup>2</sup>

Добавить в избранное

Добавить заметку

14 мая в 05:11

**137 600 ₽**  
**В МЕСЯЦ** ▾

800 ₽ в месяц за м<sup>2</sup>, без залога, без комиссии



## 4 Приложения

### Копии интернет-страниц

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

### Расчет ставки аренды офисных помещений

#### Аналог 6

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

### Офис, 250 м<sup>2</sup>

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



225 000 ₽/мес. ↓

УСН; без комиссии

+7 982 930-38-39



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

CITYonline

Документы проверены

250 м<sup>2</sup>

Площадь

2 из 8

Этаж

Свободно

Помещение

Арт. 20358297. Сдам офисные помещения в центре города, расположенные на 2 этаже 8 этажного офисного здания. Кабинетная планировка, выполнен ремонт, установлены кондиционеры. Возможно уменьшение и увеличение площадей! Стоимость 900 рублей за кв.м.

## 4 Приложения

### Копии интернет-страниц

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

### Расчет цены продажи офисных помещений

#### Аналог 1

<https://tyumen.cian.ru/sale/commercial/268501807/>

**Офис (А), 404,6 м<sup>2</sup>**

в бизнес-центре «на ул. Свердлова, 5»

Тюменская область, Тюмень, Центральный, мкр. Исторический, ул. Свердлова



**36 360 000 ₽**

**+7 909 736-49-39**



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

**Главная Улица** 

 Документы проверены

404,6 м <sup>2</sup>	3 из 3	Свободно	А
Площадь	Этаж	Помещение	Класс

Продаются офисные помещения в центральной части города на 3 этаже по адресу ул.Свердлова д. 5 к. 1. Общая площадь помещений состоит из 24 комнат и составляет 404,6 кв.м. Хороший ремонт. Мебель. Удобная транспортная развязка. Объект 34502-3143.

## 4 Приложения

### Копии интернет-страниц

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

## Расчет цены продажи офисных помещений

### Аналог 2

<https://tyumen.cian.ru/sale/commercial/271509568/>

### Офис, 112 м<sup>2</sup>

Тюменская область, Тюмень, Центральный, мкр. Исторический, ул. Красина, 7А



112 м <sup>2</sup>	4 из 5	Свободно
Площадь	Этаж	Помещение

Продается помещение в торгово-офисном центре. Вход осуществляется через систему контроля доступа. Полностью меблированный с установленными кондиционерами, сделан качественная отделка помещения. Кабинеты просторные, светлые. Очень уютно. Рядом с ТОЦ большая парковка для автомобилей.

Онлайн-показ

**7 700 000 ₽** ↓

**+7 909 737-01-52**

---

 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**SOVA** 🏆  
🔍 Документы проверены

---

 РИЕЛТОР  
**Андрей Овчинников**

## 4 Приложения

### Копии интернет-страниц

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

#### Расчет цены продажи офисных помещений

##### Аналог 3

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

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

**25 700 000 ₹**

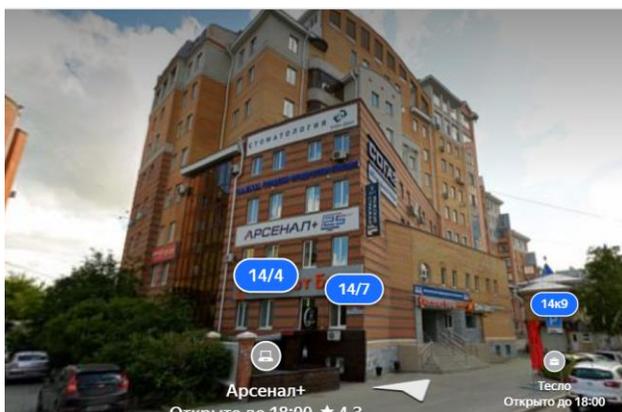
~~26 000 000 ₹~~

93 116 ₹/м<sup>2</sup>

Центр: Исторический, ул. Республики

[На карте](#)

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



## 4 Приложения

### Копии интернет-страниц

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

**4 Приложение**

## Расчет цены продажи офисных помещений

### Аналог 4

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

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

**8 000 000 ₽**

76 555 ₽/м<sup>2</sup>

↑ : Исторический, ул. Республики  
↑ , те

## Описание

Изменено: 05.05.22 👁 267 просмотров

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

#ликвD



## 4 Приложения

### Копии интернет-страниц

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

### Расчет цены продажи офисных помещений

#### Аналог 5

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

**Офис, 254.7 м<sup>2</sup>**

**20 000 000 ₽**

78 524 ₽/м<sup>2</sup>

Центр: Исторический, ул. Ленина

#### На карте

Офис, площадью 255 квм, с ремонтом в торгово-офисном центре - "Панорама", в исторической части города. Центр "Панорама" - это скоростные лифты, оптоволоконные каналы связи высокой емкости, неограниченное количество телефонных линий, современные системы сигнализации, круглосуточная служба охраны с видеонаблюдением, наличие администратора, системы пожаротушения и дымоудаления, качественная уборка помещений. Высота потолков 3.3 м. В бизнес центре есть подземная парковка, а так же парковочные места перед зданием. Транспортная развязка очень хорошая благодаря расположе... [Ещё](#)



## 4 Приложения

### Копии документов Заказчика

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

#### 4 Приложение

#### Отчет о финансовых результатах за Январь - Март 2021 г.

Организация	Акционерное общество "Энергосбытовая компания "Восток"	по ОКПО	58147624
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7705424509
Вид экономической деятельности	Торговля электроэнергией	по ОКВЭД 2	35.14
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12267 / 16
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Март 2021 г.	За Январь - Март 2020 г.
	<b>СПРАВОЧНО</b>			
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	185 659	216 777
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Март 2021 г.	За Январь - Март 2020 г.
	Выручка	2110	10 475 148	9 740 477
	Себестоимость продаж	2120	(5 833 560)	(5 252 642)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	4 641 588	4 487 835
	Коммерческие расходы	2210	(3 819 688)	(3 581 165)
	Управленческие расходы	2220	(130 870)	(102 280)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	691 030	804 390
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	39 333	49 581
	Проценты к уплате	2330	(80 145)	(85 184)
	Прочие доходы	2340	391 044	103 401
	Прочие расходы	2350	(743 208)	(696 944)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	298 054	175 244
	Налог на прибыль	2410	(112 393)	(70 895)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(120 629)	(123 110)
	отложенный налог на прибыль	2412	8 236	52 215
	Прочее	2460	(2)	112 428
	Чистая прибыль (убыток)	2400	185 659	216 777

  
 Руководитель \_\_\_\_\_  
 (подпись)

Ромашев Максим Павлович  
 (расшифровка подписи)

29 апреля 2021 г.

## 4 Приложения

### Копии документов Заказчика

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

#### 4 Приложение

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

Дата (число, месяц, год) \_\_\_\_\_

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

Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_ ИНН **7705424509**

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

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

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

		Коды		
		0710002		
		31	12	2021

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Выручка	2110	37 667 587	35 251 622
	Себестоимость продаж	2120	(20 701 593)	(19 249 892)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	16 965 994	16 001 730
	Коммерческие расходы	2210	(13 681 277)	(12 900 216)
	Управленческие расходы	2220	(539 634)	(536 596)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	2 745 083	2 664 916
	Доходы от участия в других организациях	2310	320 306	144 000
	Проценты к получению	2320	144 549	166 426
	Проценты к уплате	2330	(343 235)	(335 915)
	Прочие доходы	2340	2 451 468	1 715 434
	Прочие расходы	2350	(3 231 009)	(3 053 542)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	2 087 162	1 321 319
	Налог на прибыль	2410	(462 482)	(309 313)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(467 777)	(308 467)
	отложенный налог на прибыль	2412	5 295	(846)
	Прочее	2460	(329)	109 920
	Чистая прибыль (убыток)	2400	1 624 351	1 121 926

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	196 588	512 314
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	(39 718)	(102 463)
	Совокупный финансовый результат периода	2500	1 783 221	1 531 777
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

  
 Руководитель \_\_\_\_\_ Романов Максим Павлович  
 (подпись) (расшифровка подписи)

25 марта 2022 г.





# 4 Приложения

## Копии документов Заказчика

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

### VI. Описание конструктивных элементов помещения и определение износа.

Литера А4 Год постройки 2005 Число этажей 3

Группа капитальности II Вид внутренней отделки простой

№ пп.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осади, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес конструктив. элем. по сборнику	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструктив. элем. с поправ.	износ в %	% износа к строен (р.7*р.8)/100	тек. изм.	
									элемент	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	ж/бетонные блоки				6	1	6,0		
2	а) стены и их наружная отделка	кирпич		26	1	26,0				
	б) перегородки	кирпич, гипсокартон								
3	Перекрытия	чердач-ное	ж/б плиты перекрытия	8	1	8,0				
		между-этажн.	ж/б плиты перекрытия							
		надпод-валын	ж/б плиты перекрытия							
4	крыша	мягкая кровля		11	1	11,0				
5	полы	бетон, линолеум, плитка		9	1	9,0				
6	проемы	оконные	2-ые створные	10	1	10,0				
		дверные	филенчатые, металлические							
7	внутренняя отделка	штукатурка, окраска, побелка, обои		6	1	6,0				
8	сан. и электротехн. устройства	отопле-ние	есть	19	-4	14,6				
		водопро-вод	есть							
		канализа-ция	есть							
		г. водо-снабж.	есть							
		вентиля-ция	нет							
		газоснабже-ние								
		ванны								
		телефон	есть							
		электро-освещ.	есть							
		телевид.								
радио	нет									
9	Прочие работы	прочие работы		5	1	5,0				
<b>итого</b>				<b>100</b>	<b>X</b>	<b>95,6</b>				

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

### VII. Техническое описание пристроек и других частей здания.

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

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

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

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	стоимость измерение по таблице	поправки к стоимости, коэффициенты на:				в ценах 1991г.				% износа	Действительная стоимость в рубль		
						удел. вес на единицу объема	этаж. район	сты. узлы на материал стен	на материал стен	стоимость корректир. с поправк.	кв-го (объем-н. куб. площ. м кв)	Восстановительная стоимость в рубль					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
A4	Учебно-бытовое	28	90	м3	26,4	0,956		1,07	1,3570				52,36	4928	258030,08	0	258030,08



