

**Оценка справедливой (рыночной)
стоимости нежилых помещений
общей площадью 2 368,3 кв. м,
расположенных по адресу:
г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5.**

№ TAS-2018-00253-5

14 ноября 2019 г.

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

Совершенствуя бизнес,
улучшаем мир

Звереву Юрию Александровичу
Президенту НПФ «Профессиональный» (АО)
105062, Российская Федерация, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11

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

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

Факс: +7 (495) 755 9700

Ольга Архангельская
Партнер

Transaction Advisory Services
T +7 (495) 755 9854
F +7 (495) 705 9701
E Olga.Arkhangel'skaya@ru.ey.com

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

14 ноября 2019 г.

Уважаемый Юрий Александрович,

В соответствии с договором № TAS-2018-00253 от 19 декабря 2018 года и приложением F от 31 октября 2019 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 права собственности на нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5 (далее «Объект оценки», «Объект»):

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

Цель оценки и ограничения использования Отчета

Целью оценки является предоставление Заказчику информации о справедливой (рыночной) стоимости Объекта для принятия управленческих решений.

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

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



Совершенство бизнеса,
улучшаем мир

ООО «Эрнст энд Янг – оценка и консультационные услуги»

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

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

Факс: +7 (495) 755 9700

Ольга Архангельская
Партнер

Transaction Advisory Services

T +7 (495) 755 9854

F +7 (495) 705 9701

E Olga.Arkhangelskaya@ru.ey.com

Характер и объем услуг

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

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

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

Согласно Международным стандартам 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.

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



Совершенство бизнеса,
улучшаем мир

ООО «Эрнст энд Янг – оценка и консультационные услуги»

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

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

Факс: +7 (495) 755 9700

Ольга Архангельская
Партнер

Transaction Advisory Services

T +7 (495) 755 9854

F +7 (495) 705 9701

E Olga.Arkhangelskaya@ru.ey.com

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 октября 2019 года составила:

105 000 000 (Сто пять миллионов) рублей, без НДС, округленно.

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

Этаж	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1-й этаж	852,9	37 813 833
2-й этаж	751,3	33 309 336
3-й этаж	764,1	33 876 831
Итого	2 368,30	105 000 000

Данная стоимость получена с учетом следующих допущений:

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



Совершенство бизнеса,
улучшаем мир

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

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

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

Факс: +7 (495) 755 9700

Ольга Архангельская
Партнер

Transaction Advisory Services
T +7 (495) 755 9854
F +7 (495) 705 9701
E Olga.Arkhangelskaya@ru.ey.com

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

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

С уважением,

Ольга Архангельская
Партнер



Принятые обозначения

Заказчик	НПФ «Профессиональный» (АО)
Исполнитель, компания ЕУ, ЕУ	ООО «Эрнст энд Янг - оценка и консультационные услуги»
Дата оценки	31 октября 2019 года
Справочник Лейфера	Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Л. А. Лейфер, Т. В. Крайникова. Нижний Новгород, 2018

Аббревиатуры

АО	Акционерное общество
БИК	Банковский идентификационный код
ВВП	Внутренний валовой продукт
г.	Город/год (в зависимости от контекста)
ЕГРН	Единый государственный реестр недвижимости
ИНН	Идентификационный номер налогоплательщика
ИПЦ	Индекс потребительских цен
КПП	Код причины постановки на учёт
НДС	Налог на добавленную стоимость
ОГРН	Основной государственный регистрационный номер
ООО	Общество с ограниченной ответственностью
РОО	Российское общество оценщиков
руб.	Рубли
РФ	Российская Федерация
США	Соединенные Штаты Америки
ФЗ	Федеральный закон
ФСО	Федеральный стандарт оценки
ЦБ	Центральный Банк

Аббревиатуры (продолжение)

бул.	Бульвар	просп.	Проспект
в т. ч.	В том числе	см.	смотри
кв.	Квартал	стр.	Строение
кв. м	Квадратный метр	т.д.	Так далее
км	Километр	т.п.	Тому подобное
корп.	Корпус	тыс.	Тысячи
м	Метр	ул.	Улица
м.	Метро	ш.	Шоссе
мкр-н	Микрорайон	шт.	Штука
млн	Миллион	EIU	Economist Intelligence Unit, аналитическое агентство
пер.	Переулок	НПФ	Негосударственный Пенсионный Фонд
пр.	Прочее		

Общая часть

Методология оценки

**Расчет справедливой
(рыночной) стоимости**

Приложения

1

2

3

Стр. 5

Стр. 20

Стр. 27

Стр. 55

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

- ▶ Приведенные в данном Отчете утверждения изложены правдиво и точно.
- ▶ Содержащиеся в отчете аналитические исследования, выводы и заключения достоверны лишь с учетом указанных в отчете ограничительных условий и допущений и являются его 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 ней 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 декабрь 2018 года.
- ▶ Оценщик, подписавшая этот отчет, при его подготовке не прибегала к сколько-нибудь существенной помощи со стороны других экспертов, за исключением Валентина Никитина, Алины Гриненко, Олега Тадтаева и Александры Бербеновой.

С уважением,

Ольга Архангельская

Партнер, Оценщик



Общая часть

Основные факты и выводы

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

Основание для проведения оценки	Договор №TAS-2018-00253 от 19 декабря 2018 года, приложение F от 31 октября 2019 года
Заказчик	НПФ «Профессиональный» (АО) Юридический адрес: Россия, 105062, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11 Место нахождения: Россия, 105062, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11
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
Надежность Заказчика	В соответствии с Договором Заказчик гарантирует, что он: <ul style="list-style-type: none">▶ 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.
Независимость Исполнителя	В соответствии с Договором Исполнитель гарантирует свою независимость применительно к Заказчику и имуществу Заказчика, являющемуся объектом оценки, а также независимость Оценщика, которая будет проводить оценку по Договору, а именно подтверждает, что: <ul style="list-style-type: none">▶ Исполнитель не является аффилированным лицом Заказчика;▶ Исполнитель и Оценщик не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами или работниками Заказчика;▶ Исполнитель и Оценщик не имеют имущественного интереса в Объекте 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.
Балансовая стоимость Объекта оценки	По данным Заказчика остаточная балансовая стоимость Объекта оценки на 31.10.2019 составляет 88 281 121,10 руб.

**Общая информация,
идентифицирующая Отчет**

Номер отчета – №TAS-2018-00253-5
Дата отчета – 14 ноября 2019 года
Срок проведения оценки – октябрь-ноябрь 2019 года

Вид определяемой стоимости

Справедливая (рыночная) стоимость

**Общая информация,
идентифицирующая Объект оценки**

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

**Цель и назначение оценки.
Предполагаемое использование
результатов оценки**

Целью оценки является предоставление Заказчику информации о справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки для принятия управленческих решений.

**Ограничения и пределы применения
полученной итоговой стоимости**

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

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

Общая часть Основные факты и выводы

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

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 (округленно)
Не применялся	107 761 000 руб.*	102 276 000 руб.	105 000 000 руб.

*С учетом корректировки на обременение долгосрочным договором аренды в размере 88 104 315 руб.

Объект оценки	Нежилые помещения общей площадью 2 368,3 кв. м, расположенные по адресу г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5: <ul style="list-style-type: none">- помещение площадью 852,9 кв. м, 1 этаж, кадастровый номер: 86:10:0101212:1200;- помещение площадью 751,3 кв. м, 2 этаж, кадастровый номер: 86:10:0101212:1201;- помещение площадью 764,1 кв. м, 3 этаж, кадастровый номер: 86:10:0101212:1202.
	Характеристика оцениваемых помещений представлена в разделе отчета «Описание Объекта оценки».
Имущественные права на Объект оценки	Право собственности
Обладатель оцениваемых прав	НПФ «Профессиональный» (АО)
Цель и назначение оценки	Целью оценки является предоставление Заказчику информации о справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки для принятия управленческих решений.
Предполагаемое использование результатов оценки	
Вид стоимости	Рыночная стоимость Для целей настоящей оценки мы использовали определение рыночной стоимости, содержащееся в Федеральном законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, согласно которому рыночная стоимость это: «...- наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: -одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; -стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; -объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты типичной для аналогичных объектов оценки; -цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки с чьей-либо стороны не было; -платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

Вид стоимости (продолжение)	Согласно Международным стандартам 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.
Дата оценки	31 октября 2019 года
Срок проведения оценки	Октябрь-ноябрь 2019 года
Допущения и ограничительные условия	Общие и специальные допущения представлены в разделе Отчета «Допущения и ограничительные условия».

Общая часть Сведения о Заказчике и Исполнителе

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

Основания для проведения оценки	Договор №TAS-2018-00253 от 19 декабря 2018 года, приложение F от 31 октября 2019 года
Номер Отчета и дата составления	Номер отчета – №TAS-2018-00253-5 Дата отчета – 14 ноября 2019 года
Заказчик	НПФ «Профессиональный» (АО) Юридический адрес: Россия, 105062, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11 Место нахождения: Россия, 105062, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11 ОГРН: 1147799010325 ИНН: 7701109908 КПП: 770101001
Исполнитель (юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор)	Общество с ограниченной ответственностью «Эрнст энд Янг – оценка и консультационные услуги» Место нахождения: г. Москва, Садовническая наб., д. 77, стр. 1 ОГРН – 1047797042171 от 24 декабря 2004 года.
Страховой полис Исполнителя	Полис № 0991R/776/55025/19 от 4 апреля 2019 года акционерного общества «АльфаСтрахование» сроком с 01 июня 2019 года по 31 мая 2022 года, на сумму 3 250 000 долл. США
Оценщик	Архангельская Ольга Юрьевна включена в реестр РОО 1 января 2008 года, регистрационный номер № 002517. Почтовый адрес: 115035, г. Москва, Садовническая наб., д. 77, стр. 1 Место нахождения: 115035, г. Москва, Садовническая наб., д. 77, стр. 1 Адрес электронной почты: Olga.Arkhangel'skaya@ru.ey.com Номер контактного телефона: +7 (495) 755 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 № 009835-1 от 12 апреля 2018 года (оценка недвижимости) Опыт работы – 20 лет. Квалификация – партнер Принимаемое участие - осуществление текущего руководства, согласование общей методологии оценки, проверка предпосылок, проверка Отчета,.
Обязательное страхование гражданской ответственности Оценщика	Полис № 433-121121/18/0325R/776/00002/18-002517 СПАО «Ингосстрах» и АО «АльфаСтрахование» сроком с 1 января 2019 года по 30 июня 2020 года.

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 – 15 лет.

Квалификация – 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 – 7 лет.

Квалификация – менеджер.

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

3. *Бербенева Александра Сергеевна*

Профессиональное образование:

Национальный исследовательский университет «Высшая школа
экономики»
- номер диплома – 107724 2244819
- дата выдачи – 2018 г.

Опыт работы в оценке – 1 год.

Квалификация – финансовый аналитик.

Принимаемое участие – анализ рынка, подготовка отдельных
частей отчета.

4. *Тадтаев Олег Валерьевич*

Профессиональное образование:

МГУ им. М.В. Ломоносова, 2016 г., диплом №ААН 1503937
РЭШ, 2018 г., диплом №027.

Опыт работы в оценке – 2 года.

Квалификация – консультант.

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

Базовые допущения и ограничительные условия

Данный Отчет подготовлен с учетом следующих допущений и ограничительных условий.

- ▶ Нам не известно о существовании каких-либо причин, по которым факты и данные, изложенные в настоящем отчете, могли бы быть признаны неверными.
- ▶ При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость Объекта. На Исполнителе не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
- ▶ Подготовка рекомендаций по оценке стоимости и анализ излагаемых в настоящем Отчете вопросов представляют собой стандартную практику оценки. Оказанные услуги ограничиваются нашей квалификацией в этой области и не включают прочие услуги по аудиту, консультированию или налогообложению.
- ▶ Анализ прав, связанных с оцениваемым объектом, не проводился. Предполагается, что права являются законными. Мы не берем на себя ответственности 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. 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 ответственности за изменения рыночных условий или за неспособность владельцев объекта найти покупателя, готового заплатить цену, равную указанной в отчете стоимости.
- ▶ В процессе оценки мы получали информацию в письменном и устном виде относительно оцениваемого объекта. Указанные данные были получены от руководства и специалистов Заказчика. В процессе оценки мы считали эти данные и информацию достоверной и не проводили независимой проверки их точности или полноты. Исполнитель не несет ответственность за достоверность предоставленной ему исходной информации.
- ▶ Ни компания ЕУ, ни кто-либо из лиц, подписавших этот отчет, не могут привлекаться к даче свидетельских показаний или к участию в судебных разбирательствах в связи с настоящим отчетом, если это не предусмотрено конкретными предварительными договоренностями или решением суда.
- ▶ При формировании мнения относительно указанной стоимости в рамках настоящего проекта не учитывалась возможность наличия на территории объекта оценки каких-либо материалов или веществ, представляющих собой потенциальную угрозу для здоровья, включая наличие токсичных отходов и т.д., ввиду отсутствия у нас необходимой квалификации для определения наличия таких веществ или связанных с ними рисков. Руководству предприятия рекомендовано пригласить специалистов в этой области для изучения и определения наличия и степени распространения таких веществ и существования каких-либо связанных с ними рисков.
- ▶ Все расчеты производились Исполнителем в программном продукте MS Excel. В расчетных таблицах, представленных в Отчете, для удобства восприятия приведены округленные значения показателей.

Дополнительные допущения

- ▶ Исполнителем не проводился осмотр Объекта оценки. Фотографии были предоставлены Заказчиком по состоянию на декабрь 2018 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 в случае перехода прав собственности на Объект оценки иному лицу.
- ▶ Мы предполагаем, что право собственности на долю земельного участка, относимую к Объекту оценки, будет оформлено без существенных временных и финансовых затрат.
- ▶ Мы предполагаем, что арендатор будет исполнять все свои обязательства по уплате арендной платы согласно условиям заключенного договора аренды.

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 Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ССО РОО 2015)
- ▶ Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS) 13.

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 Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», членом которой является Оценщик.

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

1

Методология оценки

	Стр.
Наиболее эффективное использование	21
Методология оценки	22

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 четырех базовых критериях:

- ▶ Критерий юридической допустимости обуславливает рассмотрение только тех из возможных вариантов использования участка или здания, которые разрешены законодательными и иными нормативными актами органов государственной власти, регламентирующими зональные градостроительные ограничения, возможные виды предпринимательской деятельности, ограничения, связанные с положениями об охране памятников истории и культуры, природоохранном законодательством;
- ▶ Критерий физической возможности обуславливает рассмотрение только физически возможных способов застройки земельного участка и/или использования объекта недвижимости;
- ▶ Критерий максимальной продуктивности требует максимизации рыночной стоимости объекта в среднесрочной перспективе;
- ▶ 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 четырех базовых критериев. Вывод о наиболее эффективном использовании представлен в соответствующем разделе Отчета.



Затратный подход

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

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

Сравнительный подход

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

В практике оценки используются три подхода:

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

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

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

Доходный подход

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

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

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

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

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

Формула применяется для расчета стоимости в терминальном году:

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

где

I – чистый операционный доход;

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

Метод дисконтирования денежных потоков



Расчет ставки дисконтирования

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

- ▶ аналитического;
- ▶ экспертного и других.

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

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

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

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

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

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

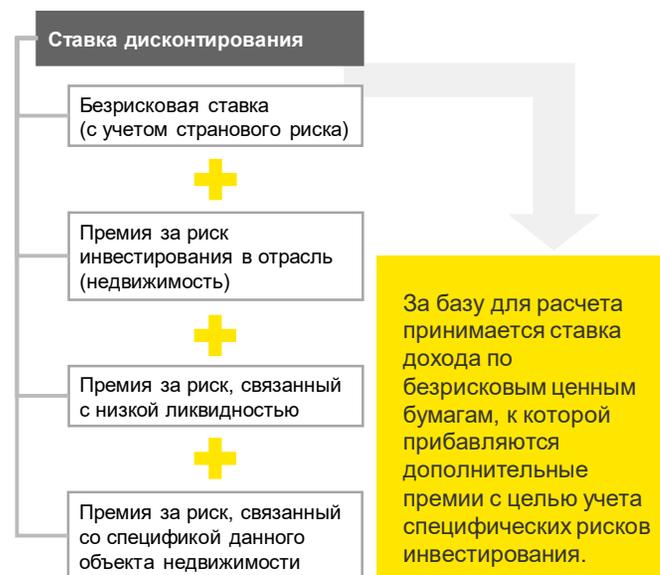
В качестве актива, доступного покупателям и собственникам недвижимости, доходность вложений в который может быть ориентиром уровня доходности вложений с минимально возможным на территории России риском, могут являться Еврооблигации РФ.

Для расчета «безрисковой» ставки мы использовали эффективную доходность по Еврооблигациям РФ, номинированным в долларах США со сроком погашения в 2047 году. Для расчета безрисковой ставки мы использовали значение текущей доходности по указанным бумагам по состоянию на 31 октября 2019 года, которая составила 4,06%.

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

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

Расчет стоимости ставки дисконтирования согласно кумулятивному подходу проводится следующим образом:



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

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

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

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

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

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

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

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

Согласование результатов

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

Критерии, определяющие преимущества каждого подхода в оценке

Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца

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

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

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

2

Расчет справедливой (рыночной) стоимости

	Стр.
Описание Объекта оценки	28
Анализ наиболее эффективного использования	32
Описание выбранной методологии	33
Доходный подход	34
Сравнительный подход	49
Согласование результатов и вывод о стоимости	54

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Описание Объекта оценки

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

Объект и оцениваемые права

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

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

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

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

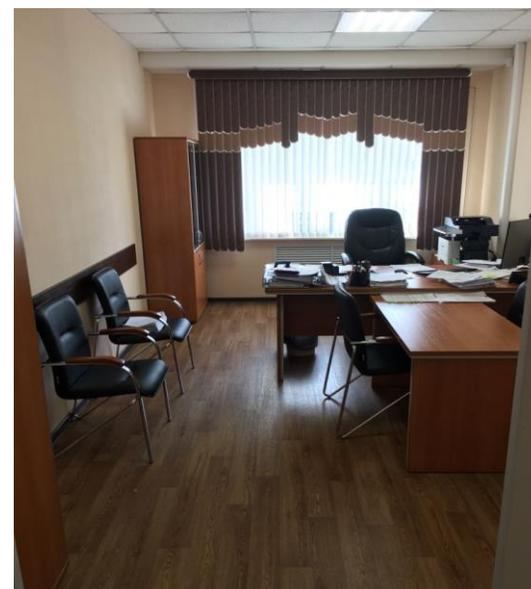
В отношении оцениваемых прав были предоставлены следующие документы:

- ▶ Выписка из ЕГРН на нежилое помещение 852,9 кв. м от 22.10.2019;
- ▶ Выписка из ЕГРН на нежилое помещение 751,3 кв. м от 22.10.2019;
- ▶ Выписка из ЕГРН на нежилое помещение 764,1 кв. м от 22.10.2019;
- ▶ Выписка из ЕГРН на земельный участок с кадастровым номером 86:10:0101212:38 от 24.04.2019;

По информации Заказчика, обременением имущественных прав на Объект оценки является договор аренды объекта недвижимости № Д-ЮРИЦ-2018-0123 от 13.12.2018 с дополнительным соглашением от 27.12.2018 и приложением №1 к дополнительному соглашению, заключенный между НПФ «Профессиональный» и ООО «ЮРИЦ» сроком до 31.12.2030.

Фотографии Объекта оценки представлены справа.

Фотографии Объекта оценки



Источник: фотографии Заказчика

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Описание Объекта оценки

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

Описание местоположения Объекта

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

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

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

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

Доступность

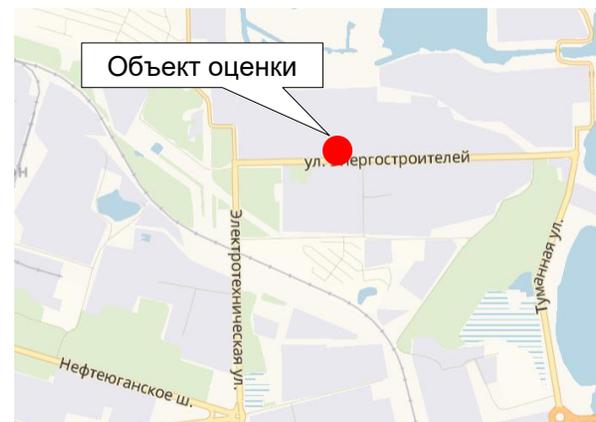
Несмотря на расположение в промышленном районе Сургута, на удалении от центра города, Объект оценки обладает хорошей транспортной доступностью благодаря расположению на первой линии ул. Энергостроителей и наличию остановки общественного транспорта в непосредственной близости.

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

Видимость

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

Местоположение Объекта оценки



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

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

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Описание Объекта оценки

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

Конструктивные особенности

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

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

В здании функционируют следующие инженерные системы:

- ▶ Центральная система водоснабжения, отопления, электроснабжение, канализация, пожарная сигнализация.
- ▶ Частично установлены сплит-системы кондиционирования: на втором этаже оборудовано 40% помещений, на третьем этаже - 20%. В помещениях на первом этаже сплит-системы не установлены.
- ▶ Приточно-вытяжная вентиляция оборудована, но по состоянию на Дату оценки находится в нерабочем состоянии.

В таблице ниже приведены распределение площадей Объекта оценки по этажам и назначениям.

Распределение площадей

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

Источник: данные Заказчика (поэтажные планы, экспликации), анализ Исполнителя

Текущее использование

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

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Описание Объекта оценки

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

Фотографии Объекта оценки

Фотографии Объекта оценки были предоставлены Заказчиком



Общий вид здания



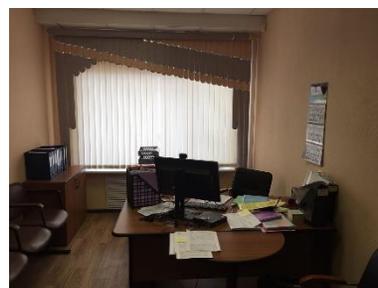
Общий вид здания



Входная группа



Первый этаж



Офисные помещения



Офисные помещения



Лестницы



Офисные помещения



Коридоры

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Анализ наиболее эффективного использования

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

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 четырех базовых критериях:

- ▶ Критерий юридической допустимости обуславливает рассмотрение только тех из возможных вариантов использования объекта недвижимости, 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.
- ▶ Критерий максимальной продуктивности требует максимизации рыночной стоимости объекта в среднесрочной перспективе.

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 г. Сургут.

Справа представлен анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки.

Анализ наиболее эффективного использования Объекта

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

Источник: анализ Исполнителя

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

По данным технического паспорта здание, в котором расположен Объект оценки, было построено в 1972 году, в 2001 году была проведена его реконструкция. Здание расположено на первой линии ул. Энергостроителей, в промышленной зоне города (Восточный район). Ближайшее окружение Объекта оценки представлено складскими, производственными, гаражными объектами. На некотором удалении расположены частные жилые дома. Из центра города и жилых районов до Объекта можно добраться на автобусе. Автобусная остановка расположена в 190 м от Объекта.

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

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

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Описание выбранной методологии

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

Описание выбранной методологии

Ниже приведено краткое описание выбранной методологии оценки.

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

Затратный подход



Обоснование отказа от использования подхода:

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

Сравнительный подход



Применяемый подход к оценке:

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

Доходный подход



Применяемый подход к оценке:

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

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

Доходный подход

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

Основные предположения финансовой модели

- ▶ Прогнозный период модели – 1 ноября 2019 года – 31 декабря 2032 года;
- ▶ Интервал прогноза – 1 квартал;
- ▶ Денежные потоки возникают в середине кварталов. Расчеты производились в рублях.

Расчет потенциального валового дохода

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

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

В расчете после окончания долгосрочного договора аренды мы предполагаем сдачу в аренду оцениваемых помещений кабинетами площадью 30-50 кв. м. Рыночная ставка аренды определена за арендопригодную площадь (без учета МОПов, технических помещений) и составила 3 900 руб./кв. м/год, без НДС, с учетом эксплуатационных и коммунальных расходов. Расчет рыночной ставки приведен далее в Отчете.

