

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

№ TAS-2018-00253-12

30 апреля 2020 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

**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

Звереву Юрию Александровичу
Президенту НПФ «Профессиональный» (АО)
105062, Российская Федерация, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11, эт. 5

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

30 апреля 2020 г.

Уважаемый Юрий Александрович,

В соответствии с договором № ТАС-2018-00253 от 19 декабря 2018 года и приложением G от 27 апреля 2020 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 марта 2020 года составила:

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

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

Этаж	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1-й этаж	852,9	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.Arkhangel'skaya@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 марта 2020 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
бульвар	бульвар
в т. ч.	в том числе
ВВП	внутренний валовой продукт
г.	город/год (в зависимости от контекста)
ЕГРН	единый государственный реестр недвижимости
ИНН	идентификационный номер налогоплательщика
ИПЦ	индекс потребительских цен
кв.	квартал
кв. м	квадратный метр
км	километр
корп.	корпус
КПП	код причины постановки на учёт
м	метр
м.	метро
мкр-н	микрорайон
млн	миллион

Аббревиатуры (продолжение)

НДС	налог на добавленную стоимость	США	Соединенные Штаты Америки
НПФ	Негосударственный Пенсионный Фонд	т.д.	так далее
ОГРН	основной государственный регистрационный номер	т.п.	тому подобное
ООО	общество с ограниченной ответственностью	тыс.	тысячи
пер.	переулок	ул.	улица
пр.	прочее	ФЗ	федеральный закон
просп.	проспект	ФСО	Федеральный стандарт оценки
РОО	Российское общество оценщиков	ЦБ	Центральный Банк
руб.	рубли	ш.	шоссе
РФ	Российская Федерация	шт.	штука
см.	смотри	EIU	Economist Intelligence Unit, аналитическое агентство
стр.	строение		

Общая часть

Методология оценки

**Расчет справедливой
(рыночной) стоимости**

Приложения

1

2

3

Стр. 5

Стр. 20

Стр. 27

Стр. 55

Общая часть Заявление о соответствии

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

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 Гринченко 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 G от 27 апреля 2020 года
Заказчик	НПФ «Профессиональный» (АО) Юридический адрес: Россия, 105062, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11, эт. 5 Место нахождения: Россия, 105062, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11, эт. 5
Исполнитель	ООО «Эрнст энд Янг - оценка и консультационные услуги» Юридический адрес: г. Москва, 115035, Садовническая наб., д. 77, стр. 1 Место нахождения: г. Москва, 115035, Садовническая наб., д. 77, стр. 1
Независимость 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 31.03.2020 составляет 86 410 758,75 руб.

**Общая информация,
идентифицирующая Отчет**

Номер отчета – №TAS-2018-00253-12
Дата отчета – 30 апреля 2020 года
Срок проведения оценки – 14-30 апреля 2020 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	106 389 000 руб.*	103 009 000 руб.	105 000 000 руб.

*С учетом корректировки на обременение долгосрочным договором аренды в размере 89 100 248 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	Справедливая (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 марта 2020 года
Срок проведения оценки	14-30 апреля 2020 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 G от 27 апреля 2019 года
Номер Отчета и дата составления	Номер отчета – №TAS-2018-00253-12 Дата отчета – 30 апреля 2020 года
Заказчик	НПФ «Профессиональный» (АО) Юридический адрес: Россия, 105062, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11, эт. 5 Место нахождения: Россия, 105062, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11, эт. 5 ОГРН: 1147799010325 ИНН: 7701109908 КПП: 770101001
Исполнитель (юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор)	Общество с ограниченной ответственностью «Эрнст энд Янг – оценка и консультационные услуги» Место нахождения: г. Москва, Садовническая наб., д. 77, стр. 1 ОГРН – 1047797042171 от 24 декабря 2004 года.
Страховой полис Исполнителя	Полис № 0991R/776/55025/19 от 4 апреля 2019 года 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 – оценщик Должность - 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.

Должность – директор.

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

2. *Гринченко Алина Юрьевна*

Профессиональное образование:

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

Опыт работы в оценке – 7 лет.

Должность – 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.

Должность – финансовый аналитик.

Принимаемое участие – анализ рынка, подготовка 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 справедливой (рыночной) стоимости, приведенное в настоящем отчете, действительно только на Дату оценки, указанную в настоящем Отчете. Изменения рыночных условий могут привести к значительным изменениям величины справедливой (рыночной) 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 трех базовых критериях:

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

Для вывода о наиболее эффективном использовании Объекта мы анализировали имеющуюся информацию по проекту с точки зрения этих 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 справедливой (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 марта 2020 года, которая составила 3,9%.

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 справедливой (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.*

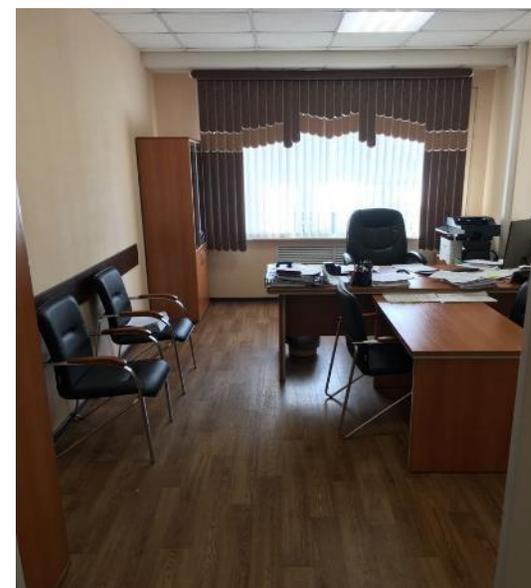
В отношении оцениваемых прав были предоставлены следующие документы:

- ▶ Выписка из ЕГРН на нежилое помещение 852,9 кв. м от 22.02.2020;
- ▶ Выписка из ЕГРН на нежилое помещение 751,3 кв. м от 22.02.2020;
- ▶ Выписка из ЕГРН на нежилое помещение 764,1 кв. м от 22.02.2020;
- ▶ 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

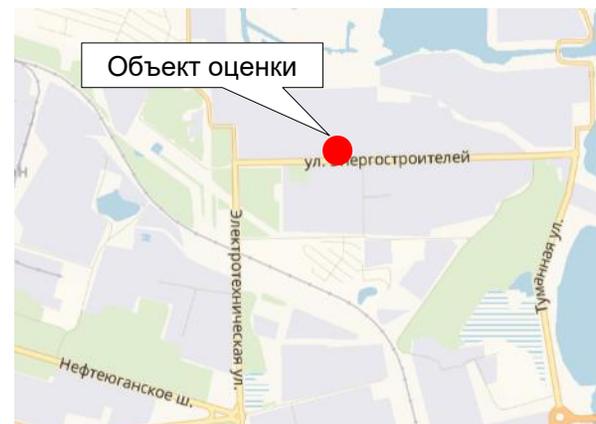
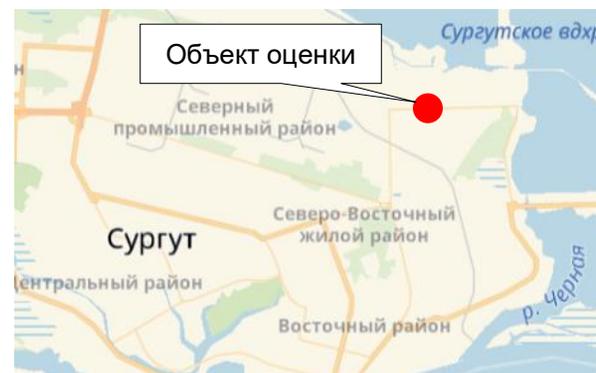
Несмотря на расположение в промышленном районе Сургута, на удалении от центра города, Объект оценки обладает хорошей транспортной доступностью благодаря расположению на первой линии ул. Энергостроителей и наличию остановки общественного транспорта в непосредственной близости.

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



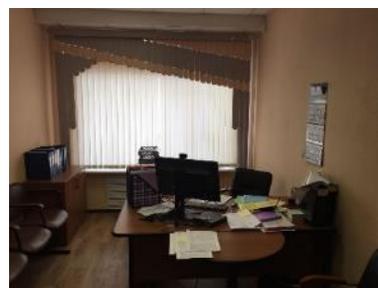
Общий вид здания



Входная группа



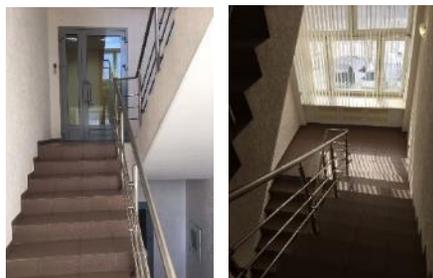
Первый этаж



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 трех 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.

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
Торговое	✓	✗	Не применимо
Офисное	✓	✓	✓
Производственно-складское	✓	✗	Не применимо
Жилое	✗	✗	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 апреля 2020 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 9 194 руб./кв. м/год, без НДС, эксплуатационных и коммунальных расходов с учетом индексации по договору (или 11 434 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 229 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	Апр-дек 2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026 и далее
ИПЦ России	2,3*%	3,8%	3,9%	3,9%	3,9%	3,8%	3,8%

Источник: EIU, Oxford Economics, ВШЭ, Минэкономразвития РФ, ЦБ РФ
* С учетом накопленной инфляции за январь-март 2020 г., которая составила 1,3%

Данные долгосрочного договора

Реквизиты	№Д-ЮРИЦ-2018-0123
Арендатор	ООО «Югорский расчетно-информационный центр»
Арендуемая площадь по договору, кв. м	2 368,3
Срок действия договора аренды	01.01.2019 – 31.12.2030*
Ставка аренды, руб./кв. м арендуемой площади по договору/год, без НДС, эксплуатационных и коммунальных платежей	6 198*
Ставка аренды, руб./кв. м арендопригодной площади (без МОП)**/год, без НДС, эксплуатационных и коммунальных платежей	8 674
Ежегодная индексация ставки аренды с 01.01.2020	6%*
Ставка аренды, руб./кв. м арендопригодной площади (без МОП)**/год, без НДС, эксплуатационных и коммунальных платежей, с учетом индексации на 01.01.2020	9 194

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

Дополнительно мы проанализировали отчет о прибылях и убытках арендатора (ООО «ЮРИЦ») за 2019 год, согласно которому его чистая прибыль за 2019 год составила 17,9 млн руб., то есть потенциально существует риск неисполнения ООО «ЮРИЦ» обязательств по договору аренды, так как годовая арендная плата по договору за 2020 год составляет 18,7 млн рублей плюс эксплуатационные расходы, которые по условиям договора несет арендатор, в размере 4,9 млн руб. за 2020 год (данные о расходах за 1 квартал 2020 года предоставлены Заказчиком, данные о расходах за 2-4 кварталы 2020 года – прогноз Исполнителя).

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

Основным видом деятельности АО «Энергосбытовая компания «Восток» является торговля электроэнергией, а согласно отчету о прибылях и убытках выручка компании составляет 38,5 млрд руб. и 35,0 млрд. руб. соответственно за 2018 год и 2019 год, а чистая прибыль – 1,2 млрд руб. и 384,7 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 справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки.

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

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

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 (компания 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 рыночной ставки аренды офисных помещений

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Ссылка		www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimostwww.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimostwww.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost	www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimostwww.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimostwww.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost	www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimostwww.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimostwww.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost
		-v-arendu-surgut-103839591	-v-arendu-surgut-1594702175	-v-arendu-surgut-2341402615
Контакт		Сергей Павлович, +7 (904) 878-43-63	АО "Электозапсибмонтаж", + 7 (902) 690-91-62	Валерий, +7 (922) 654-98-00
Ставка аренды, руб./ кв. м/ год, без НДС		4 000	4 250	4 000
Коммунальные и эксплуатационные платежи		Все включено, кроме уборки	Все включено	Все включено
Корректировка		250	0	0
Скорректированная ставка		4 250	4 250	4 000
Тип (предложение/сделка)		Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		-5,1%	-5,1%	-5,1%
Скорректированная ставка		4 033	4 033	3 796
Дата предложения/сделки	31.03.2020	Апрель 2020 г.	Апрель 2020 г.	Апрель 2020 г.
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная ставка		4 033	4 033	3 796
Фото				
Местоположение	ул. Энергостроителей, д. 5 авт. ост. "ул. Энергостроителей" 2 минуты пешком	ул. Пионерная, д. 7 авт. ост "пос. Кедровый" 2 минуты пешком	ул. Энергостроителей, д. 4 авт. ост "ул. Энергостроителей" 1 минута пешком	ул. Энергостроителей, д. 4/2 авт. ост. "ул. Энергостроителей" 6 минут пешком
Корректировка		0%	0%	0%
Общая площадь, кв. м	40,0	40,0	36,0	32,0
Корректировка		0%	-1%	-3%
Совокупная корректировка		0%	-1%	-3%
Скорректированная ставка		4 033	3 980	3 692
Состояние отделки	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Корректировка		0	0	0
Скорректированная ставка		4 033	3 980	3 692
Вес		33%	33%	33%
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:

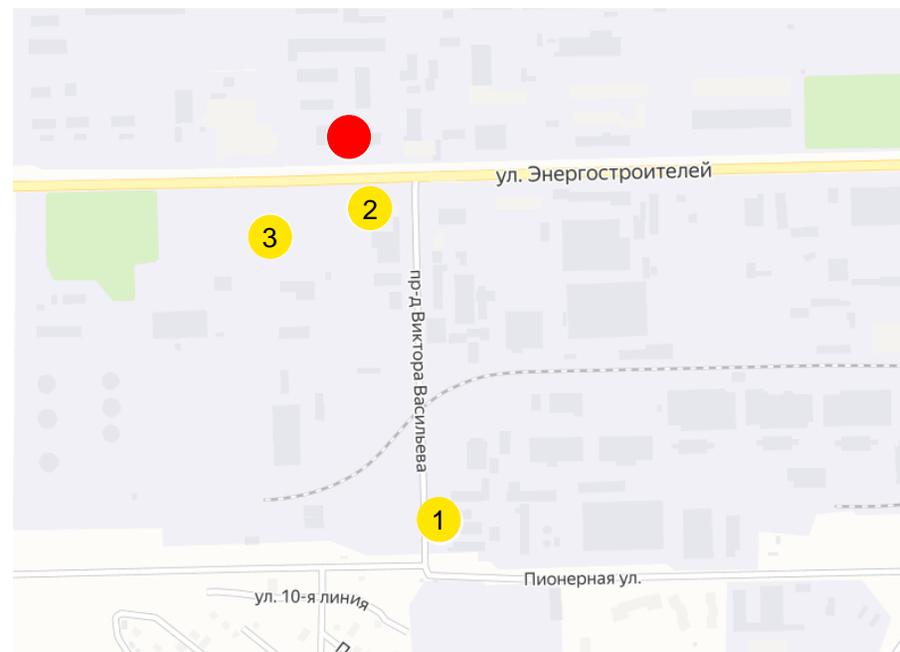
Корректировка на коммунальные расходы и дополнительные платежи. По результатам интервьюирования брокеров и собственников помещений было выявлено, что типичной практикой для рынка офисной недвижимости г. Сургута является включение в арендную ставку эксплуатационных расходов и коммунальных платежей. Арендные ставки объектов-аналогов № 1 и 3 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 уборку помещений, в связи с чем была применена повышающая корректировка в размере 250 руб./кв. м. Размер абсолютной корректировки был определен на основании данных брокера о фактической стоимости уборки данного помещения.