# 4 Приложения

## Копии документов Заказчика

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

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

ли- те- ра	Использование помещения	ЭТАЖ	№ по пла- ну	Назначение частей помещения	Площадь по внутреннему обмеру, кв.м.			
					общая площадь	основная площадь	вспомо- гательная	высота помеще- ния по внутр- обмеру
A4	Учрежденческое	Подвал	1	Кладовая	4.90		4.90	3.46
A4	Учрежденческое	Подвал	2	Кладовая	6.50		6.50	3.46
A4	Учрежденческое	Подвал	3	Пом. убороч. инвентаря	1.00		1.00	3.46
A4	Учрежденческое	Подвал	4	Коридор	17.10		17.10	3.46
A4	Учрежденческое	Подвал	5	Серверная	5.40	5.40		3.46
A4	Учрежденческое	Подвал	6	Подсобное помещение	3.90		3.90	3.46
A4	Учрежденческое	Подвал	7	Коридор	37.20		37.20	3.46
A4	Учрежденческое	Подвал	8	Курительная комната	8.00		8.00	3.46
A4	Учрежденческое	Подвал	9	Комната жителей	14.80		14.80	3.46
A4	Учрежденческое	Подвал	10	Архив	34.60	14.60		3.46
A4	Учрежденческое	Подвал	11	Тепловой пункт	17.30		17.30	3.46
A4	Учрежденческое	Подвал	12	Архив	17.80	17.80		3.46
A4	Учрежденческое	Подвал	13	Переговорная	23.40	23.40		3.46
A4	Учрежденческое	Подвал	14	Коридор	8.40		8.40	3.46
A4	Учрежденческое	Подвал	15	Кухня	31.20		31.20	3.46
A4	Учрежденческое	Подвал	16	Санузел	2.40		2.40	3.46
A4	Учрежденческое	Подвал	17	Гардеробная	18.00		18.00	3.46
A4	Учрежденческое	Подвал	18	Гардеробная	6.90		6.90	3.46
ИТОГО ПО ПОДВАЛУ :					238.80	61.20	177.60	
A4	Учрежденческое	Первый	1	Кабинет	22.60	22.60		3.84
A4	Учрежденческое	Первый	2	Санузел	3.30		3.30	3.84
A4	Учрежденческое	Первый	3	Кладовая	6.60		6.60	3.84
A4	Учрежденческое	Первый	4	Коридор	17.20		17.20	3.84
A4	Учрежденческое	Первый	5	Кабинет	17.50	17.50		3.84
A4	Учрежденческое	Первый	6	Кабинет	39.20	39.20		3.84
A4	Учрежденческое	Первый	7	Кабинет	16.10	16.10		3.84
A4	Учрежденческое	Первый	8	Кабинет	10.40	10.40		3.84
A4	Учрежденческое	Первый	9	Коридор	15.40		15.40	3.84
A4	Учрежденческое	Первый	10	Кабинет	28.40	28.40		3.84
A4	Учрежденческое	Первый	11	Операционный зал	34.80	34.80		3.84
A4	Учрежденческое	Первый	12	Электровзвешивая	6.90		6.90	3.84
A4	Учрежденческое	Первый	13	Кабинет	12.00	12.00		3.84
A4	Учрежденческое	Первый	14	Коридор	4.10		4.10	3.84
A4	Учрежденческое	Первый	15	Пост охраны	4.60		4.60	3.84
A4	Учрежденческое	Первый	16	Пост охраны	3.50		3.50	3.84
A4	Учрежденческое	Первый	17	Коридор	3.30		3.30	3.84
A4	Учрежденческое	Первый	18	Холл	23.90		23.90	3.84
A4	Учрежденческое	Первый	19	Коридор	1.90		1.90	3.84
A4	Учрежденческое	Первый	20	Коридор	1.70		1.70	3.84
ИТОГО ПО ПЕРВОМУ ЭТАЖУ :					273.40	181.00	92.40	
A4	Учрежденческое	Второй	1	Кабинет	46.20	46.20		2.97
A4	Учрежденческое	Второй	2	Санузел	2.40		2.40	2.97
A4	Учрежденческое	Второй	3	Коридор	2.70		2.70	2.97
A4	Учрежденческое	Второй	4	Кабинет	17.60	17.60		2.97
A4	Учрежденческое	Второй	5	Кабинет	17.70	17.70		2.97
A4	Учрежденческое	Второй	6	Коридор	57.70		57.70	2.97
A4	Учрежденческое	Второй	7	Кабинет	39.90	39.90		2.97
A4	Учрежденческое	Второй	8	Кабинет	13.50	13.50		2.97
A4	Учрежденческое	Второй	9	Кабинет	27.00	27.00		2.97
A4	Учрежденческое	Второй	10	Санузел	1.30		1.30	2.97
A4	Учрежденческое	Второй	11	Санузел	1.00		1.00	2.97
A4	Учрежденческое	Второй	12	Санузел	1.00		1.00	2.97
A4	Учрежденческое	Второй	13	Санузел	1.40		1.40	2.97
A4	Учрежденческое	Второй	14	Коридор	6.00		6.00	2.97
A4	Учрежденческое	Второй	15	Кабинет	42.80	42.80		2.97
A4	Учрежденческое	Второй	16	Кабинет	18.10	18.10		2.97
A4	Учрежденческое	Второй	17	Кабинет	17.50	17.50		2.97
A4	Учрежденческое	Второй	18	Кабинет	8.10	8.10		2.97
ИТОГО ПО ВТОРОМУ ЭТАЖУ :					321.90	248.40	73.50	
A4	Учрежденческое	Третий	1	Кабинет	17.50	17.50		2.73
A4	Учрежденческое	Третий	2	Кабинет	21.60	21.60		2.73
A4	Учрежденческое	Третий	3	Санузел	2.50		2.50	2.73
A4	Учрежденческое	Третий	4	Коридор	5.10		5.10	2.73
A4	Учрежденческое	Третий	5	Кабинет	13.50	13.50		2.73
A4	Учрежденческое	Третий	6	Кабинет	25.40	25.40		2.73
ИТОГО ПО ТРЕТЬЕМУ ЭТАЖУ :					85.60	78.00	7.60	

ЛИСТ ЭКСПЛИКАЦИИ № 1

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

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

ЛИСТ ЭКСПЛИКАЦИИ № 2

22.06.22  
Иванов

## 4 Приложения

### Копии документов Заказчика

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

#### 4 Приложение

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

Ли- те- ра	Использование помещения	ЭТАЖ	№ по пла- ну	Назначение частей помещения	Площадь по внутреннему обмеру, кв.м.			
					общая площадь	основная площадь	вспомо- гательная площадь	высота помеще- ния по внутр обмеру
A4	*****	Подвал	I	Лестничная клетка	8.10			1.46
A4	*****	Подвал	II	Лестничная клетка	16.20			3.46
				Итого по подвалу :	24.30	0.00	0.00	
A4	*****	Первый	I	Лестничная клетка	8.60			3.88
A4	*****	Первый	II	Лестничная клетка	7.60			3.84
A4	*****	Первый	III	Лестничная клетка	17.30			3.84
				Итого по первому этажу :	33.50	0.00	0.00	
A4	*****	Второй	I	Лестничная клетка	15.60			2.97
A4	*****	Второй	II	Лестничная клетка	17.30			2.97
				Итого по второму этажу :	32.90	0.00	0.00	
A4	*****	Третий	I	Лестничная клетка	22.60			2.73
				Итого по третьему этажу :	22.60	0.00	0.00	
				Итого все помещения	113.30	0.00	0.00	

Лист экспликации № 1



# 4 Приложения

## Копии документов Заказчика

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

Раздел 2 Лист 2

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
21.04.2022г. № КУВИ-001/2022-59673469			
Кадастровый номер:		72:23:0216003:5651	

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



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	инициалы, фамилия
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭЦП	
Сертификат: 99767757135744000515711381783445926050 Выдан: Рязань Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	



# 4 Приложения

## Копии документов Заказчика

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

Раздел 3 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
21.04.2022г. № КУВИ-001/2022-59673469			
Кадастровый номер:		72:23:0216003:5651	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:400		Условные обозначения:	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
		документ подписан ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕВИИ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП М.П. Сертификат: 50767757135744000515711301703445920050 Владелец: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	



## 4 Приложения

### Копии документов Заказчика

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

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 5	
21.04.2022г. № КУВИ-001/2022-59975928	
Кадастровый номер:	72:23:0216003:5674
Номер кадастрового квартала:	72:23:0216003
Дата присвоения кадастрового номера:	25.05.2016
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Тюменская область, город Тюмень, улица Чернышевского, 1, корпус 3, помещение №1
Площадь, м <sup>2</sup> :	251.1
Назначение:	Нежилое
Наименование:	помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Цокольный этаж № Цокольный
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	5730393.28
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	72:23:0216003:749
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Барцева Надежда Сергеевна



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности	сведения о сертификате ЭП	инициалы, фамилия

Сертификат: 99767757135741000515711381783445926950  
Владелец: Росреестр  
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022

## 4 Приложения

### Копии документов Заказчика

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

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
21.04.2022г. № КУВИ-001/2022-59975928			
Кадастровый номер:		72:23:0216003:5674	

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



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
	Сертификат: 997677571357-41683515711381783445926050 Выдано: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

## 4 Приложения

### Копии документов Заказчика

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

**4 Приложение**

Лист 3

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
21.04.2022г. № КУВИ-001/2022-59975928		
Кадастровый номер:		72:23:0216003:5674
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	Представлены документы на государственную регистрацию: Право: Запись об изменении



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
	М.П. Сертификат: 99767757135741683515711381783445926050 Владелец: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

# 4 Приложения

## Копии документов Заказчика

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

Раздел 5 Лист 4

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

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
21.04.2022г. № КУВИ-001/2022-59975928			
Кадастровый номер: 72:23:0216003:5674		Номер этажа (этажей): Цокольный	

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

План этажа  
нежилого помещения №1  
цокольный этаж

Масштаб 1:1000

Условные обозначения:

- граница существующего помещения
- - - стена с окном и дверью
- лестница

Масштаб 1



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
	<p style="text-align: center;"><b>М.П.</b></p> <p>Сертификат: 99767757435740000515711381783445926050                  Владелец: Рокреестр                  Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022</p>	

# 4 Приложения

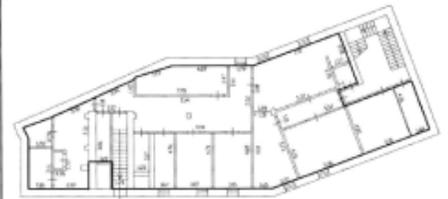
## Копии документов Заказчика

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

Лист 5

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
21.04.2022г. № КУВИ-001/2022-59975928		Номер этажа (этажей): Цокольный	
Кадастровый номер: 72:23:0216003:5674			

План этажа  
нежилые помещения №1  
цокольный этаж



Масштаб 1:200

Исходные обозначения:

- граница смежающегося помещения
- стена с окном и дверью
- лестница

Масштаб 1



	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВИДЕТЕЛЬСТВО О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
полное наименование должности	М.П.	инициалы, фамилия
	Сертификат: 9976775713574486351571138178344926950 Владелец: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

## 4 Приложения

### Копии документов Заказчика

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

**4 Приложение**

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
21.04.2022г. № КУВИ-001/2022-59976543			
Кадастровый номер:	72:23:0216003:5679		
Номер кадастрового квартала:	72:23:0216003		
Дата присвоения кадастрового номера:	26.05.2016		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, 1, корпус 3, помещение №6		
Площадь, м2:	45.9		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 3		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб:	1047491.24		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	72:23:0216003:749		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Барцева Надежда Сергеевна		