Текущая ставка по договору в пересчете на арендопригодную площадь (1 692,4 кв. м) составляет 8 674 руб./кв. м/год, без НДС, эксплуатационных и коммунальных расходов (или 10 974 руб./кв. м/год, без НДС, с учетом эксплуатационных и коммунальных расходов). Копия договора аренды с дополнительными соглашениями представлена в Приложении к отчету.

Таким образом, по результатам проведенного анализа рынка офисной недвижимости г. Сургут (Приложение 2, а также в разделе «Расчет справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки») мы пришли к выводу, что текущая ставка аренды по долгосрочному договору существенно превышает рыночную ставку аренды.

Согласно п. 5.3 долгосрочного договора аренды, стороны имеют право на односторонний отказ от исполнения обязательства по договору аренды, но такое право арендатора влечет за собой необходимость выплаты арендодателю денежной суммы в размере арендной платы по договору аренды за весь срок договора, не истекший к моменту отказа от исполнения обязательств по договору аренды (на дату оценки это 235 млн руб.).

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

Макроэкономические предположения

Показатель	2019	2020	2021	2022	2023	2024 и далее
ИПЦ России	3,84%	3,67%	4,07%	4,04%	4,00%	4,00%

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

Данные долгосрочного договора

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

Источник: данные Заказчика

* В соответствии с дополнительным соглашением к договору аренды от 27.12.2018

** По результатам анализа поэтажных планов арендопригодная площадь составила

1 692,4 кв. м, подробная разбивка по типам помещений представлена в разделе Отчета «Описание Объекта оценки»

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости Доходный подход

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

Дополнительно мы проанализировали отчет о прибылях и убытках арендатора (ООО «ЮРИЦ») за 9 мес. 2019 год, согласно которому его чистая прибыль за 9 мес. 2019 год составила 16,8 млн руб., то есть потенциально существует риск неисполнения ООО «ЮРИЦ» обязательств по договору аренды, так как годовая арендная плата по договору составляет 15,6 млн рублей плюс эксплуатационные расходы, которые по условиям договора несет арендатор, в размере 4 млн руб.

В качестве дополнительного подтверждения платежеспособности арендатора Заказчиком было предоставлено письмо №И-В-2018-114498 от 23.11.2018 от материнской компании ООО «ЮРИЦ» - АО «Энергосбытовая компания «Восток», которая являлась арендатором помещений ранее. В соответствии с письмом АО «ЭК «Восток» гарантирует надлежащее исполнение обязательств ООО «ЮРИЦ» перед НПФ «Профессиональный (АО) по оплате арендных платежей за недвижимое имущество, расположенное по адресу г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5, в соответствии с условиями договора аренды №Д-ЮРИЦ-2018-0123 от 13.12.2018. Основным видом деятельности АО «Энергосбытовая компания «Восток» является торговля электроэнергией, а согласно отчету о прибылях и убытках выручка компании составляет 38,5 млрд руб. и 25,0 млрд. руб. соответственно за 2018 г. и 9 мес. 2019 г., а чистая прибыль – 1,2 млрд руб. и 371,7 млн руб.

При этом дополнительные расходы, связанные с содержанием помещений, оплачиваются напрямую ООО «ЮРИЦ» на основании прямых договоров с поставщиками услуг с ресурсоснабжающими организациями.

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

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

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

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

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

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

Как правило на рынке коммерческой недвижимости помещения выставляются в аренду/на продажу по конечным ценам. Наличие НДС в ставках аренды и ценах продажи дополнительно уточнялось в ходе интервьюирования брокеров или собственников по телефону. В случаях, когда собственник не является плательщиком НДС (компании на УСН, физические лица и проч.), также уточнялось, что указанная цена или ставка аренды отражает конечную цену сделки (то есть дополнительно на сумму НДС не увеличивается). Таким образом, 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. Соответственно, ставки аренды и цены продаж на помещения, предлагающиеся собственниками, находящимися на УСН, или физическими лицами, воспринимаются как конечные условия, и, соответственно, также очищались от НДС.

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

Расчет ставки аренды офисных помещений

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Ссылка		www.domofond.ru/kommercheskaya-nedvizhimost-v-arendu-surgut-103839591	www.domofond.ru/kommercheskaya-nedvizhimost-v-arendu-surgut-1945885576	www.domofond.ru/kommercheskaya-nedvizhimost-v-arendu-surgut-1594702175	www.domofond.ru/kommercheskaya-nedvizhimost-v-arendu-surgut-210426530
Контакт		8 (904) 878-43-63, Сергей Павлович	7 (912) 818-07-01, Анатолий Викторович	8 (902) 690-91-62, Алексей Юрьевич	8 (904) 879-92-08, Константин
Ставка аренды, руб./кв. м/год, без НДС		4 000	3 000	4 250	4 500
Коммунальные и эксплуатационные платежи		КУ и эксплуатационные платежи включены	КУ и эксплуатационные платежи включены, кроме электричества	КУ и эксплуатационные платежи включены	КУ и эксплуатационные платежи включены
Корректировка		0	400	0	0
Тип (предложение/сделка)		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		-5,1%	-5,1%	-5,1%	-5,1%
Скорректированная ставка		3 796	3 227	4 033	4 271
Дата предложения/сделки	31.10.2019	Октябрь 2019 г.	Октябрь 2019 г.	Октябрь 2019 г.	Октябрь 2019 г.
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка		3 796	3 227	4 033	4 271
					
Местоположение	ул. Энергостроителей, д. 5, авт. ост. «ул. Энергостроителей», 190 м, 2 минуты пешком	ул. Пионерная, д. 7 авт. ост "пос. Кедровый", 150 м, 2 минуты пешком	ул. Энергостроителей, д. 6 авт. ост "ул. Энергостроителей", 44 м, 1 минута пешком	ул. Энергостроителей, д. 4 авт. ост "ул. Энергостроителей", 44 м, 1 минута пешком	ул. Энергостроителей, д. 17 авт. ост "ул. Глухова", 270 м, 3 минуты пешком
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Общая площадь, кв. м	40	42	55	36	40
Корректировка		1%	4%	-1%	0%
Совокупная корректировка		1%	4%	-1%	0%
Скорректированная ставка		3 819	3 358	3 980	4 271
Состояние отделки	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Корректировка		0	0	0	0
Скорректированная ставка		3 819	3 358	3 980	4 271
Вес		25%	25%	25%	25%
Рыночная ставка аренды, руб./кв. м/год, без НДС, с учетом эксплуатационных и коммунальных платежей, округленно	3 900				

Источник: расчеты и предположения Исполнителя

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

При определении ставки аренды мы применяли следующую последовательность корректировок:

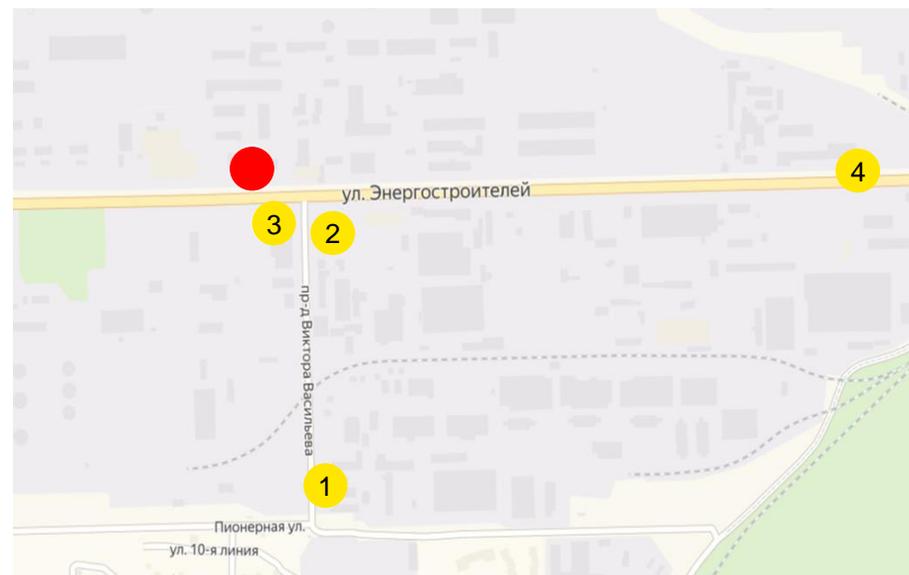
Корректировка на коммунальные расходы и дополнительные платежи. По результатам интервьюирования брокеров и собственников помещений было выявлено, что типичной практикой для рынка офисной недвижимости г. Сургута является включение в арендную ставку эксплуатационных расходов и коммунальных платежей. Арендные ставки объектов-аналогов № 1, 3 и 4 включают эксплуатационные и коммунальные расходы (в том числе плату за электроэнергию), данная корректировка к ставкам не применяется. Арендная ставка объекта-аналога № 2 не включает плату за электроэнергию, в связи с чем была применена повышающая корректировка в размере 400 руб./кв. м. Размер абсолютной корректировки был определен на основании данных о фактических расходах Заказчика.

Корректировка на тип цены (сделка/ предложение). Для объектов, предлагаемых в аренду, запрашиваемые ставки, как правило, несколько выше тех, по которым фактически заключаются сделки. Значение применяемой корректировки соответствует нижней границе диапазона, приведенному в Справочнике Лейфера для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов (стр. 280): 5,1-13,2%.

Корректировка на дату сделки/ предложения. Используемые для расчета аналоги присутствовали на рынке недвижимости в октябре 2019 года, оценка проводится на дату 31 октября 2019 года. Таким образом, корректировка на дату предложения не применялась.

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

Расположение объектов-аналогов



Источник: yandex.ru/maps

● Объект оценки

1. ул. Пионерная, д. 7
2. ул. Энергостроителей, д. 6
3. ул. Энергостроителей, д. 4
4. ул. Энергостроителей, д. 17

Местоположение всех объектов-аналогов сопоставимо с Объектом оценки, поэтому данная корректировка к их ставкам не применялась.

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости Доходный подход

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

Корректировка на площадь

Данная корректировка позволяет учесть различия удельных стоимостей Объекта оценки и объектов-аналогов, связанных с различием масштабов сделок (аренда, покупка площадей). 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 (стр. 203). Для расчета корректировки на площадь для ставок аренды мы применяли следующую формулу (зависимость удельной арендной ставки от площади объекта офисно-торгового назначения в городах с численностью до 500 тыс. человек):

$Y = 1,6101x^{(-0,125)}$, где y – функция, учитывающая зависимость между площадью Объекта оценки и его стоимостью,
 x – площадь объекта, кв. м.

Корректировка на площадь определяется по формуле:

Y – стоимость объекта, руб./кв. м; X – площадь объекта, кв. м.

Корректировка на площадь определяется по формуле:

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

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

Y_o – функция, учитывающая зависимость между площадью объекта и его стоимостью

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

Корректировка на отделку и состояние помещений. Все объекты-аналоги предлагаются в аренду со стандартной отделкой, как и Объект оценки, поэтому ставки аренды по данному параметру не корректировались.

Прогнозная динамика изменения рыночной ставки аренды была определена на уровне инфляции (таблица «Макроэкономические предположения» на слайдах выше). Изменение ставки в 2019 году было определено с учетом накопленной инфляции за январь-октябрь (2,32%) и составило 1,48%. Консенсус-прогноз инфляции на 2019 год составляет 3,84%.

Расчет действительного валового дохода от аренды

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

После окончания долгосрочного договора аренды арендопригодную площадь оцениваемых помещений (1 692,4 кв. м, подробный анализ представлен в разделе Отчета «Описание Объекта оценки») предполагается пересдать кабинетами площадью 30-50 кв. м. Мы предполагаем стабилизированную недозагрузку на уровне 10%.

График сдачи помещений в аренду после окончания долгосрочного договора

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

Источник: предположения Исполнителя

Расчет чистого операционного дохода.

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

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

Операционные расходы

Получение доходов сопряжено с необходимостью нести операционные расходы, обусловленные расходами на продажу (брокерская комиссия, маркетинг), земельными платежами и налогом на имущество.

Эксплуатационные и коммунальные расходы.

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

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

Нам были предоставлены данные о фактических эксплуатационных и коммунальных расходах арендатора по зданию целиком, в котором расположены оцениваемые помещения, за период октябрь 2018 года – сентябрь 2019 года (см. таблицу справа). Поскольку на долю оцениваемых помещений приходится 79% от общей площади здания, расходы, относящиеся к данным помещениям, составили 3 898 866 руб./год, без НДС.

Таким образом, фактические расходы составили 2 300 руб. за кв. м арендопригодной площади в год, без НДС, округленно.

В расчеты заложено предположение о росте величины эксплуатационных расходов в соответствии с динамикой темпов роста рублевых цен (индекс потребительских цен).

Фактические коммунальные и эксплуатационные расходы

Наименование	Итого, руб./год, без НДС
Эксплуатационные расходы	
Охрана и безопасность	1 483 502
Уборка	1 055 403
Вывоз мусора	59 930
ТКО	15 340
Обслуживание инженерных систем	30 446
ТО ОПС, видеонаблюдения	257 600
Коммунальные расходы	
Электроснабжение	1 169 507
Отопление	516 707
Водоснабжение	10 836
Водоотведение	26 487
Вывоз снега	336 600
Итого	4 962 357
Расходы, приходящиеся на оцениваемые помещения, руб./год	3 898 866

Источник: данные Заказчика, анализ Исполнителя

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

Операционные расходы.

Земельные платежи. По данным Заказчика по состоянию на Дату оценки земельный участок с кадастровым номером 86:10:0101212:38 общей площадью 8 846 кв. м находится в собственности у предыдущего собственника Объекта оценки (АО «Энергосбытовая компания «Восток»). Мы предполагаем, что права на земельный участок будут оформлены без существенных временных и финансовых затрат.

Помимо здания, в котором расположены оцениваемые помещения, на участке расположено здание ресторана. Таким образом, доля земельного участка, относимая к оцениваемым помещениям, по данным Заказчика, составляет примерно 60,49% (или около 5 350 кв. м).

По данным выписки из ЕГРН от 24.04.2019, вид разрешенного использования земельного участка: «под нежилое здание с учетом функционального назначения». Земельный налог рассчитывается, исходя из следующего вида разрешенного использования: «земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок».

Земельные платежи представлены в таблице справа.

В соответствии с законодательством государственная кадастровая оценка должна проводиться не чаще, чем один раз в два года, и не реже одного раза в пять лет. Последняя переоценка кадастровой стоимости была проведена по состоянию на 2016 г., в соответствии с данными брокеров существенного изменения рынка с 2015 г. не произошло, в связи с чем мы не предполагаем рост кадастровой стоимости в 2021 г. В расчет заложено предположение о переоценке кадастровой стоимости земельного участка 1 раз в 5 лет, начиная с 2026 года на величину накопленного роста ставок аренды оцениваемых помещений.

Расчет земельных платежей

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

Год	Кадастровая стоимость участка с учетом доли, относимой к Объекту оценки	% от кадастровой стоимости участка	Земельные платежи, руб./год
2019	13 800 142	1,08%	149 042
2020	13 800 142	1,16%	160 082
2021	13 800 142	1,24%	171 122
2022	13 800 142	1,32%	182 162
2023	13 800 142	1,40%	193 202
2024 и далее	24 426 251	1,50%	207 002

Источник: данные Заказчика, выписка ЕГРН, Решение Сургутской городской думы от 26 октября 2005 г. №505-II ГД (с учетом изменений от 10 июля 2018 г.)
* Земельный налог в 2019 году

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости Доходный подход

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

Налог на имущество. Согласно закону Ханты-Мансийского АО - Югры от 29 ноября 2010 г. N190-оз «О налоге на имущество организаций», налоговая база для нежилых помещений, назначение, разрешенное использование или наименование которых в соответствии со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости, или документами технического учета (инвентаризации) объектов недвижимости предусматривает размещение офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания, либо которые фактически используются для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания, определяется как кадастровая стоимость. Налоговая ставка составляет 2% от кадастровой стоимости.

По данным предоставленных выписок ЕГРН от 22.10.2019 кадастровая стоимость оцениваемых помещений составляет:

Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Кадастровая стоимость, руб.
86:10:0101212:1200	852,9	9 819 267
86:10:0101212:1201	751,3	8 649 567
86:10:0101212:1202	764,1	8 796 930
Всего	2 368,3	27 265 764

Соответственно, налог составляет 545 315 руб./год.

В расчетах заложено предположение о росте величины налога на имущество ввиду переоценки кадастровой стоимости 1 раз в 5 лет, начиная с 2026 года на величину накопленного роста ставок аренды оцениваемых помещений.

Страховые платежи. Сумма страховых платежей определена на уровне фактических платежей по договору страхования №43912/919/01747/9 от 27.05.2019 и составила 50 000 руб./год. Страховые платежи считаются неизменными в течение прогнозного периода.

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

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

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

Стоимость продажи Объекта недвижимости в конце прогнозного периода определена методом прямой капитализации, то есть делением чистого операционного дохода первого года, следующего за прогноznым периодом, на ставку капитализации.

При расчете терминальной стоимости Объекта оценки мы использовали ставку капитализации 12% (для денежного потока до налогообложения). Ставка капитализации определена как ставка дисконтирования за вычетом среднегодового роста арендных ставок коммерческой недвижимости (16% - 4% = 12%).

Расходы на продажу

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

Расчет терминальной стоимости

Показатель	Значение
Ставка аренды в терминальном году, руб./кв. м/год	6 603
Действительный валовый доход	10 007 596
ПВД	11 175 428
недлзагрузка	(1 117 543)
неплатеж	(50 289)
Операционные расходы	(7 735 403)
<i>Эксплуатационные и коммунальные расходы</i>	(6 655 036)
<i>Земельные платежи</i>	(283 376)
<i>Расходы на страхование</i>	(49 966)
<i>Налог на имущество</i>	(747 025)
Чистый операционный доход	2 272 193
Брокерская комиссия за сдачу в аренду	(167 631)
Фонд капитальных затрат	(111 829)
Чистый денежный поток	1 992 733
Терминальная стоимость	16 606 108
Брокерская комиссия за продажу	(83 031)
Итого, доход от продажи Объекта в терминальном периоде, руб.	16 523 077

Источник: анализ Исполнителя

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

Расчет ставки дисконтирования

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

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

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

Расчет стоимости ставки дисконтирования согласно кумулятивному подходу проводится следующим образом:

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

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

Премия за риск инвестирования в отрасль

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

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

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

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

Исходя из того, что Сургут – крупнейший город ХМАО с населением около 370 тыс. человек, риск инвестирования в отрасль определен на уровне 3%.

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Премия за риск, связанный со спецификой данного объекта недвижимости

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

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

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

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

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

Премия за риск, связанный с низкой ликвидностью

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

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

Анализ ликвидности Объекта оценки

На ликвидность офисных помещений оказывает влияние ряд факторов:

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

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

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

Расчет валютной корректировки представлен в таблице на следующем слайде.

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

Расчет премии за риск, связанный со спецификой объекта недвижимости

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

Источник: анализ Исполнителя

*данные риски учтены в безрисковой ставке

Расчет валютной корректировки

	Среднегеометрическое значение	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
ИПЦ США**	101,91%	101,80%	101,78%	101,95%	102,06%	101,90%	102,00%	101,90%	101,90%	101,90%	101,90%	101,90%	101,90%	101,90%	101,90%
ИПЦ России**	104,00%	104,62%	103,66%	103,85%	104,02%	103,99%	104,00%	104,00%	104,00%	104,00%	104,00%	104,00%	104,00%	104,00%	104,00%
Корректировка	1,021														

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

** среднее значение за год, %

	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
	101,90%	101,90%	101,90%	101,90%	101,90%	101,90%	101,90%	101,90%	101,90%	101,90%	101,90%	101,90%	101,90%	101,90%	101,90%
	104,00%	104,00%	104,00%	104,00%	104,00%	104,00%	104,00%	104,00%	104,00%	104,00%	104,00%	104,00%	104,00%	104,00%	104,00%

В расчете применяется ставка дисконтирования 16%. В таблице ниже представлен расчет ставки дисконтирования для Объекта оценки.

Показатель	Значение
Безрисковая ставка	4,06%
Премия за риск инвестирования в отрасль	3,00%
Срок экспозиции, мес.	12
Премия за риск, связанный с низкой ликвидностью	4,06%
Премия за риск, связанный со спецификой данного объекта недвижимости	2,50%
Ставка дисконтирования для долл. Поток	13,62%
Валютная корректировка	1,021
Ставка дисконтирования для рублевых потоков (округленно)	16,0%

Источник: анализ Исполнителя

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

Прогноз денежных потоков

Номер периода	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Начало периода	1 ноя 19	1 янв 20	1 апр 20	1 июл 20	1 окт 20	1 янв 21	1 апр 21	1 июл 21	1 окт 21	1 янв 22	1 апр 22	1 июл 22	1 окт 22	1 янв 23
Конец периода	31 дек 19	31 мар 20	30 июн 20	30 сен 20	31 дек 20	31 мар 21	30 июн 21	30 сен 21	31 дек 21	31 мар 22	30 июн 22	30 сен 22	31 дек 22	31 мар 23
ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД														
Потенциальный доход от помещений	2 453 315	3 868 855	3 868 855	3 911 370	3 911 370	4 067 033	4 112 222	4 157 411	4 157 411	4 311 055	4 358 956	4 406 856	4 406 856	4 569 718
по действующим договорам	2 453 315	3 868 855	3 868 855	3 911 370	3 911 370	4 067 033	4 112 222	4 157 411	4 157 411	4 311 055	4 358 956	4 406 856	4 406 856	4 569 718
по новым договорам														
Итого, потенциальный валовой доход	2 453 315	3 868 855	3 868 855	3 911 370	3 911 370	4 067 033	4 112 222	4 157 411	4 157 411	4 311 055	4 358 956	4 406 856	4 406 856	4 569 718
ПОТЕРИ ПЛАТЕЖЕЙ														
Потери от неполной загрузки помещений														
Потери от неплатежей														
Итого, потери платежей														
ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД														
	2 453 315	3 868 855	3 868 855	3 911 370	3 911 370	4 067 033	4 112 222	4 157 411	4 157 411	4 311 055	4 358 956	4 406 856	4 406 856	4 569 718
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ														
Эксплуатационные и коммунальные расходы														
Земельные платежи	(24 908)	(39 802)	(39 802)	(40 239)	(40 239)	(42 194)	(42 663)	(43 132)	(43 132)	(44 917)	(45 416)	(45 915)	(45 915)	(47 639)
Расходы на страхование	(8 356)	(12 432)	(12 432)	(12 568)	(12 568)	(12 329)	(12 466)	(12 603)	(12 603)	(12 329)	(12 466)	(12 603)	(12 603)	(12 329)
Налог на имущество	(136 329)	(136 329)	(136 329)	(136 329)	(136 329)	(136 329)	(136 329)	(136 329)	(136 329)	(136 329)	(136 329)	(136 329)	(136 329)	(136 329)
Итого, операционные расходы	(169 593)	(188 562)	(188 562)	(189 136)	(189 136)	(190 852)	(191 458)	(192 064)	(192 064)	(193 574)	(194 210)	(194 846)	(194 846)	(196 296)
ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД														
	2 283 722	3 680 293	3 680 293	3 722 234	3 722 234	3 876 181	3 920 764	3 965 348	3 965 348	4 117 481	4 164 745	4 212 010	4 212 010	4 373 422
ПРОЧИЕ РАСХОДЫ														
Брокерская комиссия за сдачу в аренду														
Фонд капитальных затрат	(10 842)	(16 745)	(16 896)	(17 049)	(17 203)	(17 359)	(17 533)	(17 709)	(17 886)	(18 066)	(18 245)	(18 427)	(18 610)	(18 795)
Итого, прочие расходы	(10 842)	(16 745)	(16 896)	(17 049)	(17 203)	(17 359)	(17 533)	(17 709)	(17 886)	(18 066)	(18 245)	(18 427)	(18 610)	(18 795)
Чистый денежный поток до налогообложения														
	2 272 879	3 663 548	3 663 397	3 705 185	3 705 031	3 858 822	3 903 231	3 947 639	3 947 461	4 099 415	4 146 500	4 193 583	4 193 400	4 354 626
Фактор дисконтирования	0,9877	0,9576	0,9229	0,8892	0,8566	0,8255	0,7957	0,7666	0,7385	0,7117	0,6860	0,6610	0,6367	0,6136
Дисконтированный денежный поток	2 244 883	3 508 385	3 380 881	3 294 642	3 173 615	3 185 355	3 105 677	3 026 369	2 915 188	2 917 502	2 844 460	2 771 761	2 669 937	2 671 938

