



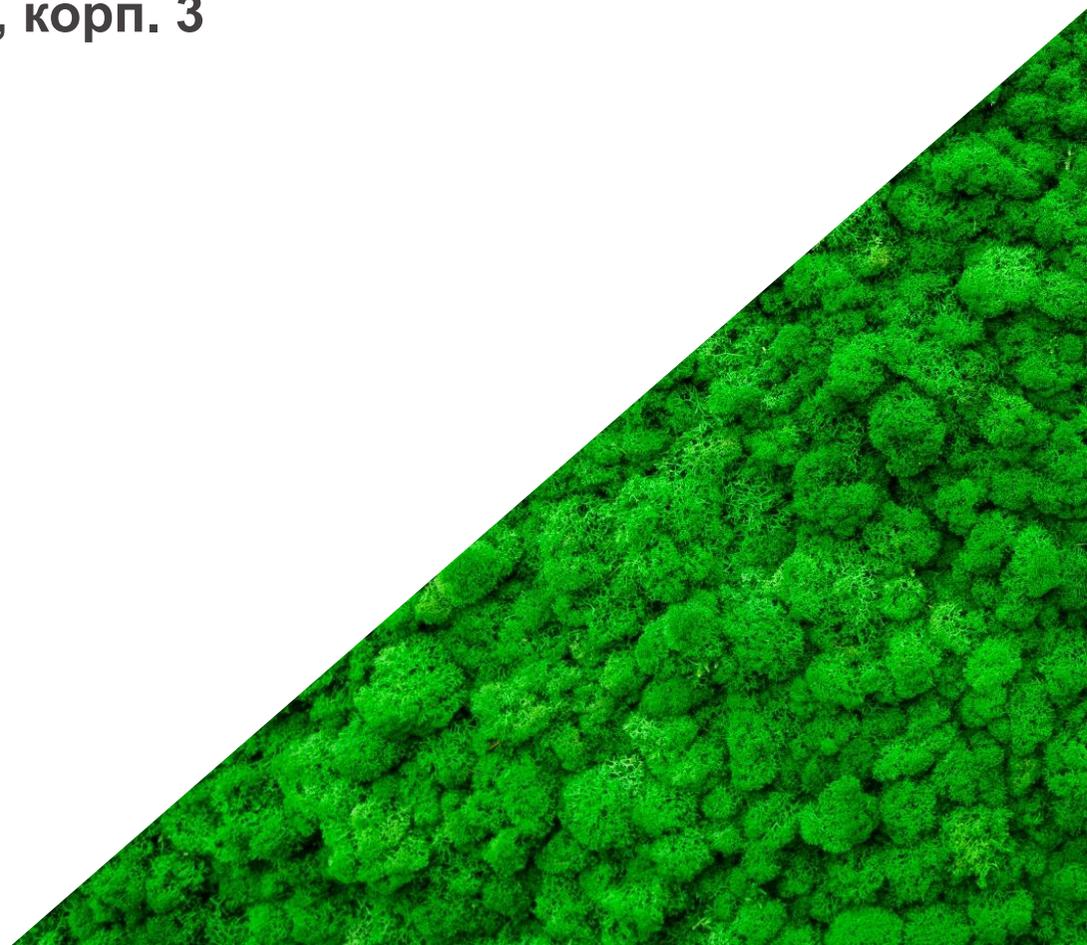
**НОВЫЕ ВЫЗОВЫ
НОВЫЕ РЕШЕНИЯ**

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

№TAS-2022-00241-2024/1-T

Строго конфиденциально

29 марта 2024 года





ООО «Б1 – Консалт»

Департамент консалтинга, технологий и транзакций

Россия, 115035, г. Москва,
Садовническая наб., д. 75
Тел.: +7 (495) 705 97-00
+7 (495) 755 97-00
Сайт: b1.ru

Ольга Архангельская Партнер

Тел.: +7 (495) 755 98-54
E-mail: Olga.Arkhangel'skaya@b1.ru

Строго конфиденциально

29 марта 2024 года

Звереву Юрию Александровичу
Президенту НПФ «Профессиональный» (Акционерное общество)
107045, г. Москва., вн. тер. г. муниципальный округ Красносельский, пер. Просвирин, д. 4

Оценка рыночной стоимости нежилых помещений, расположенных по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3

Уважаемый Юрий Александрович,

В соответствии с договором № TAS-2022-00241 от 2 ноября 2022 года и приложением F от 15 марта 2024 года (далее – «Договор»), заключенным между НПФ «Профессиональный» (АО) (далее – «Заказчик») и ООО «Б1 – Консалт» (далее - «Исполнитель», «Б1»), компания Б1 подготовила отчет об оценке (далее – «Отчет») рыночной стоимости прав собственности на нежилые помещения, расположенные по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3 (далее – «Объект оценки», «Объект») по состоянию на 1 марта 2024 года (далее – «Дата оценки»):

- ▶ помещение площадью 249,4 кв. м, цокольный этаж, кадастровый номер 72:23:0216003:5674;
- ▶ помещение площадью 47,2 кв. м, 3 этаж, кадастровый номер 72:23:0216003:5679;
- ▶ помещение площадью 39,1 кв. м, 3 этаж, кадастровый номер 72:23:0216003:5677.