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭО
	инициалы, фамилия
	Сертификат: 99767757135744883515711381783445926050 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022











## 4 Приложения

### Копии документов Заказчика

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

Раздел 2 Лист 2

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

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
21.04.2022г. № КУВИ-001/2022-59977771		Кадастровый номер: 72:23:0216003:5677	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный" (Акционерное общество), ИНН: 7701109908
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 72-72/001-72/001/269/2016-7108/2 18.08.2016 09:49:15
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	27.12.2018 15:58:28	
	номер государственной регистрации:	72:23:0216003:5677-72/053/2018-1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 24.12.2018 по 31.12.2030	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Энергосбытовая компания "Восток", ИНН: 7705424509	
	основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение к договору аренды, № ДС-ТЭ-2018-1991, выдан 13.12.2018 Дополнительное соглашение к Договору аренды, выдан 12.09.2017 Договор аренды, № Д-ТЭ-2016-0586, выдан 24.08.2016 Дополнительное соглашение к договору аренды № Д-ТЭ-2016-0586 от 24 августа 2016 года, выдан 31.03.2021 Дополнительное соглашение к договору аренды № Д-ТЭ-2016-0586 от 24 августа 2016 года, выдан 19.01.2021	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	инициалы, фамилия
Сведения о сертификате ЭП	
МЭП	
Сертификат: 99767757135744000515711381783445926050	
Выдлен: Росреестр	
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

## 4 Приложения

### Копии документов Заказчика

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

**4 Приложение**

Лист 3

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 5		
21.04.2022г. № КУВИ-001/2022-59977771		
Кадастровый номер:		72:23:0216003:5677
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	Представлены документы на государственную регистрацию: Право: Запись об изменении



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
	Сертификат: 9976775713574000515711381783445926050 Владелец: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

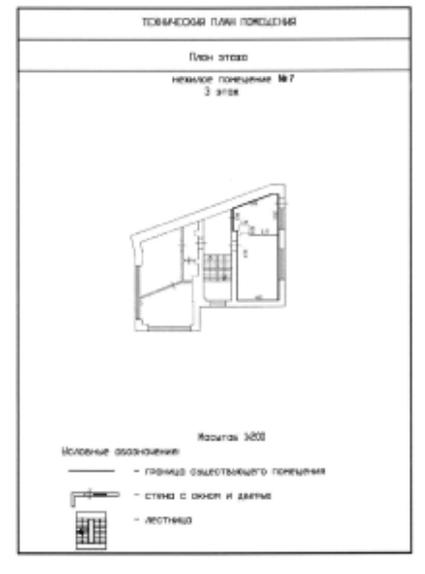
# 4 Приложения

## Копии документов Заказчика

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

Раздел 5 Лист 4

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

<b>Помещение</b>			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
21.04.2022г. № КУВИ-001/2022-59977771			
Кадастровый номер: 72:23:0216003:5677		Номер этажа (этажей): 3	
 <p style="text-align: center;">ТОВАРИЩЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ</p> <p style="text-align: center;">План этажа нежилые помещения №7 3 этаж</p> <p style="text-align: center;">Масштаб 1:1</p> <p>Исходные обозначения:              — граница общественного помещения              - стены с окнами и дверями              - лестнично</p>			
Масштаб 1		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия	
	<b>М.П.</b> Сертификат: 99767757135744063515711381783445926050 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022		



# 4 Приложения

## Копии документов Заказчика

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

Лист 5

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
21.04.2022г. № КУВИ-001/2022-59977771			
Кадастровый номер: 72:23:0216003:5677		Номер этажа (этажей): 3	

нежилые помещение № 7  
3 этаж

Масштаб 1:200

Условные обозначения:

- граница смежного помещения
- стена с окном и дверью
- лестница

Масштаб 1



	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	СВЕДЕВИО СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
	М.П.	
	Сертификат: 99767757135744603515711381783445926050 Владелец: Реконстр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

## 4 Приложения

### Копии документов Заказчика

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

<p>Договор аренды № Д-ТЭ-2016- <u>0588</u></p> <p>г. Тюмень «24» августа 2016 г.</p> <p>Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество), именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице Президента Зверева Юрия Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны и</p> <p>Акционерное общество «Энергосбытовая компания «Восток», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Директора «Тюменьэнергосбыт» - филиала АО «ЭК «Восток» Блинов Александра Владимировича, действующего на основании доверенности № Дв-ТЭ-2015-0415 от 29.10.2015 года, с другой стороны,</p> <p>далее вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:</p> <p><b>1. Предмет Договора</b></p> <p>1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает во временное владение и пользование (далее – аренда), следующие объекты недвижимости:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– 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;</li> <li>– 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;</li> <li>– 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;</li> <li>– помещение, назначение: Нежилое помещение, площадь 161,9 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Тюменская область, город Тюмень, улица Чернышевского, 1, корпус 3, помещение №4, Кадастровый (условный) номер: 72:23:0216003:5678, далее по тексту именуемые «Помещения», для размещения офисных помещений Арендатора.</li> </ul> <p>Общая площадь передаваемых в рамках настоящего Договора Помещений составляет 497,7 квадратных метров.</p> <p>1.2. Арендодатель гарантирует Арендатору, что передаваемые в соответствии с условиями настоящего Договора Помещения не обременены правами и притязаниями третьих лиц.</p> <p><b>2. Порядок передачи Помещений</b></p> <p>2.1. Арендодатель обязан передать Арендатору Помещения по Акту приема – передачи нежилых помещений (Приложение № 1 к настоящему Договору).</p> <p>2.2. Арендатор обязан подписать Акт приема – передачи нежилых помещений не позднее 3 (Трех) дней со дня, когда Помещения были предоставлены Арендодателем Арендатору.</p> <p>2.3. Передача Помещений для расторжения (прекращения) настоящего Договора осуществляется путем подписания Сторонами Акта приема - передачи в течение 3 (Трех) дней со дня окончания срока действия настоящего Договора или с момента заключения Сторонами соглашения о расторжении настоящего Договора соответственно.</p> <p><b>3. Срок действия Договора</b></p> <p>3.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания Сторонами.</p> <p>3.2. Договор заключен на неопределенный срок.</p>	<p>1</p>
--	----------

<p><b>4. Арендная плата и порядок расчетов</b></p> <p>4.1. Арендная плата по настоящему Договору состоит из постоянной и временной составляющих.</p> <p>4.2. Размер постоянной составляющей арендной платы по настоящему Договору составляет 1 178 394,02 рублей (Один миллион сто семьдесят восемь тысяч триста девяносто четыре рубля 02 копейки) в месяц, в том числе НДС (18%) – 179 755,02 рублей (Сто семьдесят девять тысяч семьсот пятьдесят пять рублей 02 копейки), из расчета:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– 594 524,29 рублей (Пятьсот девяносто четыре тысячи пятьсот двадцать четыре рубля 29 копеек) в месяц, в том числе НДС (18%) – 90 690,15 рублей (Девяносто тысяч шестьсот девяносто рублей 15 копеек) за помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 251,1 кв.м., этаж: цокольный, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №1, Кадастровый (условный) номер: 72:23:0216003:5674;</li> <li>– 108 676,48 рублей (Сто восемь тысяч шестьсот семьдесят шесть рублей 48 копеек) в месяц, в том числе НДС (18%) – 16 577,77 рублей (Шестнадцать тысяч шестьсот семьдесят семь рублей 77 копеек) за помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 45,9 кв. м, этаж: 3, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение № 6, Кадастровый (условный) номер: 72:23:0216003:5679;</li> <li>– 91 865,96 рублей (Девяносто одна тысяча восемьсот шестьдесят пять рублей 96 копеек) в месяц, в том числе НДС (18%) – 14 013,45 рублей (Четырнадцать тысяч тринадцать рублей 45 копеек) за помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 38,8 кв. м., этаж 3, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение № 7, Кадастровый (условный) номер: 72:23:0216003:5677;</li> <li>– 383 327,29 рублей (Триста восемьдесят три тысячи триста двадцать семь рублей 29 копеек) в месяц, в том числе НДС (18%) – 58 473,65 рублей (Пятьдесят восемь тысяч четыреста семьдесят три рубля 65 копеек) за помещение, назначение: Нежилое помещение, площадь 161,9 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Тюменская область, город Тюмень, улица Чернышевского, 1, корпус 3, помещение №4, Кадастровый (условный) номер: 72:23:0216003:5678.</li> </ul> <p>4.3. Постоянная составляющая арендной платы включает в себя плату за владение и пользование Помещением, за пользование земельным участком, на котором оно расположено и необходимом для его использования, а также иные расходы Арендодателя, за исключением электроснабжения, стоимости коммунальных и эксплуатационных услуг, охраны Помещений и прилегающей территории.</p> <p>4.4. Переменная составляющая арендной платы определяется по итогам истекшего месяца и включает в себя фактические затраты Арендодателя по оплате электроэнергии. Расходы на электроэнергию рассчитываются в соответствии с данными приборов учета, а также счет-фактурой, предъявленной энергоснабжающей организацией. В случае выявления несправности или утраты расчетного прибора учета определение объема потребления электрической энергии осуществляется расчетным путем, в соответствии с выставленной счет-фактурой, предъявленной Арендодателем энергоснабжающей организацией.</p> <p>4.5. Сумма постоянной составляющей арендной платы, указанная в п. 4.2 настоящего Договора, перечисляется Арендатором на расчетный счет Арендодателя, указанный в настоящем Договоре, не позднее 25 числа текущего (расчетного) месяца. Оплата осуществляется на основании выставленного Арендодателем счета. Днем оплаты считается день зачисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.</p> <p>4.6. Переменная составляющая арендной платы оплачивается Арендатором в срок до 20 (двадцатого) числа месяца, следующего за расчетным, на основании счета Арендодателя, с приложением расчета, обосновывающих документов и счета-фактуры.</p> <p>4.7. Стороны договорились, что арендная плата будет начисляться с момента приема Помещений в аренду по Акту приема-передачи, подписанному с двух сторон.</p>	<p>2</p>
--	----------

## 4 Приложения

## Копии документов Заказчика

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

4 Приложение

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

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

#### 5. Права и обязанности Сторон

##### 5.1. Арендодатель обязан:

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

##### 5.1.2. В момент передачи Помещений:

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

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

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

##### 5.1.4. В течение всего срока действия настоящего Договора:

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

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

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

##### 5.2. Арендатор обязан:

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

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

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

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

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

- вносить арендную плату за пользование арендуемыми Помещениями;
- осуществлять текущий ремонт арендуемых Помещений за свой счет;
- проводить капитальный ремонт без возмещения расходов Арендодателем.