Источник: расчеты Исполнителя

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости Доходный подход

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

Прогноз денежных потоков (продолжение)

Номер периода	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
Начало периода	1 апр 23	1 июл 23	1 окт 23	1 янв 24	1 апр 24	1 июл 24	1 окт 24	1 янв 25	1 апр 25	1 июл 25	1 окт 25	1 янв 26	1 апр 26	1 июл 26
Конец периода	30 июн 23	30 сен 23	31 дек 23	31 мар 24	30 июн 24	30 сен 24	31 дек 24	31 мар 25	30 июн 25	30 сен 25	31 дек 25	31 мар 26	30 июн 26	30 сен 26
ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД														
Потенциальный доход от помещений	4 620 493	4 671 267	4 671 267	4 884 341	4 884 341	4 938 015	4 938 015	5 134 535	5 191 586	5 248 636	5 248 636	5 442 607	5 503 081	5 563 554
по действующим договорам	4 620 493	4 671 267	4 671 267	4 884 341	4 884 341	4 938 015	4 938 015	5 134 535	5 191 586	5 248 636	5 248 636	5 442 607	5 503 081	5 563 554
по новым договорам														
Итого, потенциальный валовой доход	4 620 493	4 671 267	4 671 267	4 884 341	4 884 341	4 938 015	4 938 015	5 134 535	5 191 586	5 248 636	5 248 636	5 442 607	5 503 081	5 563 554
ПОТЕРИ ПЛАТЕЖЕЙ														
Потери от неполной загруженности помещений														
Потери от неплатежей														
Итого, потери платежей														
ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД	4 620 493	4 671 267	4 671 267	4 884 341	4 884 341	4 938 015	4 938 015	5 134 535	5 191 586	5 248 636	5 248 636	5 442 607	5 503 081	5 563 554
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ														
Эксплуатационные и коммунальные расходы														
Земельные платежи	(48 168)	(48 697)	(48 697)	(51 468)	(51 468)	(52 033)	(52 033)	(51 042)	(51 609)	(52 176)	(52 176)	(59 771)	(60 435)	(61 099)
Расходы на страхование	(12 466)	(12 603)	(12 603)	(12 432)	(12 432)	(12 568)	(12 568)	(12 329)	(12 466)	(12 603)	(12 603)	(12 329)	(12 466)	(12 603)
Налог на имущество	(136 329)	(136 329)	(136 329)	(136 329)	(136 329)	(136 329)	(136 329)	(136 329)	(136 329)	(136 329)	(136 329)	(159 644)	(159 644)	(159 644)
Итого, операционные расходы	(196 963)	(197 629)	(197 629)	(200 228)	(200 228)	(200 930)	(200 930)	(199 699)	(200 403)	(201 107)	(201 107)	(231 744)	(232 545)	(233 346)
ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД	4 423 530	4 473 638	4 473 638	4 684 112	4 684 112	4 737 084	4 737 084	4 934 836	4 991 182	5 047 529	5 047 529	5 210 864	5 270 536	5 330 208
ПРОЧИЕ РАСХОДЫ														
Брокерская комиссия за сдачу в аренду														
Фонд капитальных затрат	(18 980)	(19 167)	(19 356)	(19 546)	(19 739)	(19 933)	(20 130)	(20 328)	(20 528)	(20 730)	(20 935)	(21 141)	(21 349)	(21 560)
Итого, прочие расходы	(18 980)	(19 167)	(19 356)	(19 546)	(19 739)	(19 933)	(20 130)	(20 328)	(20 528)	(20 730)	(20 935)	(21 141)	(21 349)	(21 560)
Чистый денежный поток до налогообложения	4 404 550	4 454 471	4 454 283	4 664 566	4 664 374	4 717 151	4 716 955	4 914 508	4 970 654	5 026 798	5 026 594	5 189 723	5 249 187	5 308 649
Фактор дисконтирования	0,5914	0,5698	0,5489	0,5289	0,5097	0,4911	0,4731	0,4559	0,4394	0,4234	0,4079	0,3931	0,3789	0,3650
Дисконтированный денежный поток	2 604 989	2 538 358	2 445 112	2 467 088	2 377 428	2 316 574	2 231 476	2 240 533	2 184 307	2 128 354	2 050 173	2 039 865	1 988 741	1 937 861

Источник: расчеты Исполнителя

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

Прогноз денежных потоков (продолжение)

Номер периода	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42
Начало периода	1 окт 26	1 янв 27	1 апр 27	1 июл 27	1 окт 27	1 янв 28	1 апр 28	1 июл 28	1 окт 28	1 янв 29	1 апр 29	1 июл 29	1 окт 29	1 янв 30
Конец периода	31 дек 26	31 мар 27	30 июн 27	30 сен 27	31 дек 27	31 мар 28	30 июн 28	30 сен 28	31 дек 28	31 мар 29	30 июн 29	30 сен 29	31 дек 29	31 мар 30
ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД														
Потенциальный доход от помещений	5 563 554	5 769 164	5 833 266	5 897 368	5 897 368	6 166 368	6 166 368	6 234 130	6 234 130	6 482 233	6 554 257	6 626 282	6 626 282	6 871 167
по действующим договорам	5 563 554	5 769 164	5 833 266	5 897 368	5 897 368	6 166 368	6 166 368	6 234 130	6 234 130	6 482 233	6 554 257	6 626 282	6 626 282	6 871 167
по новым договорам														
Итого, потенциальный валовой доход	5 563 554	5 769 164	5 833 266	5 897 368	5 897 368	6 166 368	6 166 368	6 234 130	6 234 130	6 482 233	6 554 257	6 626 282	6 626 282	6 871 167
ПОТЕРИ ПЛАТЕЖЕЙ														
Потери от неполной загруженности помещений														
Потери от неплатежей														
Итого, потери платежей														
ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД	5 563 554	5 769 164	5 833 266	5 897 368	5 897 368	6 166 368	6 166 368	6 234 130	6 234 130	6 482 233	6 554 257	6 626 282	6 626 282	6 871 167
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ														
Эксплуатационные и коммунальные расходы														
Земельные платежи	(61 099)	(59 771)	(60 435)	(61 099)	(61 099)	(60 270)	(60 270)	(60 932)	(60 932)	(59 771)	(60 435)	(61 099)	(61 099)	(59 771)
Расходы на страхование	(12 603)	(12 329)	(12 466)	(12 603)	(12 603)	(12 432)	(12 432)	(12 568)	(12 568)	(12 329)	(12 466)	(12 603)	(12 603)	(12 329)
Налог на имущество	(159 644)	(159 644)	(159 644)	(159 644)	(159 644)	(159 644)	(159 644)	(159 644)	(159 644)	(159 644)	(159 644)	(159 644)	(159 644)	(159 644)
Итого, операционные расходы	(233 346)	(231 744)	(232 545)	(233 346)	(233 346)	(232 346)	(232 346)	(233 145)	(233 145)	(231 744)	(232 545)	(233 346)	(233 346)	(231 744)
ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД	5 330 208	5 537 420	5 600 721	5 664 021	5 664 021	5 934 022	5 934 022	6 000 985	6 000 985	6 250 489	6 321 712	6 392 936	6 392 936	6 639 423
ПРОЧИЕ РАСХОДЫ														
Брокерская комиссия за сдачу в аренду														
Фонд капитальных затрат	(21 772)	(21 986)	(22 203)	(22 422)	(22 643)	(22 866)	(23 091)	(23 319)	(23 548)	(23 780)	(24 015)	(24 251)	(24 490)	(24 731)
Итого, прочие расходы	(21 772)	(21 986)	(22 203)	(22 422)	(22 643)	(22 866)	(23 091)	(23 319)	(23 548)	(23 780)	(24 015)	(24 251)	(24 490)	(24 731)
Чистый денежный поток до налогообложения	5 308 436	5 515 434	5 578 518	5 641 600	5 641 379	5 911 156	5 910 931	5 977 667	5 977 437	6 226 708	6 297 698	6 368 685	6 368 446	6 614 691
Фактор дисконтирования	0,3516	0,3389	0,3266	0,3147	0,3032	0,2921	0,2815	0,2712	0,2613	0,2518	0,2427	0,2338	0,2253	0,2171
Дисконтированный денежный поток	1 866 678	1 869 059	1 822 180	1 775 526	1 710 308	1 726 688	1 663 941	1 621 310	1 561 757	1 567 826	1 528 446	1 489 259	1 434 558	1 435 936

Источник: расчеты Исполнителя

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

Прогноз денежных потоков (продолжение)

Номер периода	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56
Начало периода	1 апр 30	1 июл 30	1 окт 30	1 янв 31	1 апр 31	1 июл 31	1 окт 31	1 янв 32	1 апр 32	1 июл 32	1 окт 32	1 янв 33	1 апр 33	1 июл 33
Конец периода	30 июн 30	30 сен 30	31 дек 30	31 мар 31	30 июн 31	30 сен 31	31 дек 31	31 мар 32	30 июн 32	30 сен 32	31 дек 32	31 мар 33	30 июн 33	30 сен 33
ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД														
Потенциальный доход от помещений	6 947 513	7 023 859	7 023 859	2 536 803	2 590 259	2 644 523	2 670 576	2 660 283	2 686 492	2 742 771	2 769 792	2 743 770	2 801 588	2 860 278
по действующим договорам	6 947 513	7 023 859	7 023 859	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
по новым договорам				2 536 803	2 590 259	2 644 523	2 670 576	2 660 283	2 686 492	2 742 771	2 769 792	2 743 770	2 801 588	2 860 278
Итого, потенциальный валовой доход	6 947 513	7 023 859	7 023 859	2 536 803	2 590 259	2 644 523	2 670 576	2 660 283	2 686 492	2 742 771	2 769 792	2 743 770	2 801 588	2 860 278
ПОТЕРИ ПЛАТЕЖЕЙ														
Потери от неполной загруженности помещений				(2 156 282)	(1 813 181)	(1 454 487)	(1 068 230)	(665 071)	(268 649)	(274 277)	(276 979)	(274 377)	(280 159)	(286 028)
Потери от неплательщиков				(1 903)	(3 885)	(5 950)	(8 012)	(9 976)	(12 089)	(12 342)	(12 464)	(12 347)	(12 607)	(12 871)
Итого, потери платежей				(2 158 185)	(1 817 067)	(1 460 438)	(1 076 242)	(675 047)	(280 738)	(286 620)	(289 443)	(286 724)	(292 766)	(298 899)
ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД	6 947 513	7 023 859	7 023 859	378 618	773 192	1 184 085	1 594 334	1 985 236	2 405 753	2 456 151	2 480 349	2 457 046	2 508 822	2 561 379
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ														
Эксплуатационные и коммунальные расходы				(1 510 682)	(1 542 515)	(1 574 829)	(1 590 344)	(1 584 215)	(1 599 822)	(1 633 337)	(1 649 428)	(1 633 932)	(1 668 363)	(1 703 313)
Земельные платежи	(60 435)	(61 099)	(61 099)	(59 771)	(60 435)	(61 099)	(61 099)	(70 505)	(70 505)	(71 280)	(71 280)	(69 922)	(70 699)	(71 476)
Расходы на страхование	(12 466)	(12 603)	(12 603)	(12 329)	(12 466)	(12 603)	(12 603)	(12 432)	(12 432)	(12 568)	(12 568)	(12 329)	(12 466)	(12 603)
Налог на имущество	(159 644)	(159 644)	(159 644)	(159 644)	(159 644)	(159 644)	(159 644)	(186 756)	(186 756)	(186 756)	(186 756)	(186 756)	(186 756)	(186 756)
Итого, операционные расходы	(232 545)	(233 346)	(233 346)	(1 742 426)	(1 775 060)	(1 808 176)	(1 823 690)	(1 853 908)	(1 869 516)	(1 903 942)	(1 920 033)	(1 902 939)	(1 938 283)	(1 974 148)
ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД	6 714 968	6 790 513	6 790 513	(1 363 808)	(1 001 868)	(624 091)	(229 357)	131 328	536 238	552 210	560 316	554 107	570 538	587 231
ПРОЧИЕ РАСХОДЫ														
Брокерская комиссия за сдачу в аренду			(127 347)	(128 602)	(129 869)	(131 148)	(132 440)	(133 745)			(41 908)	(41 908)	(41 908)	(41 908)
Фонд капитальных затрат	(24 975)	(25 221)	(25 469)	(25 720)	(25 974)	(26 230)	(26 488)	(26 749)	(27 013)	(27 279)	(27 547)	(27 819)	(28 093)	(28 370)
Итого, прочие расходы	(24 975)	(25 221)	(25 817)	(154 322)	(155 843)	(157 378)	(158 928)	(160 494)	(27 013)	(27 279)				
Терминальная стоимость											16 606 108			
Брокерская комиссия за продажу											(83 031)			
Итого, доход от продажи Объекта											16 523 077			
Чистый денежный поток до налогообложения	6 689 993	6 765 292	6 637 696	(1 518 130)	(1 157 710)	(781 468)	(388 285)	(29 166)	509 225	524 931	16 523 077			
Фактор дисконтирования	0,2092	0,2016	0,1942	0,1872	0,1804	0,1738	0,1674	0,1613	0,1555	0,1498	0			
Дисконтированный денежный поток	1 399 845	1 363 934	1 289 105	(284 132)	(208 853)	(135 833)	(65 014)	(4 705)	79 170	78 633	2 429 268			
Стоимость Объекта оценки на Дату оценки, руб., без НДС, округленно	102 276 340													

Источник: расчеты Исполнителя

Вывод о значении справедливой (рыночной) стоимости Объекта на Дату оценки, полученной в рамках доходного подхода

102 276 000 руб.

Значение рыночной стоимости приведено округленно, не включая НДС.

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Сравнительный подход

Сравнительный подход

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

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

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

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

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

В рамках сравнительного подхода для оценки справедливой (рыночной) стоимости Объекта мы использовали метод сравнения продаж, основанный на сравнительном анализе присутствовавших на рынке Сургута 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 справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода.

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости Сравнительный подход

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

Расчет цены продажи офисных помещений

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	
Ссылка		surgut.etagi.com/commerce/2652296/	www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_4-h_etazhnoe_zdanie_946170365	предложение брокера	данные брокера	
Контакт		8 (950) 536-15-01, Парамонов Николай Анатольевич	8 (912) 818-07-01, Анатолий Викторович	8 (950) 536-15-01, Парамонов Николай Анатольевич	8 (950) 536-15-01, Парамонов Николай Анатольевич	
Цена предложения, руб./кв. м, без НДС		12 035	8 472	9 883	8 930	
Тип цены (предложение/сделка)		Предложение	Предложение	Предложение	Сделка	
Корректировка		-22,7%	-10,2%	-10,2%	0%	
Скорректированная цена		9 303	7 608	8 875	8 930	
Время предложения/сделки	31.10.2019	Октябрь 2019 г.	Октябрь 2019 г.	Октябрь 2019 г.	3 квартал 2019 г.	
Корректировка		0%	0%	0%	0%	
Скорректированная цена		9 303	7 608	8 875	8 930	
Фотография объекта						
Местоположение		ул. Энергостроителей, д. 5 авт. ост. «ул. Энергостроителей», 190 м, 2 мин. пешком	ул. Энергостроителей, д. 6 авт. ост «ул. Энергостроителей», 44 м, 1 минута пешком	ул. Базовая, д. 3/2, авт. ост. «ЖБИ», 740 м, 9 минут пешком	ул. Аэрофлотская, д. 43/1, авт. ост. «поселок Таежный», 400 м, 5 минут пешком	ул. Энергостроителей, д. 13/3, авт. ост. «ул. Энергостроителей», 390 м, 5 минут пешком
Корректировка		0%	0%	0%	0%	
Общая площадь, кв. м	2 368,3	1 857	1 731	1 939	1 857	
Корректировка		-4%	-8%	-3%	-3%	
Совокупная корректировка		-4%	-8%	-3%	-3%	
Скорректированная цена		8 935	7 027	8 649	8 654	
Состояние отделки	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	
Корректировка		0	0	0	0	
Скорректированная цена		8 935	7 027	8 649	8 654	
Вес		25%	25%	25%	25%	
Рыночная цена продажи, руб./кв. м, без НДС	8 300					
Справедливая (рыночная) стоимость Объекта, руб., без НДС, без учета обременений	19 656 890					

Источник: расчеты и предположения Исполнителя

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости Сравнительный подход

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

При определении цены продажи мы применяли следующую последовательность корректировок:

Корректировка на тип цены (сделка/ предложение). Для объектов, предлагаемых на продажу, запрашиваемые цены, как правило, несколько выше тех цен, по которым фактически заключаются сделки. По результатам анализа рынка и интервьюирования брокеров было выявлено, что сделки по продаже крупных коммерческих объектов в Сургуте в настоящее время единичны, корректировка на предложение очень индивидуальна и может сильно варьироваться. По данным Справочника Лейфера корректировка на предложение для офисно-торговых объектов на неактивном рынке находится в диапазоне 10,2 - 22,7% (стр. 304). В расчете мы приняли значение корректировки на предложение соответствующую верхней границе диапазона, приведенного в Справочнике Лейфера. При этом мы наблюдали используемые в расчете объекты-аналоги № 2 и №3 в мае 2019 года, и запрашиваемые цены на данные объекты к Дате оценки снизились на 8-38%, в связи с чем была использована корректировка, соответствующая нижней границе диапазона.

По результатам консультирования с брокером агентства недвижимости «Этажи», нами была получена информация о том, что объект-аналог №4, который присутствовал на рынке в мае 2019 года, на Дату оценки был продан по цене, указанной в объявлении. Корректировка для данного аналога составляет 0%.

Корректировка на время сделки/ предложения. Используемые для расчета аналоги №1-3 присутствовали на рынке недвижимости в октябре 2019 года, оценка проводится на дату 31 октября 2019 года. Таким образом, корректировка на время предложения не применялась.

Объект-аналог №4 был продан в течение 3 квартала 2019 года. По результатам анализа рынка и интервьюирования брокеров, за текущий период на рынке продажи офисных помещений г. Сургут не произошло существенных изменений, в связи с чем корректировка на время сделки составляет 0%.

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

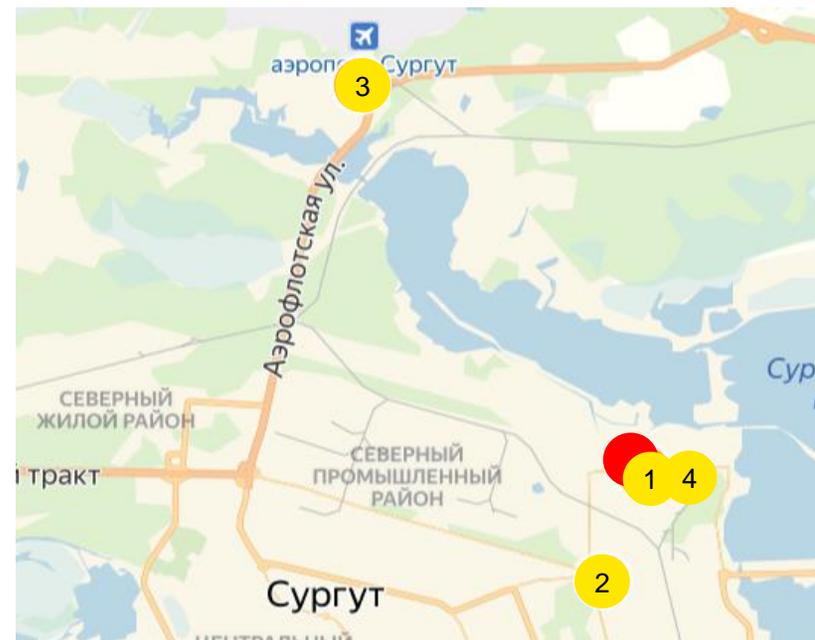
Размер корректировок также был определен согласно Справочнику Лейфера (стр. 187).

Для расчета корректировки мы применяли следующую формулу:

$$Y = 1,7316x^{(-0,129)}$$

Оценка справедливой (рыночной) стоимости нежилых помещений общей площадью 2 368,3 кв. м, расположенных по адресу: г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5 | Стр. 51

Расположение объектов-аналогов



Источник: yandex.ru/maps

● Объект оценки

1. ул. Энергостроителей, д. 6
2. ул. Базовая, д. 3/2
3. ул. Аэрофлотская, д. 43/1
4. ул. Энергостроителей, д. 13/3

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Сравнительный подход

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

Корректировка на местоположение

Данная корректировка учитывает различия с точки зрения общей привлекательности и престижности местоположения объектов недвижимости и аналогов, в том числе с точки зрения транспортной и пешеходной доступности, интенсивности транспортных и пешеходных потоков, а также ближайшего окружения. Расположение используемых в расчете объектов-аналогов представлено на карте выше.

Несмотря на удаленность объекта-аналога № 3, его транспортная доступность относительно центра города сопоставима с Объектом оценки (20 минут на машине и 50 мин на общественном транспорте). Объект-аналог № 3 расположен вблизи аэропорта, его ближайшее окружение аналогично окружению Объекта оценки, который расположен в промышленной зоне. Местоположение объектов-аналогов № 1, № 2 и №4 также сопоставимо с Объектом оценки, поэтому данная корректировка к ставкам не применялась

Корректировка на отделку и состояние помещений

Все объекты-аналоги предлагаются в аренду в состоянии стандартной отделки, как и Объект оценки, поэтому цены продаж по данному параметру не корректировались.

Корректировка на обременение (договор долгосрочной аренды)

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

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

Расчет корректировки проводился по следующему алгоритму:

1. Прогнозный период для расчета данной корректировки равен 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, 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 16% (равную ставке дисконтирования в рамках доходного подхода).

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

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости Сравнительный подход

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

Расчет корректировки на обременение в виде долгосрочного договора аренды

Период	31.10.2019- 31.12.2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Рост рыночных ставок аренды	1,48%	3,67%	4,07%	4,04%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Рыночная ставка аренды, руб./кв. м	641	4 012	4 165	4 334	4 508	4 688	4 876	5 071	5 274	5 485	5 704	5 932
Индексация ставки по договору		6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
Базовая ставка по договору, руб./кв. м	1 450	9 194	9 746	10 331	10 951	11 608	12 304	13 042	13 825	14 654	15 534	16 466
Рост эксплуатационных и коммунальных расходов	1,48%	3,67%	4,07%	4,04%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Экономия на эксплуатационных и коммунальных расходах, руб./кв. м	390	2 387	2 481	2 581	2 685	2 792	2 904	3 020	3 141	3 266	3 397	3 533
Доход по договору с учетом экономии, руб./кв. м	1 840	11 582	12 227	12 912	13 636	14 400	15 208	16 062	16 966	17 921	18 931	19 999
Разница	1 199	7 570	8 062	8 578	9 127	9 711	10 332	10 991	11 692	12 436	13 227	14 066
Дисконтированная разница	1 184	6 861	6 298	5 778	5 300	4 861	4 458	4 089	3 750	3 438	3 152	2 890
Разница всего, руб./кв. м	52 059											
Площадь, кв. м	1 692											
Корректировка, руб.	88 104 315											

Источник: анализ Исполнителя

Таким образом, справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, составляет:

Расчет справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки

Стоимость, руб., без НДС	Корректировка на долгосрочный договор аренды, руб.	Стоимость Объекта оценки, руб., без НДС, округленно
19 656 890	88 104 315	107 761 000

Источник: анализ Исполнителя, данные Заказчика

Вывод о значении справедливой (рыночной) стоимости Объекта на Дату оценки, полученной в рамках сравнительного подхода

107 761 000 руб.