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 апреле 2020 года, оценка проводится на дату 31 марта 2020 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. 4
3. ул. Энергостроителей, д. 4/2

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). Учитывая текущую экономическую ситуацию, вызванную, в том числе, распространением коронавирусной инфекции, мы полагаем, что рост рыночных арендных ставок до конца 2020 года составит 0%.

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 апрель 2019 года – март 2020 года (см. таблицу справа). Поскольку на долю оцениваемых помещений приходится 79% от общей площади здания, расходы, относящиеся к данным помещениям, составили 3 788 798 руб./год, без НДС.

Таким образом, фактические расходы составили 2 240 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	1 359 829
Уборка	1 188 276
Вывоз мусора	60 617
ТО ОПС, видеонаблюдения	467 163
Коммунальные расходы	
Электроснабжение	1 065 906
Отопление	637 399
Водоснабжение	14 392
Водоотведение	28 686
Итого	4 822 267
Расходы, приходящиеся на оцениваемые помещения, руб./год	3 788 798

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*	13 800 142	1,50%	207 002

Источник: данные Заказчика, выписка ЕГРН, Решение Сургутской городской думы от 26 октября 2005 г. №505-III ГД (с учетом изменений от 26 сентября 2019 г.)
* Без учета роста кадастровой стоимости

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 года №190-оз «О налоге на имущество организаций», налоговая база для нежилых помещений, назначение, разрешенное использование или наименование которых в соответствии со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости, или документами технического учета (инвентаризации) объектов недвижимости предусматривает размещение офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания, либо которые фактически используются для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания, определяется как кадастровая стоимость. Налоговая ставка составляет 2% от кадастровой стоимости.

По данным предоставленных выписок ЕГРН от 22.02.2020 кадастровая стоимость оцениваемых помещений составляет:

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

Соответственно, налог составляет 473 011 руб./год.

В расчетах заложено предположение о росте величины налога на имущество ввиду переоценки кадастровой стоимости 1 раз в 5 лет, начиная с 2025 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	6 062
Потенциальный валовый доход	10 397 415
Потери от недозагрузки	(1 039 742)
Потери от неплатежей	(46 788)
Действительный валовый доход	9 310 886
Операционные расходы	(7 143 760)
Эксплуатационные и коммунальные расходы	(6 164 048)
Земельные платежи	(290 265)
Расходы на страхование	(49 966)
Налог на имущество	(639 482)
Чистый операционный доход	2 167 126
Брокерская комиссия за сдачу в аренду	(155 961)
Фонд капитальных затрат	(104 043)
Чистый денежный поток	1 907 121
Терминальная стоимость	15 892 676
Брокерская комиссия за продажу	(79 463)
Итого, доход от продажи Объекта в терминальном периоде, руб.	15 813 212

Источник: анализ Исполнителя

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

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 Сургута.

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 3,5%.

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Премия за риск, связанный со спецификой данного объекта недвижимости

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

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

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

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

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

Премия за риск, связанный с низкой ликвидностью

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

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

Анализ ликвидности Объекта оценки

На ликвидность офисных помещений оказывает влияние ряд факторов:

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

Срок экспозиции был определен на основании информации от брокеров рынка офисной недвижимости 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	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
ИПЦ США**	102,00%	101,9%	102,0%	102,1%	101,9%	101,9%	102,0%	102,0%	102,0%	102,0%	102,0%	102,0%	102,0%	102,0%
ИПЦ России**	103,79%	103,4%	103,8%	103,9%	103,9%	103,9%	103,8%	103,8%	103,8%	103,8%	103,8%	103,8%	103,8%	103,8%
Корректировка	1,018													

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
102,0%	102,0%	102,0%	102,0%	102,0%	102,0%	102,0%	102,0%	102,0%	102,0%	102,0%	102,0%	102,0%	102,0%	102,0%
103,8%	103,8%	103,8%	103,8%	103,8%	103,8%	103,8%	103,8%	103,8%	103,8%	103,8%	103,8%	103,8%	103,8%	103,8%

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

Показатель	Значение
Безрисковая ставка	3,93%
Премия за риск инвестирования в отрасль	3,5%
Срок экспозиции, мес.	12
Премия за риск, связанный с низкой ликвидностью	3,93%
Премия за риск, связанный со спецификой данного объекта недвижимости	2,5%
Ставка дисконтирования для долл. потоков	13,85%
Валютная корректировка	1,018
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
Начало периода	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	1 апр 23
Конец периода	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	30 июн 23
ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД													
Потенциальный доход от помещений	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	4 620 493
по действующим договорам	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	4 620 493
по новым договорам													
Итого, потенциальный валовой доход	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	4 620 493
ПОТЕРИ ПЛАТЕЖЕЙ													
Потери от неполной загрузки помещений													
Потери от неплатежей													
Итого, потери платежей													
ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД	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	4 620 493
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ													
Эксплуатационные и коммунальные расходы													
Земельные платежи	(39 802)	(40 239)	(40 239)	(42 194)	(42 663)	(43 132)	(43 132)	(44 917)	(45 416)	(45 915)	(45 915)	(47 639)	(48 168)
Расходы на страхование	(12 432)	(12 568)	(12 568)	(12 329)	(12 466)	(12 603)	(12 603)	(12 329)	(12 466)	(12 603)	(12 603)	(12 329)	(12 466)
Налог на имущество	(118 253)	(118 253)	(118 253)	(118 253)	(118 253)	(118 253)	(118 253)	(118 253)	(118 253)	(118 253)	(118 253)	(118 253)	(118 253)
Итого, операционные расходы	(170 486)	(171 060)	(171 060)	(172 776)	(173 382)	(173 988)	(173 988)	(175 498)	(176 134)	(176 770)	(176 770)	(178 220)	(178 887)
ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД	3 698 369	3 740 310	3 740 310	3 894 257	3 938 840	3 983 424	3 983 424	4 135 557	4 182 821	4 230 086	4 230 086	4 391 498	4 441 606
ПРОЧИЕ РАСХОДЫ													
Брокерская комиссия за сдачу в аренду													
Фонд капитальных затрат	(16 264)	(16 501)	(16 501)	(16 501)	(16 655)	(16 810)	(16 967)	(17 125)	(17 291)	(17 459)	(17 629)	(17 800)	(17 971)
Итого, прочие расходы	(16 264)	(16 501)	(16 501)	(16 501)	(16 655)	(16 810)	(16 967)	(17 125)	(17 291)	(17 459)	(17 629)	(17 800)	(17 971)
Чистый денежный поток до налогообложения	3 682 105	3 723 809	3 723 809	3 877 756	3 922 186	3 966 614	3 966 457	4 118 431	4 165 530	4 212 627	4 212 457	4 373 698	4 423 635
Фактор дисконтирования	0,9817	0,9459	0,9111	0,8781	0,8464	0,8155	0,7855	0,7570	0,7297	0,7031	0,6773	0,6527	0,6291
Дисконтированный денежный поток	3 614 652	3 522 169	3 392 925	3 404 929	3 319 591	3 234 661	3 115 845	3 117 781	3 039 575	2 961 747	2 852 953	2 854 622	2 782 966

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
Начало периода	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	1 окт 26
Конец периода	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	31 дек 26
ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД													
Потенциальный доход от помещений	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	5 563 554
по действующим договорам	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	5 563 554
по новым договорам													
Итого, потенциальный валовой доход	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	5 563 554
ПОТЕРИ ПЛАТЕЖЕЙ													
Потери от неполной загруженности помещений													
Потери от неплатежей													
Итого, потери платежей													
ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД	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	5 563 554
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ													
Эксплуатационные и коммунальные расходы													
Земельные платежи	(48 697)	(51 468)	(51 468)	(52 033)	(52 033)	(51 042)	(51 609)	(52 176)	(52 176)	(59 430)	(60 090)	(60 751)	(60 751)
Расходы на страхование	(12 603)	(12 432)	(12 432)	(12 568)	(12 568)	(12 329)	(12 466)	(12 603)	(12 603)	(12 329)	(12 466)	(12 603)	(12 603)
Налог на имущество	(118 253)	(118 253)	(118 253)	(118 253)	(118 253)	(132 557)	(132 557)	(132 557)	(132 557)	(132 557)	(132 557)	(132 557)	(132 557)
Итого, операционные расходы	(179 553)	(182 152)	(182 152)	(182 854)	(182 854)	(195 927)	(196 632)	(197 336)	(197 336)	(204 316)	(205 113)	(205 911)	(205 911)
ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД	4 491 714	4 702 188	4 702 188	4 755 160	4 755 160	4 938 608	4 994 954	5 051 300	5 051 300	5 238 291	5 297 968	5 357 644	5 357 644
ПРОЧИЕ РАСХОДЫ													
Брокерская комиссия за сдачу в аренду													
Фонд капитальных затрат	(18 320)	(18 497)	(18 673)	(18 851)	(19 031)	(19 213)	(19 395)	(19 579)	(19 764)	(19 952)	(20 138)	(20 326)	(20 516)
Итого, прочие расходы	(18 320)	(18 497)	(18 673)	(18 851)	(19 031)	(19 213)	(19 395)	(19 579)	(19 764)	(19 952)	(20 138)	(20 326)	(20 516)
Чистый денежный поток до налогообложения	4 473 394	4 683 692	4 683 515	4 736 309	4 736 129	4 919 395	4 975 559	5 031 722	5 031 536	5 218 340	5 277 829	5 337 317	5 337 127
Фактор дисконтирования	0,5839	0,5626	0,5422	0,5224	0,5032	0,4849	0,4674	0,4504	0,4339	0,4181	0,4030	0,3883	0,3740
Дисконтированный денежный поток	2 612 056	2 635 033	2 539 278	2 474 177	2 383 299	2 385 653	2 325 768	2 266 175	2 182 939	2 181 796	2 126 993	2 072 460	1 996 341

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	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41
Начало периода	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	1 апр 30
Конец периода	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	30 июн 30
ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД														
Потенциальный доход от помещений	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	6 947 513
по действующим договорам	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	6 947 513
по новым договорам														
Итого, потенциальный валовой доход	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	6 947 513
ПОТЕРИ ПЛАТЕЖЕЙ														
Потери от неполной загруженности помещений														
Потери от неплатежей														
Итого, потери платежей														
ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД	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	6 947 513
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ														
Эксплуатационные и коммунальные расходы														
Земельные платежи	(59 430)	(60 090)	(60 751)	(60 751)	(59 926)	(59 926)	(60 585)	(60 585)	(59 430)	(60 090)	(60 751)	(60 751)	(59 430)	(60 090)
Расходы на страхование	(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)	(12 466)
Налог на имущество	(132 557)	(132 557)	(132 557)	(132 557)	(132 557)	(132 557)	(132 557)	(132 557)	(132 557)	(132 557)	(132 557)	(132 557)	(159 870)	(159 870)
Итого, операционные расходы	(204 316)	(205 113)	(205 911)	(205 911)	(204 915)	(204 915)	(205 710)	(205 710)	(204 316)	(205 113)	(205 911)	(205 911)	(231 629)	(232 427)
ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД	5 564 848	5 628 152	5 691 457	5 691 457	5 961 452	5 961 452	6 028 420	6 028 420	6 277 917	6 349 144	6 420 372	6 420 372	6 639 537	6 715 086
ПРОЧИЕ РАСХОДЫ														
Брокерская комиссия за сдачу в аренду														
Фонд капитальных затрат	(20 708)	(20 902)	(21 097)	(21 294)	(21 493)	(21 694)	(21 897)	(22 102)	(22 308)	(22 517)	(22 727)	(22 940)	(23 154)	(23 370)
Итого, прочие расходы	(20 708)	(20 902)	(21 097)	(21 294)	(21 493)	(21 694)	(21 897)	(22 102)	(22 308)	(22 517)	(22 727)	(22 940)	(23 154)	(23 370)
Чистый денежный поток до налогообложения	5 544 140	5 607 251	5 670 360	5 670 163	5 939 959	5 939 758	6 006 523	6 006 318	6 255 608	6 326 627	6 397 644	6 397 432	6 616 383	6 691 716
Фактор дисконтирования	0,3605	0,3475	0,3348	0,3225	0,3107	0,2994	0,2885	0,2779	0,2678	0,2582	0,2487	0,2396	0,2309	0,2226
Дисконтированный денежный поток	1 998 490	1 948 259	1 898 278	1 828 559	1 845 649	1 778 587	1 732 934	1 669 288	1 675 457	1 633 296	1 591 348	1 532 903	1 527 814	1 489 416

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	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54
Начало периода	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 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	7 023 859	7 023 859	2 370 268	2 419 005	2 468 446	2 491 518	2 480 674	2 503 860	2 555 036	2 578 917	2 553 411	2 605 913	2 659 174
по действующим договорам	7 023 859	7 023 859	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
по новым договорам			2 370 268	2 419 005	2 468 446	2 491 518	2 480 674	2 503 860	2 555 036	2 578 917	2 553 411	2 605 913	2 659 174
Итого, потенциальный валовой доход	7 023 859	7 023 859	2 370 268	2 419 005	2 468 446	2 491 518	2 480 674	2 503 860	2 555 036	2 578 917	2 553 411	2 605 913	2 659 174
ПОТЕРИ ПЛАТЕЖЕЙ													
Потери от неполной загрузки помещений			(2 014 728)	(1 693 303)	(1 357 645)	(996 607)	(620 169)	(250 386)	(255 504)	(257 892)	(255 341)	(260 591)	(265 917)
Потери от неплатежей				(5 554)	(7 475)	(9 303)	(11 267)	(11 498)	(11 605)	(11 490)	(11 490)	(11 727)	(11 966)
Итого, потери платежей			(2 016 505)	(1 696 932)	(1 363 199)	(1 004 082)	(629 471)	(261 653)	(267 001)	(269 497)	(266 831)	(272 318)	(277 884)
ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД	7 023 859	7 023 859	353 762	722 073	1 105 247	1 487 436	1 851 203	2 242 207	2 288 034	2 309 420	2 286 579	2 333 595	2 381 291
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ													
Эксплуатационные и коммунальные расходы			(1 405 200)	(1 434 093)	(1 463 404)	(1 477 082)	(1 470 653)	(1 484 399)	(1 514 738)	(1 528 896)	(1 513 775)	(1 544 901)	(1 576 476)
Земельные платежи	(60 751)	(60 751)	(71 621)	(72 417)	(73 213)	(73 213)	(72 219)	(72 219)	(73 013)	(73 013)	(71 621)	(72 417)	(73 213)
Расходы на страхование	(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	(159 870)	(159 870)	(159 870)	(159 870)	(159 870)	(159 870)	(159 870)	(159 870)	(159 870)	(159 870)	(159 870)	(159 870)	(159 870)
Итого, операционные расходы	(233 224)	(233 224)	(1 649 020)	(1 678 846)	(1 709 090)	(1 722 768)	(1 715 175)	(1 728 921)	(1 760 190)	(1 774 348)	(1 757 595)	(1 789 654)	(1 822 162)
ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД	6 790 635	6 790 635	(1 295 258)	(956 774)	(603 843)	(235 332)	136 028	513 286	527 845	535 072	528 984	543 941	559 128
ПРОЧИЕ РАСХОДЫ													
Брокерская комиссия за сдачу в аренду		(119 047)	(120 159)	(121 283)	(122 416)	(123 560)	(124 715)			(38 990)	(38 990)	(38 990)	(38 990)
Фонд капитальных затрат	(23 589)	(23 809)	(24 032)	(24 257)	(24 483)	(24 712)	(24 943)	(25 176)	(25 411)	(25 649)	(25 889)	(26 131)	(26 375)
Итого, прочие расходы	(23 589)	(142 856)	(144 191)	(145 539)	(146 899)	(148 272)	(149 658)	(25 176)	(25 411)				
Терминальная стоимость										15 892 676			
Брокерская комиссия за продажу										(79 463)			
Итого, доход от продажи Объекта										15 813 212			
Чистый денежный поток до налогообложения	6 767 046	6 647 779	(1 439 449)	(1 102 313)	(750 743)	(383 604)	(13 630)	488 110	502 433	15 813 212			
Фактор дисконтирования	0,2145	0,2066	0,1991	0,1919	0,1849	0,1781	0,1716	0,1654	0,1593	0,1564			
Дисконтированный денежный поток	1 451 210	1 373 320	(286 571)	(211 529)	(138 806)	(68 323)	(2 339)	80 722	80 058	2 473 028			
Стоимость Объекта оценки на Дату оценки, руб., без НДС, округленно	103 009 095												

Источник: расчеты Исполнителя

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

103 009 000 руб.