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

3

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

##### 5.3. Арендатор имеет право:

5.3.1. Беспрепятственно и исключительно использовать арендуемые Помещения.

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

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

#### 6. Ответственность Сторон

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

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

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

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

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

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

#### 7. Порядок разрешения споров

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

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

#### 8. Порядок изменения и расторжения Договора

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

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

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

4

## 4 Приложения

### Копии документов Заказчика

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

#### 9. Заключительные положения

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

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

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

#### Приложения:

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

Приложение № 2, являющееся неотъемлемой частью настоящего Договора: «Согласие специализированного депозитария № УТВ00001-002-15728326Р531 от 23.08.2016».

#### 10. Адреса и реквизиты Сторон:

##### Арендатор:

АО «ЭК «Восток»  
Юридический адрес: 119121,  
Российская Федерация,  
г. Москва, ул. Бурденко, дом 22  
Исполнение условий настоящего Договора  
со стороны Арендатора осуществляется  
«Тюменьэнергосбыт» - филиал  
АО «ЭК «Восток»  
Почтовый адрес: 625002, г. Тюмень,  
ул. Саворина, д. 32 а  
ИНН 7705424509 КПП 720343902  
р/сч 40702 810 9 0002 000 1441  
в Тюменский филиал  
АО КБ «АГРОПРОМКРЕДИТ», г. Тюмень  
и/сч 30101810300000000962



/А.В. Быков

##### Арендодатель:

НПФ «Профессиональный» (АО)  
Место нахождения: 105062, г. Москва,  
ул. Чаловская, д. 11  
ОГРН 1147799010325  
ИНН/КПП 7701105908/770101001  
Банковские реквизиты:  
р/с 40701810101000000021  
АО КБ «АГРОПРОМКРЕДИТ», г. Москва  
и/сч 301018103432500000710  
в Отделении 3 Москва  
БИК 044525710



/Ю.А. Зверев

5

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

#### АКТ приема-передачи недвижимого имущества

г. Тюмень «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2016г.

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

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

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

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

- помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 251,1 кв.м., этаж: цокольный, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №1, Кадастровый (условный) номер: 72:23:0216003:5674;
- помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 45,9 кв. м, этаж: 3, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение № 6, Кадастровый (условный) номер: 72:23:0216003:5679;
- помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 38,8 кв. м, этаж 3, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение № 7, Кадастровый (условный) номер: 72:23:0216003:5677;
- помещение, назначение: Нежилое помещение, площадь 161,9 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Тюменская область, город Тюмень, улица Чернышевского, 1, корпус 3, помещение №4, Кадастровый (условный) номер: 72:23:0216003:5678.

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

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

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

#### 4. Подписи Сторон

От Арендатора:

От Арендодателя:

/А.В. Быков

/Ю.А. Зверев

6

## 4 Приложения

### Копии документов Заказчика

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

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

г. Тюмень


 2017г.

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

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

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

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

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

4. Изменить пункт 5.1.1. Договора и изложить его в следующей редакции: «5.1.1. Передать Арендатору Помещение в состоянии, соответствующем назначению и пригодном для эксплуатации в соответствии с условиями настоящего Договора, вместе со всеми принадлежащими и относящимися к 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. Производить за счет собственных средств обслуживание и ремонт имущества, принадлежащего и относящегося к Помещению».

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

7. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора.

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

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

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

#### 10. Реквизиты и подписи Сторон

**АРЕНДОДАТЕЛЬ:**  
НПФ «Профессиональный» (АО)  
Место нахождения: 105082, г. Москва,  
ул. Чаплыгина, д. 11  
ОГРН 1147798010325  
ИНН/КПП 7701109908/770101001  
Банковские реквизиты:  
р/с 40701810101000000021  
АО КБ «АГРОПРОМКРЕДИТ», г.  
Москва

ИНН 7705424509  
ОГРН 1147798010325  
БИК 402501010



Ю.А. Зверев

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



А.В. Быков

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

Приложение № 1 к Дополнительному соглашению от 20.06.2017г.  
к договору аренды № Д-ТЗ-2016-0586 от 24.08.2016г.

#### Список имущества, принадлежащего и относящегося к Помещениям

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

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

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

3 Этаж:

5. Кондиционер «Дайкин» FXQ32M7V1B – (1 шт.) – помещение № 8;
6. Кондиционер «Дайкин» FXQ25M7V1B – (1 шт.) – помещение № 5.

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

2 Этаж:

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

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

3 Этаж:

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

Подписи Сторон



Ю.А. Зверев

**АРЕНДАТОР:**  
АО «ЭК «Восток»



А.В. Быков

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

## 4 Приложения

### Копии документов Заказчика

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

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

г. Тюмень



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-2018-0586 от 24.08.2018, далее именуемому «Договор», о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению изложить пункт 3.2. Договора в следующей редакции: «Договор заключен сроком до 31.12.2030 включительно».
2. Стороны пришли к соглашению дополнить пункт 4.2. Договора следующим:  
«с 01 января 2019 года размер постоянной составляющей арендной платы по настоящему Договору составляет 1 198 366,80 рублей (Один миллион сто девяносто восемь тысяч триста шестьдесят шесть рублей 80 копеек) в месяц, в том числе НДС (20%) – 199 727,80 рублей (Сто девяносто девять тысяч семьсот двадцать семь рублей 80 копеек), из расчета:  
– 804 800,97 рублей (Шестсот 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, помещение №1, Кадастровый (условный) номер: 72:23:0218003:5674;  
– 110 518,46 рублей (Сто десять тысяч пятьсот восемнадцать 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: 72:23:0218003:5678;  
– 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%) – 64 970,73 рублей (Шестьдесят четыре тысячи девятьсот семьдесят рублей 73 копейки) за помещения, назначение: Нежилое помещение, площади 161,9 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Тюменская область, город Тюмень, улица Чернышевского, 1, корпус 3, помещение №4, Кадастровый (условный) номер: 72:23:0218003:5678.  
Размер постоянной составляющей арендной платы подлежит ежегодной индексации на 6 (Шесть) % годовых, начиная с 01 января 2020 года».

3. Стороны пришли к соглашению изложить пункт 5.3.4. Договора в следующей редакции: «Производить за счет собственных средств обслуживание и ремонт имущества, принадлежащего и относящегося к Помещениям, без возмещения расхода Арендодателем».
4. Стороны пришли к соглашению дополнить раздел 5 Договора «Права и обязанности Сторон» пунктом 5.4. следующего содержания:  
«Арендодатель вправе увеличивать размер постоянной составляющей арендной платы по настоящему Договору, но не чаще одного раза в год. Об изменении размера постоянной составляющей арендной платы Арендодатель обязан известить Арендатора в письменной форме не менее чем за 30 дней до предстоящего изменения».
5. Стороны пришли к соглашению дополнить подпункт 6.2.2. Договора следующим:  
«Самостоятельно нести расходы на оплату следующих коммунальных и эксплуатационных услуг:  
– Теплоснабжение;  
– Водоснабжение и водоотведение;  
– Клининг;  
– Утилизация ламп.

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

6. Стороны пришли к соглашению изложить раздел 8 Договора «Порядок изменения и расторжения Договора» в следующей редакции:  
«8.1 Договор может быть изменен или расторгнут Сторонами в период его действия по их взаимному согласию.  
8.2 Стороны имеют право на односторонний отказ от исполнения обязательства по Договору. При этом право Арендатора на односторонний отказ от исполнения обязательства по Договору обуславливается необходимостью выплаты Арендодателю денежной суммы в размере постоянной составляющей арендной платы по Договору в расчете за весь срок Договора, на истекший к моменту одностороннего отказа Арендатора от исполнения обязательства 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 скреплены печатями Сторон».
7. Соглашение распространяет свое действие на правоотношения Сторон, возникшие с 01.12.2018.
8. Стороны несут расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию в равных долях. Арендодатель несет данные расходы за счет собственных средств.
9. Соглашение является неотъемлемой частью Договора.
10. Соглашение составлено в 3 (Трёх) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны и один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

11. Подпись Сторон  
От Арендодателя  
  
 Ф.И.О.: Зверев Ю.А.

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


## 4 Приложения

### Копии документов Заказчика

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

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

г. Тюмень «19» сентября 2021 года

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

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

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

«4.2. Размер постоянной составляющей арендной платы по настоящему Договору составляет **1 346 484,93 рублей (Один миллион триста сорок шесть тысяч четыреста семьдесят 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 копеек)** за помещение, назначение: Нежилое помещение, площадь 161,9 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Тюменская область, город Тюмень, улица Чернышевского, 1, корпус 3, помещение №4, Кадастровый (условный) номер: 72:23:0216003:5678.

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

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

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

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

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

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

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

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

## 4 Приложения

### Копии документов Заказчика

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

**4 Приложение**

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

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

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

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

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

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

8. Соглашение является неотъемлемой частью Договора.

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

#### Подписи Сторон

От Арендодателя



Ф.И.О.: Зверев Ю.А.

От Арендатора



Ф.И.О.: Романов М.Н.

3

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

## 4 Приложения

### Копии документов Заказчика

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

#### АКТ приема-передачи недвижимого имущества (возврата)

г. Тюмень «31» марта 2021 года

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Передаваемое Помещение и имущество находится в удовлетворительном состоянии.

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

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

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

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

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

#### Подписи Сторон

От Арендодателя

Ф.И.О.: Зверев Ю.А.  


От Арендатора

Ф.И.О.: Ромашев М.П.  


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

## 4 Приложения

### Копии документов Заказчика

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

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

г. Тюмень «31» марта 2021 года

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 4 Приложения

### Копии документов Заказчика

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

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

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

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

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

**«Список имущества, принадлежащего и относящегося к Помещениям**

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

Цокольный этаж:

1. Кабельная сеть (СКС) – (1 шкаф) – помещение № 8;
2. Настенный кондиционер «Дайкин» FT50CV1A8 – (2 шт.) – помещение №

8;

3. Кондиционер «Дайкин» FXQ32M7V1B – (1 шт.) – помещение № 12;
4. Теплопункт – помещение № 11;
- 4.1. Узел учета «ВЗЛЕТ» – (1 шт.);
- 4.2. Теплоузел – (1 шт.);
- 4.3. Вентиляционная установка – (1 шт.).

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

3 Этаж:

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

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

3 Этаж:

7. Кондиционер «Дайкин» FXQ50M7V1B – (1 шт.) – помещение № 2;
8. Кондиционер «Дайкин» FXQ32M7V1B – (1 шт.) – помещение № 1;
9. Водонагреватель ARISTON ABS BLU EVO RS-30 – (1 шт.) – помещение

№ 3».

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

6. Соглашение является неотъемлемой частью Договора.

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

Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

**Подписи Сторон**

**От Арендодателя**

Ф.И.О.: Зверев Ю.А.



**От Арендатора**

Ф.И.О.: Романцев М.И.




