

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

№ TAS-2018-00253-6

14 ноября 2019 г.

The EY logo is positioned in the bottom right corner of the page. It consists of the letters 'EY' in a bold, white, sans-serif font. A yellow diagonal line is positioned above the 'Y', extending from the right edge of the logo towards the top right corner of the page. The background of the entire page is a silhouette of several people sitting at a long table in a meeting room, with their reflections visible on the table surface. The lighting is warm and comes from a window behind them, creating a bright glow and long shadows.

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» (Акционерное общество)
105062, Российская Федерация, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11

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

14 ноября 2019 г.

Уважаемый Юрий Александрович,

В соответствии с договором №TAS-2018-00253 от 19 декабря 2018 года и приложением F от 31 октября 2019 года (далее – «Договор»), заключенным между НПФ «Профессиональный» (АО) (далее «Заказчик») и ООО «Эрнст энд Янг – оценка и консультационные услуги» (далее «Исполнитель», «компания EY», «EY») компания EY подготовила отчет об оценке (далее «Отчет») справедливой (рыночной) стоимости прав собственности на нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3 (далее «Объект оценки», «Объект»):

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

Цель оценки и ограничения использования Отчета

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

Заказчик вправе опубликовать Отчет на своем сайте 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).



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

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

Характер и объем услуг

Оценка была проведена в соответствии с действующими на момент подписания 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.

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

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

Результаты и выводы

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

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

На основании проведенного исследования, описанного в настоящем Отчете, мы пришли к выводу о том, что рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на 31 октября 2019 года составила, округленно:

91 000 000 (Девяносто один миллион) рублей, без НДС.

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

Этаж	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб. без НДС
Цоколь	251,1	45 911 392
2-й этаж	161,9	29 601 969
3-й этаж	45,9	8 392 405
3-й этаж	38,8	7 094 234
Итого	497,7	91 000 000

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 арендатор будет исполнять все свои обязательства по уплате арендной платы согласно условиям заключенного договора аренды.



Совершенство бизнеса,
улучшаем мир

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

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

Факс: +7 (495) 755 9700

Ольга Архангельская
Партнер

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

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

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

С уважением,

Ольга Архангельская
Партнер



Принятые обозначения

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

Аббревиатуры

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

Аббревиатуры (продолжение)

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

Общая часть

Методология оценки

**Расчет справедливой
(рыночной) стоимости**

Приложения

1

2

3

Стр. 5

Стр. 20

Стр. 27

Стр. 54

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 нему отношение.
- ▶ Ее профессиональное вознаграждение не зависит от получения минимальной, максимальной или некоторой определенной величины оцениваемой стоимости; достижения заранее обусловленного результата или наступления определенных последующих событий.
- ▶ Ее работа (аналитические исследования, выводы и заключения, и подготовка данного отчета) была выполнена в соответствии с федеральными стандартами оценки.
- ▶ Осмотр Объекта оценки не проводился представителями Исполнителя. Фотографии Объекта оценки предоставлены Заказчиком по состоянию на 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, Олега Тадтаева, Татьяны Павлюченко, Александры Бербеновой и Амаля Хаитова.

С уважением,

Ольга Архангельская

Партнер



Основание для проведения оценки

Договор №TAS-2018-00253 от 19 декабря 2018 года, приложение F от 31 октября 2019 года.

Заказчик

НПФ «Профессиональный» (Акционерное общество)
Юридический адрес: Россия, 105062, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11
Место нахождения: Россия, 105062, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11

Исполнитель

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

Надежность Заказчика

В соответствии с Договором Заказчик гарантирует, что он:

- ▶ 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, который будет проводить оценку по Договору, а именно подтверждает, что:

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

Балансовая стоимость Объекта оценки

▶ По данным Заказчика остаточная балансовая стоимость Объекта оценки на 31.10.2019 составляет 89 665 137 руб.

Общая часть Основные факты и выводы

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

Общая информация, идентифицирующая Отчет

Номер отчета – №ТАС-2018-00253-6
Дата отчета – 14 ноября 2019 года
Срок проведения оценки – октябрь-ноябрь 2019 года

Вид определяемой стоимости

Справедливая (рыночная) стоимость

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

- ▶ Объект – нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, и ассоциированный с ними земельный участок.
- ▶ Имущественные права на Объект – права 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.

Специальные допущения оценки

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

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

Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Согласованная стоимость
Не применялся	91 780 000 руб.*	90 987 000 руб.	91 000 000 руб.

*С учетом корректировки на обременение долгосрочным договором аренды в размере 69 108 401 руб.

Объект оценки

Нежилые помещения и ассоциированный с ними земельный участок, расположенные по адресу: г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3:

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

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

Имущественные права на Объект оценки

Право собственности

Обладатель оцениваемых прав:

НПФ «Профессиональный» (АО)

Цель и назначение оценки.

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

Предполагаемое использование результатов оценки.

Вид стоимости

Рыночная стоимость

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

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

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

Вид стоимости (продолжение)	Согласно Международным стандартам финансовой отчетности (IFRS) 13, справедливая стоимость - это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки. Данному виду стоимости в Федеральных стандартах оценки соответствует рыночная стоимость.
Дата оценки	31 октября 2019 года
Срок проведения оценки	Октябрь-ноябрь 2019 года
Допущения и ограничительные условия	Общие и специальные допущения представлены в разделе Отчета «Допущения и ограничительные условия».

Общая часть

Сведения о Заказчике и Исполнителе

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

Основания для проведения оценки

Договор №TAS-2018-00253 от 19 декабря 2018 года, приложение F от 31 октября 2019 года

Номер Отчета и дата составления

Номер отчета – №TAS-2018-00253-6

Дата отчета – 14 ноября 2019 года

Заказчик

НПФ «Профессиональный» (Акционерное общество)

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

Место нахождения: Россия, 105062, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11

ОГРН: 1147799010325

ИНН: 7701109908

КПП: 770101001

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

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

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

ОГРН – 1047797042171 от 24 декабря 2004 года.

Страховой полис Исполнителя

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

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

Профессиональное образование:

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

номер диплома – ЭВ № 478515;

дата выдачи – 30 июня 1995 года

-Институт профессиональной оценки:

номер диплома – ПП № 32361;

дата выдачи – 11 июня 2003 года

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

Опыт работы – 20 лет.

Квалификация – партнер

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

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 специалистах

1. *Никитин Валентин Сергеевич*

Профессиональное образование:

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

Опыт работы в оценке – 15 лет.

Квалификация – директор.

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

2. *Гринченко Алина Юрьевна*

Профессиональное образование:

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

Опыт работы в оценке – 7 лет.

Квалификация – менеджер.

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

3. *Хаитов Амаль Константинович*

Профессиональное образование:

РАНХиГС при Президенте РФ, 2015 г., диплом №0673326

Опыт работы в оценке – 1 год .

Квалификация – финансовый аналитик.

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

4. *Тадтаев Олег Валерьевич*

Профессиональное образование:

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

Опыт работы в оценке – 2 года.

Квалификация – консультант.

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

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

5. *Павлюченко Татьяна Васильевна*

Профессиональное образование:

Сибирский Федеральный Университет

- номер диплома – 102408 0012606;
- дата выдачи – 03 июля 2018 г.

Опыт работы в оценке – 1 год.

Квалификация – финансовый аналитик.

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

6. *Бербенева Александра Сергеевна*

Профессиональное образование:

Национальный исследовательский университет «Высшая школа экономики», 2018 г.,
диплом – №107724 2244819.

Опыт работы в оценке – 1 год.

Квалификация – финансовый аналитик.

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

Базовые допущения и ограничительные условия

Данный Отчет подготовлен с учетом следующих допущений и ограничительных условий.

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

Дополнительные допущения

- ▶ Исполнителем не проводился осмотр Объекта оценки. Фотографии были предоставлены Заказчиком по состоянию на декабрь 2018 года. Мы предполагаем, что состояние Объекта на Дату оценки идентично его состоянию, отраженному в описаниях и на фотографиях, предоставленных Заказчиком.
- ▶ Мы предполагаем, что условия действующего договора аренды, определяющие размер арендных платежей и санкций за отказ арендатора от исполнения договора, не будут изменены в течение всего срока действия договора аренды.
- ▶ Мы предполагаем, что арендодатель и арендаторы являются независимыми сторонами.
- ▶ Мы предполагаем, что все преимущества, существующие у текущего собственника в отношении Объекта оценки, в том числе условия заключенного договора аренды, сохранятся безусловно и в полном объеме в случае перехода прав собственности на Объект оценки иному лицу.
- ▶ Мы предполагаем, что арендатор будет исполнять все свои обязательства по уплате арендной платы согласно условиям заключенного договора аренды.

Применяемые стандарты оценки:

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

Обоснование применяемых стандартов

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

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

1

Методология оценки

	Стр.
Наиболее эффективное использование	21
Методология оценки	22

Анализ наиболее эффективного использования Объекта

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

Концепция наиболее эффективного использования основана на четырех базовых критериях:

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

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



Затратный подход

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

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

Сравнительный подход

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

В практике оценки используются три подхода:

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

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

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

Доходный подход

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

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

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

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

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

Формула применяется для расчета стоимости в терминальном году:

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

где

I – чистый операционный доход;

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

Метод дисконтирования денежных потоков



Расчет ставки дисконтирования

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

- ▶ аналитического;
- ▶ экспертного и других.

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

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

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

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

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

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

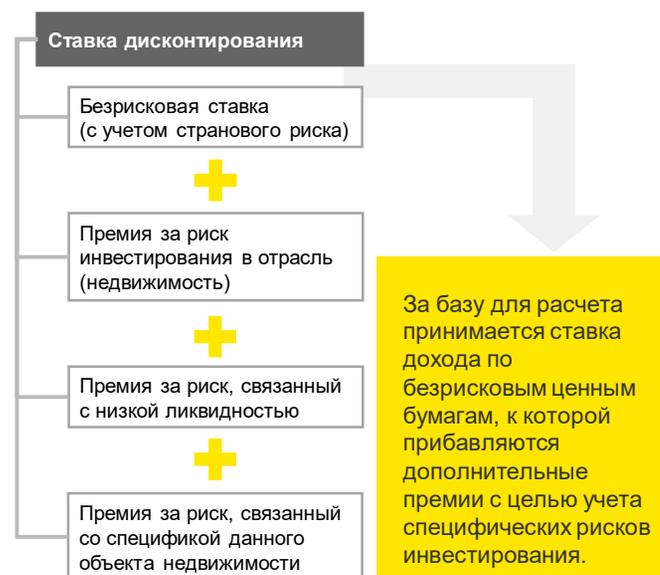
В качестве актива, доступного покупателям и собственникам недвижимости, доходность вложений в который может быть ориентиром уровня доходности вложений с минимально возможным на территории России риском, могут являться Еврооблигации РФ.

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

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

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

Расчет стоимости ставки дисконтирования согласно кумулятивному подходу проводится следующим образом:



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

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

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

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

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

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

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

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

Согласование результатов

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

Критерии, определяющие преимущества каждого подхода в оценке

Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца

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

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

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

2

Расчет справедливой (рыночной) стоимости

	Стр.
Описание Объекта оценки	28
Анализ наиболее эффективного использования	31
Описание выбранной методологии	32
Доходный подход	33
Сравнительный подход	48
Согласование результатов и вывод о стоимости	53

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 487,7 кв. м, расположенные в здании по адресу: г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, включающие в себя:

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

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

- ▶ Выписка из ЕГРН на объект недвижимости (нежилые помещения) от 22.10.2019;
- ▶ Договор аренды земельного участка со множественностью лиц на стороне арендатора (землеустроительное дело №23-66084) №23-32/236 от 08.10.2016

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

Фотографии Объекта оценки представлены справа.

Конструктивные особенности

Нежилые помещения расположены в цоколе, а также на втором и третьем этажах трехэтажного нежилого здания 2005 года постройки общей площадью 1 033 кв. м. Здание находится на первой линии улицы Чернышевского, с которой осуществляется вход в здание.

В здании функционируют следующие инженерные системы:

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

Текущее использование

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

Фотографии Объекта оценки



Источник: Фотографии Заказчика

Основные показатели

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

Источник: данные Заказчика

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Описание Объекта оценки

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

Описание местоположения Объекта

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

Площадь Калининского округа составляет 204,2 кв. км. По данным на 2018 год, на территории округа проживает 203 538 человек.

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

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

Доступность

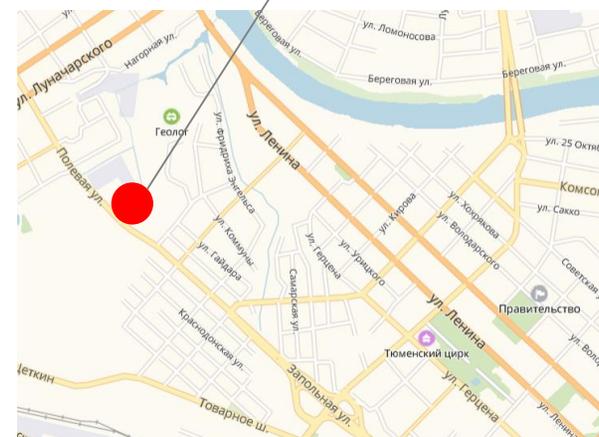
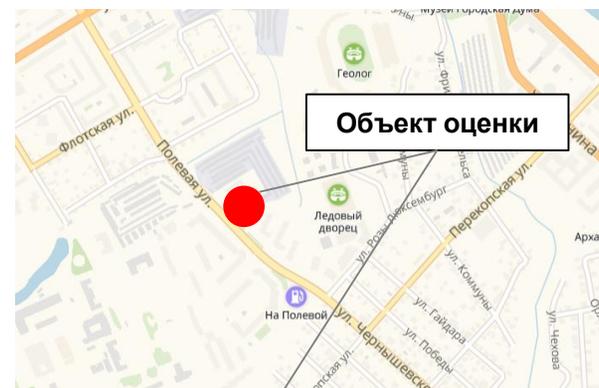
Объект оценки обладает хорошей транспортной и пешеходной доступностью благодаря расположению на первой линии улицы Чернышевского относительно недалеко от центра города. В радиусе 500 метров от Объекта оценки находятся Ледовый дворец, Тюменское президентское кадетское училище, Калининский районный суд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

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

Видимость

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

Местоположение Объекта оценки



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

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

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Описание Объекта оценки

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

Фотографии Объекта оценки были предоставлены Заказчиком.



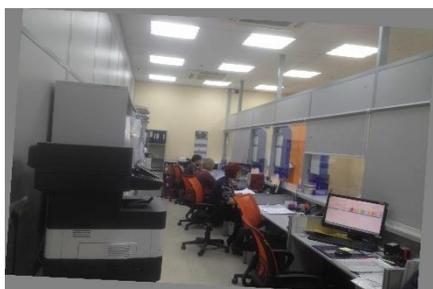
Фасад здания



Входная группа



Операционный зал



Операционный зал



Офисные помещения



Офисные помещения



Коридор



Архив



Туалет и подсобные помещения

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Анализ наиболее эффективного использования

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

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

Концепция наиболее эффективного использования основана на четырех базовых критериях:

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

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

Ниже представлен анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки:

Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки

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

Источник: анализ Исполнителя

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

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

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

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 применяли корректировку на обременение в виде договора долгосрочной аренды.

Доходный подход



Применяемый подход к оценке:

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

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет 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

Основные макроэкономические предположения представлены в таблице справа.

- ▶ Прогнозный период модели – 1 ноября 2019 года – 31 марта 2031 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 помещения. Потенциальный арендный доход от оцениваемых помещений определяется в предположении полной загруженности, без учета потерь от невыплат арендной платы.

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

По результатам проведенного анализа рынка офисной недвижимости г. Тюмень (см. Приложение, а также раздел «Расчет справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки») мы пришли к выводу, что рыночные ставки аренды для помещений составляют 9 000 руб./кв. м/год, без НДС (для помещений на 2 и 3 этажах) и 7 600 руб./кв. м/год, без НДС (для помещения на цокольном этаже), включая эксплуатационные расходы и коммунальные платежи (кроме электричества). Таким образом, текущая ставка аренды по долгосрочному договору существенно выше рыночной ставки аренды.

Согласно п. 8.2 дополнительного соглашения от 13.12.2018, стороны имеют право на односторонний отказ от исполнения обязательства по договору аренды, но такое право арендатора ведет за собой необходимость выплаты арендодателю денежной суммы в размере арендной платы по договору аренды за весь срок договора, не истекший к моменту отказа от исполнения обязательств по договору аренды. По состоянию на Дату оценки денежная выплата за оставшийся срок аренды составит около 192 млн руб.

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

Динамика изменения индекса потребительских цен

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

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

Данные долгосрочного договора

Реквизиты	№ Д-ТЭ-2016-0586 от 24.08.2016
Арендатор	АО «Энергосбытовая компания «Восток»
Арендуемая площадь, кв. м	497,7
Срок действия договора аренды	24.08.2016 – 31.12.2030*
Ставка аренды, руб./кв. м/год, без НДС, эксплуатационных и коммунальных платежей	24 078*
Ежегодная индексация ставки аренды с 01.01.2020	6%*

Источник: данные Заказчика

* В соответствии с дополнительным соглашением № ДС-ТЭ-2018-1991 от 13.12.2018 к договору аренды

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

По данным финансовой отчетности арендатора на конец 2018 года и 9 мес. 2019 года выручка АО «Энергосбытовая компания «Восток» составляет 38,5 млрд руб. и 25,0 млрд. руб. соответственно, а чистая прибыль – 1,2 млрд руб. и 371,7 млн руб., что свидетельствует о высокой платежеспособности арендатора.

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

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

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

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

Для расчета рыночной ставки аренды офисных помещений на Дату оценки мы использовали метод сравнения продаж. В качестве объектов-аналогов 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 уточнили информацию.