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

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Согласование результатов и вывод о стоимости

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

Согласование результатов и вывод о стоимости

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

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

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

В таблице ниже представлен результат согласования стоимости оцениваемого объекта.

Согласование результатов

Подход	Рыночная стоимость, руб., без НДС, округленно	Вес подхода	Согласованная справедливая (рыночная) стоимость, руб., без НДС, округленно
Затратный	Не применялся	-	
Сравнительный	107 761 000	50%	105 000 000
Доходный	102 276 000	50%	

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

105 000 000 (Сто пять миллионов) рублей.

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

Этаж	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1-й этаж	852,9	37 813 833
2-й этаж	751,3	33 309 336
3-й этаж	764,1	33 876 831
Итого	2 368,30	105 000 000

3

Приложения

	Стр.
Обзор макроэкономической ситуации	56
Обзор рынка офисной недвижимости г. Сургут	59
Перечень использованных материалов	61
Сведения об Оценщике	63
Копии интернет-страниц	65
Копии документов Заказчика	74

3 Приложения

Обзор макроэкономической ситуации

Макроэкономические данные по России

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения

Макроэкономические факторы оказывают значительное влияние на развитие всех сегментов рынка недвижимости. В связи с этим, в этой части Отчета мы описываем важнейшие глобальные тенденции и состояние экономики РФ в третьем квартале 2019 года в контексте их влияния на российский рынок недвижимости.

Ключевые макроэкономические индикаторы

ИПЦ России, %	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
EIU, year end	4,3%	4,0%	4,2%	4,0%	3,8%	3,8%	3,8%
Oxford Economics	4,6%	3,6%	4,1%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
ЦБ-базовый	3,5%	3,8%	4,0%	4,0%	-	-	-
Центр развития ВШЭ	4,3%	4,0%	4,0%	4,2%	4,2%	4,2%	4,2%
МЭР-базовый	3,8%	3,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	-
Среднее значение	4,6%	3,7%	3,9%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%

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

Экономическая ситуация

По оценке Росстата, во втором квартале 2019 года рост ВВП составил 0,9%. Наибольший рост индекса физического объема валовой добавленной стоимости к соответствующему периоду предыдущего года продемонстрировали добыча полезных ископаемых, транспортировка и хранение, а также финансовая и страховая деятельность.

Согласно данным Минэкономразвития России, в октябре 2019 г. рост ВВП ускорился до 1,9% в годовом исчислении по сравнению с динамикой в 0,9% месяцем ранее. Минэкономразвития отмечает, что ускорение роста ВВП является неустойчивым и обусловлено значительным увеличением запасов материальных оборотных средств, которое произошло в результате сохранения высоких показателей в промышленности и высокого урожая в сельском хозяйстве на фоне слабого внутреннего спроса. При этом Министерство экономического развития прогнозирует замедление роста ВВП в 4 квартале 2019 года до 1,4-1,5% к предыдущему году.

По прогнозам ЦБ РФ, темпы прироста ВВП страны в 2019 году составят 0,8-1%, что находится в рамках прогноза Банка России. В октябре ЦБ понизил квартальную оценку роста ВВП, в 3 квартале до 0,2%, в сентябре оценка была 0,2-0,3%. Для 4 квартала оценка также была снижена до 0,2% с 0,3%. При этом ЦБ ожидает ускорение роста ВВП в 1 квартале 2020 года.

Международный валютный фонд (МВФ), в свою очередь, вновь понизил прогноз по росту ВВП России в 2019 году на 0,1 процентного пункта – до 1,1%.

3 Приложения

Обзор макроэкономической ситуации

Макроэкономические данные по России

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения

Макроэкономика: влияние на рынок недвижимости

Влияние на рынок недвижимости оказали следующие основные факторы:

Денежная масса:

По данным ЦБ РФ, по состоянию на 1 октября 2019 года увеличение денежной массы в национальном определении (денежного агрегата М2) с начала года составило 0,8% (за аналогичный период 2018 года данный показатель составил 8,2%).

Инфляция:

По оценкам ЦБ РФ, в сентябре 2019 года инфляция составила 4% г/г. При этом прогнозируется дальнейшее замедление инфляции и ее снижение до 3% г/г в январе 2019 года. В октябре месячная инфляция составила 0,1-0,2%, что соответствует годовой инфляции на уровне 3,7-3,8%.

Уровень безработицы:

По данным Росстата, по состоянию на сентябрь 2019 года, безработица составила 4,5%. В сентябре 2019 года, по итогам выборочного обследования рабочей силы, 3,4 млн человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные.

Индекс промышленного производства:

По данным Росстата, Индекс промышленного производства в сентябре 2019 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103%.

Цены на нефть:

По данным Интерфакс, по состоянию на конец октября 2019 года цены на нефть эталонных марок снижаются на азиатских торгах после недавнего скачка, при этом цена на нефть марки Brent составила 60,86 долл. за баррель, а цена на нефть марки WTI – 55,97 долл. за баррель.

Согласно данным Министерства финансов РФ, средняя цена нефти российской марки Urals в январе-сентябре 2019 года снизилась до 64,15 долл. за баррель, что соответствует снижению на 9% по отношению к аналогичному периоду прошлого года.

По данным бизнес рейтинга «Ведение бизнеса» Всемирного банка, Россия заняла 28 место из 190 в 2019 году, по сравнению с предыдущим годом, где занимала 35 место. В этот раз Россия особенно продвинулась по трем показателям: ускорение подключения бизнеса к электросетям, упрощение налоговых процедур и усиление защиты миноритариев.

3 Приложения

Обзор макроэкономической ситуации

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения

Основные макроэкономические показатели г. Сургут

Показатели	2017 год	2018 год	Изменение в %
Инвестиции			
Объем инвестиций в основной капитал за счет всех источников финансирования, по крупным и средним организациям в ценах соответствующих лет, млн. руб.	29 864	38 841	30%
Демография и занятость			
Среднегодовая численность постоянного населения, тыс. чел.	363	369	2%
Среднегодовая численность экономически активного населения, тыс. чел.	166	167	0%
Уровень зарегистрированной безработицы (на конец года), %	18%	14%	
Уровень жизни населения			
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата одного работника (по крупным и средним организациям), руб.	82 601	86 455	5%
Среднедушевые денежные доходы населения (в месяц), руб.	51 646	54 136	5%
Среднегодовой ИПЦ, %	105	102	

Источник: распоряжение Администрации города от 25.01.2019 № 79 «Об итогах социально-экономического развития муниципального образования городской округ город Сургут за 2018 год»

По данным Администрации г. Сургут, за 2018 год ряд основных макроэкономических показателей г. Сургута продемонстрировали положительную динамику. На 30% вырос объем инвестиций в основной капитал, осуществляемых крупными и средними предприятиями. Данный показатель включает в себя в том числе инвестиции в недвижимость.

Безработица в регионе сократилась на 4 п. п. относительно уровня 2017 года.

Увеличение денежных доходов населения при снижении ИПЦ может служить сигналом дальнейшего увеличения спроса на потребительских рынках.

3 Приложения

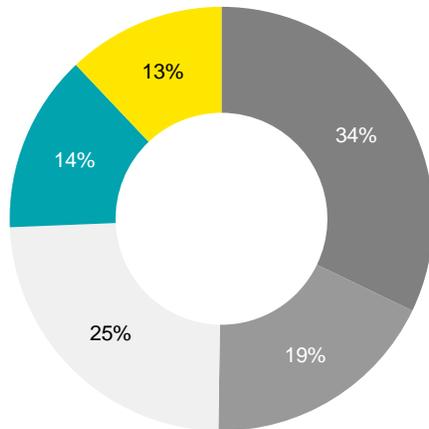
Обзор рынка офисной недвижимости г. Сургут

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

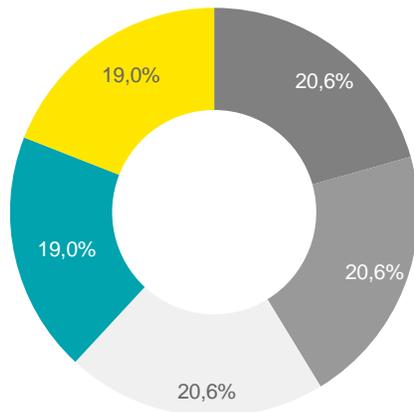
3 Приложения

Структура предложения офисной недвижимости в Сургуте по районам, октябрь 2019 года

Аренда



Продажа



Предложение

Сургут является крупнейшим рынком коммерческой недвижимости в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре. На него приходится 32,6% от общего числа предложений к продаже и 47,8% от общего числа предложений к аренде (по данным feseo.ru). При этом внутренний рынок Сургута можно охарактеризовать как пассивный.

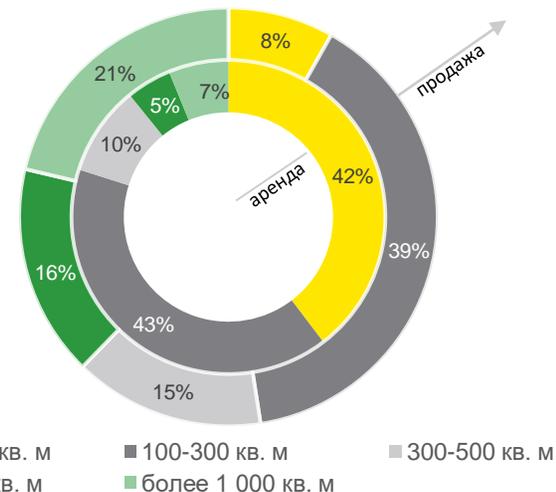
По данным сайтов недвижимости и риэлторских агентств (ЦИАН, Domofond, Этажи) по состоянию на октябрь 2019 года в Сургуте к продаже предлагается около 60 объектов общей площадью 39 185 кв. м, преобладают объекты площадью 100 - 300 кв. м.

Несмотря на то, что на Восточный район, в котором расположен Объект оценки, приходится одна пятая всех предложений о продаже, важно отметить, что в основном они сосредоточены в части района, не относящейся к промышленной зоне.

К аренде предлагается около 70 объектов суммарной площадью 18 968 кв. м, 85% всего предложения приходится на объекты площадью менее 300 кв. м.

По состоянию на октябрь 2019 года деловая активность распределена по районам города относительно равномерно (структура предложения представлена на графиках слева).

Распределение предложения объектов офисного назначения в аренду и на продажу в Сургуте по площади, октябрь 2019 г.



Источник: surgut.cian.ru, анализ Исполнителя

Источник: surgut.cian.ru, анализ Исполнителя

3 Приложения

Обзор рынка офисной недвижимости г. Сургут

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения

Цены продаж

По результатам анализа предложений о продаже офисной недвижимости в Сургуте (по данным surgut.cian.ru, domofond.ru), цены предложений значительно варьируются в зависимости от индивидуальных характеристик продаваемых объектов.

Наибольшую стоимость имеют небольшие помещения с качественным ремонтом, расположенные в жилых районах и обладающие хорошей пешей и транспортной доступностью. Наименьшая стоимость характерна, как правило, для крупных административных зданий, расположенных в промышленной зоне.

Что касается объектов, сопоставимых с Объектом оценки (расположенные в промышленной зоне или рядом с ней административные здания с кабинетной планировкой общей площадью от 1 000 кв. м), диапазон цен предложений за кв. м с учетом НДС составляет 8 462 – 14 443 руб./кв. м., что эквивалентно 7 052 – 12 035 руб./кв. м без НДС.

Ставки аренды

Диапазон запрашиваемых ставок аренды в октябре 2019 года по данным ЦИАН и Домофонд составил 3 600 – 18 000 руб./кв. м/год с НДС.

Самые высокие ставки наблюдаются в БЦ высокого класса, расположенных в центральной части города, таких как БЦ «на ул. Университетская, 4».

Что касается объектов, сопоставимых с Объектом оценки, ставка аренды за офисные помещения площадью 30-50 кв. м колеблется от 3 600 до 5 400 руб./кв. м/год с НДС (3 000 – 4 500 руб./кв. м/год без НДС).

3 Приложения

Перечень использованных материалов

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения

Данные Заказчика	Размер, байт
20180528 Договор страхования_Сургут.pdf	1 061 385
20181213_Договор_аренды.pdf	15 136 766
20181227_ДС_аренда_Энергостроителей.pdf	4 479 612
2019.10.22 - Сургут (1 этаж).pdf	506 671
2019.10.22 - Сургут (2 этаж).pdf	512 700
2019.10.22 - Сургут (3 этаж).pdf	522 025
Выписка ЕГРН ЗУ Энергостроителей, 5.pdf	288 362
Расходы административного здания по адресу г. Сургут ул. Энергостроителей5 Восток ЮРИЦ за 2018 год.xlsx	14 013
Расходы административного здания по адресу г. Сургут ул. Энергостроителей5, Восток , ЮРИЦ.xlsx	13 161
Расходы административного здания по адресу г. Сургут ул. Энергостроителей,5 1кв.2019г.xlsx	11 000
Техпаспорт Энергостроителей 5.pdf	7 357 541

3 Приложения

Перечень использованных материалов

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения

Нормативно-правовые акты

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

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

Налоговый кодекс РФ

Гражданский кодекс РФ

Решение Сургутской городской думы от 26 октября 2005 г. №505-II ГД (с учетом изменений в 2018 г.)

Закон Ханты-Мансийского АО - Югры от 29 ноября 2010 г. N190-оз «О налоге на имущество организаций»

Учебно-методическая литература

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

«Справочник оценщика недвижимости» (Л. А. Лейфер, Нижний Новгород, 2018)

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

www.rway.ru

www.cre.ru

hmao.move.ru

<http://www.cian.ru/>

<http://www.domofond.ru/>

3 Приложения

Сведения об Оценщике

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения


**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”**
СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:
Архангельская Ольга Юрьевна
(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4511 № 091852, выдан 18.07.2011г.
Отделением УФМС России по гор. Москве по району Замоскворечье
(город, обладающий полномочиями)

включен в реестр членов РОО:
«01» января 2008г., регистрационный № 002517
Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано «21» октября 2017 года.

Президент  С.А. Табакова


0024581 *

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 009835-1 _____, 12, апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Архангельской Ольге Юрьевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от 12, апреля 20 18 г. № 59

Директор  А.С. Бузкин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до 12, апреля 20 21 г.

© Федеральное бюджетное учреждение «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

3 Приложения

Сведения об Оценщике

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения



ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС) № 433-121121/18 / 0325R/776/00002/18 - 002517 от «07» сентября 2018 г. ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщик и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/18 / 0325R/776/00002/18 - 002517 от «07» сентября 2018 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 12.12.2017г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правилька страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Архангельская Ольга Юрьевна**
Паспортные данные: Сер. 4511 №091852 выдан Отделением УФМС России по гор. Москве по району Замоскворечье (код подразделения - 770-005) 18.07.2011
Адрес регистрации: 115035, Москва, г. Москва, Космодамианская наб., д. 40-42, строение 3, кв.40ф. 243
- 2. СОСТРАХОВЩИКИ:** 2.1. **СПАО «Ингосстрах»** (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77
2.2. **АО «АльфаСтрахование»** (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%, Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 785-09-09, факс: (495) 785-08-88
- 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключенному договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 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 требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный наступивши в зкономую силу решением арбитражного суда или приказом Страхователя с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиям (бездействиям) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьих лиц.
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 5.1. С «10 января 2019 года по «30» июня 2020 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:** 8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **300 000 (Триста тысяч) рублей**.
8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
- 9. ФРАНШИЗА:** 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежащим исполнителем свою обязанность по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия блага-корреспондента – за счет получателя.
10.2. При результате страховой премии, настоящий Договор считается исполненным и не имеет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Архангельская Ольга Юрьевна

СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «Ингосстрах»

От Состраховщика 1:
(Начальник отдела страхового дела и управления риском Архангельской С.Ю. на основании доверенности № 33 от 20.11.2017г. № 09268/18 от 23.09.2015г. от С.Ю. Архангельской)



3 Приложения

Копии интернет-страниц

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения

Расчет рыночной арендной ставки офисных помещений

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

Аналог 1

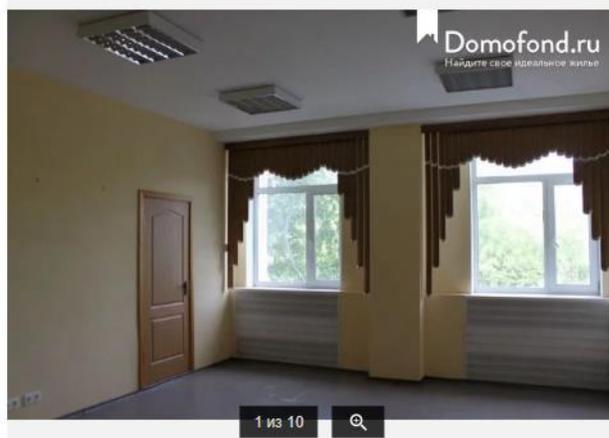
<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-surgut-103839591>

9 000 ₽

Без комиссии
Залог: 9 000 ₽

Офис, 20 м²

ул.Пионерная, д.7, Восточный, Сургут, Ханты-Мансийский АО



Связаться с владельцем

Показать номер

Офис, 20 м²

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

Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость

Комиссия: нет

Залог: 9 000 ₽

Класс здания:

Площадь: 20 м²

Цена: 9 000 ₽

Цена за м²: 450 ₽

Тип объекта: Офис

Дата публикации объявления: 24/6/2014

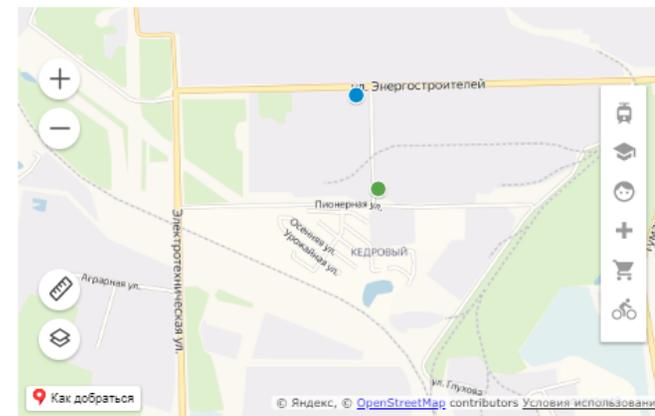
Дата обновления объявления: 5/11/2019

Номер в каталоге: 103839591

Расположение

ул.Пионерная, д.7, Восточный, Сургут, Ханты-Мансийский АО

● Это предложение ● Похожие предложения



3 Приложения

Копии интернет-страниц

- Общая часть
- 1 Методология оценки
- 2 Расчет стоимости
- 3 Приложения**

Расчет рыночной арендной ставки офисных помещений

Аналог 2

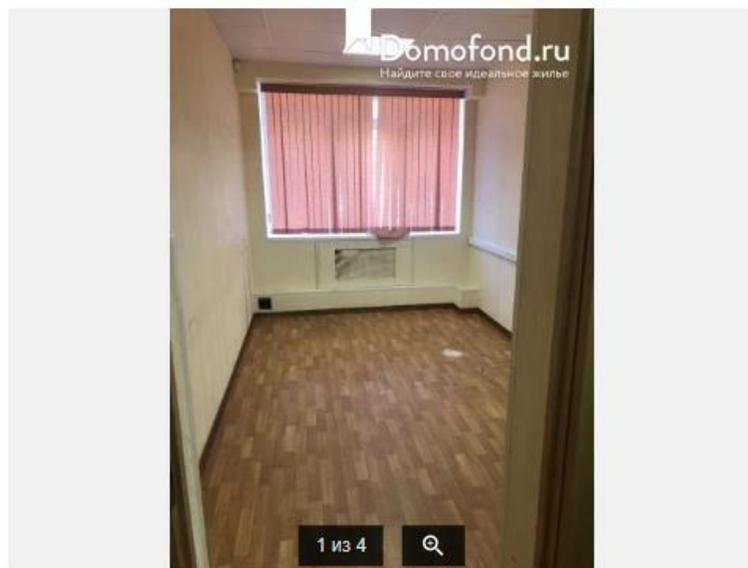
<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-surgut-1945885576>

16 500 ₽

Без комиссии
Без залога

Офис, 55 м²

Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, улица Энергостроителей, 6, Сургут, Ханты-Мансийский АО



Связаться с владельцем

Показать номер

Офис, 55 м²

СВЕТЛОЕ, ТЕПЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ НА 1 ЭТАЖЕ ЗДАНИЯ

Информация о предложении

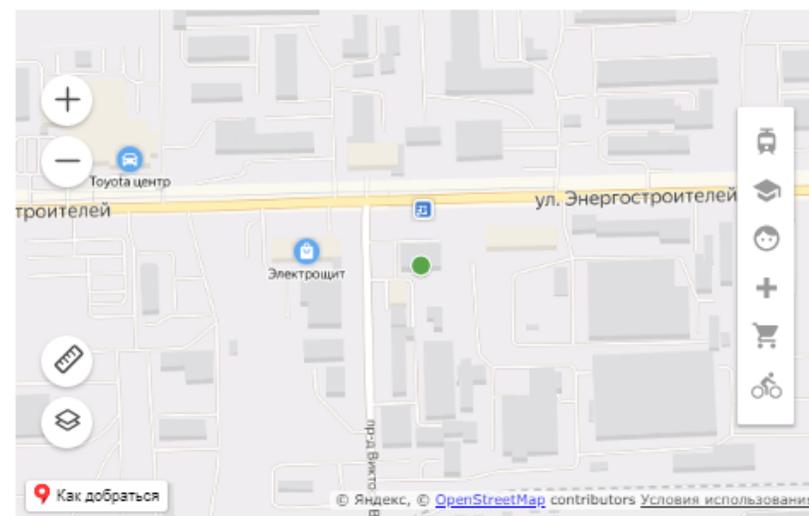
Тип: Коммерческая недвижимость
Комиссия: нет
Залог: нет
Класс здания:
Площадь: 55 м²
Цена: 16 500 ₽
Цена за м²: 300 ₽
Тип объекта: Офис

Дата публикации объявления: 26/7/2018
Дата обновления объявления: 25/10/2019
Номер в каталоге: 1945885576

Расположение

Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, улица Энергостроителей, 6, Сургут, Ханты-Мансийский АО

● Это предложение ● Похожие предложения



3 Приложения

Копии интернет-страниц

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения

Расчет рыночной арендной ставки офисных помещений

Аналог 3

<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-surgut-1594702175>

7 650 ₽

Без комиссии
Без залога

Офис, 18 м²

ул Энергостроителей, 4, Восточный, Сургут, Ханты-Мансийский АО



1 из 11



Связаться с владельцем

Показать номер

Офис, 18 м²

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

Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость

Комиссия: нет

Залог: нет

Класс здания:

Площадь: 18 м²

Цена: 7 650 ₽

Цена за м²: 425 ₽

Тип объекта: Офис

Дата публикации объявления: 24/9/2014

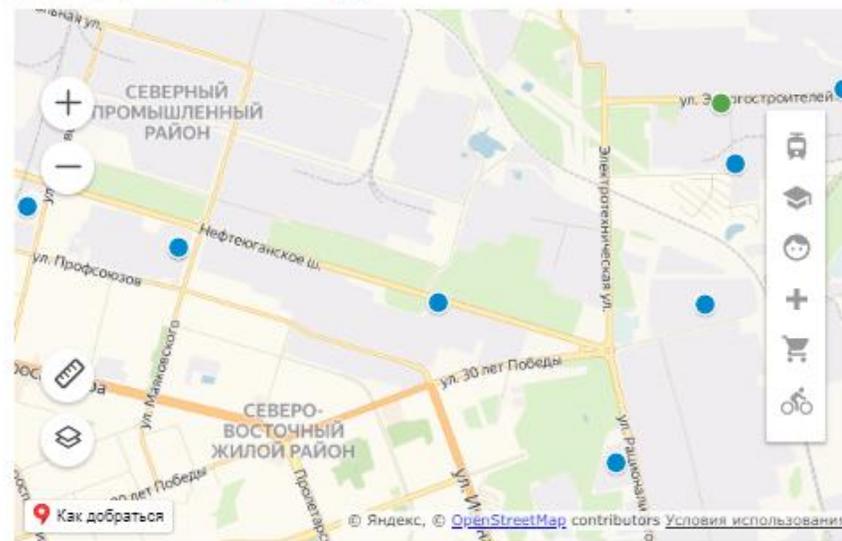
Дата обновления объявления: 22/10/2019

Номер в каталоге: 1594702175

Расположение

ул Энергостроителей, 4, Восточный, Сургут, Ханты-Мансийский АО

● Это предложение ● Похожие предложения



3 Приложения

Копии интернет-страниц

- Общая часть
- 1 Методология оценки
- 2 Расчет стоимости

3 Приложения

Расчет рыночной арендной ставки офисных помещений

Аналог 4

<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-surgut-210426530>

6 750 ₽

Без комиссии
Без залога

Офис, 15 м²

ул Энергостроителей, 17, Восточный, Сургут, Ханты-Мансийский АО



15 из 17



Связаться с владельцем

Показать номер

Офис, 15 м²

Сдаются в аренду офисные помещения на первой линии ул. Энергостроителей, на 1-м, 2-м и 3-м этажах. Оплата коммунальных услуг входит в стоимость аренды. Меблированные кабинеты разной площади, есть возможность устроить приемную. На этаже: санузел (м, ж), кухня. Связь, интернет, охрана, видеонаблюдение. Стоянка. Рядом автобусная остановка. Возможна аренда отдельных кабинетов от 15 до 45 м² по цене от 450 до 550 руб/м², актового зала. При заключении долгосрочного договора - скидка.

Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость

Комиссия: нет

Залог: нет

Класс здания:

Площадь: 15 м²

Цена: 6 750 ₽

Цена за м²: 450 ₽

Тип объекта: Офис

Дата публикации объявления: 31/1/2018

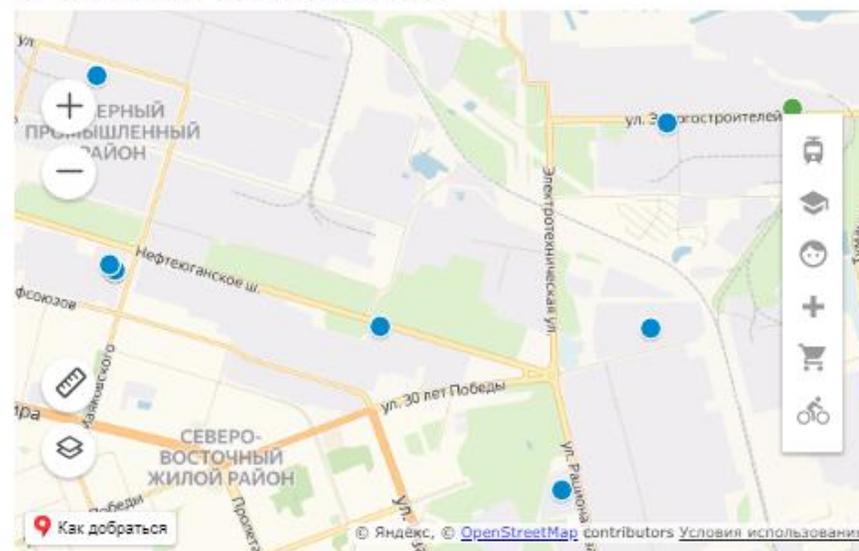
Дата обновления объявления: 19/10/2019

Номер в каталоге: 210426530

Расположение

ул Энергостроителей, 17, Восточный, Сургут, Ханты-Мансийский АО

● Это предложение ● Похожие предложения



3 Приложения

Копии интернет-страниц

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

Расчет рыночной цены продажи офисных помещений

Аналог 1

<https://surgut.etagi.com/commerce/2652296/?rltr=17034>



Недвижимость свободного назначения, 1731 м²

Восточный р-н, ул. Энергостроителей

Этаж/Этажность	Линия	Наличие арендатора
1 из 3	первая	Нет

25 000 000 руб.

Цена за м².....14 443 руб.

Стоимость услуг.....280 000 руб.

Код объекта.....2652296

капитальное здание, для крупного и среднего бизнеса, заполнено арендаторами, которое приносит хороший пассивный доход, хорошие подъездные пути и расположение здания на первой линии, позволяют беспрепятственно его находить и подъезжать к нему, на входе здания, осуществлен пропускной режим, цена вопроса и качества, соответствуют действительности, коммуникации центральные, позволяют максимально комфортно его эксплуатировать, продается за ненадобностью.

В избранное К сравнению Записаться на просмотр Добавить заметку

Похожие объекты



Николай Парамонов

+7 982 519-90-44

Или оставьте Ваш номер и я Вам перезвоню

3 Приложения

Копии интернет-страниц

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения

Расчет рыночной цены продажи офисных помещений

Аналог 2

https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_4-h_etazhnoe_zdanie_946170365

Продается 4-х этажное здание

13 000 000 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку

17 октября в 19:13



Показать телефон
в 992 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

компания «Северное»

Агентство
На Авито с сентября 2016

Контактное лицо
Тарасов Дмитрий Владимирович

№ 946170365, 1097 (+9)

Северное Агентство недвижимости

Покупка/Продажа квартир и
коммерческой недвижимости по России.



Нежилое здание 1278.7 м² с земельным участком (учрежденческое, общественное питание, спортивное, торговое).

Описание и характеристики:

- 4 этажное здание 2008 года постройки
 - Фундамент – ж/бетонные сваи, ростверк, стены– ж/б панели, перекрытия –жб плиты, деревянное утепленное, крыша–металлочерепица
 - Полы – линолеум, плитка; окна металлопластиковые; двери металлопластиковые, металлические
 - Внутренняя отделка в хорошем состоянии "стандарт"– штукатурка, обои, плитка, подвесной потолок
 - коммуникации: электроосвещение, отопление – центральное; скважина, септик; вентиляция – приточно-вытяжная
 - Земельный участок на праве общей долевой собственности, доля в праве 26/100, кадастровый номер: 86:10:0101004:0063
 - категория земли населенных пунктов; разрешенное использование под административно-бытовой корпус
- Расположение:
- Ханты-Мансийский автономный округ, г. Сургут, ул. Базовая дом 3/2
- Подъездные пути в хорошем состоянии, подъезд машин и спецтехники обеспечен

3 Приложения

Копии интернет-страниц

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения

Расчет рыночной цены продажи офисных помещений

Аналог 3

Предложение брокера

 n.a.paramonov@srgt.etagi.com
Кому: вам

Таежный п., ул. Аэрофлотская

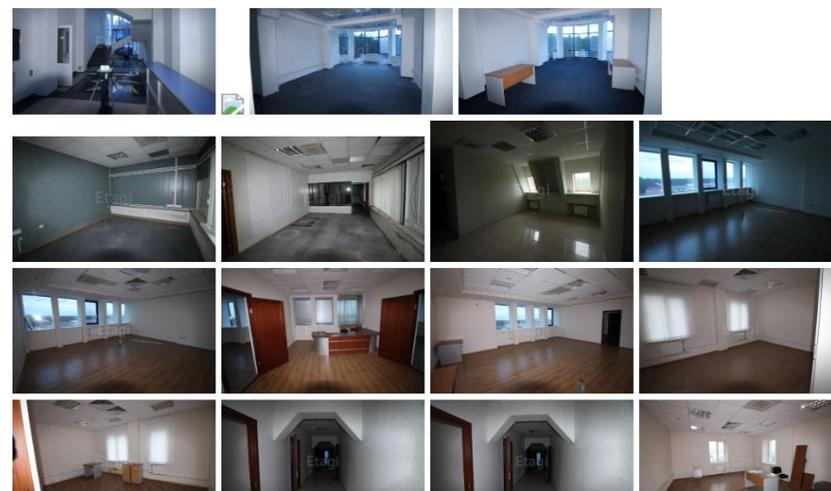
Код объекта: **2431945**

Основные характеристики:



Тип предложения	Офисное помещение
Площадь	1939.4 м ²
Этаж	1/4
Год постройки	0
Материал стен	

Расположение	Отдельно стоящее
Парковка	да
Линия	1
Интернет	Да
Телефон	Да
Стоимость	23 000 000 руб.



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

*Условия ипотеки обговариваются индивидуально

3 Приложения

Копии интернет-страниц

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

Расчет рыночной цены продажи офисных помещений

Аналог 4 (сделка)

<https://surgut.cian.ru/sale/commercial/204710065/>

<https://surgut.etagi.com/commerce/2781050/>

По результатам общения с брокером нами было получено подтверждение того, что на Дату оценки объект-аналог был продан по цене, указанной в объявлении.

10/28/2019 Купить офис на улице Энергостроителей в Сургуте, 2781050

ЭТАЖИ Сургут +7 (3462) 76-93-14 Звоните нан с 8:00 до 20:00

Каталог квартир Новостройки Дома, дачи, участки Аренда Коммерческая Парки Ипотека ПИК Вакансии Журнал Этанки-Бонус Ещё

Главная > Коммерческая недвижимость > Офисы > Восточный р-н > Энергостроителей > Код объекта 2781050

Об этом объекте все знает:

Парамонов Николай Анатольевич
Свяжитесь со мной!

+7 950 ... Показать или оставьте ваш номер и я вам перезвоню

Ваш телефон

ЖДУ ЗВОНКА

Отправьте заявку вы согласны на обработку персональных данных

Посмотреть 41 фотографий

Офис, 1857 м² **19 900 000 Р**

Восточный р-н, ул. Энергостроителей На карте

10 716 Р за м²
Стоимость услуг для покупателя 229 000 Р

В избранное Сообщить о проблеме

<https://surgut.etagi.com/commerce/2781050/>

Описание

48 просмотров

Офисное здание с ремонтом не требующее вложений, АБК 1857,8 квадратных метра. На входе КПП с охраной. На каждом этаже здания по десять-пятнадцать кабинетов. Отопление центральное, водоснабжение из скважины, питьевая вода бутылированная. Электроснабжение, поставщик Тюменьэнерго. На данный момент, здание, арендуют различные организации, которые могут приносить, пассивный доход. Подъездные пути и логистика,

Характеристики

Линия	Вторая
Тип постройки	Отдельно стоящая
Этаж / Этажность	1 из 3
Парковка рядом	Есть



3 Приложения

Копии интернет-страниц

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения



АО "ЭК "ВОСТОК" (ИНН 7705424509 - ОГРН 1037739123696)

Отчет о финансовых результатах, RUB, х 1

Наименование	Код строки	2014	2015	2016	2017	2018
Доходы и расходы по обычным видам деятельности						
Выручка	2110	31 675 466 000	30 907 334 000	34 607 972 000	37 461 283 000	38 492 845 000
Себестоимость продаж	2120	18 070 019 000	16 849 532 000	18 716 421 000	20 828 225 000	21 259 107 000
Валовая прибыль (убыток)	2100	13 605 447 000	14 057 802 000	15 891 551 000	16 633 058 000	17 233 738 000
Коммерческие расходы	2210	12 490 477 000	12 482 243 000	13 800 176 000	14 264 444 000	14 975 914 000
Управленческие расходы	2220	195 310 000	218 710 000	276 104 000	277 346 000	327 092 000
Прибыль (убыток) от продажи	2200	919 660 000	1 356 849 000	1 815 271 000	2 091 268 000	1 930 732 000
Операционные доходы и расходы						
Доходы от участия в других организациях	2310	17 893 000	36 308 000	32 440 000	62 417 000	89 481 000
Проценты к получению	2320	233 353 000	222 878 000	195 681 000	200 964 000	244 717 000
Проценты к уплате	2330	206 440 000	151 289 000	145 774 000	156 874 000	260 014 000
Прочие доходы	2340	994 906 000	1 707 322 000	1 946 795 000	4 222 504 000	1 903 565 000
Прочие расходы	2350	1 582 730 000	2 467 063 000	2 724 588 000	4 725 865 000	2 273 556 000
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	376 642 000	705 005 000	1 119 825 000	1 694 414 000	1 634 925 000
Текущий налог на прибыль	2410	-122 744 000	-140 773 000	-306 733 000	587 982 000	351 070 000
Чистая прибыль (убыток)	2400	293 005 000	544 194 000	795 824 000	1 139 132 000	1 170 645 000

Представленная финансовая информация является результатом автоматизированной обработки бухгалтерской отчетности компании и может не отражать всей полноты картины. Дополнительную информацию можно получить из разделов "Бухгалтерская отчетность" и "Отчеты эмитента".

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федерального агентства геодезической и картографической информации" по Москве

полное наименование государственного органа

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 22.10.2019, поступившего на рассмотрение 22.10.2019, сообщаем, что согласно запросу Единого государственного реестра недвижимости:

Лист №1 Раздел 1		Лист №2 Раздел 2	
Всего листов раздела 1: 1		Всего листов раздела 2: 3	
Кадастровый номер:	86:10:0101212:1200	Кадастровый номер:	86:10:0101212:1200
Номер кадастрового квартала:	86:10:0101212	Номер кадастрового квартала:	86:10:0101212
Дата введения кадастрового номера:	27.03.2018	Дата введения кадастрового номера:	27.03.2018
Рядом расположенный государственный земельный номер:	данные отсутствуют	Рядом расположенный государственный земельный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	г. Сургут, ул. Энергостроителей, д.5, 1 этаж	Адрес:	г. Сургут, ул. Энергостроителей, д.5, 1 этаж
Площадь, м2:	832,9	Площадь, м2:	832,9
Назначение:	Нежилое	Назначение:	Нежилое
Назначение:	данные отсутствуют	Назначение:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж №1	Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж №1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют	Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	9819267,12	Кадастровая стоимость, руб.:	9819267,12
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых госзаказчик объект недвижимости:	В ГКН отсутствует кадастровый номер здания или сооружения, в которых расположено помещение	Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых госзаказчик объект недвижимости:	В ГКН отсутствует кадастровый номер здания или сооружения, в которых расположено помещение
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилому помещению частного дома социального использования и/или частного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилому помещению частного дома социального использования и/или частного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют	Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Лысков Александр Игоревич	Получатель выписки:	Лысков Александр Игоревич



М.П.

Инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 2

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

Лист №1 Раздел 1		Лист №2 Раздел 2	
Всего листов раздела 1: 1		Всего листов раздела 2: 3	
Кадастровый номер:	86:10:0101212:1200	Кадастровый номер:	86:10:0101212:1200

Лист №1 Раздел 1		Лист №2 Раздел 2	
Всего листов раздела 1: 1		Всего листов раздела 2: 3	
Кадастровый номер:	86:10:0101212:1200	Кадастровый номер:	86:10:0101212:1200
1	Приволодатель (правообладатель):	1.1	Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный" (Акционерное общество), ИНН: 7701109908
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 86:10:0101212:1200-86:052:2018-2 17.05.2018 14:55:56
4	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	4	Ограничение права и обременение объекта недвижимости
4.1	вид:	4.1	Аренда
	дата государственной регистрации:		27.12.2018 12:39:25
	номер государственной регистрации:		86:10:0101212:1200-86:052:2018-4
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 27.12.2018 по 31.12.2030
	даты в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью «ОРНИЦ», ИНН: 8602266305
	основание государственной регистрации:		Договор аренды нежилых помещений, № Д-ЮРИИ-2018-0123, Выдан 13.12.2018
5	Сведения о наличии решения об откаты объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют



М.П.

Инициалы, фамилия

3 Приложения

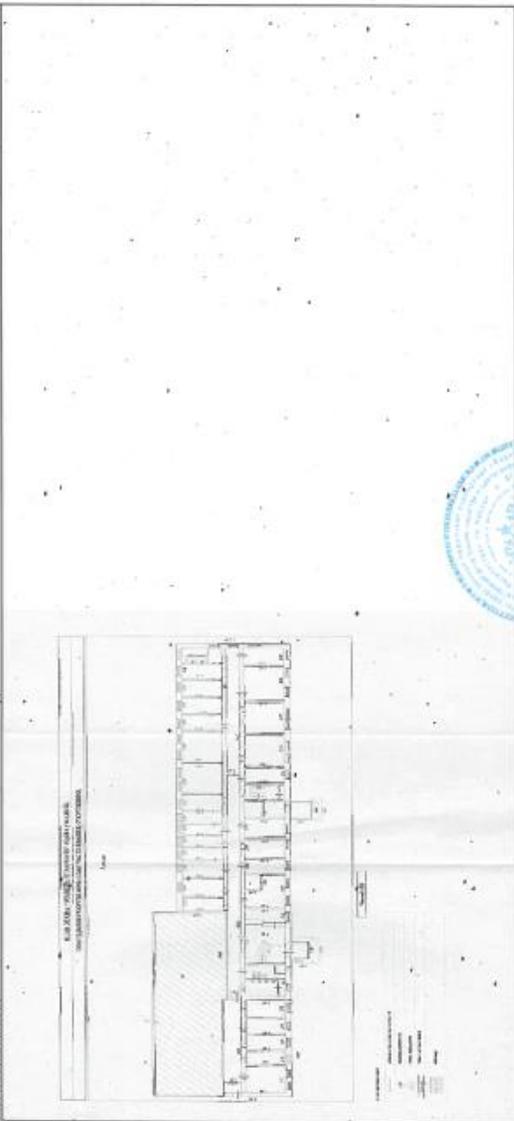
Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения

Раздел 5 Лист 3

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

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 5	Всего листов раздела 5: 1
Всего листов выписки: 3	Всего листов выписки: 3
22 октября 2019г. № КУВН-001/2019-25826873	
Кадастровый номер:	86:10:0101212:1200
Кадастровый номер:	86:10:0101212:1200
Помещ. этаж (этажей):	1
	
Масштаб 1:	Условные обозначения:
ПОДПИСЬ ИМПЕЛОВАННОЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ
	ИНЦИПАЛЫ, ФИРМАЛЫ
	М.П.

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения

Бюджетная Федеральная государственная бюджетная организация "Федеральное казенное учреждение Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Москве
наименование органа по регистрации права

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

На основании запроса от 22.10.2019, поступившего на рассмотрение 22.10.2019, сообщаем, что согласно выписки Единого государственного реестра недвижимости:

Лист 1 Лист 1		Помещение	
Лист №1	Раздел 1	Вид объекта недвижимости	Всего листов выписки: 3
22 октября 2019г. № КУВН-001/2019-25827620	86:10/01012/21/201	Недвижимость	
Кадастровый номер:	86:10/01012/21/201		
Номер кадастрового листа:	86:10/01012/21/201		
Дата присвоения кадастрового номера:	27.03.2018		
Ранее присвоенный кадастровый номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	г.Сургут, ул. Энергостроителей, д.5, 2 этаж		
Площадь, м2:	751,3		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	данные отсутствуют		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж №2		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	8649566,64		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	В ГРН отсутствуют кадастровый номер здания или сооружения, в которых расположено помещение		
Вылы назначено использование:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилья помесяей специализированного жилищного фонда, к жилью помещений нежилого дома специального использования или нежилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Иванов Александр Игоревич		



полное наименование должности	подпись	М.П.
		инициала, фамилия

Лист 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Лист №1		Лист 2	
Лист №1	Раздел 2	Вид объекта недвижимости	Всего листов выписки: 3
22 октября 2019г. № КУВН-001/2019-25827620	86:10/01012/21/201	Помещение	
Кадастровый номер:	86:10/01012/21/201		

1	Привлечатель (правообладатель):	1.1	Негосударственный ипционный фонд "Профессионалы" (Акционерное общество), ИНН: 7701109908
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 86:10/01012/21/201-86/052/2018-2 17.05.2018 14:55:36
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
4.1	вид:	Аррнда	
	дата государственной регистрации:	27.12.2018 12:49:25	
	номер государственной регистрации:	86:10/01012/21/201-86/130/2018-4	
	сведения об отнесении помещения к определенному виду жилого помещения:	Срок действия с 27.12.2018 по 31.12.2030	
	сведения об отнесении помещения к определенному виду нежилого помещения:	Общество с ограниченной ответственностью «СОРТИЧ», ИНН: 8602286305	
	сведения об отнесении помещения к определенному виду нежилого помещения:	данные отсутствуют	
5	Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют



полное наименование должности	подпись	М.П.
		инициала, фамилия

3 Приложения

Копии документов Заказчика

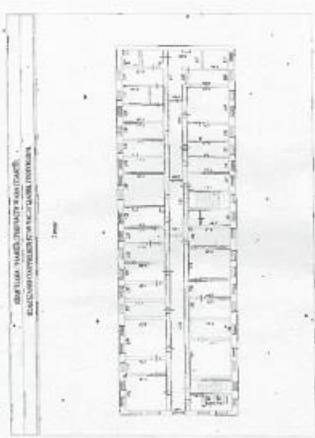
Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещений, машино-места на этаже (общее этажи)

Лист №1 Рядов 5 Лист 3

Помещение	
Лист №1 Рядов 5	Всего листов выписки: 3
Всего листов выписки: 3	Всего листов выписки: 3
22 октября 2019г. № КУВН-001/2019-2582.7620	
Складской комнаты	865.10.01.01212.1201
Кадастровый номер:	Номер этажа (этажей):
865.10.01.01212.1201	2



Масштаб 1: Условные обозначения:

подпись: _____ М.П. _____

инициалы, фамилия

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения

Филиал Общественного кадастрового агентства "Общественное кадастровое агентство" по Москве
полномочный представитель кадастрового агентства, выдана в соответствии с "Методологией оценки"

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 22.10.2019, поступившего на рассмотрение 22.10.2019, сообщается, что согласно выпискам
Единого государственного реестра недвижимости:

Лист 1 из 1	
Лист №1, Раздел 1	Помещение вид объекта недвижимости
22 октября 2019, № КУВН-001/2019-25832373	Всего листов раздела 1: 1
Кадастровый номер:	Всего листов выписки: 3
Номер кадастрового квартала:	86:10:0101212:1202
Дата публикации кадастрового номера:	86:10:0101212
Раннее присвоенный кадастровый учетный номер:	27.03.2018
Адрес:	данные отсутствуют
Площадь, м ² :	г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5, 3 этаж
Назначение:	704 П
Назначение:	Нежилое
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	данные отсутствуют
Выд. жилого помещения:	Этаж №3
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых располагается объект недвижимости:	879691048
Выли кадастрового использования:	В ГКН отсутствует кадастровый номер здания или сооружения, в которых расположено помещение
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям частного жилищного назначения или жилищного или частного дома коммерческого назначения:	данные отсутствуют
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "неучтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Подпись выписки:	Иванов Александр Игоревич

полное наименование должности	подпись
	Иванов Александр Игоревич
	М.П.

Лист 2 - Лист 2

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

Лист 2 из 2	
Лист №1, Раздел 2	Помещение вид объекта недвижимости
22 октября 2019, № КУВН-001/2019-25832373	Всего листов раздела 2: 1
Кадастровый номер:	Всего листов выписки: 3
	86:10:0101212:1202

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Негосударственный пенсионный фонд "Профессионалайф" (Акционерное общество), ИНН: 7701109908
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 86:10:0101212:1202-86/05/2018-2 17.05.2018 14:55:36
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	4.1	Аренда договора государственной регистрации: 27.12.2018 12:39:25 номер государственной регистрации: 86:10:0101212:1202-86/139/2018-4 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 27.12.2018 по 31.12.2030
5	Сведения о наличии решения об взыскании объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		Объект с ограниченной ответственностью «ЮРИЦ», ИНН: 8602286305 Договор аренды нежилых помещений, № Л/ЮРИЦ-2018-0123, Выдан 13.12.2018 данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничение права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, супруга:		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись
	Иванов Александр Игоревич
	М.П.

3 Приложения

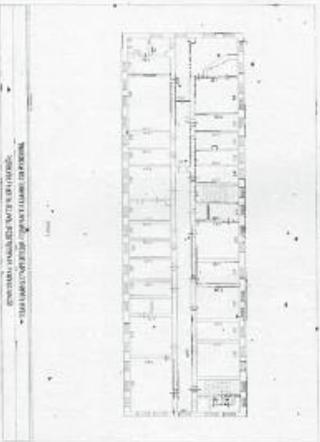
Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения

Лист 3
Раздел 5

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

Помещение	
Лист №1, Раздел 5	Всего листов: 3
Всего листов: 3	Всего листов: 3
22 октября 2019г. № КУВН-001/2019-2582373	
Квартальный номер:	861/01/01/21/21/202
Квартальный номер:	861/01/01/21/21/202
Номер этажа (этажи):	3
	
Масштаб 1:1	
Условные обозначения:	
подпись: _____	
инициалы, фамилия: _____	
М.П.	