## 4 Приложения

### Копии документов Заказчика

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

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

г. Тюмень

08.10.2016

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

#### 1. Предмет Договора

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

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

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

1.3. На земельном участке расположены: нежилое здание.

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

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

не установлены.

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

#### 2. Арендная плата<sup>1</sup>

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

$$AP = \text{Суплкс} \cdot \text{Пл} \cdot \text{Кдоп} \cdot \text{Кнр} \cdot \text{Кд}, \text{ где:}$$

AP – годовой размер арендной платы;

Суплкс – удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка;

Пл – площадь земельного участка, предоставленного в аренду;

Кдоп – дополнительный (понижающий) коэффициент;

Кнр – коэффициент нарушения установленного режима использования земельного участка;

Кд – коэффициент дегализации.

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

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

Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3

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

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

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

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

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

#### 3. Права и обязанности Сторон

3.1. Права и обязанности Арендатора:

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

3.2. Права и обязанности Арендодателя:

- обязуется передать Арендатору земельный участок, указанный в пункте 1.1 настоящего договора, в течение 10 (десяти) дней со дня подписания настоящего договора;
- вправе осуществлять проверку порядка использования Арендатором земельных участков в соответствии с условиями настоящего договора.

#### 4. Ответственность Сторон

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

#### 5. Прочие условия

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

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

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

## 4 Приложения

### Копии документов Заказчика

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

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

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

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

#### 6. Прекращение договора

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

#### 7. Порядок рассмотрения споров

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

#### 8. Срок действия Договора

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

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

9.1. Список Арендаторов (Приложение № 1)

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

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

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

**Арендатор**  
 Приведены в Приложении № 1

Начальник отдела договорных отношений

  
 Т.А. Петрова



23-66084

# 4 Приложения

## Копии документов Заказчика

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

Приложение № 1

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

№ п/п	Наименование арендатора, ИНН	Должность, Ф.И.О. представителя арендатора	Серия, № и дата выдачи свидетельства о праве собственности на земельный участок, право собственности или иных правоустанавливающих документов на помещение в Объекте	Площадь земельного участка, м.кв.
1	АО «Энергобытовая компания «Восток», ИНН 7705424009, 118121, г. Москва, ул. Бурденко, д. 22	Генеральный директор Ромашев Максим Павлович, действующий на основании Устава	Занесены регистрационные права собственности от 12.08.2016 № 72-32/001-72/001/2016-16-5122/2; Занесены регистрационные права собственности от 12.08.2016 № 72-32/001-72/001/2016-16-5125/2; Занесены регистрационные права собственности от 12.08.2016 № 72-32/001-72/001/2016-16-5132/2.	405,47
2	Национальный пенсионный фонд «Профессиональный» (АО), ИНН 7701099008, 103062, г. Москва, ул. Чалыгина, д. 11	Президент Зверев Юрий Александрович, действующий на основании Устава	Занесены регистрационные права собственности от 18.08.2016 № 72-32/001-72/001/2016-16-7109/2; Занесены регистрационные права собственности от 18.08.2016 № 72-32/001-72/001/2016-16-7109/2; Занесены регистрационные права собственности от 18.08.2016 № 72-32/001-72/001/2016-16-7110/2; Занесены регистрационные права собственности от 18.08.2016 № 72-32/001-72/001/2016-16-7109/2.	457,43

Начальник отдела договорных отношений  
Т.А. Петрова

Генеральный директор АО «Восток»  
М.П. Ромашев  
12.12.2022

Президент НПФ «Профессиональный» (АО)  
Ю.А. Зверев  
16.06.2022

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

### РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

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

Дата	Размер арендной платы по кварталам, (Ап)			
	1 квартал	2 квартал	3 квартал	4 квартал
15.09.2016	-	-	9 266,67р.	27 860,00р.

Банковские реквизиты для оплаты аренды:

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

И.о. начальника отдела экономики  
Е.В. Кузьмина

Государственный пенсионный фонд  
«Профессиональный» (АО)  
Ю.А. Зверев

## 4 Приложения

### Копии документов Заказчика

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

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

г. Тюмень 20.09.2021

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

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

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

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

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

3. Адреса и подписи сторон:

**Арендодатель**  
Департамент имущественных отношений Тюменской области

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

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

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

Начальник отдела договорных отношений

Президент

  
Д.И. Делев  
М.П. 

  
Ю.А. Зверев  
М.П.  05.10.2021

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



23-66084

## 4 Приложения

### Копии документов Заказчика

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

Лицевой счет: 72010148100070530

Приложение  
к соглашению № 30600-23-32/236-2  
от 20.09.2021

#### РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Размер арендной платы за землю исчисляется по формуле:

$$Ап = Су\text{п}к\text{с} \times П\text{л} \times К\text{доп} \times К\text{нр} \times К\text{д}, \text{ где:}$$

<b>Ап</b>	размер арендной платы за земельный участок, руб. в год;
<b>Су\text{п}к\text{с}</b>	удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка руб.кв.м.;
<b>Пл</b>	площадь земельного участка, предоставленного в аренду, кв.м;
<b>К\text{доп}</b>	дополнительный (понижающий) коэффициент арендной платы;
<b>К\text{нр}</b>	коэффициент нарушения установленного режима использования земельного участка;
<b>К\text{д}</b>	коэффициент детализации в %.

Дата	Су\text{п}к\text{с}	Пл	Кд	Кдоп	Кнр	Размер арендной платы по кварталам (руб.)			
						1 квартал	2 квартал	3 квартал	4 квартал
04.06.2021	8 163,92	264,64	2,00	1,00	1,00	-	3 600,83	10 802,50	10 802,50

#### Банковские реквизиты для оплаты аренды:

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

Начальник отдела экономики



## 4 Приложения

### Копии документов Заказчика

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

**4 Приложение**

Приложение № 3

#### АКТ

#### приема - передачи в аренду земельного участка

г. Тюмень

15.10.2016

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

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

Общая площадь Участка: 943 кв.м.

Участок предоставляется под нежилое здание.

Сдал



Т.А. Петрова

Принял



М.П. Ромашев

Ю.А. Зверев



## 4 Приложения

### Копии документов Заказчика

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



г. Екатеринбург, Россия

«23» августа 2021г.

#### Договор по страхованию имущества №43912/919/0000178/21

##### 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

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

##### 2. СТРАХОВЩИК:

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»  
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. «Б».  
ИНН: 7713056834 КПП: 772501001  
Расчетный счет: 40701810901300000355 в АО АЛЬФА-БАНК  
Корр. счет: 30101810200000000593  
БИК: 044525593  
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.

##### 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

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

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

##### 4. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

С 00:00 часов «01» сентября 2021г. по 24:00 часов «31» августа 2022г.

##### 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Страховым случаем по настоящему Договору является повреждение, гибель или утрата Застрахованного имущества вследствие одного или нескольких из следующих событий (Застрахованных рисков):

- 5.1. Пожара, удара молнии, взрыва газа, употребляемого для бытовых нужд - в соответствии с п. 3.2.1. Правил;
- 5.2. Падения на застрахованное имущество летящих объектов или их частей и грузов - в соответствии с п. 3.2.2. Правил;
- 5.3. Опасных природных явлений - в соответствии с п. 3.2.3. Правил и приложением «Дополнительные условия по страхованию от опасных природных явлений»;
- 5.4. Взрыва паровых котлов, газохранилищ, газопроводов, машин, аппаратов и других технических устройств - в соответствии с п. 3.2.4. Правил и приложением «Дополнительные условия по страхованию убытков от взрыва»;
- 5.5. Аварий гидравлических систем - в соответствии с п. 3.2.5. Правил и приложением «Дополнительные условия по страхованию имущества от повреждения в результате аварий гидравлических систем»;

Страховщик

Договор №43912/919/0000178/21, Страница 1 из 7

Страхователь



г. Екатеринбург, Россия

«23» августа 2021г.

5.6. Противоправных действий третьих лиц - в соответствии с п. 3.2.6. Правил и приложением «Дополнительные условия по страхованию от кражи с незаконным проникновением».

5.7. Террористического акта согласно ст. 205 УК РФ - в соответствии с п. 3.8.1 Правил.

5.9. Не подлежат возмещению убытки, произошедшие вследствие событий, указанных в п. 3.6. -3.8 Правил, в Дополнительных условиях по страхованию отдельных рисков.

##### 6. ЗАСТРАХОВАННОЕ ИМУЩЕСТВО, СТРАХОВАЯ СУММА И СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

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

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

№ п.п.	Территория страхования	Наименование застрахованного имущества	Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.
1.	Тюменская область, город Тюмень, улица Чернышевского, дом 1, корпус 3 (помещение № 1)	Нежилые помещения, конструктив, включая отделку и инженерное оборудование. Цоколь. Общая площадь 251,10 кв. м. Кадастровый номер: 72:23:0216003:5674	44 118 225,10	22 059,11
2.	Тюменская область, город Тюмень, улица Чернышевского, дом 1, корпус 3 (помещение № 6)	Нежилые помещения, конструктив, включая отделку и инженерное оборудование. 3-й этаж. Общая площадь 45,90 кв. м. Кадастровый номер: 72:23:0216003:5679	8 064 621,8	4 032,31
3.	Тюменская область, город Тюмень, улица Чернышевского, дом 1, корпус 3 (помещение № 7)	Нежилые помещения, конструктив, включая отделку и инженерное оборудование. 3-й этаж. Общая площадь 38,80 кв. м. Кадастровый номер: 72:23:0216003:5677	6 817 153,10	3 408,58
<b>Итого:</b>			<b>59 000 000,00</b>	<b>29 500,00</b>

Итого общая страховая сумма по Договору: **59 000 000,00 (Пятьдесят девять миллионов) рублей.**

Итого общая страховая премия по настоящему Договору: **29 500,00 (Двадцать девять тысяч пятьсот) рублей.**

Лимит ответственности Страховщика в отношении риска Террористический акт (п. 5.7. Договора) составляет **59 000 000,00 (Пятьдесят девять миллионов) рублей** по каждому страховому случаю и совокупно за период ответственности.

##### 7. ФРАНШИЗА:

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

Страховщик

Договор №43912/919/0000178/21, Страница 2 из 7

Страхователь

## 4 Приложения

### Копии документов Заказчика

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



#### 8. ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

8.1. Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «01» сентября 2021г.  
8.2. При неуплате страховой премии в указанный срок и размере Договор не вступает в силу, и страхование не начинает действовать. В случае уплаты страховой премии в сумме меньшей установленного размера или позже установленной даты оплаты, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты ее получения.