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

Как правило, на рынке офисной недвижимости помещения выставляются в аренду/на продажу по конечным ценам. Наличие НДС в ставках аренды и ценах продажи дополнительно уточнялось в ходе интервьюирования брокеров или собственников по телефону. В случаях, когда собственник не является плательщиком НДС (компания на УСН, физические лица и проч.), также уточнялось, что указанная цена или ставка аренды отражает конечную цену сделки (то есть дополнительно на сумму НДС не увеличивается). Таким образом, когда участником сделки является компания-плательщик НДС, она сможет продать или сдать в аренду помещение по той же цене, которая сложилась на рынке, однако, эта цена будет включать НДС. Соответственно, ставки аренды и цены продаж на помещения, предлагающиеся собственниками, находящимися на УСН, или физическими лицами, воспринимаются как конечные условия, и, соответственно, также очищались от НДС.

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

Расчет ставки аренды офисных помещений на 2 и 3 этажах

Для расчета рыночной ставки аренды офисных помещений на 2 и 3 этажах на Дату оценки мы использовали метод сравнения продаж. В качестве объектов-аналогов для расчета ставки аренды были выбраны предложения помещений, сопоставимых по своим характеристикам с оцениваемыми.

Характеристика	Оцениваемые помещения на 2 и 3 этажах	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	
Источник информации		http://www.denowa.ru/629	http://www.denowa.ru/2934	http://www.denowa.ru/2933	http://www.denowa.ru/2883	https://tyumen.cian.ru/rent/commercial/217792669/	
Телефон		8 (969) 803-32-35	8 (969) 803-32-35	8 (969) 803-32-35	8 (969) 803-32-35	8 (922) 479-97-92	
Ставка аренды, руб./кв. м/год, без НДС		11 000	8 000	10 000	7 000	11 000	
Коммунальные платежи		Включены, кроме электричества	Включены, кроме электричества	Включены, кроме электричества	Не включены	Включены, кроме электричества	
Эксплуатационные платежи		Включены	Включены	Включены	Не включены	Включены	
Абсолютная корректировка		0	0	0	1 300	0	
Скорректированная ставка		11 000	8 000	10 000	8 300	11 000	
Тип (предложение/сделка)		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	
Корректировка		-4,8%	-4,8%	-4,8%	-4,8%	-4,8%	
Скорректированная ставка		10 472	7 616	9 520	7 902	10 472	
Время предложения/сделки	31.10.2019	Октябрь 2019 г.	Октябрь 2019 г.	Октябрь 2019 г.	Октябрь 2019 г.	Октябрь 2019 г.	
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%	
Скорректированная ставка		10 472	7 616	9 520	7 902	10 472	
							
Местоположение	ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3	ул. Республики, д. 85	ул. Пермякова, д. 1, стр. 5	ул. Челюскинцев, д. 10	ул. Кирова, д. 40/33	ул. Герцена, д. 64	
Корректировка		0%	0%	-5%	-5%	-5%	
Общая площадь, кв. м	246,6	370,0	315,0	344,0	170,0	257,0	
Корректировка		2%	1%	1%	-2%	0%	
Доля помещений на 2 этаже и выше	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%	
Совокупная корректировка		2%	1%	-4%	-6%	-5%	
Скорректированная ставка		10 652	7 695	9 171	7 390	9 966	
Отделка и состояние помещений	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	
Абсолютная корректировка		0	0	0	0	0	
Скорректированная ставка		10 652	7 695	9 171	7 390	9 966	
Вес		20%	20%	20%	20%	20%	
Рыночная ставка аренды, руб./кв. м/год, без НДС, включая эксплуатационные и коммунальные расходы (кроме электричества)	9 000						

Источник: расчеты и предположения Исполнителя

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

Расчет ставки аренды офисных помещений на цокольном этаже

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

Характеристика	Оцениваемые помещения на цокольном этаже	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Источник информации		http://www.denowa.ru/629	http://www.denowa.ru/2934	http://www.denowa.ru/2933	http://www.denowa.ru/2883	https://tyumen.cian.ru/rent/commercial/217792669/	https://tyumen.cian.ru/rent/commercial/220087420/
Телефон		8 (969) 803-32-35	8 (969) 803-32-35	8 (969) 803-32-35	8 (969) 803-32-35	8 (922) 479-97-92	8 (982) 130-23-32
Ставка аренды, руб./кв. м/год, без НДС		11 000	8 000	10 000	7 000	11 000	6 000
Коммунальные платежи		Включены, кроме электричества	Включены, кроме электричества	Включены, кроме электричества	Не включены	Включены, кроме электричества	Включены, кроме электричества
Эксплуатационные платежи		Включены	Включены	Включены	Не включены	Включены	Включены
Абсолютная корректировка		0	0	0	1 300	0	0
Скорректированная ставка аренды		11 000	8 000	10 000	8 300	11 000	6 000
Тип (предложение/сделка)		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		-4,8%	-4,8%	-4,8%	-4,8%	-4,8%	-4,8%
Скорректированная ставка аренды		10 472	7 616	9 520	7 902	10 472	5 712
Время предложения/сделки	31.10.2019	Октябрь 2019 г.	Октябрь 2019 г.	Октябрь 2019 г.	Октябрь 2019 г.	Октябрь 2019 г.	Октябрь 2019 г.
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды		10 472	7 616	9 520	7 902	10 472	5 712
							
Местоположение	ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3	ул. Республики, д. 85	ул. Пермякова, д. 1, стр. 5	ул. Челюскинцев, д. 10	ул. Кирова, д. 40/33	ул. Герцена, д. 64	ул. Челюскинцев, д. 48
Корректировка		0%	0%	-5%	-5%	-5%	-5%
Общая площадь, кв. м	251,1	370,0	315,0	344,0	170,0	257,0	100,0
Корректировка		2%	1%	1%	-2%	0%	-4%
Доля помещений в подвале	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
Доля помещений в цоколе	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Доля помещений на 2 этаже и выше	0%	100%	100%	100%	100%	100%	0%
Корректировка		-11%	-11%	-11%	-11%	-11%	14%
Совокупная корректировка		-10%	-10%	-14%	-17%	-15%	4%
Скорректированная ставка аренды		9 461	6 835	8 146	6 564	8 852	5 966
Отделка и состояние помещений	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Абсолютная корректировка		0	0	0	0	0	0
Скорректированная ставка аренды		9 461	6 835	8 146	6 564	8 852	5 966
Вес		16,7%	16,7%	16,7%	16,7%	16,7%	16,7%
Рыночная ставка аренды, руб./кв. м/год, без НДС, включая эксплуатационные и коммунальные расходы (кроме электричества),	7 600						

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. Тюмени является включение в арендную ставку эксплуатационных расходов и коммунальных платежей (кроме электричества). Ставки аренды аналогов №1-3, 5, 6 также включают эксплуатационные и коммунальные расходы, кроме электричества.

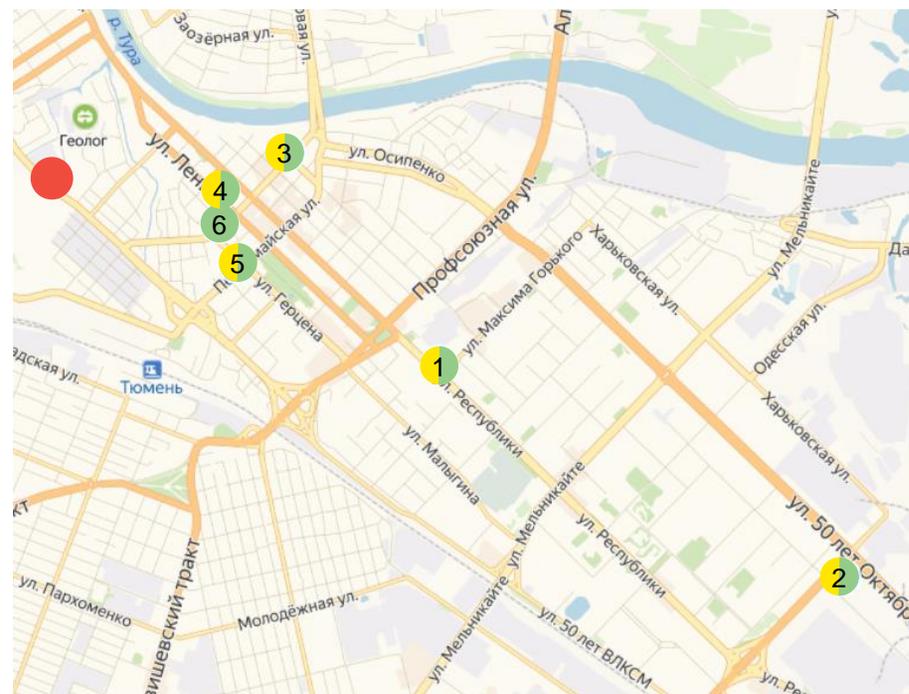
Ставка аренды аналога №4 не включает расходы, соответственно к ней должна быть применена корректировка. Абсолютная корректировка для данного объекта определена на основании фактических данных Заказчика по оцениваемому помещению: расходы на коммунальные услуги (водоснабжение, водоотведение, отопление) составляют 200 руб./кв. м/год, без НДС, эксплуатационные расходы – 1 000 руб./кв. м/год, без НДС.

Корректировка на тип цены (сделка/ предложение). Для объектов, предлагаемых в аренду, запрашиваемые ставки, как правило, несколько выше тех, по которым фактически заключаются сделки. По результатам анализа рынка и интервьюирования брокеров было выявлено, что корректировка на предложение может составлять около 5%. Значение корректировки было определено на уровне 4,8%, согласно Справочнику Лейфера для высококлассных офисов (офисы класса А, В, стр. 280).

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

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

Расположение объектов-аналогов



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

- Объект оценки (ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3)
- Аналоги для 2 и 3 этажа
- 1 ул. Республики, д. 85
- 2 ул. Пермякова, д. 1, стр. 5
- 3 ул. Челюскинцев, д. 10
- 4 ул. Кирова, д. 40/33
- 5 ул. Герцена, д. 64
- Аналоги для цокольного этажа
- 1 ул. Республики, д. 85
- 2 ул. Пермякова, д. 1, стр. 5
- 3 ул. Челюскинцев, д. 10
- 4 ул. Кирова, д. 40/33
- 5 ул. Герцена, д. 64
- 6 ул. Челюскинцев, д. 28

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости Доходный подход

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

Диапазоны корректировок на местоположение представлены в таблице ниже.

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

Аналоги № 1-2 по местоположению сопоставимы с Объектом оценки, поэтому корректировка к их ставкам аренды не применялась.

Аналоги № 3, 4, 5, 6 (аналог №6 используется только для расчета рыночной ставки помещения в цоколе) расположены в центре города/ближе к центру города, что является более престижным местоположением для офисной недвижимости в Тюмени относительно Объекта оценки. Для данных аналогов была применена корректировка к их ставкам аренды -5%.

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. 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 от 500 тыс. до 1 млн человек, стр. 201):

$$Y = 1,1927x^{-0,042}, \text{ где:}$$

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:

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

$K_{пл.}$ -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.

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

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

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

$$K_3 = \frac{Do_1 + Do_2 * k_2 + Do_3 * k_3}{Da_1 + Da_2 * k_2 + Da_3 * k_3} * 100\%, \text{ где:}$$

K₃ – корректирующий коэффициент на наличие помещений, расположенных на 2-м этаже (и выше), в цоколе и в подвале;

Do₁, Do₂, Do₃ – доля помещений Объекта оценки, расположенных на 2-м этаже (и выше), в цоколе и в подвале;

Da₁, Da₂, Da₃ – доля помещений аналога, расположенных на 2-м этаже (и выше), в цоколе и в подвале;

k₂ – коэффициент, учитывающий разницу в стоимости помещений, расположенных на 2-м этаже (и выше), относительно помещений в цоколе (0,89);

k₃ – коэффициент, учитывающий разницу в стоимости помещений, расположенных на 2-м этаже (и выше), относительно помещений в подвале (0,78).

Значение коэффициента определено по данным Справочника Лейфера для городов с численностью от 500 тыс. до 1 млн человек.

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

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости Доходный подход

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

Прогнозная динамика изменения рыночной ставки аренды была определена на уровне инфляции (таблица «Макроэкономические предположения» на слайдах выше). Изменение ИПЦ за ноябрь-декабрь 2019 года было определено с учетом накопленной инфляции за январь-октябрь 2019 года (2,32%) и консенсус-прогноза инфляции на 2019 год (3,84%). Таким образом, динамика ИПЦ с Даты оценки до конца 2019 года была определена на уровне 1,48%.

Расчет действительного валового дохода от аренды

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

После окончания долгосрочного договора аренды, оцениваемые помещения предполагается пересдать блоками (один блок – помещения на 2 и 3 этажах, второй блок – помещение на цокольном этаже). Мы предполагаем стабилизированную недозагрузку на уровне 5%.

Расчет чистого операционного дохода.

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

► **Эксплуатационные расходы и коммунальные расходы.**

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

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

Заказчиком были предоставлены фактические эксплуатационные и коммунальные расходы с 01.10.2018-30.09.2019 за все здание, в котором расположены оцениваемые помещения. В расчетах мы предполагали полное возмещение электроэнергии арендаторами, что соответствует рыночной практике аренды офисной недвижимости в г. Тюмень. Следовательно, фактические затраты на электроэнергию не учитывались. Остальные расходы, пересчитанные на кв. м арендопригодной площади, представлены в таблице ниже.

Фактические эксплуатационные и коммунальные расходы (кроме электричества)

Показатель	Значение, руб./кв. м/год, без НДС
Эксплуатационные расходы	1 919
Охрана	1 247
Вывоз ТКО	69
Уборка	536
Охранная и пожарная сигнализация	67
Коммунальные расходы (кроме электричества)	206
Вода	36
Тепло	170

Источник: данные Заказчика

Расходы на охрану составили 1 247 руб./кв. м, без учета НДС, которые значительно превышают рыночный уровень ввиду специфики деятельности арендатора – расчетный центр. Расходы на охрану были определены на рыночной уровне – 400 руб./кв. м/год, без НДС, в соответствии с данными в таблице ниже.

Источник	Значение, руб./кв. м/год, без НДС	Расчет
Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY	620	10,0% от ОПЕХ
Вольнова В. А. «Анализ состава арендной ставки на примере оценки офисных помещений с использованием доходного подхода»	270	3,2% от арендной ставки
Фактические данные Заказчика по сопоставимому объекту недвижимости в г. Сургуте	300	Факт
Итого, округлённо	400	

Таким образом, с учетом расходов на охрану на уровне 400 руб./кв. м, без НДС, эксплуатационные и коммунальные расходы (кроме электричества) были определены на уровне 1 300 руб./кв. м, без НДС.

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

- ▶ **Земельные платежи.** Согласно договору аренды земельного участка от 08.10.2016 № 23-32/236, здание, в котором находятся оцениваемые помещения, расположено на земельном участке 943 кв. м (кадастровый номер 72:23:0216003:5651). Доля ЗУ, относимая к Объекту оценки, составляет 457,93 кв. м. Земельные платежи определены на уровне фактических платежей по данным Заказчика и составляют 74 770 рублей в год. В расчет заложено предположение о росте величины земельных платежей ввиду переоценки кадастровой стоимости земельного участка 1 раз в 5 лет, начиная с 2025 года на величину накопленного роста рыночных ставок аренды.
- ▶ **Налог на имущество.** Согласно закону Тюменской области «О налоге на имущество организаций» № 172 от 27.11.2003, если объект недвижимого имущества не соответствует определенным критериям, а именно не является административно-деловым центром или торговым центром общей площадью свыше 8 000 квадратных метров, введенным в эксплуатацию до 1 января 2012 года, и следовательно, не включен в перечень объектов, налог по которым рассчитывается от кадастровой стоимости, налог на имущество определяется как 2,2% от остаточной балансовой стоимости. По данным Заказчика остаточная балансовая стоимость Объекта оценки на 31.10.2019 составляет 89 665 137 руб. Месячная амортизация составляет 286 470 руб.
- ▶ **Страховые платежи.** Сумма страховых платежей определена на уровне фактических платежей и составили 45 500 руб./год. Страховые платежи считаются неизменными в течение прогнозного периода.
- ▶ **Фонд капитальных затрат.** В состав операционных расходов включен капитальный резерв в размере 1% от потенциального валового дохода, определенного на основании рыночного денежного потока.
- ▶ **Брокерская комиссия.** При заключении новых договоров аренды мы включили в денежный поток оплату брокерам комиссионных за сдачу помещений в аренду в размере месячного арендного платежа (8,33% от годового), что соответствует рыночной практике. Для расчета комиссии брокеров в капитализируемый постпрогнозный год модели мы предположили смену арендаторов каждые 5 лет.

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

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 10% (для денежного потока до налогообложения). Ставка капитализации определена как ставка дисконтирования за вычетом среднегодового роста арендных ставок коммерческой недвижимости (14% - 4% = 10%).

Расчет терминальной стоимости

Показатель	Значение
Ставка аренды в терминальном году, руб./кв. м/год	
Помещения на 2 и 3 этажах	14 239
Помещения на цокольном этаже	12 024
Потенциальный валовый доход	6 530 361
Потери платежей	(357 537)
Потери от неполной загруженности	(326 518)
Потери от неплатежей	(31 019)
Действительный валовый доход	6 172 823
Операционные расходы	(2 273 377)
Эксплуатационные расходы	(1 033 610)
Земельные платежи	(110 264)
Расходы на страхование	(45 500)
Налог на имущество	(1 084 003)
Чистый операционный доход	3 899 447
Брокерская комиссия за сдачу в аренду	(103 397)
Фонд капитальных затрат	(65 297)
Денежный поток	3 730 752
Терминальная стоимость	37 307 517
Брокерская комиссия за продажу	(186 538)
Итого, доход от продажи Объекта, руб.	37 120 979

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

Расчет ставки дисконтирования

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

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

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

Расчет стоимости ставки дисконтирования согласно кумулятивному подходу проводится следующим образом:

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

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

Премия за риск инвестирования в отрасль

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

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

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

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

Исходя из того, что Тюмень – развитый региональный город, административный центр Тюменской области с населением около 790 тыс. человек, риск инвестирования в отрасль определен на уровне 2%.