Значение рыночной стоимости приведено округленно, не включая НДС.

Оценка справедливой (рыночной) стоимости нежилых помещений общей площадью 2 368,3 кв. м, расположенных по адресу: г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5 | Стр. 49

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 рыночной цены продажи офисных помещений

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Ссылка		Данные брокера	bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=c4c866c3-e43b-4d67-b4b9-cd64f070e41b	surgut.etagi.com/commerce/2431945/
Контакт		Парамонов Николай, +7 (950) 536-15-03		Парамонов Николай, +7 (950) 536-15-03
Цена предложения, руб./кв. м, с НДС		8 930	7 648	10 828
Тип цены (предложение/сделка)		Сделка	Сделка	Предложение
Корректировка		0,0%	0,0%	-16,2%
Скорректированная цена		10 716	7 648	9 074
Время предложения/сделки	31.03.2020	3 квартал 2019 г.	Январь 2020 г.	Апрель 2020 г.
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена		10 716	7 648	9 074

Фотография объекта



Местоположение	ул. Энергостроителей, д. 5 авт. ост. "ул. Энергостроителей" 2 минуты пешком	ул. Энергостроителей, д. 13/3 авт. ост. "ул. Энергостроителей" 5 минут пешком	ул. Базовая, д. 3/2, авт. ост. "ЖБИ" 9 минут пешком	ул. Аэрофлотская, д. 43/1, авт. ост. "поселок Таежный" 5 минут пешком
Корректировка		0%	0%	0%
Общая площадь, кв. м	2 368,3	1 857,0	1 278,7	1 939,4
Корректировка		-3%	-8%	-3%
Совокупная корректировка		-3%	-8%	-3%
Скорректированная цена		10 385	7 064	8 843
Состояние отделки	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Корректировка		0	0	0
Скорректированная цена		10 385	7 064	8 843
Вес		33%	33%	33%
Рыночная цена продажи, руб./кв. м, с НДС, округленно	8 800			
Рыночная цена продажи, руб./кв. м, без НДС, округленно	7 300			
Справедливая (рыночная) стоимость Объекта, руб., без НДС, без учета корректировки на договор	17 288 590			

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 данным Справочника Лейфера корректировка на предложение для офисно-торговых объектов на неактивном рынке находится в диапазоне 10,2 - 22,7% (стр. 304). По результатам анализа рынка и интервьюирования брокеров было выявлено, что сделки по продаже крупных коммерческих объектов в Сургуте в настоящее время единичны, корректировка на предложение соответствует верхней границе диапазона. Мы наблюдали используемый в расчете объект-аналог №3 в ноябре 2019 года, и запрашиваемая цена на данный объект к Дате оценки снизилась на 9%, в связи с чем была использована корректировка, соответствующая середине указанного диапазона.

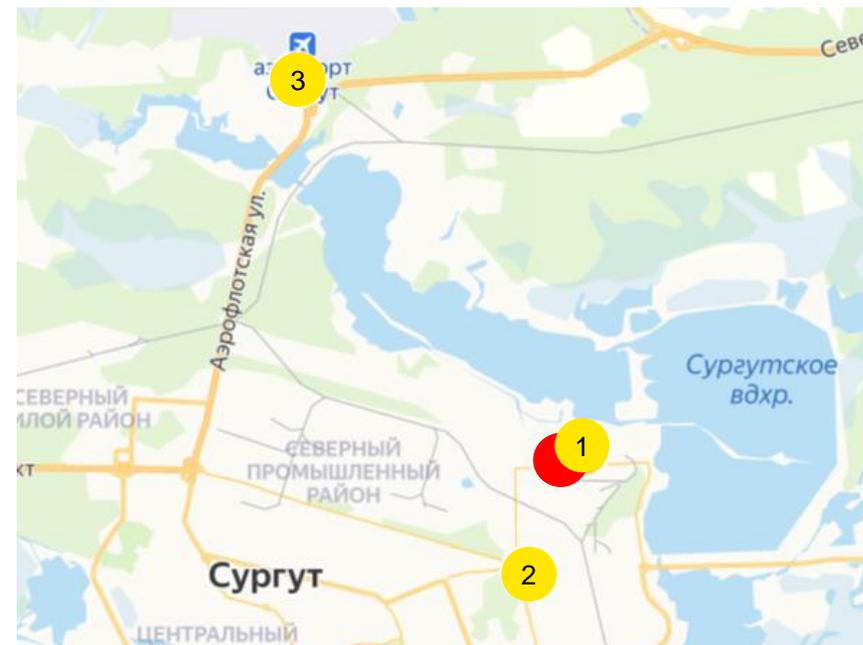
По результатам консультирования с брокером агентства недвижимости «Этажи», нами была получена информация о том, что объект-аналог №1, который мы ранее наблюдали на рынке 2019 года, на Дату оценки был продан по цене, указанной в объявлении. Корректировка для данного аналога составляет 0%.

Объект-аналог №2 был реализован на торгах в январе 2020 года. Корректировка для данного аналога составляет 0%.

Корректировка на время сделки/ предложения. Использованный для расчета аналог №3 присутствовали на рынке недвижимости в апреле 2020 года, оценка проводится на дату 31 марта 2020 года. Таким образом, корректировка на время предложения не применялась.

Объект-аналог №1 был продан в течение 3 квартала 2019 года, объект аналог №2 - в январе 2020 года. По результатам анализа рынка и интервьюирования брокеров, рынок не успел отреагировать на изменение экономической ситуацию, и на рынке продажи офисных помещений г. Сургут еще не наблюдается существенных изменений, в связи с чем корректировка на время сделки составляет 0%.

Расположение объектов-аналогов



Источник: yandex.ru/maps

● Объект оценки

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

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости Сравнительный подход

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

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

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 и № 2 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	31.03.2020- 31.12.2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Рост рыночных ставок аренды	0,00%	3,78%	3,94%	3,92%	3,87%	3,85%	3,79%	3,79%	3,79%	3,79%	3,79%
Рыночная ставка аренды, руб./кв. м	2 925	3 955	4 107	4 268	4 435	4 606	4 782	4 963	5 152	5 347	5 550
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	6 908	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	2,3%	3,78%	3,94%	3,92%	3,87%	3,85%	3,79%	3,79%	3,79%	3,79%	3,79%
Экономия на эксплуатационных и коммунальных расходах, руб./кв. м	1 708	2 345	2 436	2 531	2 630	2 731	2 835	2 943	3 054	3 170	3 290
Доход по договору с учетом экономии, руб./кв. м	8 617	12 091	12 767	13 482	14 237	15 035	15 878	16 768	17 709	18 704	19 756
Разница	5 692	8 136	8 660	9 214	9 803	10 429	11 095	11 804	12 557	13 357	14 206
Дисконтированная разница	5 384	6 761	6 204	5 691	5 220	4 787	4 390	4 027	3 693	3 386	3 105
Разница всего, руб./кв. м	52 647										
Площадь, кв. м	1 692										
Корректировка, руб.	89 100 248										

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
17 288 590	89 100 248	106 389 000

Источник: анализ Исполнителя, данные Заказчика

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

106 389 000 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	106 389 000	50%	105 000 000
Доходный	103 009 000	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	Справедливая (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	57
Обзор рынка офисной недвижимости г. Сургут	60
Перечень использованных материалов	62
Сведения об Оценщике	64
Копии интернет-страниц	66
Копии документов Заказчика	72

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 первом квартале 2020 года в контексте их влияния на российский рынок недвижимости.

Ключевые макроэкономические индикаторы

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

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

Экономическая ситуация

По оценке Росстата, по итогам 2019 года рост ВВП составил 1,3%. Наибольшее влияние на рост физического объема ВВП в течение 2019 года оказывало увеличение добавленной стоимости добывающих производств, финансовой и страховой, профессиональной, научной и технической деятельности.

Согласно данным Минэкономразвития России, в феврале 2020 года рост ВВП составил 1,7-1,9% г/г (с учетом високосного фактора), что соответствует росту в 1,7% месяцем ранее. Наибольший вклад в рост ВВП в феврале внесли торговля и промышленное производство. В то же время в электроэнергетике и водоснабжении в феврале наблюдалась слабая динамика, обусловленная, в первую очередь, более теплой, чем в прошлом году, погодой. После околонулевых показателей 2019 г. строительный сектор в последние два месяца демонстрирует улучшение динамики. Темп роста объема работ по виду деятельности «Строительство» увеличился до 2,3 % г/г в феврале после 1,0 % г/г в январе и 0,4 % г/г в декабре 2019 года.

По данным на февраль 2020 года, ЦБ РФ сохранил прогноз по росту российской экономики в 2020 году в пределах 1,5-2,0%, на 2021 год - в интервале 1,5-2,5%, на 2022 год - в интервале 2-3%.

С учетом последствий распространения коронавируса, в марте аналитики скорректировали прогнозы относительно динамики ВВП России. Согласно анализу EIU, в 2020 году в российской экономике ожидается спад на уровне 2%. Рейтинговое агентство Fitch Ratings прогнозирует рецессию на 1,4%. Во втором квартале аналитики ожидают падения ВВП на 3,8% г/г, в третьем квартале темпы будут околонулевыми (-0,1%). В четвертом квартале Fitch прогнозирует рост ВВП на 0,7%.

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 марта 2020 года увеличение денежной массы в национальном определении (денежного агрегата M2) с начала года составило 11% (за аналогичный период 2018 года данный показатель составил 9,3%).

Инфляция: По данным Минэкономразвития, в марте 2020 г. инфляция ускорилась до 2,54 % г/г после 2,31 % г/г в феврале. Рост цен по отношению к предыдущему месяцу составил 0,6 % м/м в марте после 0,3 % м/м в феврале. Ключевыми проинфляционными факторами в марте стали ослабление рубля (по оценке, на 15,9 % по отношению к февралю в номинальном эффективном выражении после стабильной динамики в начале года), а также повышенный спрос в отдельных сегментах потребительского рынка. Вместе с тем дополнительный вклад указанных факторов в годовые темпы роста потребительских цен (по оценке, 0,2–0,3 п.п. в марте) оказался меньше, чем в предыдущие периоды волатильности на валютном рынке. При условии дальнейшей стабилизации курсовой динамики ожидается исчерпание эффекта переноса валютного курса и нормализация темпов роста потребительских цен. В апреле инфляция прогнозируется на уровне 0,4–0,5 % м/м, что соответствует диапазону 2,6–2,7 % г/г.

Уровень безработицы:

По данным Росстата, по состоянию на февраль 2020 года, безработица составила 4,6%. 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 феврале 2020 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,3%.

Цены на нефть:

По данным Министерства финансов РФ, средняя цена российской нефти Urals в марте 2020 года сложилась в размере \$29,17 за баррель, что в 2,3 раза меньше, чем в марте прошлого года (\$66 за баррель). За первый квартал 2020 года средняя цена Urals составила \$48,2 за баррель.

По состоянию на конец марта 2020 года мировые цены на нефть демонстрировали падение: цена нефти марки Brent составила \$33 за баррель, WTI - \$20, Urals - \$18 долларов за баррель, что на 53%, 34% и 73% ниже показателя прошлого года.

3 Приложения

Обзор макроэкономической ситуации

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения

Основные макроэкономические показатели г. Сургут

По данным Администрации г. Сургут, за 2019 год ряд основных макроэкономических показателей г. Сургута продемонстрировали положительную динамику. Увеличение численности населения и доходов может свидетельствовать о дальнейшем росте спроса. Тенденции роста присутствуют в строительстве: за год объем работ в денежном выражении по данному направлению деятельности вырос на 6,7%. За 2019 год введено примерно 200 тыс. кв. м жилья и 400 тыс. кв. м коммерческого, производственного и социального назначения.

Среди негативных тенденций присутствует сокращение объема инвестиций в основной капитал и рост безработицы. При этом Администрация г. Сургут прогнозирует рост инвестиций в основной капитал до 58,9 млрд руб. к 2022 году, прежде всего за счет привлеченных средств.

Показатель	2018 год	2019 год	Изменение в %
Инвестиции и строительство			
Объем инвестиций в основной капитал за счет всех источников финансирования, по крупным и средним организациям в ценах соответствующих лет, млн руб.	40 562,3	39 648,5	- 2,3%
Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство» по крупным и средним организациям, млн руб.	34 992,6	37 320,1	6,7%
Демография и занятость			
Среднегодовая численность постоянного населения, тыс. чел.	370,1	376,9	1,8%
Среднегодовая численность экономически активного населения, тыс. чел.	167,5	167,8	0,2%
Уровень зарегистрированной безработицы (на конец года), %	0,14	0,19	
Доходы населения			
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата одного работника (по крупным и средним организациям), руб.	85 949	89 324	3,9%
Среднедушевые денежные доходы населения (в месяц), руб.	53 623	55 663	3,8%
Среднегодовой ИПЦ, %	102,2	103,1	

Источник: распоряжение Администрации города от 02.12.2019 № 79 «Об итогах социально-экономического развития муниципального образования городской округ город Сургут за 2019 год»

3 Приложения

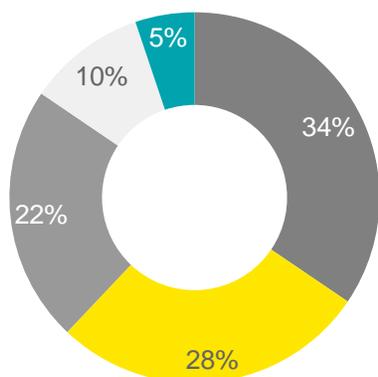
Обзор рынка офисной недвижимости г. Сургут

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

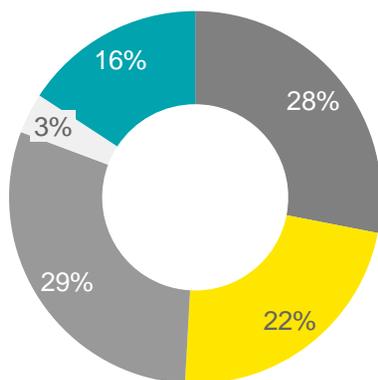
3 Приложения

Структура предложения офисной недвижимости в Сургуте по районам, 1 кв. 2020 г.