#### 9. СТРАХОВАЯ ВЫПЛАТА:

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

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

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

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

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

#### 10. ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:

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

#### 11. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ (ОГОВОРКИ):

##### 11.1. Оговорка о соблюдении норм и правил.

Страхователь обязуется соблюдать следующие требования к содержанию Застрахованного имущества: поддерживать Застрахованное имущество и его элементы в технически исправном состоянии, соблюдать нормы и правила пожарной безопасности, физической охраны, хранения Застрахованного имущества. Это же требование по содержанию относится к зданиям, сооружениям, помещениям и иным местам, в которых находится Застрахованное имущество. При нарушении Страхователем (Выгодоприобретателем) вышеуказанных требований, убытки не подлежат

Страховщик

Страхователь

Договор №43912/919/0000178/21, Страница 3 из 7



возмещению в той части, в которой такое нарушение привело к наступлению страхового случая или увеличению размера ущерба от его наступления. Однако Страховщик не имеет права ссылаться на нарушение, если он был письменно проинформирован о нем Страхователем при заключении Договора страхования в Анкете-заявлении на страхование или иным задокументированным способом, или если нарушение было выявлено и зафиксировано Страховщиком по результатам предстрахового осмотра (если такой осмотр проводился). Под Страхователем/Выгодоприобретателем здесь понимаются его владельцы и руководящие работники – директора, их заместители и прочие ответственные лица, наделенные полномочиями и несущие ответственность за соблюдение указанных норм и правил (непреднамеренные ошибки или неосторожность неруководящих работников при этом не считаются нарушением норм и правил Страхователем/Выгодоприобретателем).

##### 11.2. Оговорка о страховой сумме на отделку.

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

##### 11.3. Оговорка положение о заразных заболеваниях

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

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

11.3.2.1 в связи с Заразным заболеванием, или

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

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

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

11.3.3.2 к способам передачи, как прямым, так и косвенным, относятся, помимо всех прочих, передача по воздуху, через биологические жидкости, между поверхностями или объектами (твердыми, жидкими или газообразными) или между организмами, и

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

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

##### 11.4. Оговорка об исключении убытков, связанных с киберрисками и данными

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

Страховщик

Страхователь

Договор №43912/919/0000178/21, Страница 4 из 7

## 4 Приложения

### Копии документов Заказчика

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



**11.4.1.1. Киберубытки;**  
**11.4.1.2. Гибель, повреждение, ответственность, расходы и затраты** любого рода, прямо или косвенно вызванные, которым способствует, которые возникают в результате или в связи с любой утратой возможности использования, снижением функциональности, исправлением, заменой, восстановлением или воспроизведением каких-либо Данных, включая любые суммы, относящиеся к стоимости таких Данных;  
**11.4.2.** Если какая-либо часть настоящего положения окажется недействительной или не имеющей исковой силы, оставшаяся часть настоящего положения остается в полной силе и действии.  
**11.4.3. Определения:**  
**11.4.3.1.** Киберубыток означает любую гибель, ущерб, ответственность, претензию, расходы или затраты любой природы, прямо или косвенно вызванные, которым способствует, которые возникают в результате или в связи с Кибератакой или Киберинцидентом, включая, но не ограничиваясь любыми действиями, направленными на контроль, предупреждение, подавление или устранение последствий любой Кибератаки или Киберинцидента.  
**11.4.3.2.** Кибератака означает несанкционированное, умышленное или преступное деяние, или серию связанных несанкционированных, умышленных или преступных деяний, независимо от времени или места их совершения, или угроза или ложная угроза совершения таких деяний, относящиеся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой.  
**11.4.3.3.** Киберинцидент означает:  
 — любую ошибку или упущение, или серию ошибок или упущений, относящихся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой;  
 — любую частичную или полную недоступность, или отказ, или серию связанных случаев недоступности или отказа, относящиеся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой.  
**11.4.4. Компьютерная Система означает:**  
 — любой компьютер, оборудование, программное обеспечение, систему связи, электронное устройство (включая, помимо прочего, смартфон, ноутбук, планшет, портативное устройство), сервер, облако или микроконтроллер, включая любую подобную систему или любую конфигурацию из вышеупомянутых устройств, включая любые связанные с ними ввод, вывод, устройство хранения данных, сетевое оборудование или средство резервного копирования.  
**11.4.4.1. Данные** означают информацию, факты, концепции, коды или любую другую информацию, преобразованные в форму, пригодную для использования, доступа, обработки, передачи или хранения Компьютерной Системой.  
**11.4.4.2. Средства обработки данных** означают любое имущество, застрахованное по Договору, на котором могут храниться Данные, но не сами Данные.

#### 12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ:

**12.1.** Любые изменения в условия настоящего Договора вносятся по соглашению сторон путем оформления Дополнительных соглашений (дополнений) к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.  
**12.2.** Страховщик проводил оценку страхового риска с использованием сведений, указанных Страхователем в Анкете-заявлении на страхование от «20» августа 2021г. (Приложение № 3).  
**12.3.** По настоящему Договору не рассчитываются и не уплачиваются проценты на величину суммы долга за период пользования денежными средствами, предусмотренные статьей 317.1. Гражданского кодекса РФ.

Страховщик

Договор №43912/919/0000178/21, Страница 5 из 7

Страхователь



**12.4.** Споры по Договору между Страхователем и Страховщиком разрешаются путем переговоров, а в случае недостижения соглашения - в соответствии с действующим законодательством РФ.  
**12.5.** Стороны договорились, что все уведомления в рамках настоящего Договора направляются по электронной почте:  
 Страховщику: SahatskayaI@alfastrah.ru; в части страховых случаев/убытков: SOS@alfastrah.ru.  
**12.6.** Договор составлен в 2 (Двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.  
**12.7.** Агент ИП Россохина Наталья Александровна (агентский договор №44777/ГАИП/2017 от «29» мая 2017г.), тел. 8-9122456255, эл. почта rossokhina@islr.ru.  
**12.8. Приложения:**  
 Приложение № 1. Памятка об урегулировании убытков;  
 Приложение № 2. Правила страхования;  
 Приложение № 3. Анкета-заявление на страхование от «20» августа 2021г.

СТРАХОВЩИК  
АО «АльфаСтрахование»

М.П.  
 Заместитель директора – руководитель блока АО «АльфаСтрахование» (Уральский региональный центр)/катеринбургский филиал/Блок корпоративных продаж)  
 должность  
 Бобылев Денис Валерьевич  
 Ф.И.О.  
 Доверенность №5693/21N от «14» мая 2021г.

СТРАХОВАТЕЛЬ  
Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество)

М.П.  
 Представитель Фонда по доверенности  
 Фролов Артем Сергеевич  
 Ф.И.О.  
 Доверенность от «16» августа 2021 года

Договор - первичный, V - пролонгация Договора № 43912/919/0000116/20

Менеджер договора со стороны Страховщика: Сахацкая Ирина Дмитриевна  
 Тел. Раб. (343) 287-0-287, доб. 748615 Моб. +7 912 2538331,  
 электронная почта: SahatskayaI@alfastrah.ru

Страховщик

Договор №43912/919/0000178/21, Страница 6 из 7

Страхователь

# 4 Приложения

## Копии документов Заказчика

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



### АНКЕТА - ЗАЯВЛЕНИЕ НА СТРАХОВАНИЕ ИМУЩЕСТВА ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ от «20» августа 20 21 г.

Приложение к Договору № 43912/919/0000178/21

При заполнении Анкеты-заявления, необходимо отметить значком «x» нужные варианты ответа. Все ответы должны быть полными и достоверными. При заключении договора страхования, Страхователь обязан сообщить Страховщику все известные ему обстоятельства, имеющие значение для оценки страхового риска. Если Вам не хватило места в данной Анкете, приложите отдельный лист. Страховщик, заключая договор страхования, руководствуется сообщенной Страхователем информацией. Если после заключения договора страхования будет установлено, что Страхователь сообщил Страховщику заведомо ложные сведения об обстоятельствах, имеющих значение для оценки страхового риска, Страховщик вправе потребовать признания договора недействительным и применения последствий, предусмотренных пунктом 2 статьи 179 Гражданского Кодекса РФ.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ	
Наименование	Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество)
Основной вид деятельности	Деятельность негосударственных пенсионных фондов ОКВЭД 65.30
Прочие виды деятельности	Страхование, кроме страхования жизни ОКВЭД 65.12
Юридический (почтовый) адрес	101000, город Москва, улица Чалыгина, 11, эт. 5
Фактический адрес	101000, город Москва, улица Чалыгина, 11, эт. 5
Руководитель (ФИО, должность)	Зверев Юрий Александрович, Президент
Телефон / Факс / E-mail	+7 (495) 775-07-12
Контактное лицо (ФИО, должность)	Чалаев Николай Сергеевич
Телефон / Факс / E-mail	+7 (495) 775-07-12, chalaev@npfprof.ru
Банковские реквизиты	р/сч 40701810895000001960 в Банк ГПБ (АО) БИК 044525823; ИНН 7701109908; КПП 770101001

Является ли (планируется стать) заявленное имущество предметом залога/лизинга	<input type="checkbox"/> да, залога <input type="checkbox"/> да, лизинга <input checked="" type="checkbox"/> нет
Наименование Банка-залогодержателя/лизингодателя	
Договор залога/лизинга №	от « 20 » г. Кредитный договор №
от « 20 » г.	от « 20 » г.
Возбуждено ли дело о несостоятельности (банкротстве)	<input type="checkbox"/> да <input checked="" type="checkbox"/> нет
Тип отрасли:	<input type="checkbox"/> Промышленность <input checked="" type="checkbox"/> Непромышленность <input type="checkbox"/> Розничная торговля <input type="checkbox"/> Складское хранение и оптовая торговля
Отрасль (заполняется согласно справочнику отраслей)	201 Офисные и торгово-офисные центры
Вид деятельности (заполняется согласно справочнику видов деятельности)	201.02. Отдельные офисные помещения
Если в отрасли выбрано значение «Иное», просим пояснить вид деятельности:	

Имела ли место утрата/гибель/повреждение заявляемого на страхование или иного аналогичного имущества за последние 5 лет вследствие причин, от которых планируется осуществить страхование?	<input type="checkbox"/> да <input checked="" type="checkbox"/> нет		
Если «да», укажите их общую сумму руб., опишите убыток			
Дата происшествия	Что произошло	Причина	Размер ущерба

2. РИСКИ, заявляемые на страхование, И ОСНОВНЫЕ УСЛОВИЯ	
<input checked="" type="checkbox"/> 2.1. Пожар, удар молнии, взрыв бытового газа	<input checked="" type="checkbox"/> 2.5. Повреждения в результате аварий гидравлических и противопожарных систем
<input checked="" type="checkbox"/> 2.2. Падение на застрахованное имущество летающих объектов или их частей и грузов	<input checked="" type="checkbox"/> 2.6. Противоправные действия третьих лиц
<input checked="" type="checkbox"/> 2.3. Опасные природные явления	<input checked="" type="checkbox"/> 2.7. Иные (укажите): терроризм
<input checked="" type="checkbox"/> 2.4. Взрыв паровых котлов, газопроводов, машин, аппаратов и других технических устройств	
2.8. Срок страхования (продолжительность или точные даты)	с «01» сентября 2021г. по «31» августа 2022 г. Продолжительность 12 мес.
2.9. Франшиза (% от страховой суммы, в валюте договора)	30 000 руб.
2.10. Заключаемый договор страхования	<input type="checkbox"/> - первичный <input checked="" type="checkbox"/> - пролонгация Договора № 43912/919/0000178/20