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Премия за риск, связанный со спецификой данного объекта недвижимости

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

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

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

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

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

Премия за риск, связанный с низкой ликвидностью

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

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

Анализ ликвидности Объекта оценки

На ликвидность офисных помещений оказывает влияние ряд факторов:

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

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

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

Расчет валютной корректировки представлен в таблице на следующем слайде.

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет 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									
Незффективный менеджмент	динамичный		1								
Неправильное оформление договоров аренды	динамичный	1									
Количество наблюдений		4	4	0	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		4	8	0	0	0	0	0	0	0	0
Сумма	12										
Количество факторов	8										
Поправка на риск вложений в объект											1,50

Источник: анализ Исполнителя

*данные риски заложены в безрисковой ставке

Расчет валютной корректировки

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

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

** среднее значение за год, %

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

В расчете применяется ставка дисконтирования 14%. В таблице ниже представлен расчет ставки дисконтирования для Объекта оценки.

Показатель	Значение
Безрисковая ставка	4,06%
Премия за риск инвестирования в отрасль	2,00%
Срок экспозиции, мес.	12,0
Премия за риск, связанный с низкой ликвидностью	4,06%
Премия за риск, связанный со спецификой данного объекта недвижимости	1,50%
Ставка дисконтирования для долл. потоков	11,62%
Валютная корректировка	1,021
Ставка дисконтирования для рублевых потоков (округленно)	14,00%

Источник: анализ Исполнителя

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

Прогноз денежных потоков

Номер периода	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Начало периода	1 ноя 19	1 янв 20	1 апр 20	1 июл 20	1 окт 20	1 янв 21	1 апр 21	1 июл 21	1 окт 21	1 янв 22	1 апр 22	1 июл 22	1 окт 22	1 янв 23	1 апр 23	1 июл 23	1 окт 23	1 янв 24
Конец периода	31 дек 19	31 мар 20	30 июн 20	30 сен 20	31 дек 20	31 мар 21	30 июн 21	30 сен 21	31 дек 21	31 мар 22	30 июн 22	30 сен 22	31 дек 22	31 мар 23	30 июн 23	30 сен 23	31 дек 23	31 мар 24
ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД																		
Потенциальный доход от помещений	2 002 750	3 158 319	3 158 319	3 193 025	3 193 025	3 320 100	3 356 990	3 393 880	3 393 880	3 519 306	3 558 409	3 597 513	3 597 513	3 730 464	3 771 914	3 813 363	3 813 363	3 987 304
по действующим договорам	2 002 750	3 158 319	3 158 319	3 193 025	3 193 025	3 320 100	3 356 990	3 393 880	3 393 880	3 519 306	3 558 409	3 597 513	3 597 513	3 730 464	3 771 914	3 813 363	3 813 363	3 987 304
по новым договорам																		
Итого, потенциальный валовой доход	2 002 750	3 158 319	3 158 319	3 193 025	3 193 025	3 320 100	3 356 990	3 393 880	3 393 880	3 519 306	3 558 409	3 597 513	3 597 513	3 730 464	3 771 914	3 813 363	3 813 363	3 987 304
ПОТЕРИ ПЛАТЕЖЕЙ																		
Потери от неполной загруженности помещений																		
Потери от неплатежей																		
Итого, потери платежей																		
ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД	2 002 750	3 158 319	3 158 319	3 193 025	3 193 025	3 320 100	3 356 990	3 393 880	3 393 880	3 519 306	3 558 409	3 597 513	3 597 513	3 730 464	3 771 914	3 813 363	3 813 363	3 987 304
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ																		
Эксплуатационные расходы																		
Земельные платежи	(12 496)	(18 590)	(18 590)	(18 795)	(18 795)	(18 436)	(18 641)	(18 846)	(18 846)	(18 436)	(18 641)	(18 846)	(18 846)	(18 436)	(18 641)	(18 846)	(18 846)	(18 590)
Расходы на страхование	(7 604)	(11 313)	(11 313)	(11 437)	(11 437)	(11 219)	(11 344)	(11 468)	(11 468)	(11 219)	(11 344)	(11 468)	(11 468)	(11 219)	(11 344)	(11 468)	(11 468)	(11 313)
Налог на имущество	(492 370)	(489 219)	(484 493)	(479 766)	(475 039)	(469 524)	(464 798)	(460 071)	(455 344)	(450 617)	(445 891)	(441 164)	(436 437)	(431 710)	(426 984)	(422 257)	(417 530)	(412 016)
Итого, операционные расходы	(512 470)	(519 123)	(514 396)	(509 998)	(505 271)	(499 180)	(494 783)	(490 386)	(485 659)	(480 273)	(475 876)	(471 479)	(466 752)	(461 366)	(456 969)	(452 572)	(447 845)	(441 919)
ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД	1 490 280	2 639 196	2 643 923	2 683 028	2 687 755	2 820 920	2 862 207	2 903 494	2 908 221	3 039 033	3 082 533	3 126 034	3 130 761	3 269 098	3 314 945	3 360 792	3 365 519	3 545 386
ПРОЧИЕ РАСХОДЫ																		
Брокерская комиссия за сдачу в аренду																		
Фонд капитальных затрат	(6 781)	(10 472)	(10 567)	(10 662)	(10 759)	(10 856)	(10 965)	(11 075)	(11 186)	(11 298)	(11 410)	(11 524)	(11 639)	(11 754)	(11 870)	(11 987)	(12 105)	(12 224)
Итого, прочие расходы	(6 781)	(10 472)	(10 567)	(10 662)	(10 759)	(10 856)	(10 965)	(11 075)	(11 186)	(11 298)	(11 410)	(11 524)	(11 639)	(11 754)	(11 870)	(11 987)	(12 105)	(12 224)
Денежный поток до налогообложения	1 483 499	2 628 724	2 633 356	2 672 366	2 676 996	2 810 064	2 851 242	2 892 419	2 897 035	3 027 735	3 071 123	3 114 510	3 119 122	3 257 344	3 303 075	3 348 805	3 353 414	3 533 162
Фактор дисконтирования	0,9891	0,9625	0,9316	0,9015	0,8723	0,8442	0,8173	0,7909	0,7652	0,7406	0,7170	0,6938	0,6713	0,6497	0,6290	0,6087	0,5889	0,5699
Дисконтированный денежный поток	1 467 356	2 530 187	2 453 238	2 409 187	2 335 012	2 372 357	2 330 227	2 287 547	2 216 814	2 242 414	2 201 889	2 160 890	2 093 833	2 116 390	2 077 547	2 038 294	1 974 835	2 013 500
Стоимость Объекта оценки на Дату оценки, руб., без НДС, округленно	90 987 000																	

Источник: расчеты Исполнителя

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Доходный подход

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

Прогноз денежных потоков

Номер периода	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36
Начало периода	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	1 янв 27	1 апр 27	1 июл 27	1 окт 27	1 янв 28	1 апр 28	1 июл 28
Конец периода	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	31 мар 27	30 июн 27	30 сен 27	31 дек 27	31 мар 28	30 июн 28	30 сен 28
ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД																		
Потенциальный доход от помещений	3 987 304	4 031 121	4 031 121	4 191 550	4 238 122	4 284 695	4 284 695	4 443 043	4 492 410	4 541 777	4 541 777	4 709 625	4 761 954	4 814 283	4 814 283	5 033 880	5 033 880	5 089 197
по действующим договорам	3 987 304	4 031 121	4 031 121	4 191 550	4 238 122	4 284 695	4 284 695	4 443 043	4 492 410	4 541 777	4 541 777	4 709 625	4 761 954	4 814 283	4 814 283	5 033 880	5 033 880	5 089 197
по новым договорам																		
Итого, потенциальный валовой доход	3 987 304	4 031 121	4 031 121	4 191 550	4 238 122	4 284 695	4 284 695	4 443 043	4 492 410	4 541 777	4 541 777	4 709 625	4 761 954	4 814 283	4 814 283	5 033 880	5 033 880	5 089 197
ПОТЕРИ ПЛАТЕЖЕЙ																		
Потери от неполной загрузки помещений																		
Потери от неплатежей																		
Итого, потери платежей																		
ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД	3 987 304	4 031 121	4 031 121	4 191 550	4 238 122	4 284 695	4 284 695	4 443 043	4 492 410	4 541 777	4 541 777	4 709 625	4 761 954	4 814 283	4 814 283	5 033 880	5 033 880	5 089 197
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ																		
Эксплуатационные расходы																		
Земельные платежи	(18 590)	(18 795)	(18 795)	(22 348)	(22 596)	(22 844)	(22 844)	(22 348)	(22 596)	(22 844)	(22 844)	(22 348)	(22 596)	(22 844)	(22 844)	(22 534)	(22 534)	(22 782)
Расходы на страхование	(11 313)	(11 437)	(11 437)	(11 219)	(11 344)	(11 468)	(11 468)	(11 219)	(11 344)	(11 468)	(11 468)	(11 219)	(11 344)	(11 468)	(11 468)	(11 313)	(11 313)	(11 437)
Налог на имущество	(407 289)	(402 562)	(397 835)	(393 109)	(388 382)	(383 655)	(378 928)	(374 202)	(369 475)	(364 748)	(359 233)	(354 507)	(349 780)	(345 053)	(340 326)	(335 600)	(330 873)	(326 146)
Итого, операционные расходы	(437 192)	(432 794)	(428 067)	(426 675)	(422 322)	(417 968)	(413 241)	(407 768)	(403 415)	(399 061)	(393 546)	(388 073)	(383 720)	(379 366)	(374 639)	(369 447)	(364 720)	(360 365)
ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД	3 550 112	3 598 327	3 603 054	3 764 874	3 815 801	3 866 727	3 871 454	4 035 274	4 088 995	4 142 716	4 148 231	4 321 552	4 378 235	4 434 918	4 439 644	4 664 433	4 669 160	4 728 832
ПРОЧИЕ РАСХОДЫ																		
Брокерская комиссия за сдачу в аренду																		
Фонд капитальных затрат	(12 344)	(12 466)	(12 589)	(12 713)	(12 838)	(12 965)	(13 092)	(13 221)	(13 351)	(13 483)	(13 616)	(13 750)	(13 885)	(14 022)	(14 160)	(14 300)	(14 441)	(14 583)
Итого, прочие расходы	(12 344)	(12 466)	(12 589)	(12 713)	(12 838)	(12 965)	(13 092)	(13 221)	(13 351)	(13 483)	(13 616)	(13 750)	(13 885)	(14 022)	(14 160)	(14 300)	(14 441)	(14 583)
Денежный поток до налогообложения	3 537 768	3 585 861	3 590 465	3 752 161	3 802 963	3 853 763	3 858 362	4 022 053	4 075 644	4 129 233	4 134 615	4 307 802	4 364 349	4 420 895	4 425 484	4 650 133	4 654 719	4 714 249
Фактор дисконтирования	0,5516	0,5338	0,5164	0,4999	0,4839	0,4683	0,4531	0,4385	0,4245	0,4108	0,3975	0,3847	0,3724	0,3604	0,3487	0,3374	0,3266	0,3160
Дисконтированный денежный поток	1 951 372	1 914 030	1 854 269	1 875 538	1 840 208	1 804 573	1 748 071	1 763 706	1 730 115	1 696 262	1 643 332	1 657 175	1 625 296	1 593 191	1 543 068	1 569 041	1 520 144	1 489 870

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	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49
Начало периода	1 окт 28	1 янв 29	1 апр 29	1 июл 29	1 окт 29	1 янв 30	1 апр 30	1 июл 30	1 окт 30	1 янв 31	1 апр 31	1 июл 31	1 окт 31
Конец периода	31 дек 28	31 мар 29	30 июн 29	30 сен 29	31 дек 29	31 мар 30	30 июн 30	30 сен 30	31 дек 30	31 мар 31	30 июн 31	30 сен 31	31 дек 31
ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД													
Потенциальный доход от помещений	5 089 197	5 291 735	5 350 532	5 409 329	5 409 329	5 609 239	5 671 564	5 733 889	5 733 889	1 586 476	1 619 907	1 653 842	1 670 136
по действующим договорам	5 089 197	5 291 735	5 350 532	5 409 329	5 409 329	5 609 239	5 671 564	5 733 889	5 733 889				
по новым договорам										1 586 476	1 619 907	1 653 842	1 670 136
Итого, потенциальный валовой доход	5 089 197	5 291 735	5 350 532	5 409 329	5 409 329	5 609 239	5 671 564	5 733 889	5 733 889	1 586 476	1 619 907	1 653 842	1 670 136
ПОТЕРИ ПЛАТЕЖЕЙ													
Потери от неполной загруженности помещений										(79 324)	(80 995)	(82 692)	(83 507)
Потери от неплатежей										(7 536)	(7 695)	(7 856)	(7 933)
Итого, потери платежей										(86 860)	(88 690)	(90 548)	(91 440)
ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД	5 089 197	5 291 735	5 350 532	5 409 329	5 409 329	5 609 239	5 671 564	5 733 889	5 733 889	1 499 616	1 531 217	1 563 294	1 578 696
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ													
Эксплуатационные расходы										(251 104)	(256 395)	(261 766)	(264 345)
Земельные платежи	(22 782)	(22 348)	(22 596)	(22 844)	(22 844)	(27 188)	(27 490)	(27 793)	(27 793)	(27 188)	(27 490)	(27 793)	(27 793)
Расходы на страхование	(11 437)	(11 219)	(11 344)	(11 468)	(11 468)	(11 219)	(11 344)	(11 468)	(11 468)	(11 219)	(11 344)	(11 468)	(11 468)
Налог на имущество	(321 419)	(316 693)	(311 966)	(307 239)	(301 725)	(296 998)	(292 271)	(287 544)	(282 818)	(278 091)	(273 364)	(268 637)	(263 911)
Итого, операционные расходы	(355 638)	(350 259)	(345 906)	(341 552)	(336 037)	(335 405)	(331 105)	(326 805)	(322 079)	(567 602)	(568 593)	(569 665)	(567 517)
ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД	4 733 559	4 941 475	5 004 626	5 067 777	5 073 292	5 273 833	5 340 458	5 407 083	5 411 810	932 014	962 623	993 630	1 011 179
ПРОЧИЕ РАСХОДЫ													
Брокерская комиссия за сдачу в аренду										(504 392)	(25 849)	(25 849)	(25 849)
Фонд капитальных затрат	(14 727)	(14 872)	(15 018)	(15 166)	(15 316)	(15 467)	(15 619)	(15 773)	(15 928)	(16 085)	(16 244)	(16 404)	(16 565)
Итого, прочие расходы	(14 727)	(14 872)	(15 018)	(15 166)	(15 316)	(15 467)	(15 619)	(15 773)	(15 928)	(16 085)	(16 244)	(16 404)	(16 565)
Терминальная стоимость										37 307 517			
Брокерская комиссия за продажу										(186 538)			
Итого, доход от продажи Объекта										37 120 979			
Денежный поток до налогообложения	4 718 832	4 926 604	4 989 608	5 052 611	5 057 976	5 258 367	5 324 839	5 391 310	4 891 489	37 120 979			
Фактор дисконтирования	0,3058	0,2960	0,2865	0,2772	0,2682	0,2596	0,2513	0,2432	0,2353	0,2315			
Дисконтированный денежный поток	1 442 903	1 458 051	1 429 525	1 400 831	1 356 792	1 365 243	1 338 339	1 311 289	1 151 097	8 592 578			

Источник: расчеты Исполнителя

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

90 987 000 руб.

Значение рыночной стоимости приведено округленно, не включая НДС

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Сравнительный подход

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

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 продавцов и покупателей недвижимости и/или достоверных данных о сделках.

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

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

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

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

В таблице на следующем слайде представлен расчет справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода.

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости Сравнительный подход

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

Расчет цены продажи офисных помещений

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации		https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-tyumen-1226683961	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-tyumen-215773269	https://tyumen.cian.ru/sale/commercial/211072957/	https://tyumen.cian.ru/sale/commercial/192773846/
Телефон		8 (982) 900-69-78	8 (922) 047-39-54	8 (982) 980-25-03	8 (912) 990-77-31
Цена предложения, руб./кв. м, без НДС		63 432	57 870	63 131	45 857
Тип (предложение/сделка)		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		-9,8%	-9,8%	-9,8%	-13,7%
Скорректированная цена		57 216	52 199	56 944	39 575
Время предложения/сделки	31.10.2019	Октябрь 2019 г.	Октябрь 2019 г.	Октябрь 2019 г.	Октябрь 2019 г.
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		57 216	52 199	56 944	39 575
Фотография объекта					
Местоположение	ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3	ул. Водопроводная, д. 25	ул. Комсомольская, д. 22	ул. Ленина, д. 2А	ул. Салтыкова-Щедрина, д. 44
Корректировка		-5%	-5%	0%	0%
Общая площадь, кв. м	497,7	334,0	360,0	330,0	527,0
Корректировка		-5%	-4%	-5%	1%
Площадь помещений 2-го этажа и выше, кв. м	246,6	334,0	360,0	330,0	527,0
Площадь помещений в цоколе, кв. м	251,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Доля помещений на 2 этаже и выше	49,5%	100%	100%	100%	100%
Доля помещений в цоколе	50,5%	0%	0%	0%	0%
Корректировка		-6%	-6%	-6%	-6%
Совокупная корректировка		-15%	-14%	-10%	-5%
Скорректированная цена		48 735	44 894	50 977	37 633
Отделка помещений	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Абсолютная корректировка		-	-	-	-
Скорректированная цена		48 735	44 894	50 977	37 633
Вес		25%	25%	25%	25%
Рыночная цена продажи, руб./кв. м, без НДС	45 560				
Справедливая (рыночная) стоимость Объекта*, руб., без НДС	22 675 212				

Источник: расчеты и предположения Исполнителя
*без учета обременения долгосрочным договором

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости Сравнительный подход

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

При определении цены продажи мы применяли следующую последовательность корректировок:

Корректировка на тип цены (сделка/ предложение). Для объектов, предлагаемых на продажу, запрашиваемые цены, как правило, несколько выше тех цен, по которым фактически заключаются сделки. По результатам анализа рынка и интервьюирования брокеров было выявлено, что корректировка на предложение может составлять около 5-15%. По данным Справочника Лейфера корректировка на предложение для высококлассных офисов (офисы классов А, В, стр. 280) находится в диапазоне 5,8-13,7%. В расчете мы приняли значение корректировки на предложение соответствующую верхней границе диапазона, приведенного в Справочнике Лейфера. При этом мы наблюдали используемые в расчете аналоги №1-3 на рынке недвижимости в мае 2019 года, и запрашиваемые цены на данные объекты к Дате оценки снизились на 11-25%. Таким образом, корректировка на предложение для данных объектов была принята на более низком уровне и составила 9,8% (середина диапазона по данным Справочника Лейфера).