Аренда



Продажа



- Центральный
- Восточный
- Северо-восточный жилой
- Северный жилой
- Северный промышленный

Предложение офисной недвижимости

По данным ФЭСЕО, Сургут является крупнейшим рынком коммерческой недвижимости в ХМАО – Югра. На него приходится 32,6% от общего числа предложений к продаже и 47,8% от общего числа предложений к аренде. При этом активность на внутреннем рынке продажи объектов можно охарактеризовать как низкую, на рынке аренды – как среднюю. Многие объекты экспонируются в течение длительного периода времени и не находят интересантов.

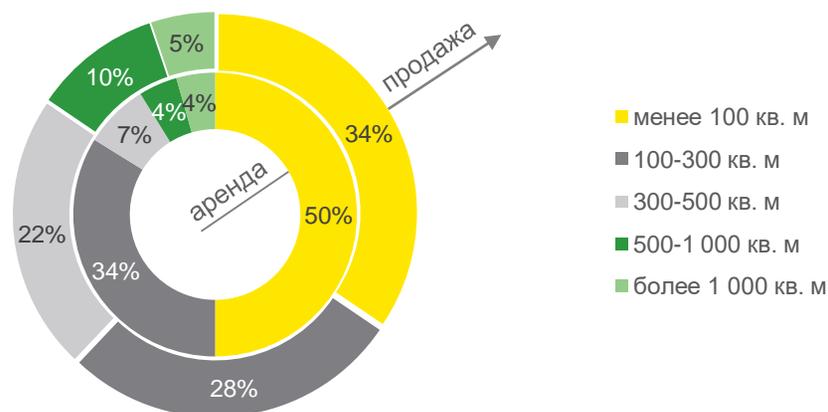
По данным ЦИАН, по состоянию на апрель 2020 года в Сургуте к продаже предлагается около 60 объектов общей площадью 40 000 кв. м, преобладают объекты площадью до 300 кв. м. На Восточный район, в котором расположен Объект оценки, приходится 28% всех предложений о продаже, но в основном они сосредоточены в части района, не относящейся к промышленной зоне.

К аренде предлагается около 70 объектов суммарной площадью 11 000 кв. м, более 80% всего предложения приходится на объекты площадью менее 300 кв. м.

Уровень предложения объектов в аренду и на продажу в разрезе количества и общей площади остался на уровне 4 квартала 2019 года. Значительную долю в структуре предложения занимают помещения на первых и цокольных этажах жилых домов с офисной отделкой и мебелью.

По состоянию на апрель 2020 года деловая активность сосредоточена в Центральном, Северо-восточном жилом районах и в непромышленной зоне Восточного района (структура предложения представлена на графиках слева).

Распределение предложения объектов офисного назначения в аренду и на продажу в Сургуте по площади, апрель 2020 г.



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 ресурсов «ЦИАН», «Домофонд», «Авито» и сайта агентства недвижимости «Этажи»), цены предложений значительно варьируются в зависимости от индивидуальных характеристик продаваемых объектов.

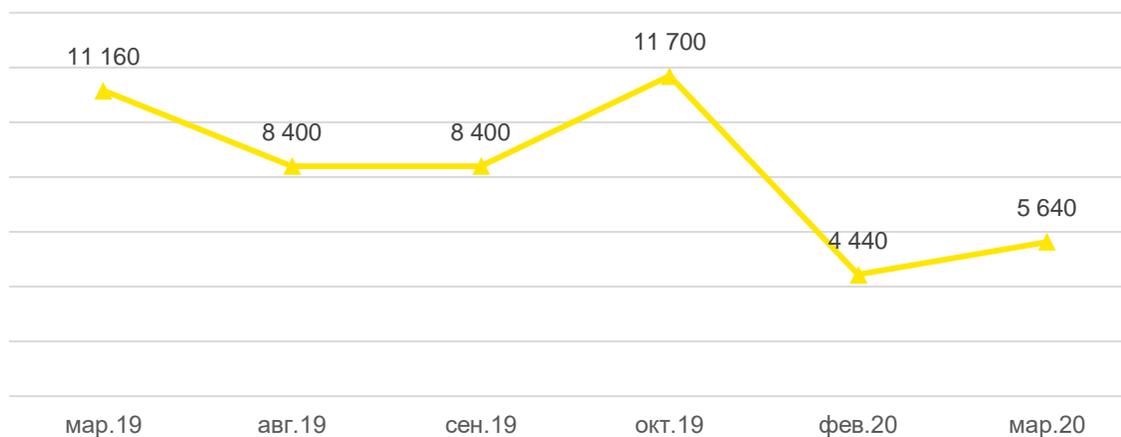
Наибольшую стоимость имеют небольшие помещения с качественным ремонтом, расположенные в жилых районах и обладающие хорошей пешей и транспортной доступностью. Наименьшая стоимость характерна, как правило, для крупных административных зданий, расположенных в промышленной зоне.

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 без учета НДС составляет 7 600 – 36 300 руб./кв. м.

Ставки аренды

Диапазон запрашиваемых ставок аренды в апреле 2020 года по данным «ЦИАН» и «Домофонд» составил 900 – 18 700 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 варьируется от 4 800 до 5 100 руб./кв. м./год с НДС (4 000 – 4 250 руб./кв. м./год без НДС).

Динамика средних ставок аренды в г. Сургут, руб./кв. м/год



3 Приложения

Перечень использованных материалов

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения

Данные Заказчика	Размер, байт
25.Альфастрахование Дог. №43912_919_01747_9 от 27.05.19.pdf	1 187 961
Сору of Расходы административного здания по адресу г. Сургут ул. Энергостроителей5 (002).xlsx	13 410
Техпаспорт Энергостроителей 5.pdf	7 357 541
ГБО ЮРИЦ за 2019 ф1ф2.pdf	181 183
20181227_ДС_аренда_Энергостроителей.pdf	4 479 612
Энергостроителей751.pdf	402 992
Расходы административного здания по адресу г. Сургут ул. Энергостроителей5 Восток ЮРИЦ за 2018 год.xlsx	14 013
Энергостроителей764.pdf	406 924
Расходы административного здания по адресу г. Сургут ул. Энергостроителей5, Восток , ЮРИЦ.xlsx	13 161
ГБО Восток за 2019 ф1ф2.pdf	1 951 907
Расходы 1 кв. 2019.xlsx	10 341
9.20181213 Дог аренды Энергостроителей №Д-ЮРИЦ-2018-0123 от 13.12.18 (НПФ - ЮРИЦ).pdf	15 173 574
Энергостроителей852.pdf	403 725
Выписка ЕГРН ЗУ Энергостроителей, 5.pdf	288 362
Д-В-2020-5186	1 025 227

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-III ГД

Закон Ханты-Мансийского АО - Югры от 29 ноября 2010 г. №190-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



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.лоф. 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 индивидуального риска Архангельской С.Ю. на основании доверенности № 33 от 20.11.2017г. № 09268/18 от 23.09.2015г. от С.Ю. Ингосстрах)



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>

8 000 Р
Без комиссии
Без залога

Офис, 20 м²
Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, Пионерная улица, 7, Восточный, Сургут, Ханты-Мансийский АО

В избранное
Получить похожие объявления

Сергей Павлович
Размещает объявления: 5 лет 10 мес.
Открыть другие объекты в аренду: 3
Всего за 3 месяца: 3

Показать номер

Написать владельцу объявления

МодульБанк
Подарим 538 000 Р от партнёров

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!!!

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость

Комиссия: нет

Залог: нет

Класс здания:

Площадь: 20 м²

Цена: 8 000 Р

Цена за м²: 400 Р

Тип объекта: Офис

Дата публикации объявления: 24/6/2014

Дата обновления объявления: 16/4/2020

Номер в каталоге: 103839591

Расположение

Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, Пионерная улица, 7, Восточный, Сургут, Ханты-Мансийский АО

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-1594702175>

7 650 ₽

Без комиссии
Без залога

Офис, 18 м²

Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, улица Энергостроителей, 4, Восточный, Сургут, Ханты-Мансийский АО

★ В избранное

🔔 Получать похожие объявления

АО "Электрозапсибмонтаж"

Размещает объявления: 5 лет 7 мес.

Открыть другие объекты в аренду: 1

Всего за 3 месяца: 1

☎ Показать номер

✉ Написать владельцу объявления



0% наценки в сети О'КЕЙ



1 из 11



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.

📌 Создать заметку

🖨 Распечатать

🔔 Получать похожие

💬 Пожаловаться

📄 Образцы документов для сделки ▾

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: 13/4/2020

Номер в каталоге: 1594702175

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/prodazha-nedvizhimosti/search?ListingId=2341402615&PropertyTypeDescription=kvartiry>

61 200 Р

Без комиссии
Залог 61 200 Р

Офис, 153 м²

Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, улица Энергостроителей, 4/2, Восточный, Сургут, Ханты-Мансийский АО

★ В избранное

🏠 Получать похожие объявления



Офис, 153 м²

Сдам офисные помещения расположенные на 1 и 4 этажах административного здания. Здание находится на первой линии в районе "ТРС-1" напротив Тольота Центр Сургут. Собственная просторная светлая парковка, территория здания внутри и снаружи под видеонаблюдением. Коммунальные услуги и услуги клининга входят в арендную плату. Возможна аренда с мебелью. На 1 этаже здания расположена столовая. Общая площадь кабинетов и мест общего пользования на 4-м этаже 153 м², аренда помещений как полностью под одного арендатора так и частями. На 1-м этаже сдаются 2 кабинета по 32 м².

Так же есть теплые гаражи для легкового и грузового транспорта, общежитие для работников, складские помещения.

Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость

Комиссия: нет

Залог: 61 200 Р

Класс здания: С

Площадь: 153 м²

Цена: 61 200 Р

Цена за м²: 400 Р

Тип объекта: Офис

Дата публикации объявления: 25/2/2020

Дата обновления объявления: 26/3/2020

Номер в каталоге: 2341402615

Расположение

3 Приложения

Копии интернет-страниц

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

Расчет рыночной цены продажи офисных помещений

Аналог 1 (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.

13282218 Офис в районе Энергостроителей в Сургуте, 2781050

ЭТАЖИ Сургут +7 (3462) 76-95-14 Бизнес-план с 8:00 до 20:00 PRUB Войти

Каталог квартир Новостройки Дома, дачи, участки Архитектура Коммерческая Гаражи Ипотека ПИК Бизнес-план Журнал Этужи Вопросы Еще

Панель Коммерческая недвижимость Бизнес Восточный р-н Энергостроителей Вид объекта 2781050

Об этом объекте еще пишут

Паранов Николай Анатольевич
Свяжитесь со мной!
+7 950 ... Показать
или оставьте заявку, пока не закончатся места

Посмотреть 45 фотографий

Офис, 1857 м² **19 900 000 ₽** Ваш телефон

Восточный р-н, ул. Энергостроителей На карте 10 716 ₽ за м² ЖДУ ЗВОНИКА

Стоимость услуг для покупателя: 229 000 ₽ Отправьте заявку, пока не закончатся места

В избранное Сообщить о проблеме

История цен и сделок по объекту: 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

Расчет рыночной цены продажи офисных помещений

Аналог 2 (торги)

<https://bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=c4c866c3-e43b-4d67-b4b9-cd64f070e41b&attempt=2>

Карточка торгов

Площадка	ТП "Фабрикант"
Должник	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СИБНЕФТЕПРОМСТРОЙ"
Арбитражный управляющий	Тимофеева Елена Богдановна
Организатор торгов	Тимофеева Елена Богдановна
Вид торгов	Публичное предложение
Форма подачи предложения о цене	Открытая
Номер торгов	5086513-1
Дата получения сообщения	15.10.2019 06:49
Дата начала торгов	15.10.2019 12:00
Дата окончания торгов	22.01.2020 12:00
Дата начала приема заявок	15.10.2019 12:00
Дата окончания приема заявок	22.01.2020 12:00
Объявление о торгах в ЕФРСБ	№4268125 опубликовано 14.10.2019

Лот № 1

Нежилое здание Административно-бытовой корпус, назначение: административно-управленческое, 4-этажный, общая площадь 1 278,7 кв.м., Лит. А,а,1,2,3, инв.№71:136:001:001210780, кадастровый (или условный) номер: 86-86-03/075/2010-477. - Земельный участок на праве общей долевой собственности, доля в праве 26/100, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под административно-бытовой корпус, общая площадь 2 067 кв.м, кадастровый номер: 86:10:0101004:0063.

Лот № 1

Статус торгов	Завершенные
Начальная цена, руб.	15 000 000,00
Итоговая/текущая цена, руб.	9 780 000,00

Предмет торгов

Нежилое здание Административно-бытовой корпус, назначение: административно-управленческое, 4-этажный, общая площадь 1 278,7 кв.м., Лит. А,а,1,2,3, инв.№71:136:001:001210780, кадастровый (или условный) номер: 86-86-03/075/2010-477. - Земельный участок на праве общей долевой собственности, доля в пр...

[подробнее...](#)

Классификация имущества

Здания и сооружения предприятий лесной, деревообрабатывающей, целлюлозно-бумажной, стекольной, фарфоро-фаянсовой, полиграфической промышленности и предприятий промышленности строительных материалов

Количество поступивших заявок	2
Количество принятых заявок	2
Победитель	Дик Сергей Мартынович

Обоснование итогового решения

на последнем этапе торгов подано 2 заявки, принято решение признать победителем ИП Дик С.М. с наилучшей ценой предложения 9 780 000,00 Рублей

3 Приложения

Копии интернет-страниц

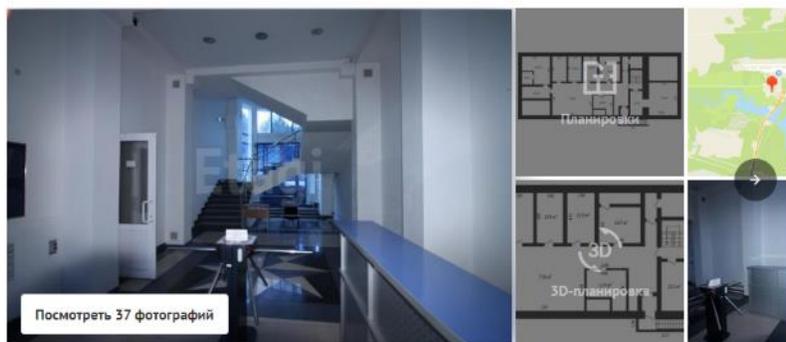
Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения

Расчет рыночной цены продажи офисных помещений

Аналог 3

<https://surgut.etagi.com/commerce/2431945/>



Офис, 1939.4 м²

21 000 000 ₽

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

10 828 ₽ за м²

Описание

140 просмотров, [Показать дату изменения](#)

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

Берегите себя – оставайтесь дома!