2.11. Заявляемое на страхование имущество уже застраховано в другой страховой компании?  да  нет  
Если «да», укажите, в какой компании

3. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	
3.1. Адрес: Тюменская область, город Тюмень, улица Чернышевского, дом 1, корпус 3 (помещение № 1.6.7)	
3.2. Вид объекта страхования:	
<input type="checkbox"/> Непроизводственное предприятие, в том числе:	<input type="checkbox"/> Промышленное предприятие (укажите характер пр-ва)
<input checked="" type="checkbox"/> Административное / офисное здание	<input type="checkbox"/> Открытая площадка
<input type="checkbox"/> Торговый / развлекательный центр	<input checked="" type="checkbox"/> Иное (укажите):

Страхователь: \_\_\_\_\_  
Дата заполнения: 20.08.21 Подпись: \_\_\_\_\_ М.П. \_\_\_\_\_  
Расшифровка подписи, должность: \_\_\_\_\_

<input type="checkbox"/> Склад (при страховании ТОЛЬКО складов помещений и/или ТМЦ, расположенных в них, подлежит заполнению иное заявление по складам и ТМЦ)			
<b>4. ЗАЯВЛЯЕМОЕ ИМУЩЕСТВО ПРИНАДЛЕЖИТ СТРАХОВАТЕЛЮ</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> на праве собственности		<input type="checkbox"/> по договору аренды	
<input type="checkbox"/> по договору ответственного хранения		<input type="checkbox"/> по договору лизинга	
<input type="checkbox"/> Иное (укажите):			
Страхователь подтверждает, что он обладает полной и достоверной информацией о действительной (страховой) стоимости указанного в п. 5 имущества и сообщает эту информацию Страховщику полностью и без искажений в целях установления страховой суммы по договору страхования. Страхователь осознает и соглашается, что искажение указанной информации, в т.ч. завышение действительной (страховой) стоимости имущества является умышленным введением Страховщика в заблуждение и влечет за собой последствия, предусмотренные ст. 949, 951 ГК РФ.			
<b>5. ЦЕНА</b>			
5.1. Валюта договора страхования:		<input checked="" type="checkbox"/> рубли (RUR) <input type="checkbox"/> доллары (USD) <input type="checkbox"/> евро (EUR)	
5.2. Страховые суммы в Пункте 5 указаны,		<input type="checkbox"/> балансовой <input type="checkbox"/> остаточной	
исходя из стоимости:		<input type="checkbox"/> восстановительной <input checked="" type="checkbox"/> иная (укажите) <b>Справедливая (рыночная)</b>	
<b>Объект страхования</b>	<b>Действительная стоимость</b>	<b>Страховая сумма</b>	
<input type="checkbox"/> 5.3. Земельный участок			
<input type="checkbox"/> 5.4. Здание / помещение - конструктив без отделки			
<input checked="" type="checkbox"/> 5.5. Здание / помещение - конструктив с отделкой, включая:			
<input checked="" type="checkbox"/> внешнюю отделку			59 000 000,00
<input checked="" type="checkbox"/> внутреннюю отделку			
<input checked="" type="checkbox"/> инженерные коммуникации и оборудование			
<input type="checkbox"/> 5.6. Отдельно внешняя отделка			
<input type="checkbox"/> 5.7. Отдельно внутренняя отделка			
<input type="checkbox"/> 5.8. Зеркала, окна, витрины			
5.8.1. Оконные стекла <input type="checkbox"/> Витрины <input type="checkbox"/>			
Площадь 1-ого стекла кв.м.			
5.8.2. Зеркала <input type="checkbox"/> Рекламные световые установки <input type="checkbox"/>			
Площадь 1-ого светового элемента кв.м.			
<input type="checkbox"/> 5.9. Непроизводственное оборудование (приложите Перечень)			
5.9.1. Мебель, хозяйственный, расходные материалы <input type="checkbox"/>			
5.9.2. Офисная техника <input type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/> 5.10. Производственное оборудование (приложите Перечень)			
5.11. Товарные запасы (укажите, какие именно):			
<input type="checkbox"/> 5.12. Иное (укажите):			
<b>ИТОГО:</b>			<b>58 000 000,00</b>

Если объект недвижимости более одного, либо предметы страхования находятся в 2х и более зданиях, то используется специальная форма анкет-заявления с Приложением для объектов более одного. Если на страховании заявляются передвижные спецтехника, сельскохозяйственные машины, урожай сельскохозяйственных сельскохозяйственных культур, суда в пути, ценности в пути, ценности в хранении, авиационные турбопропеллеры, буровые установки и работы, то необходимо заручиться у представителя страховой компании специальной формой анкет-заявления.

6. ХАРАКТЕРИСТИКА ЗДАНИЯ / ПОМЕЩЕНИЯ, заявляемого на страхование или в котором хранятся заявляемые на страхование имущество	
6.1. Год постройки 2005 / последнего капитального ремонта	
6.2. Количество этажей 3 Занимаемые этажи 3	Номера помещений 1,6,7
6.3. Площадь здания Общая 1 033 кв. м.	Площадь, занимаемая страховым имуществом 338,8 кв.м.
6.4. Материалы конструктива здания:	
Несущие стены и/или силовой каркас	<input type="checkbox"/> ж/бетон <input checked="" type="checkbox"/> кирпич <input type="checkbox"/> металл <input type="checkbox"/> дерево <input type="checkbox"/> Сэндвич-панели, негорючий утеплитель (стекловолоно, минеральная вата и т.п.) <input type="checkbox"/> Сэндвич-панели, горючий утеплитель (пенополистирол, пенополиуретан и т.п.) <input type="checkbox"/> иное (укажите):
Перекрытия	<input checked="" type="checkbox"/> ж/бетон <input type="checkbox"/> металл <input type="checkbox"/> дерево <input type="checkbox"/> иное (укажите):
Несущие перегородки навесные панели, кладка в проемах каркаса и т.д.	<input checked="" type="checkbox"/> ж/бетон <input checked="" type="checkbox"/> кирпич <input type="checkbox"/> металл <input type="checkbox"/> гипсокартон <input type="checkbox"/> дерево <input type="checkbox"/> Сэндвич-панели, негорючий утеплитель (стекловолоно, минеральная вата и т.п.) <input type="checkbox"/> Сэндвич-панели, горючий утеплитель (пенополистирол, пенополиуретан и т.п.) <input type="checkbox"/> иное (укажите):
Несущие конструкции крыши	<input checked="" type="checkbox"/> ж/бетон <input type="checkbox"/> металл <input type="checkbox"/> дерево <input type="checkbox"/> иное (укажите):
Кровля	<input type="checkbox"/> ж/бетон <input type="checkbox"/> кирпич <input checked="" type="checkbox"/> металл <input type="checkbox"/> керамика, сланец <input type="checkbox"/> Сэндвич-панели, негорючий утеплитель (стекловолоно, минеральная вата и т.п.) <input type="checkbox"/> Сэндвич-панели, горючий утеплитель (пенополистирол, пенополиуретан и т.п.) <input checked="" type="checkbox"/> иное (укажите) мягкая кровля
Материалы внешней отделки	<input type="checkbox"/> Пластиковые панели (ПВХ, полиуретан, полиуретан и т.п.) <input checked="" type="checkbox"/> Алюмокомпозитные панели (алюминий, алюминий, алюминий и пр.) <input type="checkbox"/> ж/бетон, кирпич, камень <input type="checkbox"/> металл <input type="checkbox"/> дерево <input type="checkbox"/> иное (укажите):

Страхователь: \_\_\_\_\_  
Дата заполнения: 20.08.21 Подпись: \_\_\_\_\_ М.П. \_\_\_\_\_  
Расшифровка подписи, должность: \_\_\_\_\_

# 4 Приложения

## Копии документов Заказчика

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

**Материалы внутренней отделки**

<input type="checkbox"/> Пластиковые панели	<input type="checkbox"/> Аллюмокомпозитные панели
<input type="checkbox"/> ПВХ, поликарбонат, полиуретан, пластмасса и т.п.	<input type="checkbox"/> (арболит, эпоксид, сталепок и пр.)
<input type="checkbox"/> ж/бетон, кирпич, камень	<input type="checkbox"/> металл
<input type="checkbox"/> дерево	
<input checked="" type="checkbox"/> иное (укажите): штукатурка, поклейка керамогранит, керамическая плитка, структурные обои	

**6.5. Наличие обеспечивающих систем:**

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

**7. МЕРЫ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ**

7.1. Пожарная сигнализация (если есть, укажите тип, зону контроля, куда передается):

не установлена  кнопочная  автоматическая (на дым, на тепло, на пламя)

Сигнал передается:  на пульт пожарной части  на иной пульт с круглосуточным контролем (укажите) пульт круглосуточной охраны в здании

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

<input type="checkbox"/> Все помещения кроме санузлов и вентиляционных камер	<input type="checkbox"/> Административные и другие общественные помещения %	<input type="checkbox"/> Производственные помещения %	<input type="checkbox"/> Складские помещения %
--	---	---	--

7.2. Автоматическая система пожаротушения:

не установлена  спринклерная (вода)  дренчерная (вода)  порошковая  пенная

газовая  иная (укажите):

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

<input type="checkbox"/> Все помещения кроме санузлов и вентиляционных камер	<input type="checkbox"/> Административные и другие общественные помещения %	<input type="checkbox"/> Производственные помещения %	<input type="checkbox"/> Складские помещения %
--	---	---	--

7.3. Огнетушители (исправные с неистекшим сроком перезарядки в соответствии с ППБ):

Тип:  пенные  порошковые  углекислотные  хладоновые  водяные

Количество: 8 5

Объем: 3 3л

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

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

7.6. Расстояние до ближайшей муниципальной пожарной части или собственной механизированной пожарной команды: 5км

7.7. Контроль журналов:  отсутствует  хранение строго в отведенных местах  полный запрет

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

7.9. Соседство с местом страхования объектов повышенной пожарной опасности (склады ГСМ, ветхие строения, сухой ствол и т.д. - ближе 10 метров)  да  нет

Если на вопросы пт. 7.1., 7.2., 7.3., 7.4., 7.5. Пункта 7 Страхователем даны положительные ответы, то, подписывая настоящую Анкету-заявление, Страхователь подтверждает, что указанные системы и технические средства соответствуют с учетом требований, предъявляемых к подобному роду системам, все они в полном объеме усвоены и исправно функционируют, в течение периода страхования их отключение или демонтаж не планируется, количество и тип первичных средств пожаротушения соответствует требованиям Госстандарта. О любых изменениях в указанных обстоятельствах Страхователь обязан незамедлительно сообщить Страховщику.