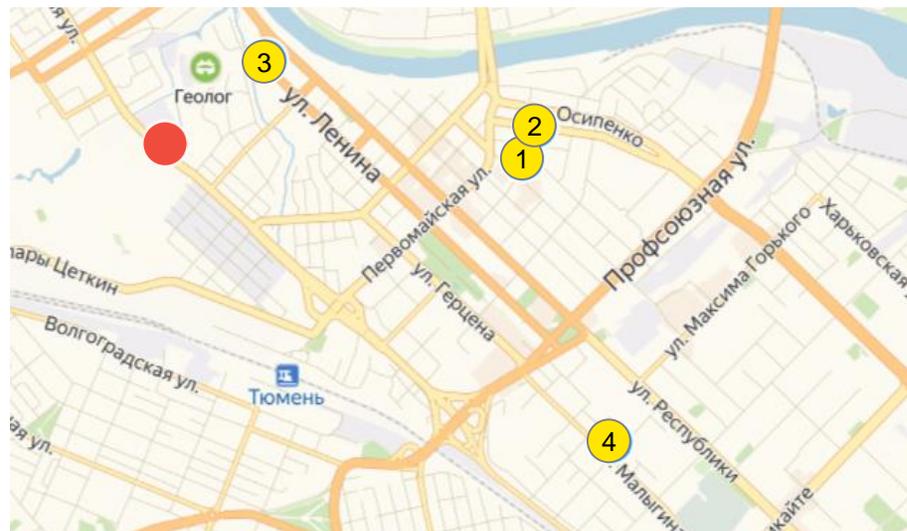
Корректировка на время сделки/ предложения. Используемые для расчета аналоги присутствовали на рынке недвижимости в октябре 2019 года, оценка проводится на дату 31 октября 2019 года. Таким образом, корректировка на время предложения не применялась.

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

Аналоги №3-4 по местоположению сопоставимы с Объектом оценки, поэтому корректировка к их ценам предложений не применялась.

Аналоги № 1-2 расположены в центре города/ближе к центру города, что является более престижным местоположением для офисной недвижимости в Тюмени относительно Объекта оценки. Для данных аналогов была применена корректировка -5%.

Расположение объектов-аналогов



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

- Объект оценки (ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3)
- 1 ул. Водопроводная, д. 25
- 2 ул. Комсомольская, д. 22
- 3 ул. Ленина, д. 2А
- 4 ул. Салтыкова-Щедрина, д. 44

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

Размер корректировок также был определен согласно Справочнику Лейфера. Для расчета корректировки мы применяли следующую формулу (зависимость удельной цены от площади объекта офисно-торгового назначения усредненные по всем городам России, стр. 187):

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

2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Сравнительный подход

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

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

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

Корректировка на обременения (договоры долгосрочной аренды).

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

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

Расчет корректировки проводился по следующему алгоритму:

1. Прогнозный период для расчета данной корректировки равен 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 14% (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 обременения в виде долгосрочного договора аренды

Период	31.10.2019- 31.12.2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Рост рыночных ставок аренды	1,48%	3,67%	4,07%	4,04%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Рыночная ставка аренды, руб./кв. м	1 362	8 531	8 857	9 217	9 587	9 970	10 369	10 784	11 215	11 664	12 130	12 615
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%	6,00%
Базовая ставка по договору, руб./кв. м	4 024	25 523	27 054	28 677	30 398	32 222	34 155	36 205	38 377	40 679	43 120	45 707
Рост эксплуатационных и коммунальных расходов	1,48%	3,67%	4,07%	4,04%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Экономия на эксплуатационных и коммунальных расходах (кроме электричества), руб./кв. м	220	1 349	1 402	1 459	1 518	1 578	1 641	1 707	1 775	1 846	1 920	1 997
Доход по договору с учетом экономии, руб./кв. м	4 244	26 872	28 456	30 136	31 916	33 800	35 797	37 912	40 152	42 526	45 040	47 704
Разница	2 662	16 992	18 197	19 461	20 811	22 251	23 786	25 421	27 162	29 016	30 990	33 092
Дисконтированная разница	2 851	16 816	15 761	14 758	13 819	12 936	12 107	11 331	10 603	9 919	9 277	8 678
Разница всего, руб./кв. м	138 856											
Площадь, кв. м	497,7											
Корректировка, руб.	69 108 401											

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
22 675 212	69 108 401	91 780 000

Источник: анализ Исполнителя

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

91 780 000 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	Вес подхода	Согласованная справедливая (рыночная) стоимость, руб., без НДС, округленно
Затратный	Не применялся	-	
Сравнительный	91 430 000	50%	91 000 000
Доходный	90 987 000	50%	

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

91 000 000 (Девяносто один миллион) рублей.

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

Этаж	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб. без НДС
Цоколь	251,1	45 911 392
2-й этаж	161,9	29 601 969
3-й этаж	45,9	8 392 405
3-й этаж	38,8	7 094 234
Итого	497,7	91 000 000

3

Приложения

	Стр.
Обзор макроэкономической ситуации	55
Обзор рынка офисной недвижимости Тюмени	57
Перечень использованных материалов	59
Сведения об Оценщике	61
Копии интернет-страниц	63
Копии документов Заказчика	79

3 Приложения

Обзор макроэкономической ситуации

Макроэкономические данные по России

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения

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

Ключевые макроэкономические индикаторы

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

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

Экономическая ситуация

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

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

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

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

3 Приложения

Обзор макроэкономической ситуации

Макроэкономические данные по России

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения

Макроэкономика: влияние на рынок недвижимости

Влияние на рынок недвижимости оказали следующие основные факторы:

Денежная масса:

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

Инфляция:

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

Уровень безработицы:

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

Индекс промышленного производства:

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

Цены на нефть:

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

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

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

3 Приложения

Обзор рынка офисной недвижимости Тюмени

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

Предложение

По данным Агат-оценка, объем предложения коммерческой недвижимости в Тюмени во 2 квартале 2019 года составил более 750 тыс. кв. м. Предложения по округам города распределены неравномерно: наибольшая доля приходится на Центральный и Калининский округа, наименьшая на Восточный и Ленинский округа. Подробное распределение объема предложения коммерческой недвижимости представлено на диаграмме справа.

Согласно Агат-оценка, в предложении коммерческой недвижимости Тюмени преимущественно преобладают помещения свободного назначения, которые занимают 45% рынка. Затем идут офисные помещения (22%) и торговые (20%). Остальная доля предложения представлена помещениями предназначенными для производственно-складской деятельности, гостиниц и пунктов общественного питания.

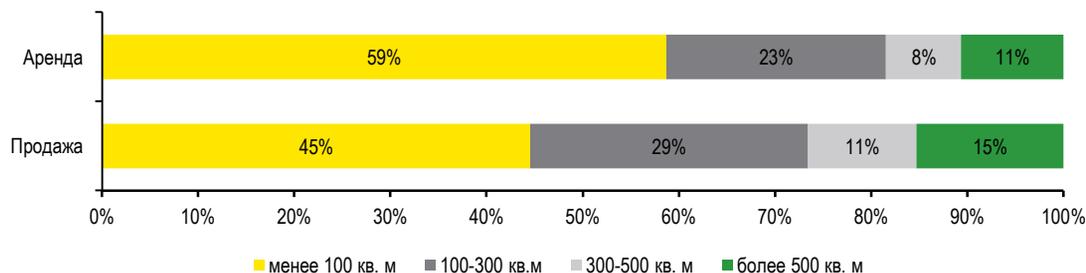
В настоящее время рынок офисной недвижимости Тюмени представлен следующими объектами:

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

На продажу предлагаются около 230 объектов, в свою очередь, в аренду предлагается порядка 520 объектов. На рынке офисной недвижимости Тюмени доминируют помещения до 100 кв. м.

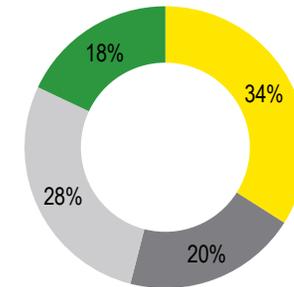
По состоянию на октябрь 2019 года деловая активность распределена по трем округам города относительно равномерно, в то время как в Восточном округе (самый молодой и маленький из четырех округов), наблюдается самая низкая деловая активность – всего 9% и 7% предложений офисной недвижимости на продажу и аренду соответственно. Структура предложения представлена на диаграмме справа.

Распределение объема предложения офисных помещений по площади в октябре 2019 г.



Источник: tyumen.cian.ru и анализ EY

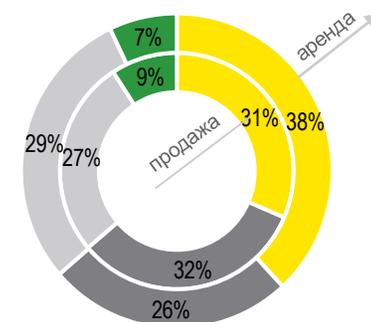
Распределение объема предложения коммерческой недвижимости по районам во 2 кв. 2019 г.



Центральный Ленинский
Калининский Восточный

Источник: Агат-оценка

Распределение объема предложения офисных помещений по районам в октябре 2019 г.



Центральный Калининский
Ленинский Восточный

Источник: tyumen.cian.ru и анализ EY

3 Приложения

Обзор рынка офисной недвижимости Тюмени

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения

Цены продажи

По результатам анализа предложений о продаже офисной недвижимости в Тюмени (по данным surgut.cian.ru и Агат-оценка), цены предложений значительно варьируются в зависимости от индивидуальных характеристик и местоположения продаваемых объектов.

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

Что касается объектов, сопоставимых с Объектом оценки (расположенные в Калининском или Центральном округах, недалеко от центра города) диапазон цен предложений за помещения площадью 100 – 600 кв. м с учетом НДС составляет 33 100 – 102 000 руб./кв. м., что эквивалентно 27 600 – 85 000 руб./кв. м без НДС, и зависит от индивидуальных характеристик помещения, в том числе площади помещения, выполненной отделки и этажа расположения.

Арендные ставки

Самые высокие ставки наблюдаются в БЦ высокого класса, расположенных в центральной части города: 10 000-18 000 руб./кв. м/год.

Что касается объектов, сопоставимых с Объектом оценки по расположению, ставка аренды за офисные помещения площадью 100-600 кв. м колеблется от 6 000 руб./кв. м/год до 14 400 руб./кв. м/год с НДС (5 000 – 12 000 руб./кв. м/год без НДС) и зависит от индивидуальных характеристик помещения, в том числе площади помещения, выполненной отделки и этажа расположения.

3 Приложения

Перечень использованных материалов

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения

Данные Заказчика	Размер, байт
20160824 Договор аренды Чернышевского.pdf	655 716
20161008_НПФ_Договор_аренды_ЗУ_Чернышевского.pdf	321 510
20170912 ДС к Договору аренды Чернышевского.pdf	196 614
20181213 ДС к Договору аренды Чернышевского.pdf	1 560 509
Договор аренды, Тюмень.pdf	655 716
40.Альфастрахование Договор №43912_919_02527_9 от 27.08.2019.pdf	1 183 067
Им-во Чернышевского.xls	45 056
Инженерное оборудование Чернышевского.docx	16 845
Расходы административного здания по адресу г. Тюмень, Чернышевского 20.xlsx	14 565
Тех. паспорт (Чернышевского, 1, корп. 3).pdf	4 726 014
2019.10.22 - Тюмень (пом. 1).pdf	663 146
2019.10.22 - Тюмень (пом. 7).pdf	654 866
2019.10.22 - Тюмень (пом. 4).pdf	650 200
2019.10.22 - Тюмень (пом. 6).pdf	650 473

3 Приложения

Перечень использованных материалов

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения

Нормативно правовые документы

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

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

Налоговый кодекс РФ

Гражданский кодекс РФ

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

Учебно-методическая литература

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

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

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

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

www.rway.ru

www.cre.ru

www.agat-ocenka.ru

www.etagi.com

www.avito.ru

www.cian.ru

www.domofond.ru

www.kurgan.arrpro.ru

www.spark-interfax.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/776/0002/18 - 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/776/0002/18 - 002517 от «07» сентября 2018 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщика от 12.12.2017г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила 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./оф. 243
- 2. СОСТРАХОВЩИКИ:** 2.1. СПАО «Ингосстрах» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 66%, Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, Лицензия ЦБ РФ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77
2.2. АО «Альфа Страхование» (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. 5, Лицензия ЦБ РФ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 784-09-99, факс: (495) 784-08-88
- 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, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам
3.2. Объектом страхования также является 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 наступившим в законную силу решением арбитражного суда или приказом Страхователя с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действительным (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организации (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 «01» 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 несчетливо требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем 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 Состраховщиком 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 устанавливается.
- 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107006, 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 признается надлежащим исполнителем своей обязанности по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.
10.2. При уплате страховой премии, настоящий Договор считается заключенным в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Архангельская Ольга Юрьевна

СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «Ингосстрах»

От Состраховщика 1: _____
(Настоящее заявление составлено в соответствии с требованиями пункта 10.1. Правил страхования от 12.12.2017г. № 433-121121/18 / 0325R/776/0002/18 - 002517 от 20.11.2017г.)



3 Приложения

Копии интернет-страниц

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения

Расчет ставки аренды офисных помещений на 2 и 3 этажах

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

Аналог 1

<http://www.denowa.ru/629>

Тип недвижимости	офисные помещения
Тип сделки	аренда
Этаж	2
Этажность	6
Тип здания	нежилое
Страна	Россия
Регион	Тюменская область
Город	Тюмень
Район	Центральный
Класс здания	B
Материал стен	кирпичный
Отделка	требует косметического ремонта
Общая площадь	370.00
Цена за весь объект в месяц	407 000 Р
Цена за метр в месяц	1 100 Р в месяц/м²
Высота потолка	3.0
Оператор телефонной связи	4
Интернет-провайдер	4
Пожарная сигнализация	есть
Охранная сигнализация	есть
Тип входа	общий
Окружение	Центр
Планировка	коридорно-кабинетная
Кол-во входных групп	1
Вентиляция	есть
Кондиционирование	есть
Парковка	общая
Тип НДС	НДС включен

Бизнес Центр класса "B"

офисные помещения в аренду, 370,00 м²

407 000 Р в месяц
НДС включен
1 100 Р в месяц/м²



Общая
370,00 м²

Этаж/Этажность
2/6

Описание

Деловой центр города, Удобная транспортная развязка; этаж; Установлена приточно-вытяжная вентиляция, кондиционирование; 3 этаж, кабинетная система. Наличие конференц-зала, Собственная парковка!

3 Приложения

Копии интернет-страниц

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения

Расчет ставки аренды офисных помещений на 2 и 3 этажах

Аналог 2

<http://www.denowa.ru/2934>



Бизнес Центр класса "А"

Тип недвижимости	офисные помещения
Тип сделки	аренда
Этаж	10
Этажность	14
Тип здания	нежилое
Регион	Тюменская область
Город	Тюмень
Район	Ленинский
Класс здания	B
Материал стен	монолитный
Отделка	требует косметического ремонта
Общая площадь	315.00
Цена за весь объект в месяц	252 000 Р
Цена за метр в месяц	800 Р
Тип НДС	НДС включен
Высота потолка	2.8
Оператор телефонной связи	5
Интернет-провайдер	5
Пожарная сигнализация	есть
Охранная сигнализация	есть
Окружение	Центр, Автовокзал
Планировка	свободная (open space)
Вентиляция	есть
Кондиционирование	есть
Парковка	общая

Современный бизнес центр Класса А .Витражное остекление; 3 пассажирских лифта, 1 грузовой; Ресторан и кофейня на 1 этаже; Наземный и подземный паркинг! Планировка open space .

Косметический ремонт от собственника . Перегородки за счет арендатора . Арендные каникулы по согл. с УК .