МЫ ВСЕГДА НА СВЯЗИ!

[Узнать подробнее](#)



Характеристики

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

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2019 г.

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

Местонахождение (адрес): **119121, Москва г, Бурденко ул, д. № 22**

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора **ООО "Эксперт-Консалт"** по ОК001 **7723660298**
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора по ИНН **7723660298**
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора по ОГРН/ОГРНИП **1087746598312**

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
АКТИВ					
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
	Нематериальные активы	1110	348 577	149 798	1 391
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	3 944 803	3 025 461	1 736 219
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	5 048	-	-
	Финансовые вложения	1170	2 866 135	2 483 175	2 564 290
	Отложенные налоговые активы	1180	126 952	92 761	97 198
	Прочие внеоборотные активы	1190	28 479	21 082	21 353
	Итого по разделу I	1100	7 319 994	5 772 277	4 420 451
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
	Запасы	1210	53 753	50 082	43 290
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	105 539	50 871	29 126
	Дебиторская задолженность	1230	5 746 142	4 923 570	3 658 043
	в том числе:				
	Долгосрочная дебиторская задолженность		160 911	199 316	113 635
	Краткосрочная дебиторская задолженность		5 585 231	4 724 254	3 544 409
	в том числе:				
	авансы выданные		175 071	111 607	59 713
	расчеты с покупателями и заказчиками		3 898 752	4 062 988	3 158 105
	прочая дебиторская задолженность		1 511 408	549 659	326 591
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	1 324 888	1 371 155	957 664
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	62 772	28 532	51 631
	Прочие оборотные активы	1260	3 215	5 549	645
	Итого по разделу II	1200	7 296 308	6 429 759	4 740 399
	БАЛАНС	1600	14 616 303	12 202 036	9 160 850

6

форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
ПАССИВ					
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ					
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	770 000	770 000	770 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	889 217	755 641	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	38 500	38 500	5
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	2 477 813	2 354 754	2 217 799
	Итого по разделу III	1300	4 155 330	3 918 895	2 987 804
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	52 579	113 526	6 437
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	52 579	113 526	6 437
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
	Заемные средства	1510	3 882 786	3 732 325	1 547 155
	Кредиторская задолженность	1520	6 305 643	4 251 064	4 428 602
	в том числе:				
	расчеты с поставщиками и подрядчиками		4 690 351	3 379 761	3 530 604
	авансы полученные		352 700	268 382	432 883
	прочая кредиторская задолженность		1 262 592	602 911	463 115
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	219 965	186 228	191 062
	Прочие обязательства	1550	-	-	1 790
	Итого по разделу V	1500	10 408 394	8 169 615	6 166 609
	БАЛАНС	1700	14 616 303	12 202 036	9 160 850


 Руководитель **Ромашев Максим Павлович**
 (подпись) (расшифровка подписи)

25 марта 2020 г.

7

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2019 г.

форма по ОКУД 0710002
Дата (число, месяц, год) 31 12 2019
по ОКПО 58147624
ИНН 7705424509
по ОКВЭД 2 35.14
по ОКОПФ / ОКФС 12267 16
по ОКЕИ 384

Организация Акционерное общество "Энергосбытовая компания "Восток"
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности Торговля электроэнергией
Организационно-правовая форма / форма собственности
Непубличное акционерное общество / Частная собственность
Единица измерения: в тыс. рублей

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
	Выручка	2110	35 045 732	38 492 845
	Себестоимость продаж	2120	(19 527 097)	(21 259 107)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	15 518 635	17 233 738
	Коммерческие расходы	2210	(13 065 765)	(14 975 914)
	Управленческие расходы	2220	(413 453)	(327 082)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	2 049 417	1 930 732
	Доходы от участия в других организациях	2310	64 212	89 481
	Проценты к получению	2320	233 945	244 717
	Проценты к уплате	2330	(338 894)	(260 014)
	Прочие доходы	2340	3 006 659	1 903 565
	Прочие расходы	2350	(4 298 551)	(2 273 556)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	716 788	1 634 925
	Текущий налог на прибыль	2410	(426 885)	(351 070)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(188 488)	(135 612)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	61 028	(107 089)
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	34 011	(4 437)
	Прочее	2460	(211)	(1 684)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	384 731	1 170 645

8

форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
	СПРАВОЧНО			
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	113 678	755 641
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	498 307	1 926 286
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель Ромашев Максим Павлович
(подпись) (расшифровка подписи)

25 марта 2020 г.

9

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

Бухгалтерский баланс на 31 декабря 2019 г.

Организация	Общество с ограниченной ответственностью "ЮГОРСКИЙ РАСЧЕТНО-ИНФОРМАЦИОННЫЙ ЦЕНТР"	по ОКПО	28686200
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	8602286305
Вид экономической деятельности	Деятельность агентов, специализирующихся на оптовой торговле прочими отдельными видами товаров	по	46.18
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общество с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКФС / ОКФС	12300 / 16
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384
Местонахождение (адрес)	628422, Ханты-Мансийский Автономный Округ - Югра АО, Сургут г, Энергостроителей ул, д. № 5, Этаж/Пом 4/404		
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	<input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ		
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	ООО "АФ "АУДИТИНФОРМ"		
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	4501059651	
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ОГРНИП	1024500514180	

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
П2	Основные средства	1150	10 427	13 565	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
П3 4 3	Отложенные налоговые активы	1180	2 185	764	-
П3 3 5	Прочие внеоборотные активы	1190	218	216	-
	Итого по разделу I	1100	12 830	14 545	-
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
П4	Заласы	1210	508	1 323	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	5	-
П5	Дебиторская задолженность	1230	70 657	39 302	-
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	602	223	-
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	68 474	38 853	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12303	1 581	226	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
П3 3 9	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	4 236	10 827	-
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	75 402	51 457	-
	БАЛАНС	1600	88 232	66 003	-

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
П3 1 4	Уставный капитал (сладочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	30 000	30 000	-
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Пересеченка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без пересеченки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	22 807	4 817	-
	Итого по разделу III	1300	52 807	34 817	-
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
П3 4 3	Отложенные налоговые обязательства	1420	842	160	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	842	160	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
П 5	Кредиторская задолженность	1520	23 656	27 204	-
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	7 020	5 112	-
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	-	-	-
	Расчеты по налогам и сборам	15203	9 205	7 806	-
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	3 282	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15205	4 139	14 284	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
П 7	Оценочные обязательства	1540	10 926	3 822	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	34 583	31 028	-
	БАЛАНС	1700	88 232	66 003	-

Руководитель



Сатдаров Руслан Харисович
(подпись)

29 марта 2020 г.

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

Отчет о финансовых результатах за Январь - Декабрь 2019 г.

Форма по ОКУД		Коды		
Дата (число, месяц, год)		0710002		
Организация		31	12	2019
Идентификационный номер налогоплательщика		28686200		
Вид экономической деятельности		ИНН 8602286305		
Общественно-правовая форма / форма собственности		ОКВЭД 2 46.18		
Единица измерения: в тыс. рублей		12300	16	
		по ОКФС / ОКФС 384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За 29.05.2018 г. - Декабрь 2018 г.
ПЗ 4.1	Выручка	2110	227 921	81 719
ПЗ 4.2	Себестоимость продаж	2120	(163 256)	(12 797)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	64 665	68 922
	Коммерческие расходы	2210	-	-
ПЗ 4.2	Управленческие расходы	2220	(18 340)	(57 598)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	46 325	11 324
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
ПЗ 4.1	Прочие доходы	2340	13 170	-
ПЗ 4.2	Прочие расходы	2350	(36 579)	(5 182)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	22 916	6 182
ПЗ 4.3	Налог на прибыль	2410	(4 924)	(1 346)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(5 663)	(1 951)
	отложенный налог на прибыль	2412	738	605
	Прочее	2460	(2)	-
	в том числе:			
	Чистая прибыль (убыток)	2400	17 990	4 815

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За 29.05.2018 г. - Декабрь 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	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	17 990	4 815
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



Сатдаров Руслан
Харисович

(расшифровка подписи)

20 марта 2020 г.

Копии документов Заказчика

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Москве

полное наименование органа регистрации

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 22.02.2020, поступившего на рассмотрение 22.02.2020, сообщаем, что оглашено выписки
 Единого государственного реестра недвижимости.

Лист №1 Раздел 1		Помещение	
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Вид объекта недвижимости	Всего листов выписки: 3
Календарный номер:	86:10:0101212:1200		
Номер кадастрового квартала:	86:10:0101212		
Дата присвоения кадастрового номера:	27.03.2018		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Хитры-Милейский административный округ - Южный, г.Сургут, Энергостроителей ул. 5 а		
Площадь, кв.м:	852,9		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	данные отсутствуют		
Место:	Этаж №1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	8517315,27		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилищному помещению нежилого дома социального назначения или нежилого дома коммерческого назначения:	данные отсутствуют		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "кадастровые"		
Собские отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Шенюк Витя Анатольевич		



полное наименование должности	подпись	ИПШЕНЮК В ИТОВИЧ
		инициалы, фамилия

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

Лист №1 Раздел 2		Помещение	
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1	Вид объекта недвижимости	Всего листов выписки: 3
Календарный номер:	86:10:0101212:1200		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный" (Акционерное общество), ИНН: 7701095008
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 86:10:0101212:1200:86:052:2018-2 17.05.2018 14:55:36
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	4.1	Аренда дата государственной регистрации: 27.12.2018 12:39:25 номер государственной регистрации: 86:10:0101212:1200-86:139:2018-4 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 27.12.2018 по 31.12.2030 лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью «ЮРИЦ», ИНН: 8602386105 основание государственной регистрации: Договор аренды нежилых помещений, № Д-ЮРИЦ-2018-0123, Выдан 13.12.2018 Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, отнесенных к предмету безвозмездного и в силу закона отчуждения другого лица, органа:		данные отсутствуют



полное наименование должности	подпись	ИПШЕНЮК В ИТОВИЧ
		инициалы, фамилия

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

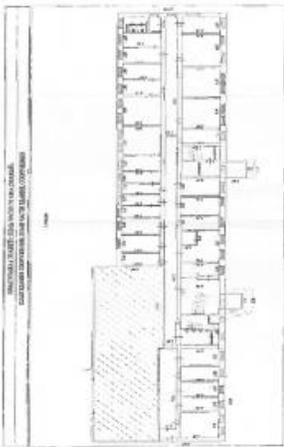
3 Приложения

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

Листы с

Листы с

Помещение			
пл. объекта недвижимости			
Лист №1 Рядом 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего листов: 3	Всего листов выписки: 3
22 февраля 2020г. № КУВН-001/2020-3784241			
Кадастровый номер:			
86:10:01012:1200			
Кадастровый номер:			
86:10:01012:1200			
Номер этажа (этажей):			
1			



Масштаб 1:_____

Условные обозначения: _____

подпись _____

инициалы, фамилия _____

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве

Итого зарегистрированных помещений: 1 шт.

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 22.02.2020, полученного за рассмотрение 22.02.2020, сообщаем, что согласно данным
Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1	
Лист №1 Раздел 1	Помещение
Всего листов раздела 1 1	Всего листов раздела 3
Всего листов раздела 3	Всего листов раздела 3
22 февраля 2020г. № КУВН/001/2020-3784033	86:10:0101212:1201
Кадастровый номер:	86:10:0101212:1201
№ документа выдвинутого листа:	86:10:0101212
Дата публикации выдвинутого листа:	27.03.2018
Регистраторский государственный регистрационный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Сургут, Энергостроителей д. 5 д.
Площадь, кв.м:	751,3
Назначение:	Жилая
Назначение:	данные отсутствуют
№ документа, на котором зарегистрировано помещение, вид документа:	Этаж, №2
Место:	данные отсутствуют
Вид жилого помещения:	750270719
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют
Вид строение поправок объекта недвижимости, в пределах которой расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенной виду жилого помещения специального жилищного фонда, в котором поквартирно или индивидуально неоплачиваются или частично оплачиваются расходы на содержание общего имущества многоквартирного дома:	данные отсутствуют
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "Жилая"
Сособы: отчетчик:	данные отсутствуют
Подчеркнутые выписки:	Шенюк Ната Александровна
Иные выписки из Единого государственного реестра недвижимости:	данные отсутствуют
Иные выписки из Единого государственного реестра недвижимости:	данные отсутствуют



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

Лист №1 Раздел 2		Помещение	
Всего листов раздела 2 1	Всего листов раздела 5	Всего листов раздела 3	
Всего листов раздела 3	Кадастровый номер:		
1	Привлеченность (правообладатель):	1.1	Инициативной публичной форма "Профессионалы" (Акционерное общество), ИНН: 7701199948
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 86:10:0101212:1201-86:05:02018-2 17.03.2018 14:53:16
4	Существующие права и обременения объекта недвижимости (не зарегистрированы):	4.1	нет
4	Существующие права и обременения объекта недвижимости (не зарегистрированы):	4.1	нет
5	Сведения о наличии реальных действий:	5	Датированная выписка помещений, № Д/ОФР/ЕД(2018-0)123, Выдан 13.12.2018
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без предоставления в силу закона согласия третьего лица, органа:	6	данные отсутствуют



Итого зарегистрированных помещений:	1 шт.
Итого листов раздела 3:	1 шт.

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 помещения, выделенного на этаже (далее - план)

Лист №1 Родина 5

Всего листов раздела 5: 1	Всего листов: 3	Всего листов выписки: 3
---------------------------	-----------------	-------------------------

22-й квартал 2020г. № КУИИ-001/2020-3784033

Кадастровый номер: 88:06:0101212-1201

Кадастровый номер: 88:06:0101212-1201

Номер этажа (этажей): 2



Масштаб 1: _____

Исключенные объекты: _____

Полное наименование должности: _____

Подпись: _____

Инициалы, фамилия: _____

М.П. _____

Финансовый директор

Инициалы, фамилия

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

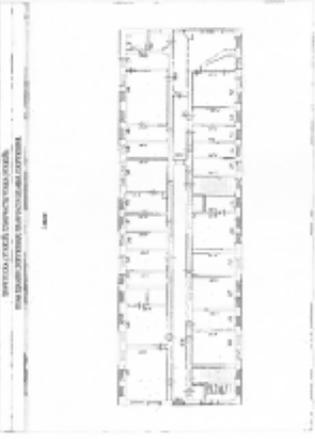
3 Приложения

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

Листов 2 Лист 3

Помещение	
Лист №1 Этаж 5	Всего листов (этажей) 3
22.09.2025г. № КЭУНН-001/2025-3784235	Всего листов выписки: 3
Классификация помещений:	
86.10.01.01.21.1.202	
Машино-местный номер:	
86.10.01.01.21.1.202	
Номер этажа (этажей):	
3	

План этажа



Масштаб 1: Условные обозначения:

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ
	Инициалы, фамилия

Синий круглый штамп государственного органа.