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения

Договор аренды нежилых помещений № Ю-ЮРИЦ-2018-0173

ХМАО – Югра, г. Сургут

«13» декабря 2018 года

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

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

в дальнейшем при совместном упоминании «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий Договор аренды нежилых помещений № Ю-ЮРИЦ-2018-0173 от 13.12.2018 года (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет Договора

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

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

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

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

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

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

1.3. Арендодатель владеет Объектом на праве собственности.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Арендодатель обязан:

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

2.1.2. Обеспечить Арендатору беспрепятственный доступ к Объекту.

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

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

2.2. Арендодатель имеет право:

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

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

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения

Договора, что подтверждено актом комиссии,¹ созданной Арендодателем.

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

2.3. Арендатор обязан:

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

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

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

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

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

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

- техническое обслуживание систем видеонаблюдения, контроля доступа на объект;

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

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

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

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

3

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

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

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

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

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

2.3.11. Без письменного согласия Арендодателя:

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

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

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

2.4. Арендатор имеет право:

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

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

4

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения

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

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

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

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

3. Платежи и расчеты по Договору

3.1. За аренду Объекта Арендатор выплачивает Арендодателю арендную плату.

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

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

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

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

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

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

4. Ответственность Сторон

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

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

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

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

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

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

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

✍

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

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

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

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

6. Особые условия

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

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

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

7. Заключительные положения

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

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

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

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

✍

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения

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

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

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

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

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

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

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

7.7. Неотъемлемой частью Договора являются следующие приложения:

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

8. Реквизиты Сторон

Арендодатель:

НПФ «Профессиональный» (АО)

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

ОГРН: 1147799010325

ИНН: 7701109908

КПП: 770101001

р/с: 40701810100000000070

в Банк ГПБ (АО)

к/с: 30101810200000000823

БИК: 044525823

Телефон: +7 (495) 775-07-12

e-mail: info@npfprof.ru

Арендатор:

ООО «ЮРИЦ»

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

ОГРН: 1188617007710

ИНН: 8602286305

КПП: 860243001

р/сч 40702810930020000687 в

Тюменском филиале АО КБ

«АГРОПРОМКРЕДИТ»

к/сч 30101810500000000962

в РКЦ Ленинский г. Тюмень

БИК 047106962

Телефон: +7 (3462) 45-22-00

e-mail: info@yritz.ru



Ю.А. Зверев



М.П. Ромашев

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

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

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



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



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



От Арендодателя: НПФ «Профессиональный» (АО) Ю.А. Зверев
От Арендатора: ООО «ЮРИЦ» М.П. Ромашев

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

11

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

Протокол соглашения о договорной цене

ХМАО – Югра, г. Сургут

13 января 2018

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

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

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

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

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

12

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения

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

От Арендодателя:
НПФ «Профессиональный» (АО)

От Арендатора:
ООО «ЮРИЦ»


Ю.А. Зверев


М.П. Ромашев



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

Форма Акта приема-передачи

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

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

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

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

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

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

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

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения

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

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

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

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

От Арендодателя:

НПФ «Профессиональный» (АО)



Ю.А. Зверев

От Арендатора:
ООО «ЮРИЦ»



М.П. Ромашев

Прошито и скреплено печатью на 15 листах

Генеральный директор АО «ЭК «Восток»
Управляющей организации

М.П. Ромашев



3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения

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

ХМАО – Югра, г. Сургут

«27» декабря 2018 года

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Соглашение является неотъемлемой частью Договора.

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

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

Подписи Сторон:

От Арендодателя:

НПФ «Профессиональный» (АО)

От Арендатора:

ООО «ЮРИЦ»



Ю.А. Зверев



М.П. Ромашев

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения

**Приложение № 1
к Дополнительному соглашению от 27 декабря 2018 года
к Договору аренды нежилых помещений
№ Д-ЮРИЦ-2018-0123 от 13 декабря 2018 года**

Протокол соглашения о договорной цене

ХМАО – Югра, г. Сургут

«27» декабря 2018 года

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

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

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

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

3

Рег. номер WSSDOCS: ДС-ЮРИЦ-2018-0007, ID:106

Энергостроителей, д. 5, 1 этаж, кадастровый номер: 86:10:0101212:1200;			
Нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, Этаж № 2, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5, 2 этаж, кадастровый номер: 86:10:0101212:1201	751,3	619,84	465 685,79
Нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, Этаж № 3, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5, 3 этаж, кадастровый номер: 86:10:0101212:1202	764,1	619,84	473 619,74
Всего	2 368,3	619,84	1 467 967,07
		в т.ч. НДС 20%	244 661,18

От Арендодателя:

НПФ «Профессиональный» (АО)

От Арендатора:

ООО «ЮРИЦ»



Ю.А. Зверев



М.П. Ромашев

4

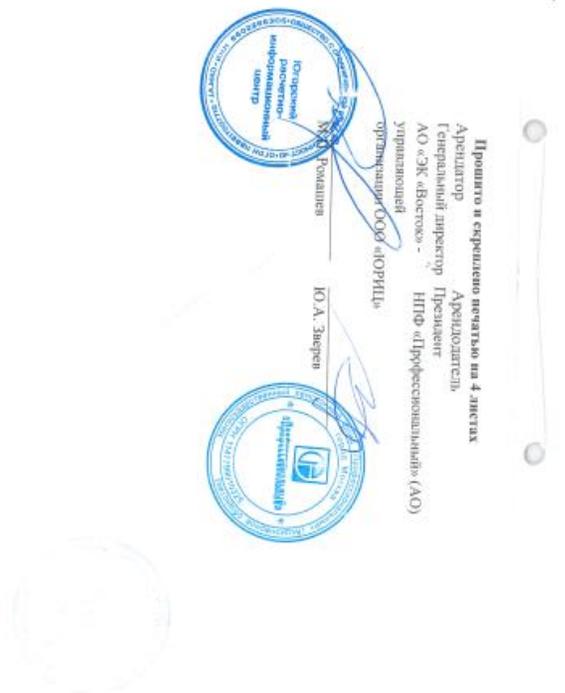
Рег. номер WSSDOCS: ДС-ЮРИЦ-2018-0007, ID:106

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения



3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения



Договор страхования имущества № 43912/919/01421/8

г. Екатеринбург

от «28» мая 2018 г.

АО «АльфаСтрахование», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Руководителя направления по работе с банками Отдела по работе с финансовыми институтами ЕФ АО «АльфаСтрахование» Сахаской Ирины Дмитриевны, действующего на основании доверенности № 1789/17 от 10.02.2017г., с одной стороны, и **Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество)**, именуемый в дальнейшем «Страхователь», в лице Президента Фонда Зверева Юрия Александровича, действующего на основании Устава и Протокола годового Общего собрания акционеров № 3 от 15.03.2017, с другой стороны, заключили настоящий Договор (далее «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет Договора

- 1.1. По Договору Страховщик обязуется за обусловленную Договором плату (страховую премию) возместить Страхователю или иному лицу, в пользу которого заключен Договор (Выгодоприобретателю), в пределах определенных Договором страховых сумм убытки, вызванные утратой, повреждением или гибелью застрахованного имущества в результате наступления предусмотренного Договором события (страхового случая).
- 1.2. Договор заключен в соответствии с «Правилами страхования имущества юридических лиц» от «01» сентября 2011 г. Страховщика и прилагаемым к ним «Дополнительными условиями страхования» (Приложение №1), именуемые далее по тексту «Правила», и на основании Анкеты-Заявления Страхователя (Приложение №2), прилагаемого к Договору, именуемого далее по тексту «Заявление», являющегося его неотъемлемой частью. Экземпляр Правил вручен Страхователю, который с ними ознакомлен, согласен и обязуется выполнять их положения.
- 1.3. Взаимоотношения Сторон по Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные Договором, регулируются «Правилами». Если какие-либо положения «Правил» противоречат положениям Договора, силу имеют положения последнего.
- 1.4. Выгодоприобретателем по Договору назначается Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество). Выгодоприобретатель имеет право на получение страхового возмещения только за то повреждение (погибшее, утраченное) имущество, по которому он имел основанный на законе, ином правовом акте или Договоре интерес в сохранении этого имущества

2. Объект страхования

- 2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с распоряжением, пользованием и владением застрахованным имуществом, вследствие его утраты, повреждения или уничтожения.
- 2.2. Наименование застрахованного имущества, страховая сумма и территория страхования - в соответствии с п. 4.1. Договора.
- 2.3. Требования к территории страхования: здания, сооружения, а также обеспечивающие системы (водосодержащие, электрические и т.п.) должны быть технически исправны, меры пожарной безопасности, защиты от противоправных действий, условия хранения товаров должны соответствовать нормам, установленным для подобного рода объектов.

3. Страховые случаи

- 3.1. Страховым случаем по Договору признается материальный ущерб от утраты, повреждения или гибели застрахованного имущества, наступивших в результате одного или всех поименованных ниже событий (страховых рисков):
 - 3.1.1. **Пожара, удара молнии, взрыва газа, употребленного для бытовых нужд объектов** (в соответствии с п. 3.2.1. «Правил»);
 - 3.1.2. **Падения на застрахованное имущество летающих объектов или их частей и грузов** (в соответствии с п. 3.2.2. «Правил»);
 - 3.1.3. **Опасных природных явлений** (в соответствии с п. 3.2.3. «Правил» и «Дополнительными условиями по страхованию от опасных природных явлений» к ним);
 - 3.1.4. **Взрыве паровых котлов, газохранилищ, газопроводов, машин, аппаратов и других технических устройств** (в соответствии с п. 3.2.4 «Правил» и «Дополнительными условиями по страхованию убытков от взрыва» к ним);

Договор №43912/919/01421/8

Страховщик

Страхователь

1151652, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

8 800 333 0 999 WWW.alfastrah.ru

1



- 3.1.5. **Повреждения застрахованного имущества в результате аварий гидравлических систем** (в соответствии с п. 3.2.5. «Правил» и «Дополнительными условиями по страхованию имущества от повреждения в результате аварий гидравлических систем» к ним);
- 3.1.6. **Противоправных действий третьих лиц** (в соответствии с п. 3.2.6. «Правил» и «Дополнительными условиями по страхованию от кражи с незаконным проникновением»);
- 3.1.7. **Террористического акта или терроризма согласно ст. 205 УК РФ**.
- 3.2. Не признаются страховыми случаями:
 - 3.2.1. **убытки вследствие оговоренных в п. 3.6-3.7. Правил причин;**
 - 3.2.2. **убытки вследствие оговоренных в п. 3.6. Правил причин;**
 - 3.2.3. **убытки, возмещение которых не предусматривается Дополнительными условиями страхования к Правилам.**
- 3.3. Не покрываются убытки, ущерб, расходы или издержки, которые прямо или косвенно возникли в связи или явились результатом:
 - действий по контролю, предотвращению, подавлению или любыми другими действиями, относящимися к диверсии;
 - актов насилия или актов, опасных для человеческой жизни, материальной и нематериальной собственности с целью или желанием повлиять на любое правительство или с целью запугивания населения или какой-либо прослойки населения, народных волнений, забастовок, локутов, диверсий.

4. Территория страхования, наименование застрахованного имущества, страховая сумма, страховая премия, франшиза.

№ п.п.	Территория страхования	Наименование застрахованного имущества	Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.
1.	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Энергостроителей, д.5.	Нежилые помещения, конструктив, включая отделку и инженерное оборудование. Общая площадь 2 368,30 кв.м. Кадастровые номера помещений: 86:10:0101212-1200; 86:10:0101212-1201; 86:10:0101212-1202.	95 014 427,00	47 507,21
Итого:			95 014 427,00	47 507,21

- Общая страховая сумма по Договору: 95 014 427,00 (Девяносто пять миллионов четырнадцать тысяч четыреста двадцать семь и 00/100) рублей.
- Общая страховая премия по Договору: 47 507,21 (Сорок семь тысяч пятьсот семь и 21/100) рублей.
- 4.2. Порядок оплаты страховой премии: единовременно не позднее «01» июня 2018 г.
 - 4.3. В случае неоплаты страховой премии в размере и/или в срок, предусмотренные Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие с 00ч. дня, следующего за последним днем срока оплаты. С досрочном прекращении Договора Страховщик обязан уведомить Страхователя письменно. При этом Страхователь обязан оплатить часть страховой премии на основании выставленного Страховщиком счета пропорционально фактическому сроку действия Договора.
 - 4.4. Моментом оплаты страховой премии является момент поступления денежных средств на расчетный счет Страховщика. По закону страховые премии не подлежат обложению НДС.
 - 4.5. По каждому страховому случаю устанавливается безусловная франшиза в размере: 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей.

5. Срок действия страхования.

- 5.1. Срок страхования с «01» июня 2018г. по «31» мая 2019г., включая обе даты, при условии надлежащей оплаты страховой премии в соответствии с п.4.2. Договора.

6. Условия выплат

- 6.1. Выплата страхового возмещения производится на основании:
 - заявления о наступлении страхового случая с указанием: даты и описания страхового случая; причин ущерба или информации, необходимой для суждения о причинах повреждений или гибели застрахованного имущества; действий Страхователя при наступлении страхового случая; размера ущерба и размера страхового возмещения, на которые претендует Страхователь, с соответствующей описью и указанием

Договор №43912/919/01421/8

Страховщик

Страхователь

1151652, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

8 800 333 0 999 WWW.alfastrah.ru

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения



- стоимостей; лица, виновного в понесенном ущербе, либо отсутствие такового, размера компенсации ущерба, полученной от третьих лиц;
- перечень поврежденного, уничтоженного имущества (дефектные ведомости);
 - документы бухгалтерского учета Страхователя или иные документы, подтверждающие факт наличия имущества, его стоимость и имущественный интерес Страхователя;
 - документы, подтверждающие размер причиненного ущерба (договоры подряда, сметы работ, акты сдачи-приемки выполненных работ, счета, счета - фактуры и т.п.);
 - документы компетентных органов, подтверждающие факт и обстоятельства страхового случая;
 - при пожаре и взрыве - документы из органов МЧС, а также органов полиции или прокуратуры, если материалы по данному случаю переданы в указанные органы;
 - при ущербе от удара молнии, стихийных бедствиях - документы из гидрометеорологической службы с описанием природных событий (на дату наступления события в районе происшествия);
 - при повреждении или уничтожении имущества в результате противоправных действий третьих лиц - документы из органов внутренних дел, Федеральной службы безопасности, а также копия заявления Страхователя в эти органы с входящим регистрационным номером;
 - при повреждении имущества в результате аварий гидравлических систем - документы из коммунальных служб (ЖЭК, РЭУ, ДЕЗ и т.п.);
 - при наступлении других страховых случаев - документы компетентных органов по принадлежности.
- В случае отсутствия органов, в компетенцию которых входит установление факта и причины произошедшего события, Страховщик вправе потребовать от Страхователя проведения независимой экспертизы для установления причины возникновения события.
- другие документы, необходимые Страховщику для принятия решения о выплате.
- 6.2. Страховщик вправе оказывать содействие Страхователю в получении вышеуказанных документов, направляя запросы в соответствующие компетентные органы.
- 6.3. После получения Страховщиком полного комплекта документов, подтверждающих факт, причины и размер убытка, имущественный интерес Страхователя (Выгодоприобретателя), Страховщик принимает решение о выплате, оформляемое Страховщиком в виде Страхового Акта, либо принимает решение об отказе в выплате страхового возмещения, о чем в письменном виде сообщает об этом Страхователю в следующие сроки:
- в течение 15 рабочих дней, в случае если заявленная сумма выплаты не превышает 12.500.000 (Двадцать миллионов пятьсот тысяч) рублей;
 - в течение 30 рабочих дней, в случае если заявленная сумма выплаты превышает 12.500.000 (Двадцать миллионов пятьсот тысяч) рублей.

Страховщик вправе в этот период обратиться к Страхователю (Выгодоприобретателю) за дополнительной информацией по убытку.

6.4. В случае превышения действительной стоимости имущества на момент страхового случая над страховой суммой, страховое возмещение рассчитывается как признанный Страховщиком полный размер ущерба, умноженный на отношение страховой суммы к действительной стоимости и уменьшенный на величину франшизы.

6.5. В случае если на внутреннюю отделку, застрахованную в составе объекта недвижимости, не установлена отдельная страховая сумма, предельный размер выплаты на каждый и все страховые случаи по внутренней отделке составляет 25% от страховой суммы, установленной на данный объект недвижимости.

6.6. Выплата страхового возмещения производится в следующие сроки после подписания Страхового Акта:

Сумма страхового возмещения (в рублях)	Максимальный срок выплаты с даты утверждения (подписания) Страхового акта (рабочие дни)
До 40.000.000	5 (пять) дней
От 40.000.001 до 200.000.000	10 (десять) дней
Свыше 200.000.000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней

Днем выплаты страхового возмещения считается день списания денежных средств с расчетного счета Страховщика.

6.7. Взаимодействие по Договору страхования осуществляется при участии следующих представителей Страховщика:

Сахацкая Ирина Дмитриевна, тел. 8 (343) 287-0-287 (748615), эл. почта SahatskayaI@alfastrah.ru;
Россохина Наталья Александровна, тел. 8-9122456255, эл. почта rossokhina@list.ru;
Ежов Виталий Владимирович, тел. 8 (343) 287-0-287 (748681), эл. почта EghovVV@alfastrah.ru.

7. Прочие условия

7.1. Все изменения к Договору должны быть оформлены в письменной форме за подписью обеих сторон.

Договор №43912/919/01421/8

Страховщик _____ Страхователь _____
1151652, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б 8 800 333 0 999 WWW.alfastrah.ru

3



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

7.3. Страхователь, заключая настоящий Договор страхования в соответствии с Федеральным законом РФ «О персональных данных» выражает Страховщику согласие на обработку своих персональных данных, содержащихся в документах, передаваемых Страховщику, а также в целях продвижения товаров, работ, услуг на рынке путем осуществления Страховщиком прямых контактов со Страхователем с помощью средств связи в целях обеспечения исполнения заключенного Договора страхования, а также выражает Страховщику согласие на предоставление (в т.ч. Выгодоприобретателю (-ям)) информации об исполнении Страховщиком и/или Страхователем обязательств по Договору страхования, в том числе информации об уплате и размере страховой премии (страховых взносов), размере страховой суммы, о возникновении и урегулировании претензий, наступлении/вероятности наступления страховых случаев, выплате страхового возмещения и другую имеющую отношение к заключенному Договору страхования информацию.

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

7.4. По настоящему договору не рассчитываются и не уплачиваются проценты на величину суммы долга за период пользования денежными средствами, предусмотренные статьей 317.1 Гражданского кодекса Российской Федерации.

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

7.6. Приложения:

- 7.6.1. Приложение №1. «Правила страхования имущества юридических лиц» от «01» сентября 2011 г.
- 7.6.2. Приложение №2. «Анкета-Заявление на страхование имущества юридических лиц» от 23.05.2018г..

8. Адреса, реквизиты и подписи сторон

СТРАХОВЩИК	СТРАХОВАТЕЛЬ
АО «Альфа Страхование»	Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество)
Адрес местонахождения г. Екатеринбург, ул. Малышева, 42	Адрес местонахождения 105062, г. Москва, ул. Чалыгина, д. 11
ИНН 7713056834	ИНН 7701109908
Банк получателя Филиал «Екатеринбургский» АО «АЛЬФА-БАНК»	Банк получателя Банк ГПБ (АО)
БИК 046577964	БИК 044525823
Расчетный счет 40701810400060000004	Расчетный счет 40701810895000001960
Корреспондентский счет 30101810100000000964	Корреспондентский счет 30101810200000000823 в ГУ Банка России по ЦФО
Код по ОКОНХ	Код по ОКОНХ
Телефон (343) 287-0-287	Телефон +7 (495) 775-07-12
	Резидент х - да, □ - нет
м.п. _____ (И.Д. Сахацкая) «28» мая 2018г.	_____ (Ю.А. Зверев) «28» мая 2018г.

Договор №43912/919/01421/8

Страховщик _____ Страхователь _____
1151652, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б 8 800 333 0 999 WWW.alfastrah.ru

3 Приложения

Копии документов Заказчика

- Общая часть
- 1 Методология оценки
- 2 Расчет стоимости
- 3 Приложения**

АНКЕТА - ЗАЯВЛЕНИЕ НА СТРАХОВАНИЕ ИМУЩЕСТВА ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ от «23» мая 2018 г.

Приложение к Договору № 43912/9/19/01421/8

При заполнении Анкеты-заявления необходимо опираться на реальные 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, являющийся залогодержателем, 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	105062, город Москва, улица Чаплыгина, 11		
Фактический адрес	105062, город Москва, улица Чаплыгина, 11		
Руководитель (ФИО, должность)	Зверев Юрий Александрович, Президент		
Телефон / Факс / E-mail	+7 (495) 775-07-12		
Контактное лицо (ФИО, должность)	Чапаев Николай Сергеевич, Начальник отдела управления активами		
Телефон / Факс / E-mail	+7 (495) 775-07-12, chapeev@k-m.ru		
Банковские реквизиты	р/сч 4070181089500001960 в Банк ГТБ (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.
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"/> Некоммерческая	
	<input type="checkbox"/> Розничная торговля	<input type="checkbox"/> Складское хранение и оптовая торговля	
Отрасль (заполняется согласно описанию отрасли):			
Вид деятельности (заполняется согласно описанию вида деятельности):			
Если в отрасли выбрано значение «Иное», просим пояснить вид деятельности:			
Имела ли место утрата/гибель/повреждение заявляемого на страхование или иного аналогичного принадлежащего Страхователю 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 (заполняется на страховании) 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. Варьи паровых котлов, газокранов, газопроводов, машин, аппаратов и других технических устройств	
2.8. Срок страхования (продолжительность или точные даты)	с «01» июня 2018 г. по «31» мая 2019 г.
2.9. Франшиза (% от страховой суммы, в заявке договора)	Продолжительность 12 мес.
2.10. Заключенный договор страхования	30 000 руб.
	<input checked="" type="checkbox"/> — первичный
	<input type="checkbox"/> — пролонгация Договора №
2.11. Заявляемое на страхование имущество уже застраховано в другой страховой компании? (Если «да», укажите, в какой компании)	<input type="checkbox"/> да <input checked="" type="checkbox"/> нет

3. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ

3.1. Адрес Ханты-Мансийский автономный округ - Югов, г. Сургут, ул. Энергостроителей, д.5

3.2. Вид объекта страхования:

<input type="checkbox"/> Производственное предприятие, в том числе:	<input type="checkbox"/> Промышленное предприятие (укажите характер его работы)
<input checked="" type="checkbox"/> Административное / офисное здание	<input type="checkbox"/> Открытая площадка
<input type="checkbox"/> Торговый / развлекательный центр	<input type="checkbox"/> Иное (укажите)

Страхователь: _____
 Дата заполнения: 23.05.2018
 Подпись: _____ М.П. _____
 Расшифровка подписи, должность: _____

Склад (при страховании ТОЛЬКО складских помещений и/или ТМЦ расположенных в них, подлежат заполнению иное заявление по складам и ТМЦ)

4. ЗАЯВЛЯЕМОЕ ИМУЩЕСТВО ПРИНАДЛЕЖИТ СТРАХОВАТЕЛЮ

на праве собственности по договору аренды по договору лизинга

по договору ответственного хранения 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 искажения указанной информации, в т.ч. завышения действительной (страховой) стоимости имущества является умышленным деянием Страхователя и влечет за собой последствия, предусмотренные ст. 948, 949 ГК РФ.