Стоимость

252 000 Р всего / 800 Р за м²



ООО "Денова недвижимость"



Торопов Сергей
специалист по работе с офисной недвижимостью

625048, г. Тюмень, ул. Максима Горького 68, корпус 1, офис 55

Телефон: 8(3452)56-25-25 (доб. 101)
Мобильный: 89698033235
E-mail: toropov@denowa.ru

3 Приложения

Копии интернет-страниц

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения

Расчет ставки аренды офисных помещений на 2 и 3 этажах

Аналог 3

<http://www.denowa.ru/2933>

ID объекта	2933
Тип недвижимости	офисные помещения
Тип сделки	аренда
Этаж	3
Этажность	6
Тип здания	нежилое
Страна	Россия
Регион	Тюменская область
Город	Тюмень
Район	Центральный
Класс здания	A
Материал стен	монолитно-кирпичный
Отделка	требуется косметический ремонт
Общая площадь	360,80
Цена за весь объект в месяц	360 800 Р
Цена за метр в месяц	1 000 Р в месяц/м ²
Высота потолка	3,0
Оператор телефонной связи	4
Интернет-провайдер	4
Пожарная сигнализация	есть
Охранная сигнализация	есть
Окружение	Центр, гостиница Евразия
Планировка	коридорно-кабинетная
Вентиляция	есть
Кондиционирование	есть
Парковка	общая
Тип НДС	НДС включен

Бизнес Центр класса "А", площади от 116 до 350 кв.м

офисные помещения в аренду, 360,80 м²

360 800 Р в месяц

НДС включен
1 000 Р в месяц/м²



Общая
360,80 м²

Этаж/этажность
3/6

Описание

Исторический центр города; ЭКО - бизнес-центр класса А;

Здание выполнено в классическом стиле; Подземная парковка 30 мест. Переговорная комната 26,6 кв.м на 12 посадочных мест и конференц-зал 33,4 кв.м на 26 посадочных мест, оздоровительные мероприятия для арендатора. Собственная управляющая компания! Планировка оренспрае, арендная ставка 1000 руб. кв. м + свет, интернет.

3 Приложения

Копии интернет-страниц

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

Расчет ставки аренды офисных помещений на 2 и 3 этажах

Аналог 4

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

Тип недвижимости	офисные помещения
Тип сделки	аренда
Субаренда	да
Этаж	5
Этажность	6
Тип здания	нежилое
Страна	Россия
Регион	Тюменская область
Город	Тюмень
Район	Центральный
Класс здания	V+
Материал стен	монолитно-кирпичный
Отделка	требует косметического ремонта
Общая площадь	170,00
Цена за весь объект в месяц	119 000 Р
Цена за метр в месяц	700 Р в месяц/м ²
Высота потолка	3,0
Оператор телефонной связи	Билайн, Вместе
Интернет-провайдер	Билайн, Вместе
Пожарная сигнализация	есть
Охранная сигнализация	есть
Окружение	Сбербанк, кафе, рестораны, элитная жилая застройка
Вентиляция	есть
Кондиционирование	есть
Паркинг - кол-во машиномест	240
Парковка	общая
Площадь, м2	170
Тип НДС	НДС не облагается (УСН)

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

119 000 Р в месяц
НДС не облагается (УСН)
700 Р в месяц/м²



Общая
170,00 м²

Этаж/этажность
5/6

Описание

БЦ расположен в деловой части города, в историческом центре с прилегающим парком, на пересечении улиц Ленина и Кирова.

Предлагаются два кабинета 170 кв.м. Можно дополнительно разделить эти кабинеты шумоизоляционными перегородками.

Стоимость аренды 700 руб./м². Дополнительно оплачиваются к/з услуги: электроэнергия, вода и ежедневный клининг.

В составе БЦ есть ресторан "Мохито", "Шалялин", кафе, парикмахерская, бутик цветов и подарков. Высокие потолки и витражное остекление, помогают сделать работу в офисе комфортной и продуктивной. В каждом помещении установлены кондиционеры.

Напротив БЦ размещается общегородская парковка на 240 машиномест.

Для аренды этого помещения, Вам достаточно договориться о встрече!

3 Приложения

Копии интернет-страниц

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения

Расчет ставки аренды офисных помещений на 2 и 3 этажах

Аналог 5

<https://tyumen.cian.ru/rent/commercial/217792669/>

Офис (B+), 257 м²

в торгово-офисном комплексе «Сити-Центр»

Тюменская область, Тюмень, Калининский, мкр. Городская администрация, ул. Герцена, 64 [На карте](#)

В избранное



Пожаловаться



9 фото



257 м²

Площадь

15 из 15

Этаж

Свободно

Помещение

B+

Класс

282 700 ₽/мес. ↑ ↓

13 200 ₽ за м² в год

Следить за изменением цены

УСН; без комиссии

PRO

Агентство Регионального Развития

Агентство недвижимости

Ещё 372 объекта



Показать телефон

Написать сообщение

Сдается помещение от собственника без комиссии!

Помещение находится в центре города.

Рядом размещается Тюменский Цирк, Администрация города Тюмени, торгово-офисный центр "Сити-Центр", демократичное кафе "Среда", фитнес клуб "ATHLETIC GYM", магазин косметики и бытовой парфюмерии "Магнит Косметик" и тд;

Транспортная логистика:
В зоне шаговой доступности от главной улицы города ул. Республики

Действующие регулярные автобусные маршруты автобусные остановки в 2 минутах от входа в здание.

Уникальные преимущества объекта:

Паркинг.

Стабильно большие транспортные и пешеходные потоки

Сосредоточие в районе офисных центров и большого жилого массива

Высокая рекламная активность.

Показ по согласованию в удобное для вас время.

"Агентство Регионального Развития" г. Тюмень.

По всем вопросам вы можете обращаться к вашему персональному менеджеру: Гребениковой Карине консультант по коммерческой недвижимости.

3 Приложения

Копии интернет-страниц

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

Расчет ставки аренды офисных помещений в цокольном этаже

Аналог 1

<http://www.denowa.ru/629>

Тип недвижимости	офисные помещения
Тип сделки	аренда
Этаж	2
Этажность	6
Тип здания	нежилое
Страна	Россия
Регион	Тюменская область
Город	Тюмень
Район	Центральный
Класс здания	В
Материал стен	кирпичный
Отделка	требует косметического ремонта
Общая площадь	370.00
Цена за весь объект в месяц	407 000 Р
Цена за метр в месяц	1 100 Р в месяц/м ²
Высота потолка	3.0
Оператор телефонной связи	4
Интернет-провайдер	4
Пожарная сигнализация	есть
Охранная сигнализация	есть
Тип входа	общий
Окружение	Центр
Планировка	коридорно-кабинетная
Кол-во входных групп	1
Вентиляция	есть
Кондиционирование	есть
Парковка	общая
Тип НДС	НДС включен

Бизнес Центр класса "В"
офисные помещения в аренду, 370,00 м²

407 000 Р в месяц
НДС включен
1 100 Р в месяц/м²



Общая
370,00 м²

Этаж/Этажность
2/6

Описание

Деловой центр города, Удобная транспортная развязка, этаж; Установлена приточно-вытяжная вентиляция, кондиционирование ; 3 этаж , кабинетная система. Наличие конференц-зала; Собственная парковка!

3 Приложения

Копии интернет-страниц

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения

Расчет ставки аренды офисных помещений в цокольном этаже

Аналог 2

<http://www.denowa.ru/2934>

ID объекта	2934
Тип недвижимости	офисные помещения
Тип сделки	аренда
Этаж	3
Этажность	14
Тип здания	нежилое
Страна	Россия
Регион	Тюменская область
Город	Тюмень
Район	Ленинский
Класс здания	B
Материал стен	монолитный
Отделка	требует косметического ремонта
Общая площадь	113.80
Цена за весь объект в месяц	91 040 Р
Цена за метр в месяц	800 Р в месяц/м ²
Высота потолка	3.0
Оператор телефонной связи	5
Интернет-провайдер	5
Пожарная сигнализация	есть
Охранная сигнализация	есть
Окружение	Центр,Автовокзал
Планировка	свободная (open space)
Вентиляция	есть
Кондиционирование	есть
Парковка	общая
Тип НДС	НДС включен

Поделиться в социальных сетях:

Бизнес Центр класса "А"

офисные помещения в аренду, 113,80 м²

91 040 Р в месяц

НДС включен
800 Р в месяц/м²



Общая
113,80 м²

Этаж/Этажность
3/14

Описание

Современный бизнес центр Класса А .Витражное остекление; 3 пассажирских лифта, 1 грузовой; Ресторан и кофейня на 1 этаже; Наземный и подземный паркинг!Планировка open space .

Косметический ремонт от собственника . Перегородки за счет арендатора .Арендные каникулы по согл. с УК .

3 Приложения

Копии интернет-страниц

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения

Расчет ставки аренды офисных помещений в цокольном этаже

Аналог 3

<http://www.denowa.ru/2933>

ID объекта	2933
Тип недвижимости	офисные помещения
Тип сделки	аренда
Этаж	3
Этажность	6
Тип здания	нежилое
Страна	Россия
Регион	Тюменская область
Город	Тюмень
Район	Центральный
Класс здания	A
Материал стен	монолитно-кирпичный
Отделка	требует косметического ремонта
Общая площадь	360.80
Цена за весь объект в месяц	360 800 Р
Цена за метр в месяц	1 000 Р в месяц/м ²
Высота потолка	3.0
Оператор телефонной связи	4
Интернет-провайдер	4
Пожарная сигнализация	есть
Охранная сигнализация	есть
Окружение	Центр,гостиница Евразия
Планировка	коридорно-кабинетная
Вентиляция	есть
Кондиционирование	есть
Парковка	общая
Тип НДС	НДС включен

Поделиться в социальных сетях:

Бизнес Центр класса "А", площади от 116 до 350 кв.м
офисные помещения в аренду, 360,80 м²

360 800 Р в месяц
НДС включен
1 000 Р в месяц/м²



Общая
360,80 м²

Этаж/Этажность
3/6

Описание

Исторический центр города; ЭКО - бизнес-центр класса А;

Здание выполнено в классическом стиле; Подземная парковка 30 мест. Переговорная комната 26,6 кв.м на 12 посадочных мест и конференц-зал 33,4 кв.м на 26 посадочных мест, оздоровительные мероприятия для арендатора. Собственная управляющая компания! Планировка оренспрае , арендная ставка 1000 руб.кв.м + свет,интернет .

3 Приложения

Копии интернет-страниц

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения

Расчет ставки аренды офисных помещений в цокольном этаже

Аналог 4

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

Тип недвижимости	офисные помещения
Тип сделки	аренда
Субаренда	да
Этаж	5
Этажность	6
Тип здания	нежилое
Страна	Россия
Регион	Тюменская область
Город	Тюмень
Район	Центральный
Класс здания	В+
Материал стен	монолитно-кирпичный
Отделка	требует косметического ремонта
Общая площадь	170.00
Цена за весь объект в месяц	119 000 Р
Цена за метр в месяц	700 Р в месяц/м ²
Высота потолка	3.0
Оператор телефонной связи	Билайн, Вместе
Интернет-провайдер	Билайн, Вместе
Пожарная сигнализация	есть
Охранная сигнализация	есть
Окружение	Сбербанк, кафе, рестораны, элитная жилая застройка
Вентиляция	есть
Кондиционирование	есть
Паркинг - кол-во машиномест	240
Парковка	общая
Площадь, м2	170
Тип НДС	НДС не облагается (УСН)

Офисное помещение 170 м2 в статусном БЦ (ул. Кирова 40)

119 000 Р в месяц

офисные помещения в аренду, 170,00 м²

НДС не облагается (УСН)
700 Р в месяц/м²



Общая
170,00 м²

Этаж/Этажность
5/6

Описание

БЦ расположен в деловой части города, в историческом центре с прилегающим парком, на пересечении улиц Ленина и Кирова.

Предлагаются два кабинета 170 кв. м. Можно дополнительно разделить эти кабинеты шумоизоляционными перегородками.

Стоимость аренды 700 руб./м². Дополнительно оплачиваются к/э услуги: электроэнергия, вода и ежедневный клининг.

В составе БЦ есть ресторан "Мохито", "Шалпин", кафе, парикмахерская, бутик цветов и подарков. Высокие потолки и витражное остекление, помогают сделать работу в офисе комфортной и продуктивной. В каждом помещении установлены кондиционеры.

Напротив БЦ размещается общегородская парковка на 240 машиномест.

Для аренды этого помещения, Вам достаточно договориться о встрече!

3 Приложения

Копии интернет-страниц

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения

Расчет ставки аренды офисных помещений в цокольном этаже

Аналог 5

<https://tyumen.cian.ru/rent/commercial/217792669/>

Офис (В+), 257 м²

в торгово-офисном комплексе «Сити-Центр»

Тюменская область, Тюмень, Калининский, мкр. Городская администрация, ул. Герцена, 64 [На карте](#)

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [↓](#) [📄](#) [🔗](#) [🚩](#) [Пожаловаться](#)



257 м² Площадь
15 из 15 Этаж
Свободно Помещение
В+ Класс

282 700 Р/мес. ↑ ↓

13 200 Р за м² в год

PRO

Агентство Регионального Развития

Агентство недвижимости

Еще 372 объекта



[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

Сдается помещение от собственника без комиссии!

Помещение находится в центре города.

Рядом размещается Тюменский Цирк, Администрация города Тюмени, торгово-офисный центр "Сити-Центр",

демократичное кафе "Среда", фитнес клуб "ATHLETIC GYM", магазин косметики и бытовой парфюмерии "Магнит Косметик" и тд;

Транспортная логистика:

В зоне шаговой доступности от главной улицы города ул. Республики

Действующие регулярные автобусные маршруты автобусные остановки в 2 минутах от входа в здание.

Уникальные преимущества объекта:

Паркинг.

Стабильно большие транспортные и пешеходные потоки

Сосредоточие в районе офисных центров и большого жилого массива

Высокая рекламная активность.

Показ по согласованию в удобное для вас время.

"Агентство Регионального Развития" г. Тюмень.

По всем вопросам вы можете обращаться к вашему персональному менеджеру: Гребениковой Карине консультант по коммерческой недвижимости.

3 Приложения

Копии интернет-страниц

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

Расчет ставки аренды офисных помещений в цокольном этаже

Аналог 6

<https://tyumen.cian.ru/rent/commercial/220087420/>

11/8/2019 Аренда офиса 100м² ул. Челюскинцев, 48, Тюмень, Тюменская область, Калининский, мкр. Исторический - база ЦИАН, объя...

Офис, 100 м²
в бизнес-центре «Статус-центр»

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



60 000 Р/мес.
УСН; Без комиссии

Агентство
**Регионального
Развития**
Агентство
недвижимости



**+7 982 130-
23-32**

100 м² -1 из 6 Свободно
Площадь Этаж Помещение

Челюскинцев 48
Предлагается в аренду офисное помещение в 6-этажном здании площадью 100 кв. м. на цокольном этаже по адресу: г. Тюмень, ул. Челюскинцев 48
От собственника. Без комиссии.

Основные характеристики и преимущества помещения:
- Расположен в ист. городском центре города;
- Стоимость: 600 руб./кв. м.

 Войдите, чтобы добавлять в Избранное, сохранять поиск и писать сообщения Войти X

Отличное место, как для открытия своего бизнеса, так и успешного его развития.

[https://yandexwebcache.net/yandbtm?lang=ru&mode=inject&tm=1573221483&d=ru&ls=1572248832&text=https%3A%2F%2Ftyumen.cian.ru%... 2/9](https://yandexwebcache.net/yandbtm?lang=ru&mode=inject&tm=1573221483&d=ru&ls=1572248832&text=https%3A%2F%2Ftyumen.cian.ru%...)

11/8/2019 Аренда офиса 100м² ул. Челюскинцев, 48, Тюмень, Тюменская область, Калининский, мкр. Исторический - база ЦИАН, объя...

- В шаговой доступности большое количество магазинов, кафе и т. п. ;
- Рядом аренда: торговля рознич;
- Есть возможность свободной планировки;
- Высокий трафик;
- Отдельный с/у;
- Доступ к воде;
По всем вопросам можете обратиться к вашему персональному менеджеру: Пономареву Ивану - консультанту по направлению "офисные помещения". От собственника. Без комиссии. ----- АН "Агентство регионального развития", Коммерческая недвижимость Тюмени.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	60 000 Р/мес.
Ставка	7 200 Р за м²/год
Налог	УСН
Обеспечительный платеж	-
Коммунальные платежи	-
Эксплуатационные расходы	-
Предоплата	-
Тип аренды	-
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	-
Арендные каникулы	-
Стоимость парковки	-
Комиссия от клиента	-

[Уточнить условия](#)

Вид	Общий с улицы
Парковка	Наземная

 Войдите, чтобы добавлять в Избранное, сохранять поиск и писать сообщения Войти X

[https://yandexwebcache.net/yandbtm?lang=ru&mode=inject&tm=1573221483&d=ru&ls=1572248832&text=https%3A%2F%2Ftyumen.cian.ru%... 3/9](https://yandexwebcache.net/yandbtm?lang=ru&mode=inject&tm=1573221483&d=ru&ls=1572248832&text=https%3A%2F%2Ftyumen.cian.ru%...)

3 Приложения

Копии интернет-страниц

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения

Расчет цены продажи офисных помещений

Аналог 1

<https://tyumen.cian.ru/sale/commercial/216546350/>

офис
Тюменская область, Тюмень, район Исторический,
Водопроводная ул., 25
Метро:

25 423 728 руб
76 119 руб за м²

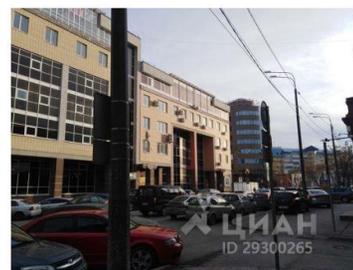
Общая информация:

Этаж: 5 / 5
Площадь: 334.0 м²
Комнаты: 1
Здание: административное
Тип договора: продажа объекта
Пропускная система: —
Мебель: нет
Телефонные линии: 1

Представитель: Представитель: ID 29300265

Арт. 12033773 Продается офисное помещение в историческом центре города Тюмень. Помещение подходит для размещения представительства компании или бэк-офиса. Преимущества планировочного решения заключаются в отсутствии колонн и перепадов высот, а наличие больших окон обеспечивают достаточное количество естественного света. Доступ в офис круглосуточный. Помещение полностью оборудовано для организации с любым видом деятельности по всем стандартам качества. Установлено оборудование пожарно-охранной сигнализации, кондиционеры, серверная, отдельный санузел в кабинете руководителя, оборудована кухня. + Отдельная входная группа + Коммуникации: центральные Помещение расположено в офисном центре, в историческом центре города Тюмень. В радиусе 500 м. расположены: + Жилый комплекс Manhattan + Local Yokel, бар + Банкетный зал "Аристократ" + Кафе "Джорджи" и "Книжка" + Ресторан "Чина", "Гостице" и "Ticket to Dublin" + Министерство Юстиции + Банки + Тюменский государственный университет + Остановка общественного транспорта Звоните! Рады ответить на все вопросы.