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" (далее - "Министратство")

наименование органа государственной власти

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

На основании запроса от 24.04.2019, поступающего на рассмотрение на рассмотрение 24.04.2019, сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок		Решение 1 Лист 1	
Лист №1	Решение 1	Всего листов раздела 1.1	Всего листов выписки: 3
25 апреля 2019г. № КУРН-001/2019-9535005	86:10:0101212:38	3	
Кадастровый номер:	86:10:0101212:38		
Номер кадастрового квартала:	86:10:0101212		
Дата присвоения кадастрового номера:	15.07.2005		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес (местоположение):	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Прогнойный кадастровый номер: 86:10:0101212:38		
Площадь, кв.м:	8846 кв. м 33		
Кадастровая стоимость, руб.:	22813922,5		
Кадастровый номер расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	под жилищное здание с учетом функционального назначения. Под жилищными объектами специального назначения		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "истинные, ранее утвержденные"		
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества. Вид ограничения (обременения): Архив. Лица (объекты недвижимости) в силу которых Архив (объект недвижимости) принадлежит на праве собственности ООО "ЮВА". В отношении (объекта недвижимости) (Лица (объекты недвижимости)), в пользу которых (в силу с которыми) установлены ограничения (обременения): ЗАО "Сургутский электросетевой". Вид ограничения (обременения): Ограничение права на земельный участок, предусмотренное статьей 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 20.07.2015; Реквизиты документа-основания: Карта (план) от 11.02.2013 г. № 011. Право (ограничение) является обременением объекта недвижимости, зарегистрированного в Едином государственном реестре недвижимости, использование под жилищное здание с учетом функционального назначения. Сведения об объекте недвижимости, зарегистрированного в Едином государственном реестре недвижимости. Ссылка: Архив Архив.		



полное наименование должности: _____, фамилия, имя, отчество: _____

Раздел 2 Лист 2

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

Земельный участок		Решение 2 Лист 2	
Лист №1	Решение 2	Всего листов раздела 2.1	Всего листов выписки: 3
25 апреля 2019г. № КУРН-001/2019-9535005	86:10:0101212:38	3	
Кадастровый номер:	86:10:0101212:38		
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1 Акционерное общество "Электроблоков компания "Восток", ИНН: 7705424509		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1 Общая долевая собственность, 77/100 Семьядет семь: семья 86:10:0101212:38-86:056/2018-4		
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
1. Правообладатель (правообладатели):	1.2 Общество с ограниченной ответственностью "Золотой Век", ИНН: 8602007583		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2 Общая долевая собственность, 23/100 Двадцать три: семья 86:10:0101212:38-86:056/2018-3		
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
5. Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		



полное наименование должности: _____, фамилия, имя, отчество: _____

3 Приложения

Копии документов Заказчика

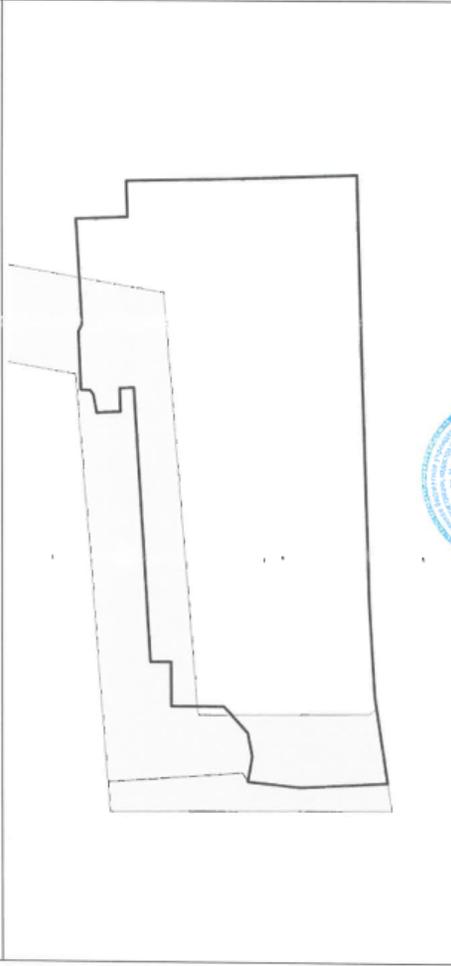
Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Раздел 3 Лист 3

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
Лист: №1, Раздел 3	Всего листов выписки: 3
№ объекта недвижимости	
Всего листов участка 3: 1	Всего листов выписки: 3
№ кадастровый номер:	
86:10:0101212:38	
План (чертеж, схема) земельного участка	



Масштаб: 1:500	Основные обозначения:
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

Итого листов выписки: 3

Итого листов выписки: 3

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.

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.

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.

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

5

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

4. Ответственность Сторон

4.1. Арендатор самостоятельно несет ответственность перед административными органами за нарушения Арендатором миграционного законодательства, в том числе и за нарушение правил привлечения или фактического использования труда иностранных работников, правил техники безопасности, противопожарной безопасности, санитарных, экологических норм, допущенных при 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 (выполнить текущий ремонт в сроки, согласованные Сторонами).

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

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

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

6

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

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,

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)

От Арендатора:
ООО «ЮРИЦ»

Ю.А. Зверев

М.П. Ромашев

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

11

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

Протокол соглашения о договорной цене

ХМАО – Югра, г. Сургут

13 декабря 2018

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

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

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

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

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

12

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



			
Договор страхования имущества № 43912/919/01747/9		Договор страхования имущества № 43912/919/01747/9	
г. Екатеринбург		от «27» мая 2019 г.	
<p>АО «АльфаСтрахование», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Руководителя направления по работе с банками Отдела по работе с финансовыми институтами ЕФ АО «АльфаСтрахование» Сахакцой 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 15.03.2017г., с другой стороны, заключили настоящий Договор (далее «Договор») о нижеследующем:</p>			
1. Предмет Договора			
<p>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).</p> <p>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 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.</p> <p>1.3. Взаимоотношения Сторон по Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные Договором, регулируются «Правилами». Если какое-либо положение «Правил» противоречит положениям Договора, силу имеют положения последнего.</p> <p>1.4. Выгодоприобретателем по Договору назначается Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество).</p> <p>Выгодоприобретатель имеет право на получение страхового возмещения только за то поврежденное (погибшее, утраченное) имущество, по которому он имел основанный на законе, ином правовом акте или Договоре интерес в сохранении этого имущества.</p>			
2. Объект страхования			
<p>2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с распоряжением, пользованием и владением застрахованным имуществом, вследствие его утраты, повреждения или уничтожения.</p> <p>2.2. Наименование застрахованного имущества, страховая сумма и территория страхования - в соответствии с п. 4.1. Договора.</p> <p>2.3. Требования к территории страхования: здания, сооружения, а также обеспечивающие системы (водоснабжение, электрическое 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.</p>			
3. Страховые случаи			
<p>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):</p> <p>3.1.1. Пожара, удара молнии, взрыва газа, употребляемого для бытовых нужд объектов (в соответствии с п. 3.2.1. «Правил»);</p> <p>3.1.2. Падения на застрахованное имущество летящих объектов или их частей и грузов (в соответствии с п. 3.2.2. «Правил»);</p> <p>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);</p> <p>3.1.4. Взрыва 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);</p>			
Договор №43912/919/01747/9 Страховщик 1151652, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 5		Договор №43912/919/01747/9 Страхователь 8 800 333 0 999 WWW.alfastrah.ru	
1		2	

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

- 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 копии заявлений 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, уменьшенный 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 представителей Страховщика:

Сахацкая Ирина Дмитриевна, тел. 8 (343) 287-0-287 (748615), эл. почта SahetskayaI@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.

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

Договор №43912/919/01747/9

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

3

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

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, 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 информацию об уплате и размере страховой премии (страховых взносов), размере страховой суммы, о возникновении и урегулировании претензий, наступлении/вероятности наступления страховых случаев, выплате страхового возмещения и другую имеющую отношение к заключенному Договору 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. Приложение:

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 14.05.2019г.

8. Адреса, реквизиты и подписи сторон

СТРАХОВЩИК	СТРАХОВАТЕЛЬ
АО «АльфаСтрахование»	Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество)
Адрес местонахождения: г. Екатеринбург, ул. Бориса Ельцина, д. 3	Адрес местонахождения: 105062, г. Москва, ул. Чалыгина, д. 11
ИНН: 7713056834	ИНН: 7701109908
Банк получателя: Филиал «Екатеринбургский» АО «АЛЬФА-БАНК»	Банк получателя: Банк ГТБ (АО)
БИК: 046577964	БИК: 044525823
Расчетный счет: 40701810400060000004	Расчетный счет: 40701810899000001960
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: <input type="checkbox"/> да, <input type="checkbox"/> нет
(И.Д. Сахацкая) «27» мая 2019г.	(Ю.А. Зереев) «27» мая 2019г.

Договор № 43912/919/01747/9
Исполнитель: Калининченю Е.А.

Договор №43912/919/01747/9

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

4

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения



АНКЕТА-ЗАЯВЛЕНИЕ НА СТРАХОВАНИЕ ИМУЩЕСТВА ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ

от «14» мая 2019 г.

Приложение к Договору № 439/12/19/01747/9

При заполнении Анкеты-заявления, необходимо оптимизировать значимые и/или нужные варианты ответов. Все ответы должны быть полными и достоверными. При заключении договора страхования, Страхователь обязан сообщить Страховщику все известные ему обстоятельства, имеющие значение для оценки страхового риска. Если Вам не хватило места в данной Анкете, приложите отдельный лист. Страховщик, заключая договор страхования, руководствуется сообщенной Страхователем информацией. Если после заключения договора страхования будет установлено, что Страхователь сообщил Страховщику заведомо ложные сведения об обстоятельствах, имеющих значение для оценки страхового риска, Страховщик вправе потребовать признания договора недействительным и применения последствий, предусмотренных пунктом 2 статьи 179 Гражданского Кодекса РФ.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ

Наименование	Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество)		
Основной вид деятельности	Деятельность негосударственных пенсионных фондов ОКВЭД 65.30		
Прочие виды деятельности	Страхование, кроме страхования жизни ОКВЭД 65.12		
Юридический (почтовый) адрес	105062, город Москва, улица Чаплыгина, 11		
Фактический адрес	105062, город Москва, улица Чаплыгина, 11		
Руководитель (имя, должность)	Заварев Юрий Александрович		
Телефон / Факс / E-mail	+7 (495) 775-07-12		
Контактное лицо (имя, должность)	Чапаяв Николай Сергеевич		
Телефон / Факс / E-mail	+7 (495) 775-07-12, chapeyav@n-m.ru		
Банковские реквизиты	БИК 044525823; ИНН 7701109906; 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 « <u> </u> » <u> </u> 20 г.	Кредитный договор №	от « <u> </u> » <u> </u> 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"/> Складское хранение и оптовая торговля
Отрасль (выполняется согласно справочника отраслей):	<input type="checkbox"/> Розничная торговля		
Вид деятельности (заполняется согласно справочнику видов 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., сумму убытка:			
Дата происшествия	Что произошло	Причина	Размер ущерба

2. РИСКИ (заполняется страхователем) И ОСНОВНЫЕ УСЛОВИЯ

<input checked="" type="checkbox"/> 2.1. Пожар, удар молнии, взрыв бытового газа	<input checked="" type="checkbox"/> 2.5. Повреждения в результате аварий гидравлических и противопожарных систем
<input checked="" type="checkbox"/> 2.2. Падение на застрахованное имущество летающих объектов или их частей и грузов	<input checked="" type="checkbox"/> 2.6. Противоправные действия третьих лиц
<input checked="" type="checkbox"/> 2.3. Опасные природные явления	<input checked="" type="checkbox"/> 2.7. Иные (укажите): терроризм
<input checked="" type="checkbox"/> 2.4. Взрыв паровых котлов, газокранов, газопроводов, машин, аппаратов и других технических устройств	
2.8. Срок страхования (продолжительность или точные даты)	с «01» июня 2019 г. по «31» мая 2020 г.
2.9. Франшиза (% от страховой суммы, в валюте договора)	Продолжительность 12 мес.
2.10. Заключаемый договор страхования	<input type="checkbox"/> - первичный
	<input checked="" type="checkbox"/> - пролонгация Договора № 439/12/19/01747/9
2.11. Заявляемое на страхование имущество уже застраховано в другой страховой компании?	<input type="checkbox"/> да <input checked="" type="checkbox"/> нет

3. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ

3.1. Адрес Объекта: Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5	
3.2. Вид объекта страхования:	
<input type="checkbox"/> Непроизводственное предприятие, в том числе:	<input type="checkbox"/> Промышленное предприятие (укажите характер груза):
<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: 14.05.19

Подпись: [Подпись] М.П.

Расшифровка подписи, должность: [Подпись]

1

<input type="checkbox"/> Склад (при страховании ТОЛЬКО складских помещений и/или ТМЦ расположенных в нем, подлежит заполнению иное заявление по складам и ТМЦ)
<input checked="" type="checkbox"/> ЗАЯВЛЯЕМОЕ ИМУЩЕСТВО ПРИНАДЛЕЖИТ СТРАХОВАТЕЛЮ
<input checked="" type="checkbox"/> на праве собственности <input type="checkbox"/> по договору аренды <input type="checkbox"/> по договору лизинга
<input type="checkbox"/> по договору ответственного хранения <input type="checkbox"/> иное (укажите):

Страхователь подтверждает, что он обладает полной и достоверной информацией о фактической (страховой) стоимости указанного в п. 4 имущества и сообщает эту информацию Страховщику полностью и без искажений и целей установления страховой суммы по договору страхования. Страхователь осматривает и соглашается, что значение указанной информации, в т.ч. значение действительной (страховой) стоимости имущества является указанным значением Страховщика в заблуждение и влечет за собой последствия, предусмотренные ст. 946, 947 ГК РФ.

5.1. Валюта договора страхования:	<input checked="" type="checkbox"/> рубли (RUR)	<input type="checkbox"/> доллары (USD)	<input type="checkbox"/> евро (EUR)
5.2. Страховые суммы в Пункте 5 указаны, исходя из стоимости:	<input type="checkbox"/> балансовой	<input type="checkbox"/> остаточной	<input checked="" type="checkbox"/> инвентаризационной

Объект страхования	Действительная стоимость	Страховая сумма
<input type="checkbox"/> 5.3. Земельный участок		
<input checked="" type="checkbox"/> 5.4. Здание / помещение - конструкция 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		
<input type="checkbox"/> 5.6. Отдельно внешняя отделка		
<input type="checkbox"/> 5.7. Отдельно внутренняя отделка		
<input type="checkbox"/> 5.8. Зеркала, окна, витрины		
5.8.1. Оконные стекла <input type="checkbox"/> Витрины <input type="checkbox"/>		
Площадь 1-ого стекла <u> </u> кв.м.		
5.8.2. Зеркала <input type="checkbox"/> Рекламные световые установки <input type="checkbox"/>		
Площадь 1-ого светового элемента <u> </u> кв.м.		
<input type="checkbox"/> 5.9. Производственное оборудование (приложите Перечень)		
5.9.1. Мебель, хозяйственный, расходные материалы <input type="checkbox"/>		
5.9.2. Офисная техника <input type="checkbox"/>		
<input type="checkbox"/> 5.10. Производственное оборудование (приложите Перечень)		
<input type="checkbox"/> 5.11. Товарные запасы (указать, какие именно):		
<input type="checkbox"/> 5.12. Иное (укажите):		
ИТОГО:		100 000 000,00

Если объектов недвижимости более одного, либо предметы страхования находятся в 2х и более зданиях, то используется специальная форма Анкеты-заявления с Приложением для объектов более одного. Если на страхование заявляются переоборудованные, реконструированные, сельскохозяйственные животные, дорожно-транспортные средства, сельскохозяйственные культуры, друзья в пути, ценности в хранении, мажоритарные participations, буровые установки и работы, то необходимо записать у страховщика страховой компании специальную форму Анкеты-заявления.