Цель оценки и ограничения использования Отчета

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

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



ООО «Б1 – Консалт»

Департамент консалтинга, технологий и транзакций

Россия, 115035, г. Москва,
Садовническая наб., д. 75
Тел.: +7 (495) 705 97-00
+7 (495) 755 97-00
Сайт: b1.ru

Ольга Архангельская
Партнер

Тел.: +7 (495) 755 98-54
E-mail: Olga.Arkhangel'skaya@b1.ru

Строго конфиденциально

Характер и объем услуг

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

«... – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на 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».

Предпосылки стоимости, соответствующие данному виду стоимости:

- ▶ предполагается сделка с объектом оценки;
- ▶ участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- ▶ дата оценки – 1 марта 2024 года;
- ▶ предполагаемое использование объекта оценки: наиболее эффективное использование;
- ▶ характер сделки: добровольная сделка в типичных условиях.

Указанные предпосылки рыночной стоимости соответствуют также и предпосылкам справедливой стоимости в соответствии с определением, приведенным в МСФО (IFRS) 13. Таким образом, результат оценки может использоваться для предоставления Заказчику информации о справедливой стоимости Объектов оценки для отражения в финансовой отчетности по ОСБУ в соответствии с МСФО (IFRS) 13.

Под справедливой стоимостью объектов основных средств, нематериальных активов, инвестиционного имущества, долгосрочных активов, предназначенных для продажи, запасов, средств труда и предметов труда, полученных по договорам отступного, залога, назначение которых не определено, имущества и (или) его годных остатков, полученных в связи с отказом страхователя (выгодоприобретателя) от права собственности на застрахованное имущество, понимается цена, которая была бы получена при продаже объекта при проведении сделки на добровольной основе на рынке между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях, независимо от того, сложилась ли цена продажи объекта непосредственно на рынке или



ООО «Б1 – Консалт»

Департамент консалтинга, технологий и транзакций

Россия, 115035, г. Москва,
Садовническая наб., д. 75
Тел.: +7 (495) 705 97-00
+7 (495) 755 97-00
Сайт: b1.ru

Ольга Архангельская
Партнер

Тел.: +7 (495) 755 98-54
E-mail: Olga.Arkhangelskaya@b1.ru

Строго конфиденциально

рассчитывается с использованием другого метода оценки (п. 1.4 Положения Банка России от 22.09.2015 № 492-П «Отраслевой стандарт бухгалтерского учета основных средств, нематериальных активов, инвестиционного имущества, долгосрочных активов, предназначенных для продажи, запасов, средств труда и предметов труда, полученных по договорам отступного, залога, назначение которых не определено, имущества и (или) его годных остатков, полученных в связи с отказом страхователя (выгодоприобретателя) от права собственности на застрахованное имущество, в некредитных финансовых организациях»).

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 соответствующих сегментов 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 1 марта 2024 года составила:

46 000 000 (Сорок шесть миллионов) 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	249,4	34 174 561
3 этаж	47,2	6 467 679
3 этаж	39,1	5 357 760
Итого	335,7	46 000 000



ООО «Б1 – Консалт»

Департамент консалтинга, технологий и транзакций

Россия, 115035, г. Москва,
Садовническая наб., д. 75
Тел.: +7 (495) 705 97-00
+7 (495) 755 97-00
Сайт: b1.ru

Ольга Архангельская
Партнер

Тел.: +7 (495) 755 98-54
E-mail: Olga.Arkhangel'skaya@b1.ru

Строго конфиденциально

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.