Телефоны: +7 982 900-69-78



3 Приложения

Копии интернет-страниц

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

Расчет цены продажи офисных помещений

Аналог 2

<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-tyumen-215773269>

25 000 000 Р

8 месяцев из 215 532 Р/б.мес.

9%
Выбрать исполненную программу

Офис, 360 м²

Тюмень, Комсомольская улица, 22, Центральный, Тюмень, Тюменская область

В избранное
Получать еженедельные обновления



Связаться с владельцем

0 0 —

Офис, 360 м²

Продан шикарный офис с отличным ремонтом в городе Тюмень. Офис новый, не использовался. Офис находится в самом центре города. На плане видно разбито 60 ти рабочих мест в реальном масштабе. Все выполнено по дизайн проекту. В офисе имеется вся необходимая парковка, можно арендовать место. В офисе сделана собственная климат система, Три сан узла, Потолки 3 метра, серверная с возможностью подключения 340 компьютеров, Шикарное место для ведения вашего бизнеса, Собственник.

Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость

Номер в каталоге: 215773269

Класс здания:

Площадь: 360 м²

Цена: 25 000 000 Р

Цена за м²: 69 444 Р

Тип объекта: Офис

Дата публикации объявления: 23/12/18

Дата обновления объявления: 07/02/19

Расположение

Тюмень, Комсомольская улица, 22, Центральный, Тюмень, Тюменская область

3 Приложения

Копии интернет-страниц

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения

Расчет цены продажи офисных помещений

Аналог 3

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

Офис, 331,6 м²

в торгово-офисном комплексе «Панорама»

Тюменская область, Тюмень, Калининский, мкр. Городище, ул. Ленина, 2А [На карте](#)

[В избранное](#) [←](#) [↗](#) [↓](#) [↻](#) [⚠️ Пожаловаться](#)



331,6 м²

Площадь

4 из 6

Этаж

Занято до дек 2023

Помещение

Продается отличное офисное помещение в Бизнес-центре класса "А" "Панорама" по ул. Ленина, 2а, центр города, район Краеведческого музея и Моста Влюбленных (ср./5к, офисный блок общей площадью - 331,6 кв.м., состоит из 7-ми офисов от 25 до 42 кв.м., высокие потолки - 3м, система "Армстронг," пластиковые окна, панорамный вид на мост Влюбленных, современный интерьер, европерегородки, кондиционеры, видеонаблюдение, имп. бесшумный лифт, круглосуточная охрана, удобный подъезд, большая свободная стоянка а/м, документы готовы), цена 26 500 000 руб., при наличном расчете возможен разумный торг.

P.S. Возможна продажа с готовыми долгосрочными арендаторами с высокой ставкой аренды.

26 500 000 Р [↑](#) [↓](#)

79 916 Р за м²

PRO

ДЕЛИС Групп
Агентство недвижимости
На рынке с 2008 года
Еще 159 объектов



[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

3 Приложения

Копии интернет-страниц

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения

Расчет цены продажи офисных помещений

Аналог 4

<https://tyumen.cian.ru/sale/commercial/192773846/>

Офис, 527 м²

Тюменская область, Тюмень, Центральный, мкр. Малыгина (Центральный), ул. Салтыкова-Щедрина [На карте](#)

[В избранное](#) [←](#) [✎](#) [↓](#) [📄](#) [🔗](#) [⚠️ Пожаловаться](#)



5 фото



527 м²
Площадь

2 из 9
Этаж

Свободно
Помещение

Объект находится в центре города, заведены стабильные арендаторы, на долгий срок. Помещение сдано в аренду, аренда заключена до 2020 года, аренда 275000 рублей в месяц., с пролонгацией. Арендаторы привязаны к объекту, т.к в помещении заведено 100 киловатт. Лот 34502-1868.

29 000 000 ₽ [↑](#) [↓](#)

55 029 ₽ за м²

PRO

Главная Улица

Агентство недвижимости

На рынке с 2007 года

[Еще 425 объектов](#)

[Показать телефон](#)



Марина Чикишева
Нет отзывов

3 Приложения

Копии интернет-страниц

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения



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

Отчет о финансовых результатах, RUB, х 1

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

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

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения

Рисунки 5 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещений, находящегося на этаже (плановый этаж)

Документы на объект недвижимости	
Лист №1, Раздел 5	Всего листов: 3
22 октября 2019г. № КУ/ИИ-001/2019-25812513	Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер: 72:23:0216003:5674	
Кадастровый номер: 72:23:0216003:5674	
Масштаб 1:	Условные обозначения:
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ НЕДВИЖИМОСТИ	ПОДПОЛЬЕ
	ПОДПОЛЬЕ, фамилия
	М.П.

Лист 4

Документы на объект недвижимости	
Лист №2, Раздел 5	Всего листов: 3
22 октября 2019г. № КУ/ИИ-001/2019-25812513	Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер: 72:23:0216003:5674	
Кадастровый номер: 72:23:0216003:5674	
Масштаб 1:	Условные обозначения:
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ НЕДВИЖИМОСТИ	ПОДПОЛЬЕ
	ПОДПОЛЬЕ, фамилия
	М.П.

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения

Раздел 5 Лист 3

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

Подписание		ида объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
22 октября 2019г. № КУ/ИИ-001/2019-25812822			
Квартальный номер:			
72-23-0216003-5678		72-23-0216003-5678	
Квартальный номер:		Номер этажа (этажей):	
72-23-0216003-5678		2	

ПЛАНИМЕТРИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

Помещение №4

на первом этаже



Исходные обозначения:

- Мостик №60
- Стены с окнами и дверями
- Лестница

Условные обозначения:

- Помещение №4
- Стены с окнами и дверями
- Лестница

Масштаб 1:	Условные обозначения:
подпись:	инициалы, фамилия
М.П.	

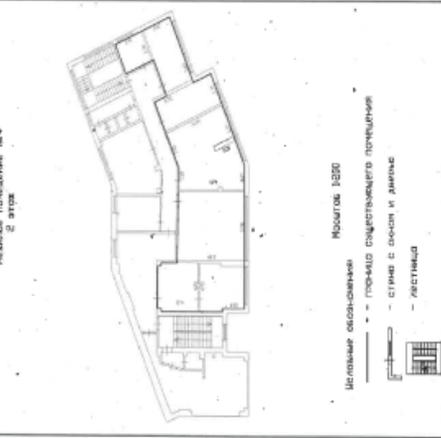
Лист 4

Подписание		ида объекта недвижимости	
Лист №2 Раздел 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
22 октября 2019г. № КУ/ИИ-001/2019-25812822			
Квартальный номер:			
72-23-0216003-5678		72-23-0216003-5678	
Квартальный номер:		Номер этажа (этажей):	
72-23-0216003-5678		2	

ПЛАНИМЕТРИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

Помещение №4

на первом этаже



Исходные обозначения:

- Мостик №60
- Стены с окнами и дверями
- Лестница

Условные обозначения:

- Помещение №4
- Стены с окнами и дверями
- Лестница

Масштаб 1:	Условные обозначения:
подпись:	инициалы, фамилия
М.П.	

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федерального агентства геодезической и картографической съёмки"

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федерального агентства геодезической и картографической съёмки"

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости. Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости На основании запроса от 22.10.2019, поступившего на рассмотрение 22.10.2019, сообщаем, что согласно записи

Лист №1 Раздел 1		Помещение	
Лист №1 Раздел 1		вид объекта недвижимости	
Всего листов раздела 1: 1	Всего листов раздела 3	Всего листов выписки: 4	
Кадастровый номер: 72:23:0216003:5679			
Номер кадастрового выписки: 72:23:0216003			
Дата присвоения кадастрового номера: 26.05.2016			
Риске присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют			
Адрес: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, Г. корпус 3, помещение №6			
Площадь, кв. м: 45,9			
Назначение: Нежилое помещение			
Наименование: Помещение			
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж №3			
Вид жилого помещения: данные отсутствуют			
Кадастровая стоимость, руб.: 1270379,81			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 72:23:0216003:749			
Вид государственного использования: данные отсутствуют			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям расечного дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования: данные отсутствуют			
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Особые отметки: данные отсутствуют			
Получатель записки: Иванов Александр Сергеевич			



Копия № 2 от 22.10.2019

Иванов Александр Сергеевич

инициалы, фамилия

М.П.

Лист 2 Раздел 2

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		вид объекта недвижимости	
Всего листов раздела 2: 1	Всего листов раздела 3	Всего листов выписки: 4	
Кадастровый номер: 72:23:0216003:5679			

1	Провообразитель (правообладатели):	1.1	Публичное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федерального агентства геодезической и картографической съёмки" (Алишанское общество), ИНН: 7701059806
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 72:23:0216003:5679-72/053/2018-1 18.08.2018 09:59:15
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	4.1	Аррета вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:
5	Сведения о наличии решения об аррете объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		Дополнительные соглашения к договору аренды, № ДС-ТЭ-2018-1991, Выдан 13.12.2018 Дополнительные соглашения к Договору аренды, Выдан 12.09.2017 Договор аренды № ДТ-2016-0586, Выдан 24.08.2016 данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, супруга:		данные отсутствуют



Копия № 2 от 22.10.2019

Иванов Александр Сергеевич

инициалы, фамилия

М.П.

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения

Лист 5 Лист 3

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

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 5	Всего листов выписки: 5: 2	Всего листов выписки: 3	Всего листов выписки: 4
22 октября 2019г. № КУВЯ-001/2019-23812843			
Квартальный номер: 72-23-02/6003-5679			
Квартальный номер: 72-23-02/6003-5679			
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН-ЛОКАЦИИ</p> <p>План этажа нежилого помещения №6 3 этаж</p>  </div>			
Масштаб 1: Условные обозначения			
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
			М.П.

Лист 4

Помещение		вид объектов недвижимости	
Лист №2 Раздел 5	Всего листов выписки: 5: 2	Всего листов выписки: 3	Всего листов выписки: 4
22 октября 2019г. № КУВЯ-001/2019-23812843			
Квартальный номер: 72-23-02/6003-5679			
Квартальный номер: 72-23-02/6003-5679			
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>нежилое помещение №6 3 этаж</p>  </div>			
Масштаб 1: Условные обозначения:			
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
			М.П.

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения

Раздел 5 Лист 3

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

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист №1, Раздел 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
22 октября 2019г. № КУВН-001/2019-25814427			
Кадастровый номер: 72:23:0216003:5677			
Кадастровый номер: 72:23:0216003:5677			
Исходные данные (этажи): 3			

Помещение (план) помещения

План этажа

наименование помещения №7

3 этаж

Исходные обозначения

Контур помещения

Граница смежного помещения

Стена с окном и дверью

Вестибюль

Масштаб 1:	Условные обозначения:	подпись	Инициалы, фамилия
полное наименование должности		М.П.	

Лист 4

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист №2, Раздел 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
22 октября 2019г. № КУВН-001/2019-25814427			
Кадастровый номер: 72:23:0216003:5677			
Кадастровый номер: 72:23:0216003:5677			
Исходные данные (этажи): 3			

Помещение (план) помещения

План этажа

наименование помещения №7

3 этаж

Исходные обозначения

Контур помещения

Граница смежного помещения

Стена с окном и дверью

Вестибюль

Масштаб 1:	Условные обозначения:	подпись	Инициалы, фамилия
полное наименование должности		М.П.	

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения

Договор аренды № Д-Т9-2016- 0586

г. Тюмень

«24» августа 2016 г.

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

Акционерное общество «Энергосбытовая компания «Восток», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Директора «Тюменьэнергосбык» - филиала АО «ЭК «Восток» Битюев Александра Владимировича, действующего на основании доверенности № Дв-Т9-2015-0415 от 29.10.2015 года, с другой стороны,

далее вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

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

- помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 251,1 кв.м., этаж: цокольный, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №1, Кадастровый (условный) номер: 72:23:0216003:5674;
- помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 45,9 кв. м, этаж: 3, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение № 6, Кадастровый (условный) номер: 72:23:0216003:5679;
- помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 38,8 кв. м., этаж 3, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение № 7, Кадастровый (условный) номер: 72:23:0216003:5677;
- помещение, назначение: Нежилое помещение, площадь 161,9 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Тюменская область, город Тюмень, улица Чернышевского, 1, корпус 3, помещение №4, Кадастровый (условный) номер: 72:23:0216003:5678, далее по тексту именуемые «Помещения», для размещения офисных помещений Арендатора. Общая площадь передаваемых в рамках настоящего Договора Помещений составляет 497,7 квадратных метров.

1.2. Арендодатель гарантирует Арендатору, что передаваемые в соответствии с условиями настоящего Договора Помещения не обременены правами и притязаниями третьих лиц.

2. Порядок передачи Помещений

2.1. Арендодатель обязан передать Арендатору Помещение по Акту приема – передачи нежилых помещений (Приложение № 1 к настоящему Договору).

2.2. Арендатор обязан подписать Акт приема – передачи нежилых помещений не позднее 3 (Трех) дней со дня, когда Помещения были предоставлены Арендодателем Арендатору.

2.3. Передача Помещений при расторжении (прекращении) настоящего Договора осуществляется путем подписания Сторонами Акта приема – передачи в течение 3 (Трех) дней со дня окончания срока действия настоящего Договора или с момента заключения Сторонами соглашения о расторжении настоящего Договора соответственно.

3. Срок действия Договора

- Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания Сторонами.
- Договор заключен на неопределенный срок.

1

4. Арендная плата и порядок расчетов

4.1. Арендная плата по настоящему Договору состоит из постоянной и переменной составляющих.

4.2. Размер постоянной составляющей арендной платы по настоящему Договору составляет 1 178 394,02 рублей (Один миллион сто семьдесят восемь тысяч триста девяносто четыре рубля 02 копейки) в месяц, в том числе НДС (18%) – 179 755,02 рублей (Сто семьдесят девять тысяч семьсот пятьдесят пять рублей 02 копейки), из расчета:

- 594 524,29 рублей (Пятьсот девяносто четыре тысячи пятьсот двадцать четыре рубля 29 копеек) в месяц, в том числе НДС (18%) – 90 690,15 рублей (Девяносто тысяч шестьсот девяносто рублей 15 копеек) за помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 251,1 кв.м., этаж: цокольный, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №1, Кадастровый (условный) номер: 72:23:0216003:5674;

- 108 676,48 рублей (Сто восемь тысяч шестьсот семьдесят шесть рублей 48 копеек) в месяц, в том числе НДС (18%) – 16 577,77 рублей (Шестнадцать тысяч пятьсот семьдесят семь рублей 77 копеек) за помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 45,9 кв. м, этаж: 3, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение № 6, Кадастровый (условный) номер: 72:23:0216003:5679;

- 91 865,96 рублей (Девяносто одна тысяча восемьсот шестьдесят пять рублей 96 копеек) в месяц, в том числе НДС (18%) – 14 013,45 рублей (Четырнадцать тысяч тринадцать рублей 45 копеек) за помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 38,8 кв. м., этаж 3, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение № 7, Кадастровый (условный) номер: 72:23:0216003:5677;

- 383 327,29 рублей (Триста восемьдесят три тысячи триста двадцать семь рублей 29 копеек) в месяц, в том числе НДС (18%) – 58 473,65 рублей (Пятьдесят восемь тысяч четыреста семьдесят три рубля 65 копеек) за помещение, назначение: Нежилое помещение, площадь 161,9 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Тюменская область, город Тюмень, улица Чернышевского, 1, корпус 3, помещение №4, Кадастровый (условный) номер: 72:23:0216003:5678.

4.3. Постоянная составляющая арендной платы включает в себя плату за владение и пользование Помещениями, за пользование земельным участком, на котором оно расположено и необходимом для его использования, а также иные расходы Арендодателя, за исключением электроснабжения, стоимости коммунальных и эксплуатационных услуг, охраны Помещений и прилегающей территории.

4.4. Переменная составляющая арендной платы определяется по итогам налогового месяца и включает в себя фактические затраты Арендодателя по оплате электроэнергии. Расходы на электроэнергию рассчитываются в соответствии с данными приборов учета, а также фактурой, предъявленной энергопоставляющей организацией. В случае выявления несправности или утраты расчетного прибора учета определение объема потребления электрической энергии осуществляется расчетным путем, в соответствии с выставленной счет-фактурой, предъявленной Арендодателю энергопоставляющей организацией.

4.5. Сумма постоянной составляющей арендной платы, указанная в п. 4.2 настоящего Договора, перечисляется Арендатором на расчетный счет Арендодателя, указанный в настоящем Договоре, не позднее 25 числа текущего (расчетного) месяца. Оплата осуществляется на основании выставленного Арендодателем счета. Днем оплаты считается день зачисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

4.6. Переменная составляющая арендной платы оплачивается Арендатором в срок до 20 (двадцатого) числа месяца, следующего за расчетным, на основании счета Арендодателя, с приложением расчета, обосновывающих документов и счета-фактуры.

4.7. Стороны договорились, что арендная плата будет начисляться с момента приема Помещений в аренду по Акту приема-передачи, подписанному с двух сторон.