6. ХАРАКТЕРИСТИКА ЗДАНИЯ / ПОМЕЩЕНИЯ (заполняется на страхование или в котором хранятся застрахованные на страхование предметы)

6.1. Год постройки / последнего капитального ремонта	2001		
6.2. Количество этажей	4	Занимаемые этажи	3
6.3. Площадь здания	Общая 3003,6 кв.м.	Площадь, занимаемая застрахованным 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 (пенополистирол, пенополиуретан и т.п.)		
	<input type="checkbox"/> иное (укажите):		
Перекрытия	<input checked="" type="checkbox"/> ж/бетон	<input type="checkbox"/> металл	<input type="checkbox"/> дерево
	<input type="checkbox"/> иное (укажите):		
Несущие: перегородки, навесные панели, кладка в проемах каркаса и т.д.	<input checked="" type="checkbox"/> ж/бетон	<input type="checkbox"/> кирпич	<input type="checkbox"/> металл <input checked="" 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 (пенополистирол, пенополиуретан и т.п.)		
	<input type="checkbox"/> иное (укажите):		
Несущие конструкции крыши	<input checked="" type="checkbox"/> ж/бетон	<input type="checkbox"/> металл	<input type="checkbox"/> дерево
	<input type="checkbox"/> иное (укажите):		
	<input 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 (пенополистирол, пенополиуретан и т.п.)		
	<input checked="" type="checkbox"/> иное (укажите) металлочерепица		
Кровля	<input type="checkbox"/> Пластиковые панели (ПВХ, поликарбонат, полиэфир, полистирол и т.п.)		
	<input type="checkbox"/> Алюминиевые панели (алюминий, алюминий и др.)		
Материалы внешней отделки	<input checked="" type="checkbox"/> ж/бетон, кирпич, камень	<input type="checkbox"/> металл	<input type="checkbox"/> дерево
	<input type="checkbox"/> иное (укажите):		

Страхователь

Дата заполнения: 14.05.19

Подпись: [Подпись] М.П.

Расшифровка подписи, должность: [Подпись]

2

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

Материалы внутренней отделки	<input type="checkbox"/> Пластиковые панели <input type="checkbox"/> ПВХ, поликарбонат, полиуретан, пластик/камень и т.п. <input type="checkbox"/> бетон, кирпич, камень <input checked="" type="checkbox"/> иное (укажите) штукатурка, поклейка керамогранит, мозаичная плитка, структурные обои	<input type="checkbox"/> Алюмокомпозитные панели <input type="checkbox"/> металл <input type="checkbox"/> дерево
6.5. Наличие обеспечивающих систем:	<input checked="" type="checkbox"/> водопровод <input checked="" type="checkbox"/> канализация <input checked="" type="checkbox"/> отопление <input checked="" type="checkbox"/> электричество <input type="checkbox"/> газ	
Срок их эксплуатации без замены:	<input checked="" type="checkbox"/> < 15 лет <input checked="" type="checkbox"/> 15 - 25 лет <input checked="" type="checkbox"/> > 25 лет	<input checked="" type="checkbox"/> < 15 лет <input checked="" type="checkbox"/> 15 - 25 лет <input checked="" type="checkbox"/> > 25 лет
7. МЕРЫ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ		
7.1. Пожарная сигнализация (если есть, укажите тип, зону контроля, куда передается): <input type="checkbox"/> не установлена <input type="checkbox"/> кнопочная <input checked="" type="checkbox"/> автоматическая (на дым, на тепло, на пламя)		
Сигнал передается: <input checked="" type="checkbox"/> на пульс пожарной части <input checked="" type="checkbox"/> на иной пульс с круглосуточным контролем (укажите пункт круглосуточной охраны в здании)		
Укажите зону покрытия автоматической пожарной сигнализацией (АПС) в % от общей площади: 100%		
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.2. Автоматическая система пожаротушения:	<input type="checkbox"/> спринклерная (вода) <input checked="" type="checkbox"/> газовая <input type="checkbox"/> иная (укажите)	<input type="checkbox"/> дренчерная (вода) <input type="checkbox"/> порошковая <input type="checkbox"/> пенная
Укажите зону покрытия автоматической системой пожаротушения в % от общей площади: 0%		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.3. Опенушители (испреные с наимышм сроком перерады) в соответствии с ППБ:		
Тип	<input type="checkbox"/> пенные <input checked="" type="checkbox"/> порошковые <input checked="" type="checkbox"/> углекислотные <input type="checkbox"/> хладонные <input type="checkbox"/> водяные	
Количество	16	4
Объем	8 д.	4 д.
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		
8 м.		
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, сухостой, свалки и т.д. - ближе 10 метров)		
<input type="checkbox"/> да <input checked="" type="checkbox"/> нет		
<small>Если на вопросы пт. 7.1.; 7.2.; 7.3.; 7.4.; 7.5. Заказчик в Страхователем даны положительные ответы, то, подписывая настоящую Аккту-заявление, Страхователь подтверждает, что указанные системы и технические средства сконструированы с учетом требований профильных предприятий и лабораторий, а также систем, все они выполнены образцы укомплектованы и исправно функционируют, а наличие людей, осуществляющих их обслуживание или эксплуатацию не планируется. В любом случае и при наличии обстоятельств Страхователь обязан немедленно сообщить Страхователю.</small>		
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 пульс полиции <input checked="" type="checkbox"/> на пульс ведомственной охраны		
<input checked="" type="checkbox"/> на иной пульс с круглосуточным контролем (укажите)		
8.2. Служба охраны <input type="checkbox"/> отсутствует <input type="checkbox"/> штатная 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 <input type="checkbox"/> днем: 2 человека, ночью: 1 человек <input checked="" type="checkbox"/> с * в часе до * в часе		
8.2.2. Режим работы охраны <input checked="" type="checkbox"/> круглосуточно <input type="checkbox"/> на территории <input checked="" type="checkbox"/> на этаже		
8.2.3. Местонахождение охраны <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 <input type="checkbox"/> 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 checked="" type="checkbox"/> внутри помещений		
8.4. Прочие технические средства <input type="checkbox"/> Оконные 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 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		
<small>Если на вопросы пт. 8.1.; 8.2.; 8.4. Заказчик в Страхователем даны положительные ответы, то, подписывая настоящую Аккту-заявление, Страхователь подтверждает, что указанные системы и технические средства сконструированы с учетом требований профильных предприятий и лабораторий, а также систем, все они выполнены образцы укомплектованы и исправно функционируют, а наличие людей, осуществляющих их обслуживание или эксплуатацию не планируется. В любом случае и при наличии обстоятельств Страхователь обязан немедленно сообщить Страхователю.</small>		
9. ПРОЧИЕ ФАКТОРЫ РИСКА В МЕСТЕ СТРАХОВАНИЯ (опишите и покажите при наличии)		
Страхователь		
Дата заполнения: 14.05.19		
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 легковогоспаменяющееся/огнеопасное/взрывоопасное имущество	<input type="checkbox"/> да <input checked="" type="checkbox"/> нет
9.3. Находятся 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/резики 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 соседство, т.е. наличие на расстоянии менее 50м объектов, представляющих повышенную опасность для предмета страхования (строительство, промышленное производство и т.п.)	<input type="checkbox"/> да <input checked="" type="checkbox"/> нет
9.7. На месте страхования ведутся / планируются строительные / монтажные / ремонтные работы	<input type="checkbox"/> да <input checked="" type="checkbox"/> нет
9.8. Планируется ли перерыв в эксплуатации 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: бассейны / 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. Госпожнадзора	<input checked="" type="checkbox"/> отсутствуют <input type="checkbox"/> имеются (приложите копии)
10.2. Энергоназора	<input checked="" type="checkbox"/> отсутствуют <input type="checkbox"/> имеются (приложите копии)
10.3. Ростехнадзора	<input checked="" type="checkbox"/> отсутствуют <input type="checkbox"/> имеются (приложите копии)
11. ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ КОММЕНТАРИЙ	
12. СТРАХОВАНИЕ ГРАЖДАНСКОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ	
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 ПЛАТЫ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ (заполняется при необходимости)	
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 днях, минимально 7 календарных дней)	
<small>Исполнитель Страхователя подтверждает, что все сведения, указанные в настоящей Аккту-заявлении, полны и достоверны и Страхователю не известны никакие факты, обстоятельства, значащие существенное значение для оценки страхового риска (либо их наличие в них отсутствует). Исполнитель Аккту-заявление будет являться неотъемлемой частью договора страхования.</small>	
От имени Страхователя: / Зверев Ю.А. / (Должность: Президент)	
МП	
ОСМОТР ОБЪЕКТА СТРАХОВАНИЯ (заполняется представителем Страхователя)	
<input type="checkbox"/> Осмотр не производился <input checked="" type="checkbox"/> Предоставлены фотографии	
Осмотр произведен (дата) (им: ФИО, подпись)	
Страхователь	
Дата заполнения: 14.05.19	
Подпись: М.П.	
Расшифровка подписи, должность:	

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения



Дополнительное соглашение №43912/919/01747/9-01 к договору страхования имущества №43912/919/01747/9 от «23» мая 2019 г.

г. Екатеринбург

«30» мая 2019 г.

АО «АльфаСтрахование», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Руководителя направления по работе с банками Отдела по работе с финансовыми институтами ЕФ АО «АльфаСтрахование» Сахачкой 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 15.03.2017г., с другой стороны, вместе и по отдельности именуемые «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение к Договору страхования имущества №43912/919/01747/9 от «23» мая 2019 г. (далее «Договор») о нижеследующем:

1. Пункт 4.2. Договора страхования имущества №43912/919/01747/9 от «23» мая 2019 г. изменить и читать в следующей редакции:

«4.2. Порядок оплаты страховой премии: одновременно не позднее «14» июня 2019г.».

2. Перерасчет страховой премии по настоящему договору не производится.

3. Во всем остальном, не урегулированном настоящим Дополнительным соглашением, действуют условия Договора страхования.

4. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью договора страхования №43912/919/01747/9 от «23» мая 2019 г.

5. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до момента прекращения договора страхования №43912/919/01747/9 от «23» мая 2019 г.

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

Страховщик:

АО «АльфаСтрахование»

/И.Д. Сахачкая/



Страхователь:

Негосударственный пенсионный фонд
«Профессиональный» (Акционерное общество)

/Ю.А. Зверев /



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

Административное образование городской округ город Сургут

Местонахождение г.Сургут, ул. Энергостроителей, 5

Назначение объекта Помещение

Наименование 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

Состояние помещений/сооружений _____

2. Состав объекта

№	Название составляющих объекта	Краткое описание	общая площадь, в том числе пристрой (кв.м)	площадь застройки (кв.м)	протяжен-ность (м)	№ инвентарный
2	3	4	5	6	7	
1.	Административный корпус	четырёхэтажное, каркасно-железобетонное здание, перегородки-железобетонные панели, лифтовой шахта, IV - этаж открыт; металлические утепленные панели по металлическому каркасу; Паружная отделка-дирижёрские облицовочные панели, фойе-панели - железобетонные плиты.	3003,5	1181,2		1111219

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 продаж № от 14.02.2005</i>	Усик В.Г.	<i>[Подпись]</i> 09.10.2008

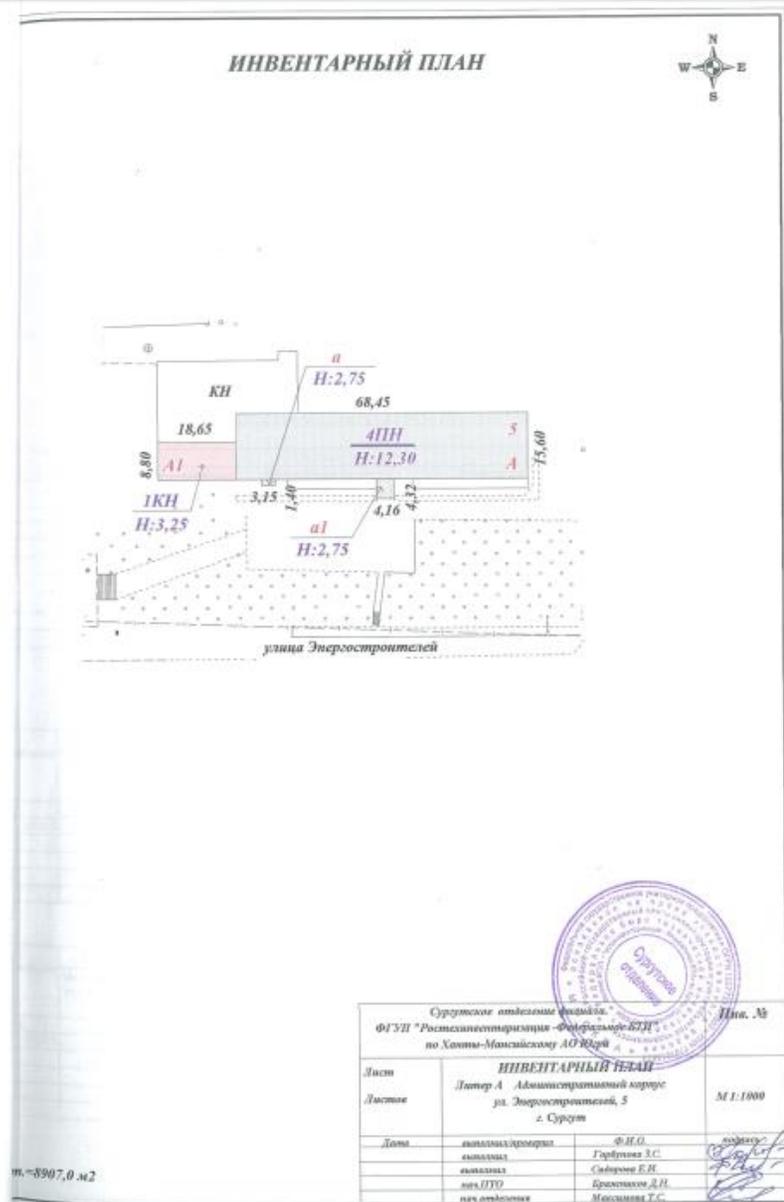
Дата: _____

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 электросети" с/с площадь 5030 кв. м	Договор купли-продажи № 2 от 14.01.2005 г. Визуально с гос. регистрации право № 11-11-764667, выдано 21.01.2005 г.		