5. ИМУЩЕСТВО (укажите наименование)

5.1. Валюта договора страхования: рубли (RUR) доллары (USD) евро (EUR)

5.2. Страховые суммы в Пункте 5 указаны, балансовой остаточной инвойс (укажите) отследить реальную стоимость исходя из стоимости: восстановительной

Объект страхования	Действительная стоимость	Страховая сумма
<input checked="" type="checkbox"/> 5.3. Земельный участок		
<input checked="" 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		
<input checked="" type="checkbox"/> внутреннюю отделку		
<input checked="" type="checkbox"/> инженерные коммуникации и оборудование		95 014 427
<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"/>		
Лозанги, Glass screen <input type="checkbox"/> м.м.		
5.8.2. Зеркала <input type="checkbox"/> Рекламные световые установки <input type="checkbox"/>		
Лозанги, Glass screen <input type="checkbox"/> м.м.		
<input type="checkbox"/> 5.9. Производственное оборудование (приведите Перечень)		
5.9.1. Мебель, хозинвентарь, расходные материалы <input type="checkbox"/>		
5.9.2. Отисная техника <input type="checkbox"/>		
<input type="checkbox"/> 5.10. Производственное оборудование (приведите Перечень)		
<input type="checkbox"/> 5.11. Товарные запасы (укажите, какие именно):		
<input type="checkbox"/> 5.12. Иное (укажите):		
ИТОГО:		95 014 427,00

Если объем имущества более одного, либо предметы страхования находятся в 2х и более зданиях, то используется специальная форма анкеты-заявления с (заполнением для объектов более одного. Если же страхование выполняется по объектам оптовыми, сельскохозяйственным животным, усадьбы, обязательным условием является обязательным условием является культурно, врач и пути, участки и территории, мажоритарные трубопроводы, бровные установки и работы, по необходимости зарезать у представителей страховой компании специальную форму анкеты-заявления.

6. ХАРАКТЕРИСТИКА ЗДАНИЯ / ПОМЕЩЕНИЯ, застроенного на территории, застроенного на территории, застроенного на территории

6.1. Год постройки 1972 / последнего капремонта 2001

6.2. Количество этажей 4 / Занимаемые этажи 1-3 / Номера помещений _____

6.3. Площадь здания Общая 3003,3 кв. м. / Площадь, занимаемая страхуемым имуществом 2368,3 кв. м

6.4. Материалы конструктива здания:

Несущие стены и/или силовой каркас	<input checked="" type="checkbox"/> ж/бетон <input type="checkbox"/> кирпич <input type="checkbox"/> металл <input type="checkbox"/> дерево
	<input type="checkbox"/> Сэндвич-панели, негорючий утеплитель (стекловолокно, минеральная вата и т.п.)
	<input type="checkbox"/> Сэндвич-панели, горючий утеплитель (пеностирол, 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): _____
Нанесущие: перегородки навесные панели, кладка в проемах каркаса и т.д.	<input checked="" type="checkbox"/> ж/бетон <input type="checkbox"/> кирпич <input type="checkbox"/> металл <input type="checkbox"/> гипсокартон <input type="checkbox"/> дерево
	<input type="checkbox"/> Сэндвич-панели, негорючий утеплитель (стекловолокно, минеральная вата и т.п.)
	<input type="checkbox"/> Сэндвич-панели, горючий утеплитель (пеностирол, 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 checked="" type="checkbox"/> ж/бетон <input type="checkbox"/> кирпич <input type="checkbox"/> металл <input type="checkbox"/> керамика, сланец
	<input type="checkbox"/> Сэндвич-панели, негорючий утеплитель (стекловолокно, минеральная вата и т.п.)
	<input type="checkbox"/> Сэндвич-панели, горючий утеплитель (пеностирол, пенополиуретан и т.п.)
	<input checked="" type="checkbox"/> иное (укажите) металлочерепица
Материалы внешней отделки	<input checked="" type="checkbox"/> Пластиковые панели (ПВХ, поликарбонат, полиуретан, полистирол и т.п.) <input type="checkbox"/> Алюминиевые панели (алюминий, алюминий, алюминий и т.п.)
	<input checked="" type="checkbox"/> ж/бетон, кирпич, камень <input type="checkbox"/> металл <input type="checkbox"/> дерево
	<input type="checkbox"/> иное (укажите): _____

Страхователь: _____
 Дата заполнения: 23.05.2018
 Подпись: _____ М.П. _____
 Расшифровка подписи, должность: _____

3 Приложения

Копии документов Заказчика

- Общая часть
- 1 Методология оценки
- 2 Расчет стоимости
- 3 Приложения**

Материалы внутренней отделки	<input type="checkbox"/> Пластиковые панели (ПВХ, поликарбонат, полиуретан, пвдпластик и т.п.)	<input type="checkbox"/> Алюмокомпозитные панели (алюободит, элплекс, сталекс и пр.)
	<input type="checkbox"/> линолеум, керамический камень	<input type="checkbox"/> металл
	<input type="checkbox"/> мрамор	<input type="checkbox"/> дерево
6.5. Наличие обесценивающих систем; Срок их эксплуатации без замены:	<input checked="" type="checkbox"/> иное (укажите) <input checked="" type="checkbox"/> водопровод <input checked="" type="checkbox"/> канализация <input checked="" type="checkbox"/> отопление <input checked="" type="checkbox"/> электрочувствительность <input type="checkbox"/> газ	<input type="checkbox"/> иное (укажите) <input type="checkbox"/> металлопластик <input type="checkbox"/> алюминиевый <input type="checkbox"/> стальной <input type="checkbox"/> композитный
	<input type="checkbox"/> < 15 лет <input type="checkbox"/> 15 - 25 лет <input type="checkbox"/> > 25 лет	<input type="checkbox"/> < 15 лет <input type="checkbox"/> 15 - 25 лет <input type="checkbox"/> > 25 лет
7. МЕРЫ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ		
7.1. Пожарная сигнализация (если есть, укажите тип, зону контроля, куда передается сигнал)		
<input type="checkbox"/> не установлена		
<input type="checkbox"/> кнопочная		
<input checked="" type="checkbox"/> автоматическая (на дым, на тепло, на пламя)		
Сигнал передается:		
<input type="checkbox"/> на пульт пожарной части		
<input checked="" type="checkbox"/> на иной пульт с круглосуточным контролем (укажите пульт круглосуточной охраны в здании)		
Укажите зону покрытия автоматической пожарной сигнализацией (АПС) в % от общей площади: 100%		
<input type="checkbox"/>	Все помещения кроме санузлов и вентиляционных камер	Административные и другие общественные помещения %
<input type="checkbox"/>	Производственные помещения %	Складские помещения %
7.2. Автоматическая система пожаротушения:		
<input checked="" type="checkbox"/> не установлена		
<input type="checkbox"/> спринклерная (вода)		
<input type="checkbox"/> дренчерная (вода)		
<input type="checkbox"/> порошковая		
<input type="checkbox"/> пенная		
<input type="checkbox"/> газовая		
<input type="checkbox"/> иная (укажите)		
Укажите зону покрытия автоматической системой пожаротушения в % от общей площади: 0%		
<input type="checkbox"/>	Все помещения кроме санузлов и вентиляционных камер	Административные и другие общественные помещения %
<input type="checkbox"/>	Производственные помещения %	Складские помещения %
7.3. Огнетушители (исправные с неистекшим сроком перезарядки в соответствии с ППБ):		
Тип	<input type="checkbox"/> пенные	<input checked="" type="checkbox"/> порошковые
	<input type="checkbox"/> углекислотные	<input type="checkbox"/> хладоновые
	<input type="checkbox"/> водяные	
Количество	16	4
Объем	8 л.	4 л.
7.4. Исправный внутренний пожарный водопровод (пожарные краны)		
<input checked="" type="checkbox"/> да		
<input type="checkbox"/> нет		
7.5. Исправный внешний пожарный водопровод (гидранты в рабочем состоянии) не далее 100 м		
<input type="checkbox"/> да		
<input checked="" type="checkbox"/> нет		
7.6. Расстояние до ближайшей муниципальной пожарной части или собственной механизированной пожарной команды		
в км.		
7.7. Контроль курения		
<input type="checkbox"/> отсутствует		
<input type="checkbox"/> курение строго в отведенных местах		
<input checked="" type="checkbox"/> полный запрет		
7.8. Заявляемое имущество расположено в разных помещениях (или само является такими помещениями), разделенных противопожарными перегородками (стенами)		
<input checked="" type="checkbox"/> да		
<input type="checkbox"/> нет		
7.9. Соседство с местом страхования объектов повышенной пожарной опасности (склады ГСМ, ветхие строения, сухой ствалки и т.д. - ближе 10 метров)		
<input type="checkbox"/> да		
<input checked="" type="checkbox"/> нет		

8. МЕРЫ ЗАЩИТЫ ОТ ПРОТИВОПРАВНЫХ ДЕЙСТВИЙ		
8.1. Охранная сигнализация		
<input type="checkbox"/> не установлена		
<input checked="" type="checkbox"/> кнопочная		
<input type="checkbox"/> автоматическая		
8.1.1. Сигнал передается		
<input type="checkbox"/> на пульт полиции		
<input checked="" type="checkbox"/> на пульт вневедомственной охраны		
<input type="checkbox"/> на иной пульт с круглосуточным контролем (укажите)		
8.2. Служба охраны		
<input type="checkbox"/> отсутствует		
<input type="checkbox"/> илптная служба охраны		
<input checked="" type="checkbox"/> вневедомственная ЧОП		
<input type="checkbox"/> иное		
<input type="checkbox"/> охрана вооружена служебным оружием		
<input checked="" type="checkbox"/> невооруженная		
8.2.1. Количество человек в смену		
днем: 2 человек, ночью: 1 человек		
8.2.2. Режим работы охраны		
<input checked="" type="checkbox"/> круглосуточно		
<input type="checkbox"/> с « » часов до « » часов		
8.2.3. Местонахождение охраны		
<input type="checkbox"/> КП		
<input type="checkbox"/> на территории		
<input checked="" type="checkbox"/> на этаже		
<input type="checkbox"/> непосредственно в здании		
<input type="checkbox"/> иное		
8.2.4. Производятся ли обходы		
<input checked="" type="checkbox"/> да		
<input type="checkbox"/> нет		
Регистрируются в журнале		
<input checked="" type="checkbox"/> да		
<input type="checkbox"/> нет		
8.2.5. Охрана несет материальную ответственность		
<input checked="" type="checkbox"/> да		
<input type="checkbox"/> нет		
8.3. Имеется система видеонаблюдения		
<input type="checkbox"/> нет		
<input checked="" type="checkbox"/> прилегающей территории		
<input type="checkbox"/> внутри помещений		
8.4. Прочие технические средства		
<input type="checkbox"/> Осенние решетки		
<input type="checkbox"/> на всех окнах		
<input type="checkbox"/> только на окнах 1-ого этажа		
<input type="checkbox"/> металлические двери		
<input type="checkbox"/> системы электронного контроля дверей		
<input type="checkbox"/> кодовые замки		
<input type="checkbox"/> иные		
8.5. Прилегающая территория полностью и надежно огорожена (не менее 2 м)		
<input type="checkbox"/> да		
<input type="checkbox"/> нет		
<input checked="" type="checkbox"/> нет		
8.6. Прилегающая территория полностью освещена		
<input type="checkbox"/> да		
<input type="checkbox"/> нет		
<input checked="" type="checkbox"/> частично		
8.7. Иные существенные, по Вашему мнению, меры		

9. ПРОЧИЕ ФАКТОРЫ РИСКА В МЕСТЕ СТРАХОВАНИЯ (сметель из полиграфа при наличии)		
Страхователь		
Дата заполнения: 23.05.2018		
Подпись:		
М.П.		
Расшифровка подписи, должность:		

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

Поясните все ответы "да" п. 9.

10. НЕИСПОЛНЕНИЕ ПРЕДПИСАНИЙ ОРГАНОВ ГОСУДАРСТВЕННЫХ СЛУЖБ		
10.1. Госпожнадзор	<input checked="" type="checkbox"/> отсутствуют	<input type="checkbox"/> имеются (приложите копии)
10.2. Энергонадзор	<input checked="" type="checkbox"/> отсутствуют	<input type="checkbox"/> имеются (приложите копии)
10.3. Ростехнадзор	<input checked="" type="checkbox"/> отсутствуют	<input type="checkbox"/> имеются (приложите копии)

11. ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ/КОММЕНТАРИЙ		
Если Вы считаете, что информация, указанная в форме, не полностью отражает реальную ситуацию, пожалуйста, укажите это в комментарии.		
12. СТРАХОВАНИЕ ГРАЖДАНСКОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (заполняется при необходимости доплаты премии)		
Хотите ли Вы застраховать гражданскую ответственность? <input type="checkbox"/> да <input checked="" type="checkbox"/> нет		
Если да, укажите лимит ответственности (страховую сумму)		
13. СТРАХОВАНИЕ ПЕРЕРЫВА В ПРОИЗВОДСТВЕ/ПЛАТИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ (заполняется при необходимости доплаты премии)		
13.1. Хотите ли Вы застраховать убытки от Перерыва в производстве? <input type="checkbox"/> да <input checked="" type="checkbox"/> нет		
13.2. Заявляемая страховая сумма (указать ниже из каких элементов складывается страховая сумма):		
13.2.1. Годовая сумма получаемых арендных платежей (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 <input type="checkbox"/> 3 месяца <input type="checkbox"/> 6 месяцев <input type="checkbox"/> 12 месяцев <input type="checkbox"/> месяцев		
13.4. Франшиза, которую Вы готовы нести по каждому страховому случаю (в кб, не превышающую 7 календарных дней)		

От имени Страхователя:

Зверев Ю.А. / (Должность: Президент)

ОСМОТР ОБЪЕКТА СТРАХОВАНИЯ (заполняется представителем Страхователя)

Осмотр не производился Предоставлены фотографии

Осмотр произведен (дата): _____ (кем: ФИО, подпись)

Страхователь

Дата заполнения: 23.05.2018

Подпись:

М.П.

Расшифровка подписи, должность:

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения

Техническое описание объекта недвижимости

1. Общие сведения

Область, республика, край Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра

Центральное образование городской округ город Сургут

Местонахождение г.Сургут, ул. Энергостроителей, 5

Назначение объекта Помещение

Назначение объекта Административный корпус

Кадастровый номер 71:136:001:006973730:0001:20171

Объектовый номер 86:10:0101212:0038:71:136:001:006973730:0001:20171

Техническая характеристика Общая площадь- 3003,5 м2

Вид помещения Административное

Виды помещений А, А1, а

Содержимое помещений

2. Состав объекта

№	Название составляющих объекта	Краткое описание	общая площадь, в том числе пристрой (кв.м)	площадь застройки (кв.м)	протяженность (м)	№ инвентарный
2	3	4	5	6	7	
1.	Административный корпус	четырёхэтажное, железобетонно-кирпичное здание, каркасно-железобетонные панели, лифтовой шахта, IV - этаж открыт; металлические утепленные панели по металлическому каркасу; Паружная отделка-дирижерские облицовочные панели, фойе-панели - железобетонные плиты.	3003,5	1181,2		11111219

Общая площадь здания 3003,5

Площадь мест общего пользования

Площадь территории

Площадь застройки территории 1 181,2

Площадь по дорогам и проездам

3. Постановка на технический учет

Наименование объекта	Документы, на основании которых объект будет поставлен на учет	Фамилия, имя, отчество лица, ответственного за постановку на учет	Подпись, дата
Административный корпус	<i>Копия книги учета № от 14.02.2005</i>	Усик В.Г.	<i>[Подпись]</i> 04.10.2004

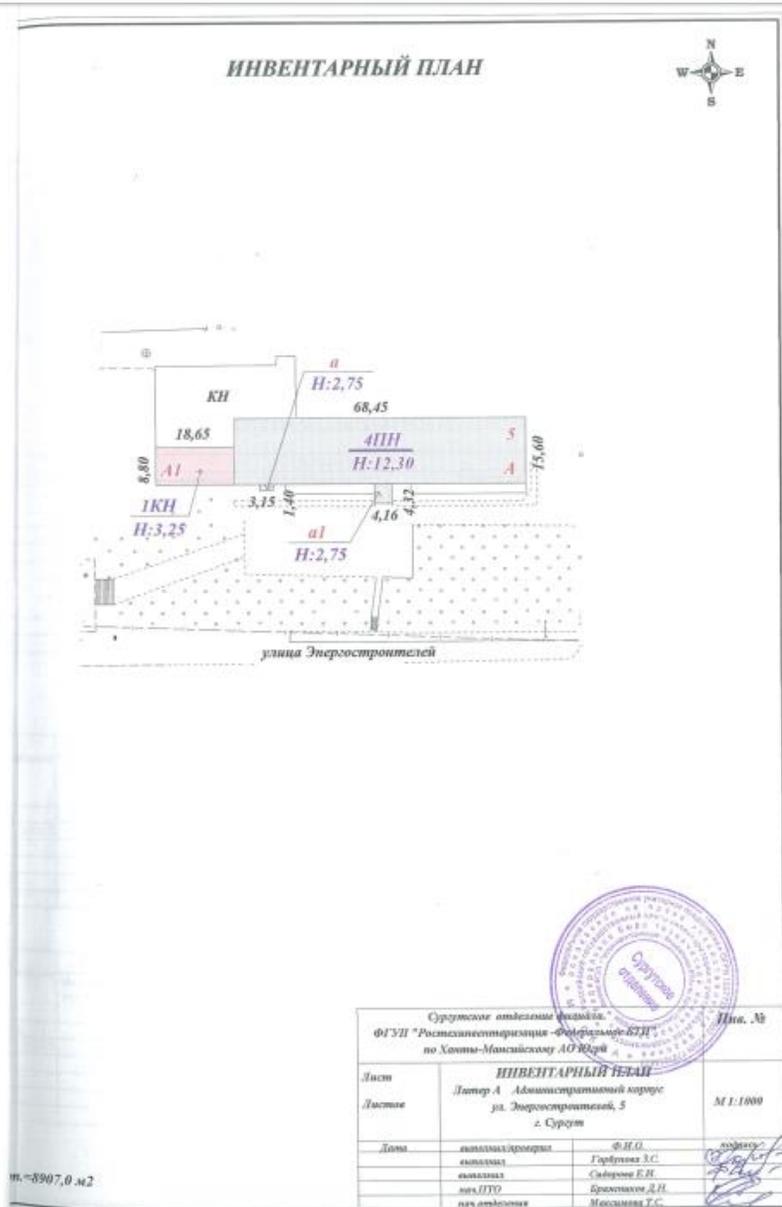
Дата: _____

3 Приложения

Копии документов Заказчика

- Общая часть
- 1 Методология оценки
- 2 Расчет стоимости

3 Приложения



3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения

I. Регистрация права собственности

№ п/п	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием, кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица свидетельствующего правильность записи
15.10 2009	ЗАО "Сургутский Электроэнергетический объект"	Договор купли-продажи № 2 от 14.01.2005г. Визуально с гос. регистрации право № 11 - 764667, выдано 21.01.2005г.		

II. Экспликация площади земельного участка - кв. м.

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

III. Благоустройство здания - кв. м.

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

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

29/49

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения

IV. Общие сведения

Назначение Административное

Использование по назначению

Год постройки 1972

Количество мест (мощность), _____

а) _____

б) _____

в) _____

г) _____

V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв. м)	Высота (м)	Объем (куб. м)
1	2	3	4	5	6
A	Основное строение	68,45*16,60-10,60*6,90 68,45*16,60 68,45*12,0	994,7 1067,8 821,4	3 6 3,3	2984 6407 2711
A1	Основной пристрой	18,66*8,80	164,1	3,25	533
я	Холодный пристрой	1,40*3,15	4,4	2,75	12
я1	Холодный пристрой	4,16*4,32	18	2,75	50

VI. Техническое описание конструктивных элементов здания и определение износа

A Основное строение Год постройки 1972 г. Число этажей IV

Год капитального ремонта г. Год реконструкции 2001 г.

Эксплуатационный класс I Вид отделки улучшенная

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадеж, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице				Процент износа к строению	Текущие изменения	
			Удельный вес по таблице	Поврежденный вес, %	Удельный вес с поправками	Износ в %		эле- мента	в стро- ении
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
фундамент	железобетонные сваи		10	1	10,0	15	1,50		
перегородки	железобетонные панели, перегородки-железобетонные панели, гипсоваргон; iv - этаж стено-металлические утепленные панели по металлическому каркасу; наружная отделка-декоративная облицовочная плита		20	1	20,0	20	4,00		
крыша	железобетонные плиты		16	1	16,0	15	2,40		
пол	металлочерепица		2	1	2,0	10	0,20		
стены	диолозем, керамическая плитка, паркет, ковровое покрытие		9	1	9,0	10	0,90		
двери	двери - 2 створные, двери фанерчатые, стеклянные, металлопластиковые		8	1	8,0	15	1,20		
отделочные работы	штукатурка, покраска, структурные обои, керамическая плитка, подвесные потолки, керамическая плитка		18	1	18,0	15	2,70		
техническое оборудование	отопление центральное, холодное, горячее водоснабжение, канализация, вентиляция, электроосвещение-скрытая проводка		13	1	13,0	10	1,30		
иные работы	отметка		4	1	4,0	10	0,40		
			100,0		100,0		14,6		

% износа, приведенный к 100 : $\frac{\text{процент износа, (стр.9)х100}}{\text{удельный вес (стр.7)}} = 15$

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения

VI. Техническое описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера **A1** Основной пристрой Год постройки **2001 г.** Число этажей **I**

Год капитального ремонта **Г.** Год реконструкции

Группа капитальности **II** Вид отделки **простая**

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гильи и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к УИ в %	Удельный вес с поправками	Износ в %	Процент износа к строению	Текущие изменения износа %	
									доп. метр. к строению	финан.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундамент	железобетонные сваи		4	0,76	3,0	5	0,15		
2	Стены и перегородки	кирпичные, перегородки-кирпичные		35	0,76	26,6	10	2,66		
3	Перекрытия	железобетонные плиты		24	1	24,0	5	1,20		
4	Крыша	рулонная		2	1	2,0	10	0,20		
5	Полы	линолеум, керамическая плитка		6	1	6,0	10	0,60		
6	Проемы	окна - 2 створные, двери - филенчатые, металлопластиковые		7	1	7,0	10	0,70		
7	Отделочные работы	штукатурка, керамическая плитка, структурные обои, подвесные потолки,		8	1	8,0	10	0,80		
8	Внутреннее санитарно-техническое и электрическое устройство	центральное отопление, водопровод, канализация, электроосвещение, скрыва проводка, вентиляция		11	1	11,0	10	1,10		
9	Прочие работы	отмостка		3	1	3,0	5	0,15		
ИТОГО				100,0		90,6		7,6		

% износа, приведенный к 100 : $\frac{\text{процент износа, (гр.9)х100}}{\text{удельный вес (гр.7)}} = 8$

VII. Техническое описание служебных построек

а - Холодный пристрой Этажность **I** Износ, % **4**

наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Удельный вес по таблице	Поправка к уд. весу в %	Удельный вес с поправками
мент	железобетонный	11	1	11
р. н. коридор	металлопластиковые конструкции	26	1	26
крыши	металлическое	4	1	4
за	металлочерепица	13	1	13
	керамическая плитка	7	1	7
ны	металлопластиковые	14	1	14
очные		18	0	0
ны				
режение	электроосвещение - скрытая проводка	4	1	4
ценные				
ые работы		3	1	3
ИТОГО		100,0		82,0

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения

Литера а1 - Холодный пристрой Этажность I Износ, % 4

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

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Наименование строений и сооружений	№ табл.	Изм. ритг.	Стоим. изм. ритг. по таблице	Ценност. коэфф.	Стоим. после прим. ценност. коэфф.	Стоим. изм. ритг. с поправк.	Количество до (убавл., плюсируеть)	Восстановительная стоим. в ценах 1998 г.	% износа	Действительная стоим. в ценах 1998 г.
Основное строение	28/91 б	куб. м	27,40	1	27,40	555,48	2102,00	1 167 619	15	992 470
0,95										
Основное строение	28/91 б	куб. м	27,40	1	27,40	584,72	10000,00	5 847 200	15	4 970 120
Окна пристрой	28/84 в	куб. м	28,90	0,91	26,30	341,24	535,00	299 141	8	275 210
Холодный пристрой	28/164 в	куб. м	13,10	0,82	10,74	265,86	12,00	3 190	4	3 062
0 от V до VII к III			1,16							
Холодный пристрой	28/164 в	куб. м	13,10	0,82	10,74	265,86	30,00	15 293	4	12 741
0 от V до VII к III			1,16							