2

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

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

5. Права и обязанности Сторон

5.1. Арендодатель обязан:

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

5.1.2. В момент передачи Помещений:

- поставить Арендатора в известность обо всех имеющихся недостатках и дефектах Помещений с целью их фиксации в передаточном акте;
- в присутствии Арендатора проверить исправность систем жизнеобеспечения Помещений, а также ознакомить Арендатора с правилами эксплуатации либо выдать Арендатору письменные инструкции с правилами и порядком пользования Помещениями и их системными жизнеобеспечениями.

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

5.1.4. В течение всего срока действия настоящего Договора:

- обеспечить Арендатору беспрепятственное пользование Помещениями в соответствии с условиями настоящего Договора;
- не вмешиваться в деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего Договора и действующему законодательству Российской Федерации.

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

5.2. Арендатор обязан:

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

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

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

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

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

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

5.2.5. Незамедлительно извещать Арендодателя о всяком повреждении Помещений, о случаях обнаружения признаков аварийного состояния, а также аварийных санитарно-технического и электротехнического и иного оборудования, эксплуатацию которых он осуществляет в рамках исполнения настоящего Договора.

3

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

5.3. Арендатор имеет право:

5.3.1. Беспрепятственно и исключительно использовать арендуемые Помещения.

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

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

6. Ответственность Сторон

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

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

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

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

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

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

7. Порядок разрешения споров

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

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

8. Порядок изменения и расторжения Договора

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

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

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

4

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения

9. Заключительные положения

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

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

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

Приложения:

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

Приложение № 2, являющееся неотъемлемой частью настоящего Договора: «Согласие специализированного депозитария № УТВ00001-002-15728326F531 от 23.08.2016».

10. Адреса и реквизиты Сторон:

Арендатор: АО «ЭК «Восток» Юридический адрес: 119121, Российская Федерация, г. Москва, ул. Бурляева, дом 22 Исполнение условий настоящего Договора со стороны Арендатора осуществляет «Тюменьэнергосбыт» - филиал АО «ЭК «Восток» Почтовый адрес: 625002, г. Тюмень, ул. Свердлова, д. 32 а ИНН 7705424509 КПП 720343002 р/сч 40702 810 9 0002 000 1441 в Тюменский филиал АО КБ «АГРОПРОМКРЕДИТ», г. Тюмень к/сч 3010183030000000962	Арендодатель: НПФ «Профессиональный» (АО) Место нахождения: 105062, г. Москва, ул. Чаловская, д. 11 ОГРН 1147799010325 ИНН/КПП 7701105908/770101001 Банковские реквизиты: р/сч 40701810101000000021 АО КБ «АГРОПРОМКРЕДИТ», г. Москва к/сч 30101810545250000710 в Отделении 3 Москва БИК 044525710
---	--

 /А.В. Быков  /Ю.А. Зверев

5

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

АКТ
приема-передачи недвижимого имущества

г. Тюмень «_____» _____ 2016г.

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Подписи Сторон

От Арендатора: От Арендодателя:

_____ /А.В. Быков _____ /Ю.А. Зверев

6

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

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

г. Тюмень

Ю.А. Зверев 2017г.

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

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

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

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

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

4. Изменить пункт 5.1.1. Договора и изложить его в следующей редакции: «5.1.1. Передать Арендатору Помещение в состоянии, соответствующем назначению и пригодном для эксплуатации в соответствии с условиями настоящего Договора, вместе со всеми принадлежками и относящимися к ним имуществом (Приложение № 3 к настоящему Договору), документами и информацией, необходимыми для их принятия и использования по назначению».

5. Дополнить Договор пунктом 5.3.4. и изложить его в следующей редакции: «5.3.4. Производить за счет собственных средств обслуживание и ремонт имущества, принадлежащего и относящегося к Помещению».

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

7. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора.

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

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

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

10. Реквизиты и подписи Сторон

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

№ 30101810545250000710 в
Отделении 3 Москва
БИК 04025110



Ю.А. Зверев

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



А.В. Быков

Пер. номер WSSDOCS: DC-TЗ-2017-1010, ID:482

Приложение № 1 к Дополнительному соглашению от *Ю.А. Зверев* 2017г.
к договору аренды № Д-ТЗ-2016-0586 от 24.08.2016г.

Список имущества, принадлежащего и относящегося к Помещениям

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

Цокольный этаж:

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

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

3 Этаж:

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

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

2 Этаж:

7. Кондиционер «Дайкин» FXQ20M7V1B – (1 шт.) – помещение № 4;
8. Кондиционер «Дайкин» FXQ25M7V1B – (1 шт.) – помещение № 5;
9. Кондиционер «Дайкин» FXQ25M7V1B – (1 шт.) – помещение № 16;
10. Кондиционер «Дайкин» FXQ25M7V1B – (1 шт.) – помещение № 18;
11. Кондиционер «Дайкин» FXQ50M7V1B – (1 шт.) – помещение № 17;
12. Кондиционер «Дайкин» FXQ50M7V1B – (1 шт.) – помещение № 7;
13. Кондиционер «Дайкин» FXQ32M7V1B – (1 шт.) – помещение № 15.

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

3 Этаж:

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

Подписи Сторон



Ю.А. Зверев

АРЕНДАТОР:
АО «ЭК «Восток»



А.В. Быков

Пер. номер WSSDOCS: DC-TЗ-2017-1010, ID:482

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

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

г. Тюмень

С. Зверев

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

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

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

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

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

– **804 609,97 рублей** (Восемьсот четыре тысячи шестьсот рублей 97 копеек) в месяц, в том числе НДС (20%) – **100 766,83 рублей** (Сто тысяч семьсот шестьдесят шесть рублей 83 копейки) за помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 251,1 кв.м., этаж цокольный, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №1, Кадастровый (условный) номер: 72:23:0216003:5674;

– **110 618,45 рублей** (Сто десять тысяч восемьсот восемнадцать рублей 45 копеек) в месяц, в том числе НДС (20%) – **18 419,74 рублей** (Восемнадцать тысяч четыреста девятнадцать рублей 74 копейки) за помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 45,9 кв. м, этаж 3, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение № 6, кадастровый (условный) номер: 72:23:0216003:5679;

– **93 423,01 рубля** (Девяносто три тысячи четыреста двадцать три рубля 01 копейка) в месяц, в том числе НДС (20%) – **15 579,50 рублей** (Пятнадцать тысяч пятьсот семьдесят рублей 50 копеек) за помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 38,8 кв. м., этаж 3, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение № 7, Кадастровый (условный) номер: 72:23:0216003:5677;

– **389 824,37 рублей** (Триста восемьдесят девять тысяч восемьсот двадцать четыре рубля 37 копеек) в месяц, в том числе НДС (20%) – **64 870,73 рублей** (Шестьдесят четыре тысячи девятьсот семьдесят рублей 73 копейки) за помещения, назначение: Нежилое помещение, площадь 161,9 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Тюменская область, город Тюмень, улица Чернышевского, 1, корпус 3, помещение №4, Кадастровый (условный) номер: 72:23:0216003:5678.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Соглашение является неотъемлемой частью Договора.

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

11. Подписи Сторон

От Арендодателя

Ф.И.О.: Зверев Ю.А.

От Арендатора

Ф.И.О.: Ромашов М.П.


3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения

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

г. Тюмень

08.10.2016

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

1. Предмет Договора

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

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

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

1.3. На земельном участке расположены: нежилое здание.

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

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

не установлены.

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

2. Арендная плата¹

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

$$AP = \text{Сулксз} * \text{Пл} * \text{Кдоп} * \text{Кнр} * \text{Кд}, \text{ где:}$$

AP – годовой размер арендной платы;

Сулксз – удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка;

Пл – площадь земельного участка, предоставленного в аренду;

Кдоп – дополнительный (понижающий) коэффициент;

Кнр – коэффициент нарушения установленного режима использования земельного участка;

Кд – коэффициент дегализации.

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

¹Получение информации о состоянии расчетов по договору, формировании акта сверки и квитанций на оплату арендной платы возможно в режиме online на официальном портале органов государственной власти Тюменской области (www.admtumen.ru) в подразделе «Опубликованные акты органов государственной власти Тюменской области» и на официальном сайте органа государственной власти Тюменской области (www.tyumen.gov.ru) в подразделе «Справочная информация об органах государственной власти Тюменской области».

Тюмень 08.10.16 г. № 23-32/236

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

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

Арендатор самостоятельно обеспечивает ознакомление с изменениями, вносимыми в нормативный правовой акт, указанный в пункте 2.1, 2.2 настоящего договора², а также с изменением сведений, указанных в абзаце 2 пункта 2.2 настоящего договора³.

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

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

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Права и обязанности Арендатора:

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

3.2. Права и обязанности Арендодателя:

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

4. Ответственность Сторон

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

5. Прочие условия

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

²Ознакомление возможно в источниках официального опубликования нормативных правовых актов Правительства Тюменской области: в газетах «Тюменская правда», «Парламентская газета «Тюменские известия», «Тюменская область сегодня», а также на официальном портале органов государственной власти Тюменской области (www.admtumen.ru) в подразделе «Опубликованные законы Тюменской области и иных нормативных правовых и правовых актов» раздела «Законодательство», официальном интернет-портале правовой информации (www.gpravo.gov.ru)
³Информацию об указанных в данном пункте сведениях возможно получить в режиме online на официальном сайте органа государственной власти Тюменской области в подразделе «Справочная информация об органах государственной власти Тюменской области».

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения

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

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

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

6. Прекращение договора

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

7. Порядок рассмотрения споров

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

8. Срок действия Договора

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

9. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью Договора

9.1. Список Арендаторов (Приложение № 1)

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

10. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

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

Арендатор
Приведены в Приложении № 1

Начальник отдела договорных отношений


Т.А. Петрова



23-66084

3 Приложения

Копии документов Заказчика

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

Приложение № 1

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

№ п/п	Наименование арендатора, ИНН	Должность, е.и.о. представителя арендатора	Серия, № и дата выдачи свидетельства о праве собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, документов на помещения в Обьете	Площадь занимаемого земельного участка, кв. м.
1	АО «Энергобытовая компания «Восток», ИНН 7203010909, г. Москва, ул. Бурденко, д. 22	Генеральный директор Павел Павлович	Запись регистрации права собственности от 12.08.2016 № 72-72/001-7/2001/6862016-51/09/2; Запись депозитации права собственности от 12.08.2016 № 72-72/001-7/2001/6862016-51/15/2; Запись регистрации права собственности от 12.08.2016 № 72-72/001-7/2001/6862016-51/32/2.	419,37
2	Несударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (АО), ИНН 7701059903, 105062, г. Москва, ул. Чапаевская, д. 11	Президент Зверев Юрий Александрович	Запись регистрации права собственности от 18.08.2016 № 72-72/001-7/2001/6862016-71/09/2; Запись депозитации права собственности от 18.08.2016 № 72-72/001-7/2001/6862016-71/15/2; Запись депозитации права собственности от 18.08.2016 № 72-72/001-7/2001/6862016-71/32/2.	457,33

Начальник отдела договорных отношений


Т.А. Петрова

Генеральный директор АО «Восток»


М.В. Ромашев

Президент НПФ «Профессиональный» (АО)


Ю.А. Зверев

РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

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

Дата	Размер арендной платы по кварталам, (Ап)			
	1 квартал	2 квартал	3 квартал	4 квартал
15.09.2016	-	-	9 286,67р.	27 860,00р.

Банковские реквизиты для оплаты аренды:

ИНН 7202138460 КПП 720301001 Управление федерального казначейства по Тюменской области (Департамент имущественных отношений Тюменской области)
р/с № 40101810300000010005 в Отделении Тюмень г. Тюмень
БИК 047102001
КБК - 010 1 11 05012 04 0001 120
ОКТМО - 71 701 000
Назначение платежа: Аренда земли, договор № 23-32/236
Лицевой счет: 72010148100070500

И.о. начальника отдела экономики


Е.В. Кузьмина

Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (АО)


Ю.А. Зверев

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения

Приложение № 3

АКТ

приема - передачи в аренду земельного участка

г. Тюмень

15.10.2016

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

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

Общая площадь Участка: 943 кв.м.

Участок предоставляется под нежилое здание.

Сдал

Т.А. Петрова


Принял

М.П. Ромашев


Ю.А. Зверев

М.П.


3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости
3 Приложения



Договор страхования имущества № 43912/919/02527/9

г. Екатеринбург

от «27» августа 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» Сахаской Ирины Дмитриевны, действующего на основании доверенности № 1793/17 от 10.02.2017г., с одной стороны, и Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество), именуемый в дальнейшем «Страхователь», в лице Президента Фонда Зверева Юрия Александровича, действующего на основании Устава и Протокола годового Общего собрания акционеров № 3 от 15.03.2017, с другой стороны, заключили настоящий Договор (далее «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. По Договору Страховщик обязуется за обусловленную Договором плату (страховую премию) возместить Страхователю или иному лицу, в пользу которого заключен Договор (Выгодоприобретателю), в пределах определенных Договором страховых сумм убытки, вызванные утратой, повреждением или гибелью застрахованного имущества в результате наступления предусмотренного Договором события (страхового случая).

1.2. Договор заключен в соответствии с «Правилами страхования имущества юридических лиц» от «01» сентября 2011 г. Страховщика и прилагаемым к ним «Дополнительными условиями страхования» (Приложение №1), именуемые далее по тексту «Правила», и на основании Анкеты-Заявления Страхователя (Приложение №2), прилагаемого к Договору, именуемого далее по тексту «Заявление», являющегося его неотъемлемой частью. Экземпляр Правил вручен Страхователю, который с ними ознакомлен, согласен и обязуется выполнять их положения.

1.3. Взаимоотношения Сторон по Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные Договором, регулируются «Правилами». Если какие-либо положения «Правил» противоречат положениям Договора, силу имеют положения последнего.

1.4. Выгодоприобретателем по Договору назначается Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество). Выгодоприобретатель имеет право на получение страхового возмещения только за то поврежденное (погибшее, утраченное) имущество, по которому он имел основанный на законе, ином правовом акте или Договоре интерес в сохранении этого имущества.

2. Объект страхования

2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с распоряжением, пользованием и владением застрахованным имуществом, вследствие его утраты, повреждения или уничтожения.

2.2. Наименование застрахованного имущества, страховая сумма и территория страхования - в соответствии с п. 4.1. Договора.

2.3. Требования к территории страхования: здания, сооружения, а также обеспечивающие системы (водосодержащие, электрические и т.п.) должны быть технически исправны, меры пожарной безопасности, защиты от противоправных действий, условия хранения товаров должны соответствовать нормам, установленным для подобного рода объектов.

3. Страховые случаи

3.1. Страховым случаем по Договору признается материальный ущерб от утраты, повреждения или гибели застрахованного имущества, наступивших в результате одного или всех поименованных ниже событий (страховых рисков):

3.1.1. Пожара, удара молнии, взрыва газа, употребляемого для бытовых нужд (в соответствии с п. 3.2.1. «Правил»);

3.1.2. Падения на застрахованное имущество летящих объектов или их частей и грузов (в соответствии с п. 3.2.2. «Правил»);

3.1.3. Опасных природных явлений (в соответствии с п. 3.2.3. «Правил» и «Дополнительными условиями по страхованию от опасных природных явлений» к ним);

3.1.4. 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);

Договор №43912/919/02527/9

Страховщик

Страхователь

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

8 800 333 0 999 WWW.alfastrah.ru

1



3.1.5. Повреждения застрахованного имущества в результате аварий гидравлических систем (в соответствии с п. 3.2.5. «Правил» и «Дополнительными условиями по страхованию имущества от повреждения в результате аварий гидравлических систем» к ним);

3.1.6. Противоправных действий третьих лиц (в соответствии с п. 3.2.6. «Правил» и «Дополнительными условиями по страхованию от кражи с незаконным проникновением»);

3.1.7. Террористического акта или терроризма согласно ст. 205 УК РФ.

3.2. Не признаются страховыми случаями:

3.2.1. убытки вследствие оговоренных в п. 3.6-3.7. Правил причин;

3.2.2. убытки вследствие оговоренных в п. 3.8. Правил причин;

3.2.3. убытки, возмещение которых не предусматривается Дополнительными условиями страхования к Правилам.

3.3. Не покрываются убытки, ущерб, расходы или издержки, которые прямо или косвенно возникли в связи или явились результатом:

- действий по контролю, предотвращению, предупреждению, подавлению или любыми другими действиями, относящимися к диверсии;
- актов насилия или актов, опасных для человеческой жизни, материальной и нематериальной собственности с целью или желанием повлиять на любое правительство или с целью запугивания населения или какой-либо прослойки населения, народных волнений, забастовок, покусов, диверсии.

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

4.1.

№ п.п.	Территория страхования	Наименование застрахованного имущества	Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.
1.	Тюменская область, город Тюмень, улица Чернышевского, дом 1, корпус 3 (помещение № 1)	Нежилое помещение, конструктив, включая отделку и инженерное оборудование. Цоколь. Общая площадь 251,10 кв. м. Кадастровый номер: 72-23-0216003-5674	45 911 392.00	22 955.70
2.	Тюменская область, город Тюмень, улица Чернышевского, дом 1, корпус 3 (помещение № 4)	Нежилое помещение, конструктив, включая отделку и инженерное оборудование. 2-й этаж. Общая площадь 161,90 кв. м. Кадастровый номер: 72-23-0216003-5667	29 601 969.00	14 800.98
3.	Тюменская область, город Тюмень, улица Чернышевского, дом 1, корпус 3 (помещение № 6)	Нежилое помещение, конструктив, включая отделку и инженерное оборудование. 3-й этаж. Общая площадь 45,90 кв. м. Кадастровый номер: 72-23-0216003-5679	8 392 405.00	4 196.20
4.	Тюменская область, город Тюмень, улица Чернышевского, дом 1, корпус 3 (помещение № 7)	Нежилое помещение, конструктив, включая отделку и инженерное оборудование. 3-й этаж. Общая площадь 38,80 кв. м. Кадастровый номер: 72-23-0216003-5677	7 094 234.00	3 547.12
Итого:			91 000 000.00	45 500.00

Общая страховая сумма по Договору: 91 000 000.00 (Девяносто один миллион) рублей.