II. Экспликация площади земельного участка - кв. м.

по документам	Фактически	Площадь участка			
		застроенная	Незастроенная площадь		
1	2	3	замощенная	озелененная	прочая
		1181,2			

III. Благоустройство здания - кв. м.

Код	Отопление						Централиз. горячее водоснабжение	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		Электроснабжение	Лифты		Радио	Телефон	Вентиляция	Сигнализа-ция
	Централизованное	Жидким газом		Пассажирские	Грузовые				
1	13	14	15	16	17	18	19	20	21
3003,5	0,0	0,0	3003,5	0,0	0,0	0,0		3003,5	0,0

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 объёмов здания и его частей

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчёта площадей по наружному обмеру	Площадь (кв. м)	Высота (м)	Объём (куб. м)
1	2	3	4	5	6
А	Основное строение	68,45*16,60-10,60*6,90 1- этаж	994,7	3	2984
		68,45*16,60 2-3 - этаж	1067,8	6	6407
		68,45*12,0 4 - этаж	821,4	3,3	2711
А1	Основной пристрой	18,66*8,80	164,1	3,26	533
я	Холодный пристрой	1,40*3,15	4,4	2,76	12
я1	Холодный пристрой	4,16*4,32	18	2,76	50

VI. Техническое описание конструктивных элементов здания и определение износа

А Основное строение Год постройки 1972 г. Число этажей IV

Вид 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				Износ в %	Процент износа к строению	Текущие изменения	
			Повреж. к. Уд. весу в %	Удельный вес с поправками	Износ в %	Процент износа к строению			эле- мента	в стро- ении
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
панель	железобетонные свай		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			
крытия	железобетонные плиты		16	1	16,0	15	2,40			
штукатурка	металлочерепица		2	1	2,0	10	0,20			
полы	линолеум, 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			
стенные работы	штукатурка, покраска, структурные обои, керамическая плитка, подвесные потолки, керамическая плитка		18	1	18,0	15	2,70			
технические работы	отопление центральное, холодное, горячее водоснабжение, канализация, вентиляция, электроосвещение-скрытая проводка		13	1	13,0	10	1,30			
технические 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				
резное	электроосвещение - скрытая проводка	4	1	4
ценые				
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., плю-сидл.)	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
Основной пристрой	28/84 в	куб. м	28,90	0,91	26,30	341,24	935,00	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

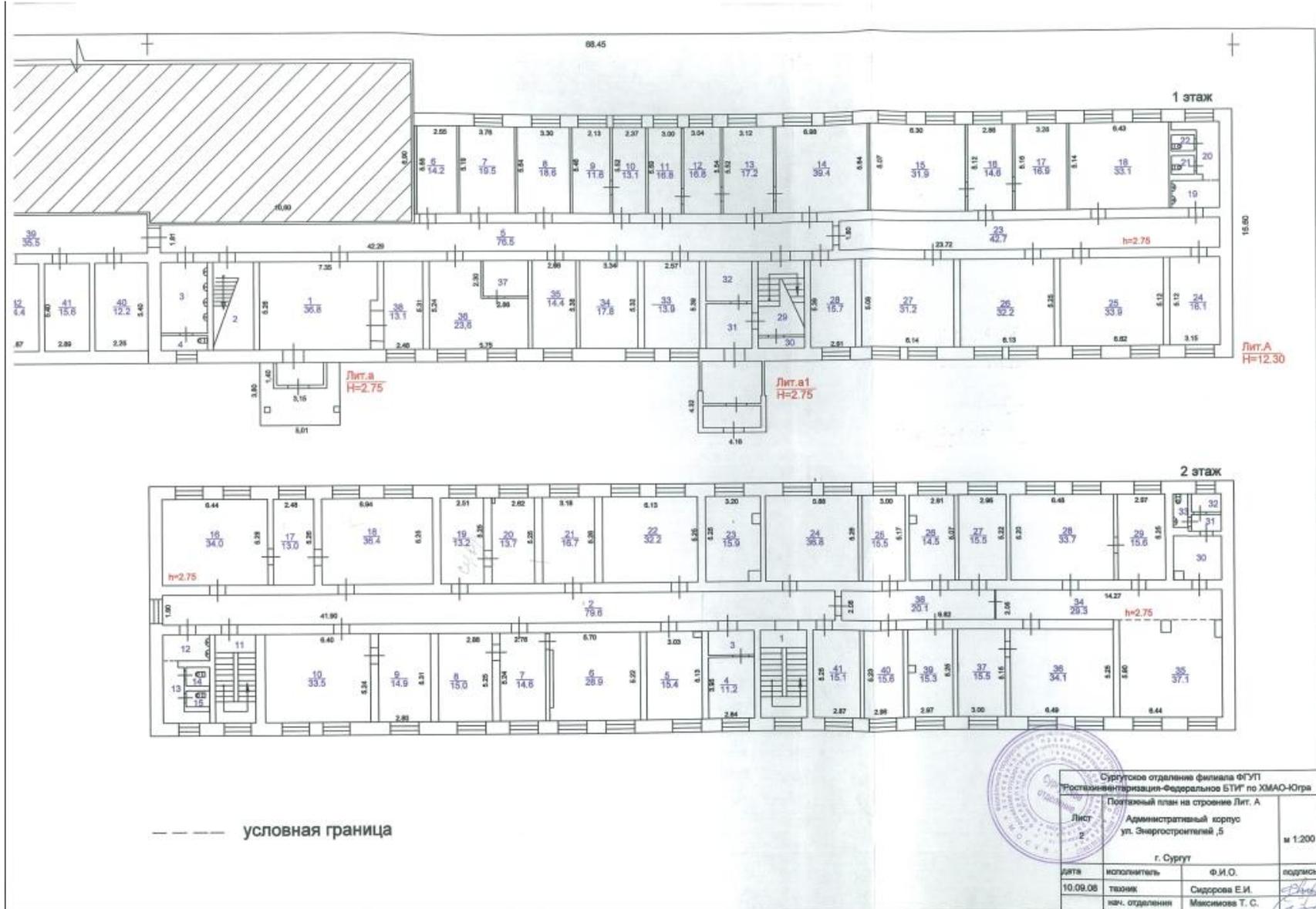
	г.	г.	г.
Исполнил (Ф.И.О., должность)			
Проверил (Ф.И.О., должность)			
Начальник (Ф.И.О.)			
	М.П.	М.П.	М.П.

3 Приложения

Копии документов Заказчика

- Общая часть
- 1 Методология оценки
- 2 Расчет стоимости

3 Приложения



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.
Максимов Т.С.

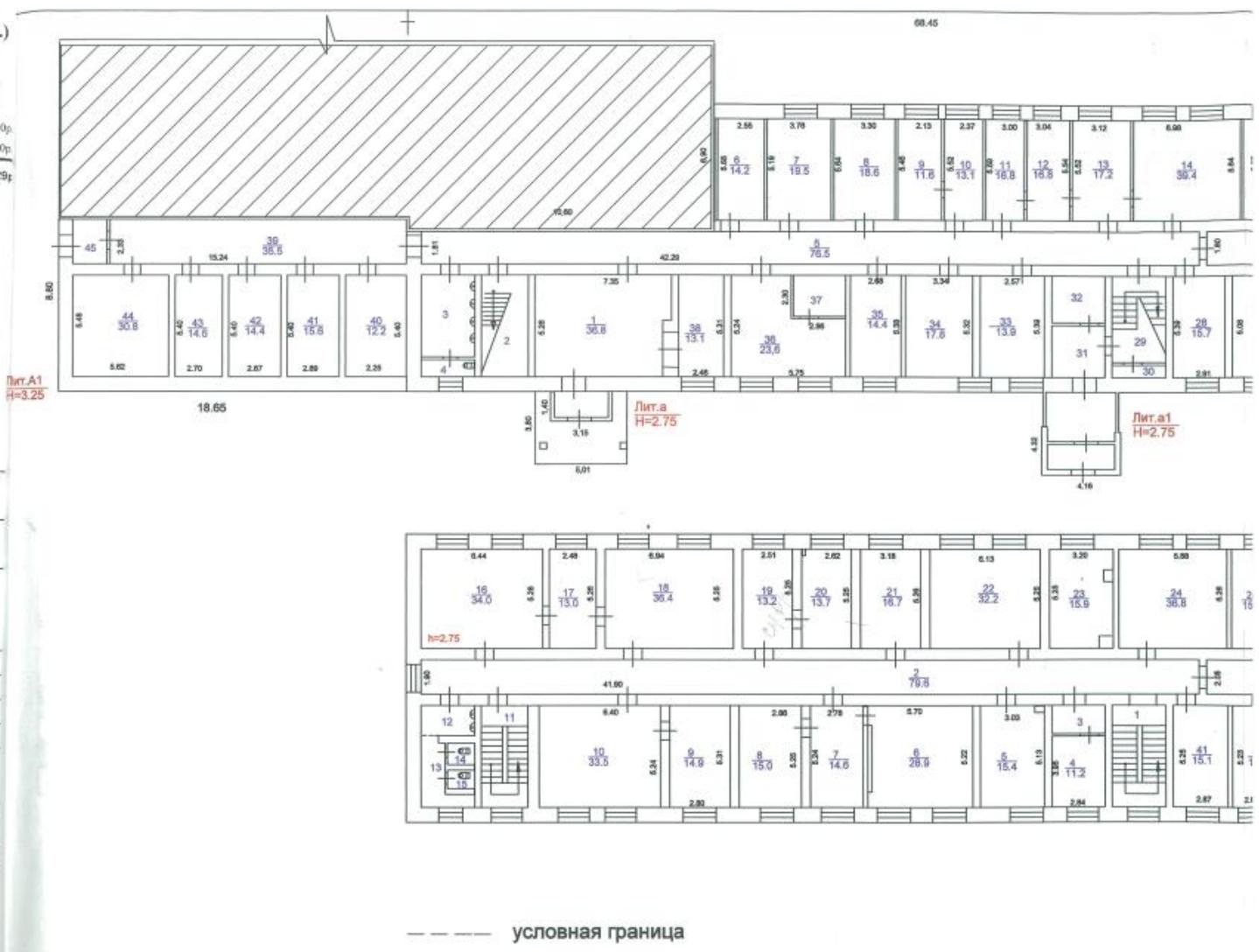
в которых на учет	Фамилия, имя, отчество лица-ответственного за постановку на учет	Подпись, дата
	Усик В.Г.	

ые (справочно):

ГРС-1

ощих обследований

г.	г.	г.



3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения

IV	подсобное	3,12*4,20	13,1	13,1	
17	подсобное	3,45*2,19	7,6	7,6	
18	кабинет	6,00*2,19	13,1	13,1	
19	коридор	6,07*3,08-3,17*0,31	17,7	17,7	
20	санузел	3,56*1,46	4,9	4,9	
21	санузел	1,46*2,47	3,6	3,6	
22	коридор	1,45*1,70	2,5	2,5	
23	кабинет	6,38*4,52-1,65*4,01	22,3	22,3	
24	коридор	13,17*1,52	20,0	20,0	
25	туалет	2,90*1,50	4,4	4,4	
26	подсобное	2,98*2,93	8,7	8,7	
27	электрощитовая	2,23*3,48	7,8	7,8	
28	подсобное	3,48*2,90	10,1	10,1	
29	коридор	11,04*2,90	32,0	32,0	
30	кабинет	4,03*4,11-0,58*0,60	16,2	16,2	
31	кабинет	3,28*4,11	13,5	13,5	
32	кабинет	3,24*4,11	13,3	13,3	
33	кабинет	3,58*4,11	14,7	14,7	
34	кабинет	2,64*4,10	10,8	10,8	
35	венткамера	11,04*3,66-2,91*1,11	37,2	37,2	
36	венткамера	2,74*1,01	2,8	2,8	
37	кабинет	6,24*4,04	25,2	25,2	
38	кабинет	3,20*4,05	13,0	13,0	
39	кабинет	7,38*4,05-0,57*0,69	29,5	29,5	
40	Итого по этажу IV		359,2	288,7	647,9
Всего:			1 836,3	1 167,2	3 003,5

канцелярское	общая	испол.	итого
	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	электронная	1					00001787	17 707,65р.
шкаф	металлический, автоматической	1					11113958	95 141,62р.
шкаф	металлический, автоматической	1					00001786	20 971,08р.
генератор DG 30011D	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-DV-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-DV-1B9	Сплит-система P=6,7 кВт	1					00039474	2 790,00р.
Кондиционер ASHO9 SE	Сплит-система P=2,64 кВт	1					00039486	2 500,00р.
генератор RII 80-50 L3	Резервный P=3 кВт, автономный	1					00039503	9 106,97р.
Сабель дуплекс	1200x820x2100 мм, с высоким поддоном	1					00093052	9 863,32р.
Ванна 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.
Ванна тепловая "Теплошля"	210x230x1000 мм, P=100 Вт	1					11114241	9 968,80р.
Шкаф ШП-315 красный	Металлический	1					00090704	130,00р.
Шкаф ШП-315 красный	Металлический	1					00090741	130,00р.
Шкаф ШП-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%				

**Расходы 2019 г. административного здания по адресу г. Сургут ул.
Энергостроителей,5**

Наименование	Сумма	в т.ч. НДС				
Эксплуатационные расходы						
Охрана и безопасность	1 236 130,50	нет				
Клининг	1 096 934,66	нет				
Вывоз мусора	73 207,74	20%				
ТО ОПС, видеонаблюдения	571 200,00	20%				
Коммунальные расходы						
Электроснабжение	1 371 225,22	20%				
Отопление	794 019,84	20%				
Водоснабжение	15 884,24	20%				
Водоотведение	30 701,44	20%				

**Расходы 1 кв 2020 г. административного здания по адресу г. Сургут ул.
Энергостроителей,5**

Наименование	Сумма	в т.ч. НДС				
Эксплуатационные расходы						
Охрана и безопасность	417 029,50	нет				
Клининг	317 499,00	нет				
Вывоз мусора	19 383,15	20%				
ТО ОПС, видеонаблюдения	84 753,79	20%				
Коммунальные расходы						
Электроснабжение	310 466,16	20%				
Отопление	244 237,96	20%				
Водоснабжение	4 586,66	20%				
Водоотведение	11 201,22	20%				

НЕЗАВИСИМАЯ ГАРАНТИЯ № Д-В-2020-5186

г. Москва

«29» апреля 2020 г.

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

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

заключили настоящий договор о следующем:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1

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

6. Требование Бенефициара должно содержать:

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

7. Требование Бенефициара должно сопровождаться:

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

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

9. Гарант отказывает в удовлетворении требований Бенефициара, если:

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

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

11. Гарантия не может быть отозвана или изменена Гарантом.

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

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

2

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения

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

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


М.П. Ромашин М.П.


Принципал:
ООО «ЮРИЦ»
Адрес: 628406, ХМАО-Югра, г. Сургут, ул. Энергостроителей, д.5, эт.4, пом.404
ОГРН: 1188617007710
ИНН: 8602286305
КПП: 860243001
r/c 40702810930020000687 в Тюменском филиале АО КБ «АГРОПРОМКРЕДИТ»
k/c 3010181050000000962 в РКЦ Ленинский г. Тюмень
БИК 047106962
Телефон: +7 (3462) 45-22-00
e-mail: info@yuriz.ru


М.П. Ромашин М.П.


Прочито и скреплено печатью на 3 листах

Генеральный директор
АО «ЭК «Восток»

М.П. Ромашин



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