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения

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

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

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

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

Постановка на технический учет

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

Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	г. Сургут, пос. Кедровый, Промзона ГРЭС-1
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Литера	

XII. Ведомость последующих обследований

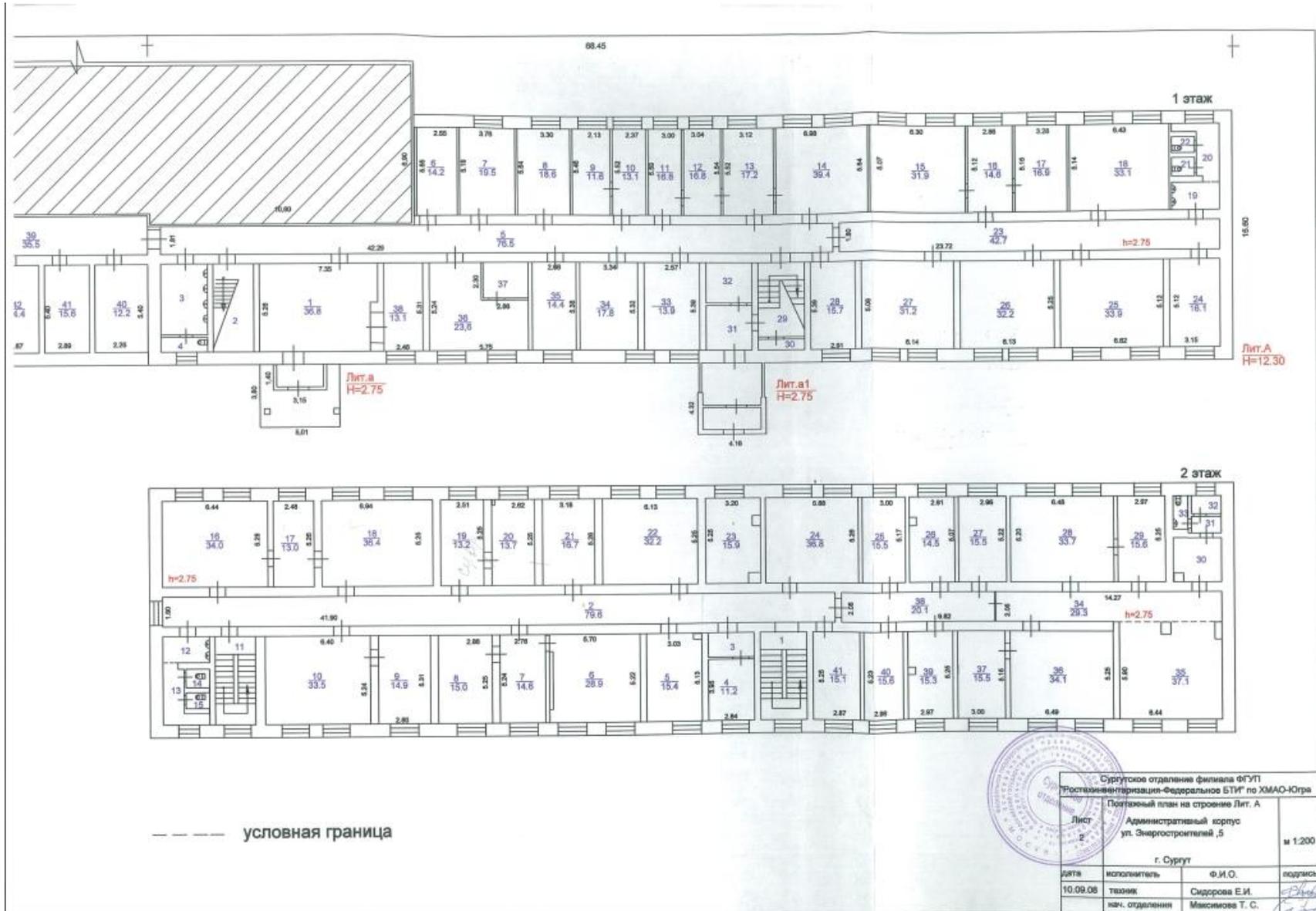
	г.	г.	г.
Исполнил (Ф.И.О., должность)			
Проверил (Ф.И.О., должность)			
Начальник (Ф.И.О.)			
	М.П.	М.П.	М.П.

3 Приложения

Копии документов Заказчика

- Общая часть
- 1 Методология оценки
- 2 Расчет стоимости

3 Приложения



Сургутское отделение филиала ФГУП Росстандарт-информация-Федеральное БТИГ по ХМАО-Югра			
Полтавынский план на строение Лит. А			
Лист	Административный корпус ул. Энергостроителей, 5		м 1:200
г. Сургут			
дата	исполнитель	Ф.И.О.	подпись
10.09.08	техник	Сидорова Е.И.	<i>[Signature]</i>
	нач. отделения	Максимова Т. С.	<i>[Signature]</i>

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения

ия целей налогообложения),(руб.)

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

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

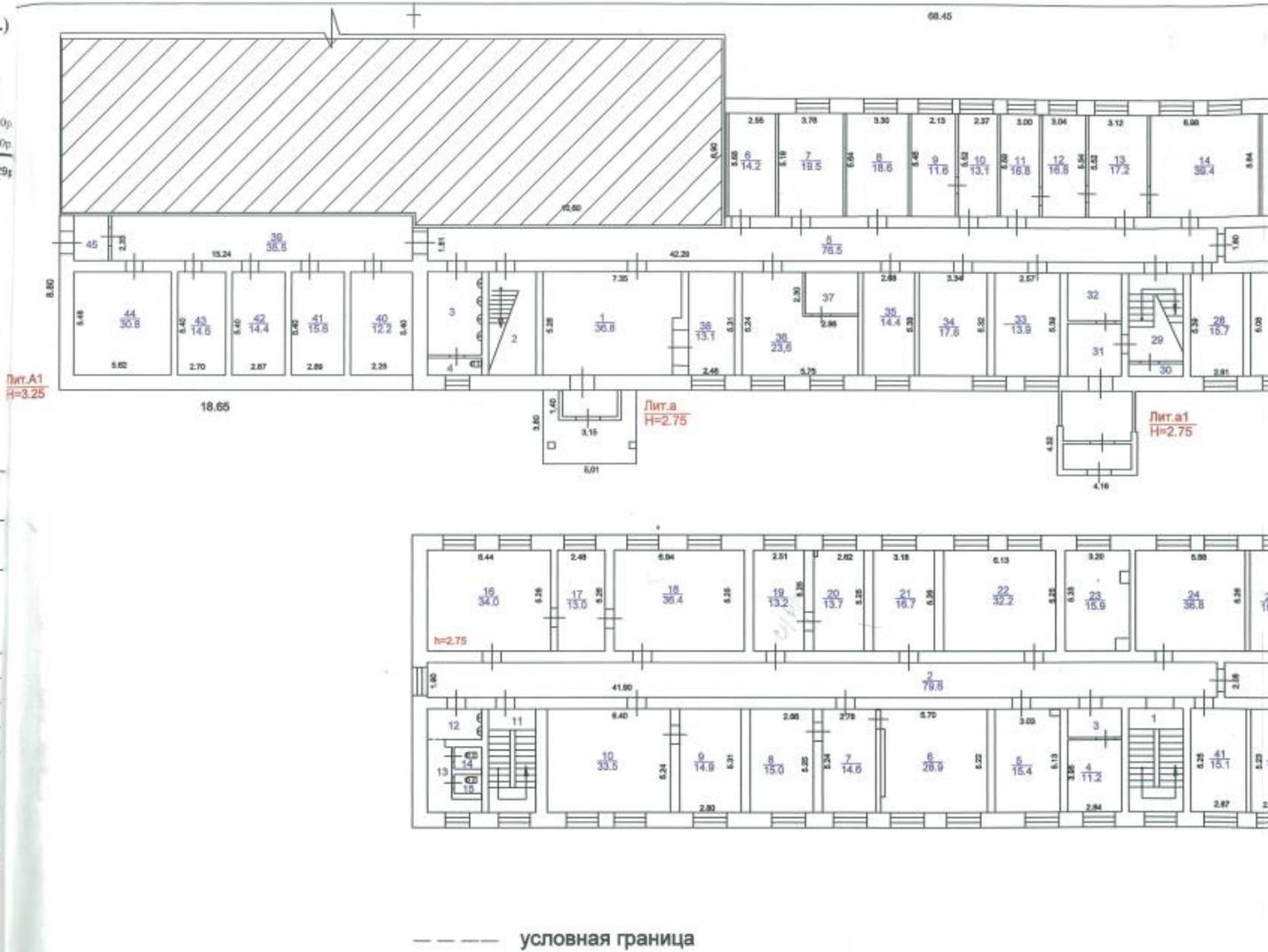
в которых на учет	Фамилия, имя, отчество лица-ответственного за постановку на учет	Подпись, дата
	Усик В.Г.	

ые (справочно):

ГРС-1

щих обследований

г.	г.	г.



28349

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

A1	I	44	кабинет	5,62*5,48	30,8		30,8	кабинет
		45	тамбур	2,22*1,82		4,0	4,0	кабинет
Итого по этажу I					489,6	345,7	835,3	
A	II	1	лестничная клетка	5,24*2,52		13,2	13,2	кабинет
		2	коридор	41,90*1,90		79,6	79,6	кабинет
		3	коридор	1,54*2,82		4,3	4,3	кабинет
		4	подсобное	2,84*3,95		11,2	11,2	кабинет
		5	кабинет	5,13*3,03-0,52*0,35	15,4		15,4	кабинет
		6	кабинет	5,22*5,70-3,89*0,22	28,9		28,9	кабинет
		7	кабинет	2,78*5,24	14,6		14,6	кабинет
		8	кабинет	2,86*5,25	15,0		15,0	кабинет
		9	кабинет	5,31*2,80	14,9		14,9	кабинет
		10	кабинет	6,40*5,24	33,5		33,5	кабинет
		11	лестничная клетка	2,46*5,28		13,0	13,0	кабинет
		12	умывальная	1,82*2,84		5,2	5,2	кабинет
		13	санузел	2,84*3,51-2,67*1,30-0,20*0,20	6,5		6,5	кабинет
		14	туалет	1,21*1,03		1,2	1,2	кабинет
		15	туалет	1,18*0,96		1,1	1,1	кабинет
		16	кабинет	5,28*6,44	34,0	2,75	34,0	кабинет
		17	кабинет	5,26*2,48	13,0		13,0	кабинет
		18	кабинет	6,94*5,25	36,4		36,4	кабинет
		19	кабинет	5,25*2,51	13,2		13,2	кабинет
		20	кабинет	2,62*5,25-0,35*0,17	13,7		13,7	кабинет
		21	кабинет	5,26*3,18	16,7		16,7	кабинет
		22	кабинет	5,25*6,13	32,2		32,2	кабинет
		23	кабинет	5,25*3,20-0,49*0,63-0,78*0,70	15,9		15,9	кабинет
		24	кабинет	5,88*5,26	30,9		30,9	кабинет
		25	кабинет	5,17*3,00	15,5		15,5	кабинет
		26	кабинет	5,07*2,91-0,45*0,52	14,5		14,5	кабинет
		27	кабинет	2,96*5,22	15,5		15,5	кабинет
		28	кабинет	6,48*5,20	33,7		33,7	кабинет
		29	подсобное	2,97*5,25		15,6	15,6	кабинет
		30	коридор	3,07*3,07-0,61*0,54	9,1		9,1	кабинет
		31	коридор	1,80*1,1	2,0		2,0	кабинет
		32	подсобное	1,82*0,89	1,6		1,6	кабинет
		33	санузел	1,75*1,25	2,2		2,2	кабинет
		34	коридор	14,27*2,05	29,3	2,75	29,3	кабинет
		35	кабинет	5,90*6,44-1,06*0,43-0,60*0,76	37,1		37,1	кабинет
		36	кабинет	6,49*5,25	34,1		34,1	кабинет
		37	подсобное	5,15*3,0	15,5		15,5	кабинет
		38	коридор	9,82*2,05	20,1		20,1	кабинет
		39	кабинет	2,97*5,25-0,47*0,57	15,3		15,3	кабинет
		40	кабинет	2,98*5,23	15,6		15,6	кабинет
		41	кабинет	2,87*5,25	15,1		15,1	кабинет
Итого по этажу II					509,1	246,3	755,4	
A	III	1	лестничная клетка	5,25*2,47		13,0	13,0	кабинет
		2	коридор	42,06*1,96		82,4	82,4	кабинет
		3	электрощитовая	2,74*1,83		5,0	5,0	кабинет
		4	кабинет	2,74*3,28	9,0		9,0	кабинет
		5	кабинет	6,55*5,32-0,59*0,61	34,5		34,5	кабинет

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

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения

A	IV	17	подсобное	3,12*4,20		13,1		13,1	канцелярское
		18	подсобное	3,45*2,19		7,6		7,6	канцелярское
		19	кабинет	6,00*2,19		13,1		13,1	канцелярское
		20	коридор	6,07*3,08-3,17*0,31			17,7	17,7	канцелярское
		21	туалет	3,56*1,46			4,9	4,9	канцелярское
		22	санузел	1,46*2,47			3,6	3,6	канцелярское
		23	коридор	1,45*1,70			2,5	2,5	канцелярское
		24	кабинет	6,38*4,52-1,65*4,01		22,3		22,3	канцелярское
		25	коридор	13,17*1,52			20,0	20,0	канцелярское
		26	туалет	2,90*1,50			4,4	4,4	канцелярское
		27	подсобное	2,98*2,93			8,7	8,7	канцелярское
		28	электрощитовая	2,23*3,48			7,8	7,8	канцелярское
		29	подсобное	3,48*2,90			10,1	10,1	канцелярское
		30	коридор	11,04*2,90			32,0	32,0	канцелярское
		31	кабинет	4,03*4,11-0,58*0,60		16,2		16,2	канцелярское
		32	кабинет	3,28*4,11		13,5		13,5	канцелярское
		33	кабинет	3,24*4,11		13,3		13,3	канцелярское
		34	кабинет	3,58*4,11		14,7		14,7	канцелярское
		35	кабинет	2,64*4,10		10,8		10,8	канцелярское
		36	вант.камера	11,04*3,66-2,91*1,11			37,2	37,2	канцелярское
		37	вант.камера	2,74*1,01			2,8	2,8	канцелярское
		38	кабинет	6,24*4,04		25,2	2,75	25,2	канцелярское
		39	кабинет	3,20*4,05		13,0		13,0	канцелярское
		40	кабинет	7,38*4,05-0,57*0,69		29,5		29,5	канцелярское

Итого по этажу IV	359,2	288,7	647,9
Всего:	1 836,3	1 167,2	3 003,5

канцелярское	канцелярское	канцелярское	канцелярское
1836,3	1167,2	3003,5	
1836,3	1167,2	3003,5	

X. Оборудование

Наименование оборудования	Техническая характеристика	Количество	Площадь застройки	Тип	Объем	Год	Инвентарный номер	Балансовая стоимость
система ограничения	электрическая	1					00001787	17 707,65р.
шкаф	металлический, автоматический	1					11113958	95 141,62р.
шкаф	металлический, автоматический	1					00001786	20 971,08р.
генератор DG 3001D	Электрический, автономный, P=5 кВт, V=120 литров	1					0000153	650,00р.
генераторный блок G-125		1					00039264	1 500,00р.
генераторный блок кондиционера EVR	Сплит-система P=12,4 кВт	1					00039266	1 050,00р.
кондиционер FTURU-22-DAV-1B9	Сплит-система P=6,7 кВт	1					00039471	2 210,00р.
кондиционер FTR-25-G-1B9 DC-7V	Сплит-система P=7,8 кВт	1					00039472	1 820,00р.
кондиционер FTR-25-G-1B9 DC-7V	Сплит-система P=7,8 кВт	1					00039473	1 820,00р.
кондиционер FTURU-22-DAV-1B9	Сплит-система P=6,7 кВт	1					00039474	2 790,00р.
Кондиционер ASH09 SE	Сплит-система P=2,64 кВт	1					00039486	2 500,00р.
Контрактор RII 80-50 L3	Радиальный P=3 кВт, автономный	1					00039503	9 106,97р.
Сабель дупельная	1200x820x2100 мм, с высоким поддоном	1					00093052	9 863,32р.
Ванса тепловая без туалета	P=5 кВт	1					00099937	4 838,00р.
Лесты	Металлические, белые	1					00099938	150,00р.
Лесты	Бетонный	1					11111309	93 688,21р.
Ванса тепловая "Теплошар"	210x230x1000 мм, P=100 Вт	1					11114241	9 968,80р.
Шкаф ШШ-315 красный	Металлический	1					00090704	130,00р.
Шкаф ШШ-315 красный	Металлический	1					00090741	130,00р.
Шкаф ШШ-315 красный	Металлический	1					00090742	130,00р.
Шкаф противопожарный ШПК-102	Металлический	1					00090743	100,00р.
Шкаф противопожарный ШПК-102	Металлический	1					00090744	100,00р.



Расходы административного здания по адресу г. Сургут ул. Энергостроителей,5 1кв.2019г		
Наименование	Сумма	в т.ч. НДС
Эксплуатационные расходы		
Охрана и безопасность	293 331,50	нет
Клининг	226 157,73	нет
Вывоз мусора	16 820,00	нет
Обслуживание инженерных систем		
ТО ОПС, видеонаблюдения	72 000,00	20%
Коммунальные расходы		
Электроснабжение	349 308,64	20%
Отопление	241 509,50	20%
Водоснабжение	2 481,15	20%
Водоотведение	6 045,23	20%

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения

**Расходы административного здания по адресу г. Сургут ул. Энергостроителей,5 ООО
"ЮРИЦ" за период с 01.03.2019-30.09.2019**

Наименование	Сумма	в т.ч. НДС				
Эксплуатационные расходы						
Охрана и безопасность	672 771,00	нет				
Клининг	527 701,37	нет				
Вывоз мусора	22 230,00	нет				
ТКО	19 174,59	20%				
Обслуживание инженерных систем	27 434,61	20%				
ТО ОПС, видеонаблюдения	168 000,00	20%				
Коммунальные расходы						
Электроснабжение	771 395,97	20%				
Отопление	179 654,15	20%				
Водоснабжение	7 668,21	20%				
Водоотведение	18 775,75	20%				
Вывоз снега	215600,00	нет				
	2 630 405,65					

**Расходы административного здания по адресу г. Сургут ул. Энергостроителей,5 000
"ЮРИЦ" за 2018год (с 01.09.2018-31.12.2018)**

Наименование	Сумма	в т.ч. НДС				
Эксплуатационные расходы						
Охрана и безопасность	517 399,50	нет				
Клининг	301 543,64	нет				
Вывоз мусора	20 880,00	нет				
Обслуживание инженерных систем	10 363,80	18%				
ТО ОПС, видеонаблюдения	80 000,00	18%				
Коммунальные расходы						
Электроснабжение	332 857,81	18%				
Отопление	219 238,62	18%				
Водоснабжение	3 312,58	18%				
Водоотведение	8 086,17	18%				
Вывоз снега	121000,00	нет				

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения



Акционерное общество
«Энергосбытовая компания «Восток»
ОГРН 1 0377 39123096, ИНН 7705 424509
119121, Россия, г. Москва, ул. Буденко, д. 22
Тел.: +7 495 775-24-97
www.vostok-electra.ru

Ист. № И-В-2018-114493

23.11.2018г.

Негосударственный пенсионный фонд
«Профессиональный»
Президенту
Звереву Ю.А.
105062, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11

Уважаемый Юрий Александрович!

Между АО «ЭК «Восток» и НПФ «Профессиональный» заключен договор аренды № Д-В-2018-0157 от 24.05.2018г.

В связи с созданием ООО «ЮРИЦ» (100% ДЗО АО «ЭК «Восток»), необходимо размещение офиса и организации рабочих мест, просим вышеуказанный договор аренды между АО «ЭК «Восток» и НПФ «Профессиональный» расторгнуть и заключить новый договор аренды нежилых помещений общей площадью 2 368,3 кв.м., расположенных на 1, 2, 3 этажах административного здания, расположенного по адресу: г. Сургут, ул. Энергостроителей, д.5 с ООО «Югорский расчетно-информационный центр» (ООО «ЮРИЦ») с 01.01.2019г.

АО «ЭК «Восток» гарантирует надлежащее исполнение своих обязательств новым арендатором – ООО «ЮРИЦ», в том числе в отношении полного и своевременного внесения арендной платы.

Дополнительные расходы, связанные с содержанием помещений (электроэнергия, вода, водосток, отопление, теплонаблюдение, обращение с ТКО и т.п.), будут оплачиваться ООО «ЮРИЦ» дополнительно, на основании прямых договоров с поставщиками услуг и ресурсоснабжающими организациями.

Генеральный директор

М.П. Ромашев

Ист. Митяков Е.В.
тел.(3462) 43-22-06, доб. 5204

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения

Отчет о финансовых результатах за Январь - Сентябрь 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью "ЮГОРСКИЙ
РАСЧЕТНО-ИНФОРМАЦИОННЫЙ ЦЕНТР"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности

Организационно-правовая форма / форма собственности
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Дата (число, месяц, год)

Форма по ОКУД

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710002		
30	09	2019
8602286306		
46.18		
12300	16	
384		

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2019 г.	
			За Январь - Сентябрь 2019 г.	За Январь - Сентябрь 2018 г.
СПРАВОЧНО				
	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	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	16 818	4 121
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2019 г.	
			За Январь - Сентябрь 2019 г.	За Январь - Сентябрь 2018 г.
	Выручка	2110	163 821	16 776
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	163 821	16 776
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(121 162)	(11 389)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	42 659	5 387
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	4 925	-
	Прочие расходы	2350	(28 476)	(230)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	21 108	5 157
	Текущий налог на прибыль	2410	(4 523)	(1 184)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(66)	(4)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	31	(6)
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	204	154
	Прочее	2460	(2)	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	16 818	4 121

Руководитель _____
(подпись)

Сатдаров Руслан
Харисович
(расшифровка подписи)

28 октября 2019 г.

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения

Отчет о финансовых результатах за Январь - Сентябрь 2019 г.

		Коды		
Организация	Акционерное общество "Энергосбытовая компания "Восток"	Форма по ОКУД	0710002	
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	30	09 2019
Вид экономической деятельности	Торговля электроэнергией	ИНН	58147624	
Организационно-правовая форма / форма собственности	Акционерное общество / иностранная собственность	ОКВЭД	7705424509	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОККОП / ОКФС	47	34
		по ОКЕИ	384	

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2019 г.	За Январь - Сентябрь 2018 г.
	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	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	371 745	576 353
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2019 г.	За Январь - Сентябрь 2018 г.
	Выручка	2110	25 029 662	28 058 438
	Себестоимость продаж	2120	(14 054 656)	(15 567 920)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	10 975 006	12 490 518
	Коммерческие расходы	2210	(9 508 367)	(11 146 235)
	Управленческие расходы	2220	(246 710)	(223 633)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	1 219 929	1 120 650
	Доходы от участия в других организациях	2310	64 212	81 481
	Проценты к получению	2320	154 693	179 883
	Проценты к уплате	2330	(248 876)	(180 638)
	Прочие доходы	2340	2 773 840	1 064 199
	Прочие расходы	2350	(3 400 521)	(1 471 985)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	563 277	793 590
	Текущий налог на прибыль	2410	(220 647)	(144 753)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(78 357)	(57 791)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	19 052	(49 143)
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	10 584	(22 611)
	Прочее	2460	(521)	(730)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	371 745	576 353



Руководитель Ромашев Максим Павлович
(подпись) (расшифровка подписи)

29 октября 2019 г.

Краткая информация о компании

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

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

Более подробная информация представлена на нашем сайте:
www.ey.com.

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

© 2019 «Эрнст энд Янг»
Все права защищены