**8. МЕРЫ ЗАЩИТЫ ОТ ПРОТИВОПРАВНЫХ ДЕЙСТВИЙ**

8.1. Охранная сигнализация  не установлена  кнопочная  автоматическая

8.1.1. Сигнал передается  на пульт полиции  на пульт вневедомственной охраны  на иной пульт с круглосуточным контролем (укажите) пульт круглосуточной охраны в здании

8.2. Служба охраны  отсутствует  штатная служба охраны  вневедомственная, ЧОП

охрана вооружена служебным оружием  иное  невооруженная

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

8.2.2. Режим работы охраны:  круглосуточно  с к. в часов до к. часов

КПП  на территории  на этаже

8.2.3. Местонахождение охраны:  непосредственно в здании  иное

8.2.4. Производятся ли обходы:  да  нет Регистрируются в журнале  да  нет

8.2.5. Охрана несет материальную ответственность  да  нет

8.3. Имеется система видеонаблюдения  нет  прилегающей территории  внутри помещений

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

металлические двери  системы электронного контроля дверей

кодовые замки  иные

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

8.6. Прилегающая территория полностью освещена  да  нет  частично

8.7. Иные существенные, по Вашему мнению, меры:

Если на вопросы пт. 8.1., 8.3., 8.4. Пункта 8 Страхователем даны положительные ответы, то, подписывая настоящую Анкету-заявление, Страхователь подтверждает, что указанные системы и технические средства соответствуют с учетом требований, предъявляемых к подобному роду системам, все они в полном объеме усвоены и исправно функционируют, в течение периода страхования их отключение или демонтаж не планируется, О любых изменениях в указанных обстоятельствах Страхователь обязан незамедлительно сообщить Страховщику.

Страхователь: 

Дата заполнения: 20.08.26

Подпись:  М.П.

Расшифровка подписи, должность:

**9. ПРОЧИЕ ФАКТОРЫ РИСКА В МЕСТЕ СТРАХОВАНИЯ** (отметьте и проведите при наличии)

9.1. Наличие любых нефтехимических процессов  да  нет

9.2. Находится движимое легковоспламеняющееся/огнеопасное/взрывоопасное имущество  да  нет

9.3. Находится сосуды с повышенным давлением (свыше 0,07 МПа)  да  нет

9.4. Наличие высокотемпературных процессов (свыше 200°C)/открытого огня/сварки/резки мет-ла  да  нет

9.5. Природные опасности (подверженность наводнениям, паводковым разливам рек и водоемов)  да  нет

9.6. Опасное соседство, т.е. наличие на расстоянии менее 50м объектов, представляющих повышенную опасность для предмета страхования (строительство, промышленное производство и т.п.)  да  нет

9.7. На месте страхования ведутся / планируются строительные / монтажные / ремонтные работы  да  нет

Если есть, укажите ометную стоимость подобных работ

9.8. Планируется ли перерыв в эксплуатации объекта на срок более 30 дней либо консервация объекта  да  нет

9.9. Страховое имущество находится в помещениях ниже уровня земли (не учитывается при страховании объектов недвижимости)  да  нет

9.10. В строении находится: бассейн / системы отопления в полах, стенах / предприятие с большим расходом воды (гостиница, лечебное учреждение и т.п.)  да  нет

9.11. Предприятие относится к числу опасных производственных объектов согласно Закону «О промышленной безопасности опасных производственных объектов»  да  нет

9.12. Допускается проживание людей  да  нет

9.13. Иное (укажите):  да  нет

Поясните все ответы "да" п. 9.

**10. НЕИСПОЛНЕНИЕ ПРЕДПИСАНИЙ ОРГАНОВ ГОСУДАРСТВЕННЫХ СЛУЖБ**

10.1. Госпожнадзора  отсутствуют  имеются (приложите копии)

10.2. Энергонадзора  отсутствуют  имеются (приложите копии)

10.3. Ростехнадзора  отсутствуют  имеются (приложите копии)

**11. ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ/КОММЕНТАРИЙ**

или Вы хотите, что какие-либо существенные сведения не были отражены в Анкету-заявлении

**12. СТРАХОВАНИЕ ГРАЖДАНСКОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ** (заполняется при необходимости подобного покрытия)

Хотите ли Вы застраховать гражданскую ответственность?  да  нет

Если есть, укажите лимит ответственности (страховую сумму)

**13. СТРАХОВАНИЕ ПЕРЕРЫВА В ПРОИЗВОДСТВЕ/ПОТЕРИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ** (заполняется при необходимости подобного покрытия)

13.1. Хотите ли Вы застраховать убытки от Перерыва в производстве?  да  нет

13.2. Заявляемая страховая сумма (указать некое из каких элементов складывается страховая сумма):

13.2.1. Годовая сумма получаемых арендных платежей (при страховании потерь арендных платежей)

13.2.2. Годовой объем фонда оплаты труда

13.2.3. Годовой объем уплачиваемых процентов по кредитам, арендных платежей

13.2.4. Годовой объем амортизационных отчислений

13.2.5. Годовой объем отчислений в СоцСтрах, налогов и сборов

13.2.6. Среднегодовой объем прибыли

13.2.7. Иные постоянные текущие расходы (укажите)

13.3. Максимальный период возмещения по Договору  3 месяца  6 месяцев  12 месяцев  месяцев

13.4. Франшиза, которую Вы готовы нести по каждому страховому случаю (в днях, максимумом 7 календарных дней)

Настоящим Страхователь подтверждает, что все сведения, указанные в настоящей Анкету-заявлении, полные и достоверные и Страхователю не известны никакие факты, обстоятельства, имеющие существенное значение для оценки страхового риска (либо он знает и не сообщает). Настоящая Анкету-заявление будет являться неотъемлемой частью Договора страхования.

От имени Страхователя:

 / Фролов А.С. / (Должность: представитель по доверенности)

Осмотр объекта страхования? (заполняется представителем Страховщика)

Осмотр не производился  Предоставлены фотографии

Осмотр произведен (дата): \_\_\_\_\_, (кем: ФИО, подпись): \_\_\_\_\_

Страхователь: 

Дата заполнения: 20.08.26

Подпись:  М.П.

Расшифровка подписи, должность:

## 4 Приложения

### Копии документов Заказчика

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

**4 Приложение**

#### Расходы по Чернышевского с 01.01.2021 по 31.12.2021

период	Расходы на охрану			Вода	Тепло	Вывоз ТКО		Уборка	Интернет
	Услуги охраны	Техническое обслуживание средств охранно-пожарной сигнализации	Кнопка быстрого реагирования			Услуги по обращению с ТКО	Пользование контейнерами		
январь	81 840.00	8893.00	1500.00	3774.00	38815.56	1012.34	5000.00	50224.30	4472.03
февраль	73 920.00	8893.00	1500.00	3899.76	38272.32	1012.34	5000.00	50224.30	3173.72
март	81 840.00	8893.00	1500.00	5818.29	35714.89	1012.34	5000.00	50224.30	2200.00
апрель	79 200.00	8893.00	1500.00	7925.40	19012.66	1012.34	5000.00	50224.30	2200.00
май	81 840.00	8893.00	1500.00	0.00	0.00	1012.34	5000.00	50224.30	2200.00
июнь	79 200.00	8893.00	1500.00	5198.00	0.00	1012.34	5000.00	50943.00	2200.00
июль	81 840.00	8893.00	1500.00	5496.00	0.00	1368.2	5000.00	68401.83	2200.00
август	81 840.00	8893.00	1500.00	5862.00	0.00	1368.2	5000.00	53092.41	2200.00
сентябрь	79 200.00	9886.55	1500.00	6593.51	3735.00	1368.2	5000.00	37783.00	2200.00
октябрь	81 840.00	9886.55	1500.00	6106.00	15074.32	1368.2	5000.00	37783.00	2200.00
ноябрь	108 000.00	9886.55	1500.00	5983.88	19225.00	1368.2	5000.00	37783.00	2200.00
декабрь	111 600.00	9886.55	1500.00	6106	29419.14	1368.2	5000.00	37783.00	2200.00
всего	1 022 160.00	110690.20	18000.00	62762.84	199268.89	14283.24	60000.00	574690.74	29645.75

## 4 Приложения

### Копии документов Заказчика

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

#### Расходы по Чернышевского с 01.01.2022 по 31.05.2022

период	Расходы на охрану			Вода	Тепло	Вывоз ТКО			Уборка	Интернет
	Услуги охраны	Техническое обслуживание средств охранно-пожарной сигнализации	Кнопка быстрого реагирования			Услуги по обращению с ТКО	Пользование контейнерами			
январь	111 600.00	17500.00	1500.00	4888.12	37986.47	1368.20	5000.00	37783.00	2200.00	
февраль	100 800.00	17500.00	1500.00	6199.18	35739.41	1368.20	5000.00	37783.00	2200.00	
март	111 600.00	17500.00	1500.00	6592.10	27589.84	1368.20	5000.00	39673.00	2200.00	
апрель	108 000.00	10000.00	1500.00	5670.00	20479.69	1368.20	5000.00	39673.00	2200.00	
май	111 600.00	10000.00	1500.00			1368.20	5000.00	39673.00	2200.00	
<b>итого:</b>	<b>543 600.00</b>	<b>72 500.00</b>	<b>7 500.00</b>	<b>23 349.40</b>	<b>121 795.41</b>	<b>6 841.00</b>	<b>25 000.00</b>	<b>194 585.00</b>	<b>11 000.00</b>	

## 4 Приложения

## Копии документов Заказчика

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

**Расходы январь-март 2022 г.  
административного здания по адресу г. Сургут ул.  
Энергостроителей,5, (Общая площадь 3 014,3м<sup>2</sup>)**

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

## 4 Приложения

### Копии документов Заказчика

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

Расходы административного здания по адресу г. Курган, ул. Неижина, д. 3, стр. 2 за январь-май 2022 год												
Наименование	Сумма	в т.ч. с НДС										
Эксплуатационные расходы												
Текущий ремонт	0,00	0,00		ЗП	СВ	Материалы	Вывоз снега	Уборка снега с крыши	Дератизация	Замена ковровых покрытий	Утилизация ламп	Сопровождение тревожной кнопки
Охрана и безопасность	1 000 005,94	1 003 939,07	=>	787 159,77	193 180,52							19 665,65
Клининг	3 233 698,08	3 349 285,66	=>	2 159 699,05	496 061,11	390 608,38	77 719,54	62 130,00	18 570,00	28 910,00	0,00	
Вывоз мусора	52 225,60	62 670,72										
Обслуживание инженерных систем	111 064,16	133 276,99		Снижение средней заработной платы за 2022 год относительно 2021 года объясняется тем, что период массовых отпусков еще не наступил (на период отсутствующих работников привлекаются подменные и в клининге и в охране), также в декабре выплачивается 13 заработная плата, что влияет на среднюю ЗП.								
ТО ОПС, видеонаблюдения	100 000,00	120 000,00										