Общая страховая премия по Договору: 45 500.00 (Сорок пять тысяч пятьсот) рублей.

4.2. Порядок оплаты страховой премии: одновременно не позднее «31» августа 2019 г.

4.3. В случае неоплаты страховой премии в размере и/или в срок, предусмотренные Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие с 00ч. дня, следующего за последним днем срока оплаты. О досрочном прекращении Договора Страховщик обязан уведомить Страхователя письменно. При этом

Договор №43912/919/02527/9

Страховщик

Страхователь

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

8 800 333 0 999 WWW.alfastrah.ru

2

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения



Страхователь обязан оплатить часть страховой премии на основании выставленного Страховщиком счета пропорционально фактическому сроку действия Договора.
4.4. Моментом оплаты страховой премии является момент поступления денежных средств на расчетный счет Страховщика. По закону страховые премии не подлежат обложению НДС.
4.5. По каждому страховому случаю устанавливается безусловная франшиза в размере: 30 000.00 (Тридцать тысяч) рублей.

5. Срок действия страхования.

5.1. Срок страхования с «01» сентября 2019г. по «31» августа 2020г., включая обе даты, при условии надлежащей оплаты страховой премии в соответствии с п.4.2. Договора.

6. Условия выплат

6.1. Выплата страхового возмещения производится на основании:

- заявление о наступлении страхового случая с указанием: даты и описания страхового случая; причин ущерба или информации, необходимой для суждения о причинах поврежденной или похищенной застрахованного имущества; действий Страхователя при наступлении страхового случая; размера ущерба и размера страхового возмещения, на которые претендует Страхователь, с соответствующей описью и указанием стоимости; лица, виновного в понесенном ущербе, либо отсутствие такового; размера компенсации ущерба, полученной от третьих лиц;
- перечень поврежденного, уничтоженного имущества (дефектные ведомости);
- документы бухгалтерского учета Страхователя или иные документы, подтверждающие факт наличия имущества, его стоимость и имущественный интерес Страхователя;
- документы, подтверждающие размер причиненного ущерба (договоры подряда, сметы работ, акты сдачи-приемки выполненных работ, счета, счета - фактуры и т.п.);
- документы компетентных органов, подтверждающие факт и обстоятельства страхового случая;
- при пожаре и взрыве - документы из органов МЧС, а также органов полиции или прокуратуры, если материалы по данному случаю переданы в указанные органы;
- при ущербе от удара молнии, стихийных бедствиях - документы из гидрометеорологической службы с описанием природных событий (на дату наступления события в районе происшествия);
- при повреждении или уничтожении имущества в результате противоправных действий третьих лиц - документы из органов внутренних дел, федеральной службы безопасности, а также копия заявления Страхователя в эти органы с входящим регистрационным номером;
- при повреждении имущества в результате аварий гидравлических систем - документы из коммунальных служб (ЖЭК, РЭУ, ДЕЗ и т.п.);
- при наступлении других страховых случаев - документы компетентных органов по принадлежности. В случае отсутствия органов, в компетенцию которых входит установление факта и причины произошедшего события, Страховщик вправе потребовать от Страхователя проведения независимой экспертизы для установления причины возникновения события.

6.2. Страховщик вправе оказывать содействие Страхователю в получении вышеуказанных документов, направляя запросы в соответствующие компетентные органы.

6.3. После получения Страховщиком полного комплекта документов, подтверждающих факт, причины и размер убытка, имущественный интерес Страхователя (Выгодоприобретателя), Страховщик принимает решение о выплате, оформляемое Страховщиком в виде Страхового Акта, либо принимает решение об отказе в выплате страхового возмещения, о чем в письменном виде сообщает об этом Страхователю в следующие сроки:

- в течение 15 рабочих дней, в случае если заявленная сумма выплаты не превышает 12,500,000 (Двадцать миллионов пятьсот тысяч) рублей;
- в течение 30 рабочих дней, в случае если заявленная сумма выплаты превышает 12,500,000 (Двадцать миллионов пятьсот тысяч) рублей.

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

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

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

Договор №43912/919/02527/9

Страховщик

Страхователь

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

8 800 333 0 999 WWW.alfastrah.ru

3



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

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

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

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

Сахацкая Ирина Дмитриевна, тел. 8 (343) 287-0-287 (748615), эл. почта SahatskayaID@alfastrah.ru;
ИП Россихина Наталья Александровна, (АД №4477/ТАИП/2017), тел. 8-9122456255, эл. почта rossikhina@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.

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

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

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

7.5. Другое составлено в 2-х (двух) экземплярах, один для Страхователя, один для Страховщика, имеющих равную юридическую силу.

7.6. Приложения:

7.6.1. Приложение №1. «Правила страхования имущества юридических лиц» от «01» сентября 2011 г.

7.6.2. Приложение №2. «Анкета-Заявление на страхование имущества юридических лиц» от 13.08.2019г.

8. Адреса, реквизиты и подписи сторон

СТРАХОВЩИК	Страхователь
АО «АльфаСтрахование»	Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество)
Адрес местонахождения	г. Екатеринбург, ул. Малышева, 42
ИНН	7713056834
Банк получателя	Филиал «Екатеринбургский» АО «АЛЬФА-БАНК»
БИК	046577964
Расчетный счет	4070181040060000004
Корреспондентский счет	30101810100000000964
Код по ОКОНХ	
Телефон	(343) 287-0-287
Адрес местонахождения	г. Москва, ул. Чалтыгина, д. 11
ИНН	7701109908
Банк получателя	Банк ГТБ (АО)
БИК	044525823
Расчетный счет	4070181089500001960
Корреспондентский счет	30101810200000000823 в ГУ Банка России по ЦФО
Код по ОКОНХ	
Телефон	+7 (495) 775-07-12

Договор №43912/919/02527/9

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**



И.Д. Сахаров
"27" августа 2019г.

Договор №43912/919/02527/8

Резидент



АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
к - да, - нет

(Ю.А. Зверев)
"27" августа 2019г.

Страховщик _____ Договор №43912/919/02527/8

Страхователь _____

1151652, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 5
8 800 333 0 999 WWW.alfastrah.ru



АНКЕТА - ЗАЯВЛЕНИЕ НА СТРАХОВАНИЕ ИМУЩЕСТВА ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ
от «13» августа 2019 г.
Приложение к Договору № 43912/919/02527/8

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

1. СТРАХОВАТЕЛЬ			
Наименование	Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество)		
Основной вид деятельности	Деятельность негосударственных пенсионных фондов ОКВЭД 65.30		
Прочие виды деятельности	Страхование, кроме страхования жизни ОКВЭД 65.12		
Юридический (почтовый) адрес	105082, город Москва, улица Чаплыгина, 11		
Фактический адрес	105082, город Москва, улица Чаплыгина, 11		
Руководитель (ФИО, должность)	Зверев Юрий Александрович, Президент		
Телефон / Факс / E-mail	+7 (495) 775-07-12		
Контактное лицо (ФИО, должность)	Чапаев Николай Сергеевич		
Телефон / Факс / E-mail	+7 (495) 775-07-12, chapaev@nprpf.ru		
Банковские реквизиты	р/сч 4070181089500001960 в Банк ГТБ (АО) БИК 044525823 ; ИНН 770109908; КПП 770101001		
Является ли (планируется стать) заявленное имущество предметом залога/лизинга	<input type="checkbox"/> да, залога	<input type="checkbox"/> да, лизинга	<input checked="" type="checkbox"/> нет
Наименование банка-залогодержателя/лизингодателя			
Договор залога/лизинга №	от «	»	20
Кредитный договор №	от «	»	20
Возбуждено ли дело о несостоятельности (банкротстве)	<input type="checkbox"/> да	<input checked="" type="checkbox"/> нет	
Тип отрасли:	<input type="checkbox"/> Промышленность	<input checked="" type="checkbox"/> Непромышленность	<input type="checkbox"/> Склады хранения и оптовая торговля
Отрасль (заполняется согласно справочнику отраслей):	201 Розничная торговля		
Вид деятельности (заполняется согласно справочнику видов деятельности):	201.02. Отдельные офисные помещения		
Если в отрасли выбрано значение «Иное», просим пояснить вид деятельности:			
Имела ли место утрата/гибель/повреждение заявляемого на страхование или иного аналогичного 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., оцените убыток:	Дата происшествия	Что произошло	Причина
			Размер ущерба
2. РИСКИ, заявленные на страхование, и ОСНОВНЫЕ УСЛОВИЯ			
<input checked="" type="checkbox"/> 2.1. Пожар, удар молнии, взрыв бытового газа	<input checked="" type="checkbox"/> 2.5. Повреждения в результате аварий гидравлических и противопожарных систем		
<input checked="" type="checkbox"/> 2.2. Падение на застрахованное имущество летающих объектов или их частей и грузов	<input checked="" type="checkbox"/> 2.6. Противоправные действия третьих лиц		
<input checked="" type="checkbox"/> 2.3. Опасные природные явления	<input checked="" type="checkbox"/> 2.7. Иные (укажите): терроризм		
<input checked="" type="checkbox"/> 2.4. Взрыв паровых котлов, газохранилищ, газопроводов, машин, аппаратов и других технических устройств			
2.8. Срок страхования (продолжительность или точные даты)	с «01-сентября 2019г. по «31-августа 2020 г.		
2.9. Франшиза (% от страховой суммы, в валюте договора)	Продолжительность 12 мес. 30 000 руб.		
2.10. Заключаемый договор страхования	<input type="checkbox"/> - первичный <input checked="" type="checkbox"/> - пролонгация Договора № 43912/919/02527/8		
2.11. Заявляемое на страхование имущество уже застраховано в другой страховой компании?			<input type="checkbox"/> да <input checked="" type="checkbox"/> нет
Если «да», укажите, в какой компании			
3. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ			
3.1. Адрес: Тюменская область, город Тюмень, улица Чернышевского, дом 1, корпус 3, помещения №№ 1.4.6.71			
3.2. Вид объекта страхования:			
<input type="checkbox"/> Непроизводственное предприятие, в том числе:		<input type="checkbox"/> Промышленное предприятие (укажите характер пр-ва):	
<input checked="" type="checkbox"/> Административное / офисное здание		<input type="checkbox"/> Открытая площадка	
<input type="checkbox"/> Торговый / развлекательный центр		<input type="checkbox"/> Иное (укажите):	
Страхователь _____			
Дата заполнения: 13.08.19		Подпись: _____ М.П.	
Расшифровка подписи, должность: Президент			

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения

9. ПРОЧИЕ ФАКТОРЫ РИСКА В МЕСТЕ СТРАХОВАНИЯ <small>(отметьте и поясните при наличии)</small>		
9.1. Наличие любых нефтехимических процессов	<input type="checkbox"/> да	<input checked="" type="checkbox"/> нет
9.2. Находится движимое легковоспламеняющееся/огнеопасное/взрывоопасное имущество	<input type="checkbox"/> да	<input checked="" type="checkbox"/> нет
9.3. Находится сосуды с повышенным давлением (свыше 0,07 МПа)	<input type="checkbox"/> да	<input checked="" type="checkbox"/> нет
9.4. Наличие высокотемпературных процессов (свыше 200°C)/открытого огня/сварки/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. Страхуемое 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 здании находится: бассейн / системы отопления в полах, стенах / предприятие с большим расходом воды (гостиница, лечебное учреждение и т.п.)	<input type="checkbox"/> да	<input checked="" type="checkbox"/> нет
9.11. Предприятие относится к числу опасных производственных объектов согласно Закону «О промышленной безопасности опасных производственных объектов»	<input type="checkbox"/> да	<input checked="" type="checkbox"/> нет
9.12. Допускается проживание людей	<input type="checkbox"/> да	<input checked="" type="checkbox"/> нет
9.13. Иное (укажите)	<input type="checkbox"/> да	<input checked="" type="checkbox"/> нет

Поясните все ответы "да" п. 9.

10. НЕИСПОЛНЕНИЕ ПРЕДПИСАНИЙ ОРГАНОВ ГОСУДАРСТВЕННЫХ СЛУЖБ		
10.1. Госполицеиздателя	<input type="checkbox"/> отсутствуют	<input type="checkbox"/> имеются (приложите копии)
10.2. Энергонадзора	<input type="checkbox"/> отсутствуют	<input type="checkbox"/> имеются (приложите копии)
10.3. Ростехнадзора	<input type="checkbox"/> отсутствуют	<input type="checkbox"/> имеются (приложите копии)

11. ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ/КОММЕНТАРИИ		
<small>если Вы отметили, что объект находится в зоне повышенной опасности</small>		

12. СТРАХОВАНИЕ ГРАЖДАНСКОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ <small>(распространяется ли страхование на гражданскую ответственность?)</small>		
Хотите ли Вы застраховать гражданскую ответственность?	<input type="checkbox"/> да	<input checked="" type="checkbox"/> нет

13. СТРАХОВАНИЕ ДЕРЖАВЫ В ПРОИЗВОДСТВЕ ЛЕТОИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ <small>(распространяется ли)</small>		
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 по каким элементам 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"/> месяце

13.4. Фраза/фразы, которую Вы готовы внести по каждому страховому случаю (включительно календарный год):
Настоящим Страхователь подтверждает, что все сведения, указанные в настоящей Анкете-заявлении, полные и достоверные и Страхователь не извещает никакие другие обстоятельства, имеющие существенное значение для оценки страхового риска (либо он извещает о них отдельно).
Настоящим Анкета-заявление будет являться неотъемлемой частью договора страхования.

От имени Страхователя:
 Зверев Ю.А. / (Должность: Президент)

ОСМОТР ОБЪЕКТА СТРАХОВАНИЯ <small>(необходимо производить при страховании)</small>		
<input type="checkbox"/> Осмотр не производился	<input checked="" type="checkbox"/> Предоставлены фотографии	
Осмотр произведен (дата)	(кем: ФИО, подпись)	

Страхователь: _____
Дата заполнения: 13.08.19 г. Подпись: _____ М.П. _____
Расшифровка подписи, должность: _____

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения

Расходы по Чернышевского за 2018г. в мес. без НДС							
период	Расходы на охрану	Вода	Тепло	вывоз ТБО	уборка	интернет	Охранная и пожарная сигнализация
январь	109368,00	1526,72	22999,91	11086,04	34000,00	4472,03	5473,16
февраль	97784,00	2003,82	33959,39	11944,66	34000,00	4472,03	5473,16
март	109368,00	1995,20	27000,67	11944,66	34000,00	4472,03	5473,16
апрель	105840,00	2593,76	17896,25	11944,66	34000,00	4472,03	5473,16
май	109368,00	2743,40		11944,66	34000,00	4472,03	5473,16
июнь	105840,00	1945,32	23,20	11944,66	34000,00	4472,03	5473,16
июль	109368,00	3443,72		11944,66	34000,00	4472,03	6567,80
август	109368,00	4076,24		11944,66	45363,00	4472,03	6567,80
сентябрь	105840,00	4708,76	3376,24	11944,66	45363,00	4472,03	6567,80
октябрь	109368,00	3303,16	9066,12	9009,00	45363,00	5277,00	6567,80
ноябрь	105840,00	3689,71		9009,00	45363,00		6567,80
итого:	1177352,00	32029,81	114321,78	124661,32	#####	45525,27	65677,96
Балансовая стоимость (без НДС)							
	Сплит-система	Приточно-вытяжная вентиляция	система оповещения	система контроля доступа	Вводно-распределительное устройство		
	438677,96	40118,64	585329,00	324384,00	#####		

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения

Расходы по Чернышевского с 01.03.2019 по 30.09.2019 в мес. без НДС

период	Расходы на охрану		Вода	Тепло	Вывоз ТКО		Уборка	Интернет
	Услуги охраны	обслуживание средств охранно-пожарной сигнализации			Услуги по обращению с ТКО	Пользование контейнерами		
март	109368,00	6567,80	1952,28	18898,38	995,21	5000,00	45363,00	4472,03
апрель	105840,00	6567,80	3043,26	16134,48	995,21	5000,00	45363,00	4472,03
май	109368,00	6567,80	2583,90	11575,10	995,21	5000,00	45363,00	4472,03
июнь	105840,00	2032,13	3043,26	0,00	995,21	5000,00	45363,00	4472,03
июль	109368,00	0,00	3279,36	0,00	973,40	5000,00	45363,00	4472,03
август	109368,00	5450,55	3747,84	0,00	973,40	5000,00	51871,43	4472,03
сентябрь	105840,00	8893,00	3045,13	0,00	973,40	5000,00	48700,00	4472,03
итого:	754992,00	36079,08	20695,03	46607,96	6901,04	35000,00	327386,43	31304,21
		Балансовая стоимость (без НДС)						
		Перегородка алюминиевое стекло матовое						
		216800,00						

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть
1 Методология оценки
2 Расчет стоимости

3 Приложения

Отчет о финансовых результатах за Январь - Сентябрь 2019 г.

		Коды		
		0710002		
Дата (число, месяц, год)		30	09	2019
Организация	Акционерное общество "Энергосбытовая компания "Восток"	по ОКПО 58147624		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН 7705424509		
Вид экономической деятельности	Торговля электроэнергией	по ОКВЭД 35.14		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Акционерное общество / Совместная частная и иностранная собственность	по ОКОПФ / ОКФС 47 34		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ 384		

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2019 г.	За Январь - Сентябрь 2018 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	371 745	576 353
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

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



Руководитель Ромашев Максим Павлович
(подпись) (расшифровка подписи)

29 октября 2019 г.

Краткая информация о компании

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

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

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

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

© 2019 «Эрнст энд Янг»
Все права защищены