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

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

С уважением,

Ольга Архангельская

Партнер



Содержание

Общая часть

Методология оценки

Расчет рыночной
стоимости

Приложения

1

Стр. 7

2

Стр. 20

3

Стр. 26

4

Стр. 48

1

Общая часть



1. Общая часть

Аббревиатуры и сокращения

Принятые обозначения

Заказчик	НПФ «Профессиональный» (Акционерное общество)
Исполнитель, компания Б1, Б1	«Б1 – Консалт»
Дата оценки	1 марта 2024 года
Справочник Лейфера	«Справочник оценщика недвижимости – 2023. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.» под ред. Л. А. Лейфер, Нижний Новгород, 2023

Аббревиатуры и сокращения

АО	акционерное общество
бульвар	бульвар
в т. ч.	в том числе
ВВП	внутренний валовой продукт
г.	город/год (в зависимости от контекста)
ЕГРН	единый государственный реестр недвижимости
ИНН	идентификационный номер налогоплательщика
ИПЦ	индекс потребительских цен
кв.	квартал
кв. м	квадратный метр
км	километр
корп.	корпус
КПП	код причины постановки на учёт
м	метр
м.	метро
мкр-н	микрорайон
млн	миллион
МОП	места общего пользования

1. Общая часть

Аббревиатуры

Аббревиатуры (продолжение)

НДС	налог на добавленную стоимость	т.д.	так далее
НПФ	негосударственный пенсионный фонд	т.п.	тому подобное
ОГРН	основной государственный регистрационный номер	тыс.	тысячи
ООО	общество с ограниченной ответственностью	ул.	улица
ОСБУ	отраслевые стандарты бухгалтерского учета	УСН	упрощенная система налогообложения
ОСН	общая система налогообложения	ФЗ	федеральный закон
пер.	переулок	ФСО	Федеральный стандарт оценки
пр.	прочее	ЦБ	Центральный банк
просп.	проспект	ш.	шоссе
РОО	Ассоциация «Русское общество оценщиков»	шт.	штука
руб.	рубли		
РФ	Российская Федерация		
см.	смотри		
стр.	строение		

1. Общая часть

Заявление о соответствии

Подписавший данный отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него 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 он не имеет личной заинтересованности или какого бы то ни было предвзятого отношения как касательно оцениваемого объекта, так и касательно сторон, имеющих к нему отношение.
- ▶ Его профессиональное вознаграждение не зависит от получения минимальной, максимальной или некоторой определенной величины оцениваемой стоимости; достижения заранее обусловленного результата или наступления определенных последующих событий.
- ▶ Его 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 сентябрь 2023 года.
- ▶ Оценщик, подписавший этот отчет, при его подготовке не прибегал к сколько-нибудь существенной помощи со стороны других экспертов, за исключением Валентина Никитина, Алины Гринченко и Татьяны Мироновой.

С уважением,
Ольга Архангельская
Партнер, оценщик



1. Общая часть

Задание на оценку

Основание для проведения оценки

Договор № TAS-2022-00241 от 2 ноября 2022 год, приложение F от 15 марта 2024 года

Объект оценки

Нежилые помещения общей площадью 335,7 кв. м (кадастровые номера 72:23:0216003:5674, 72:23:0216003:5679, 72:23:0216003:5677), расположенные по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, и ассоциированная с помещениями часть земельного участка (кадастровый номер 72:23:0216003:5651).

Характеристики Объекта оценки

Согласно документам, прилагаемым в разделе 4 «Приложения. Копии данных Заказчика».

Права на Объект оценки

Право собственности на нежилые помещения, право аренды ассоциированной с ними части земельного участка.

Обладатель оцениваемых прав

НПФ «Профессиональный» (АО)

Ограничения и обременения оцениваемых прав

Аренда сроком с 27.12.2018 до 31.12.2030. Подробное описание условий договора аренды приведено далее в Отчете.

Дата оценки

1 марта 2024 года

Цель оценки

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

Задание на оценку

Применяемые стандарты оценки

- ▶ Федеральный закон РФ от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- ▶ федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200;
- ▶ федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200;
- ▶ федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200;
- ▶ федеральный стандарт оценки «Здание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200;
- ▶ федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200;
- ▶ федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200;
- ▶ федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611;
- ▶ стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020, 2022) в части, не противоречащей ФСО;
- ▶ международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (далее - МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»), введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года № 217н.

Обоснование применяемых стандартов

В качестве стандартов оценки были выбраны федеральные стандарты оценки (ФСО I, II, III, IV, V, VI, №7), обязательные к применению в Российской Федерации, а также стандарты Ассоциации «Русское общество оценщиков», членом которой является Оценщик.

Задание на оценку

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 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».

Предпосылки стоимости, соответствующие данному виду стоимости:

- ▶ предполагается сделка с объектом оценки;
- ▶ участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- ▶ дата оценки – 1 марта 2024 года;
- ▶ предполагаемое использование объекта оценки: наиболее эффективное использование;
- ▶ характер сделки: добровольная сделка в типичных условиях.

Вид стоимости и предпосылки стоимости

Указанные предпосылки рыночной стоимости соответствуют также и предпосылкам справедливой стоимости в соответствии с определением, приведенным в МСФО (IFRS) 13. Таким образом, результат оценки может использоваться для предоставления Заказчику информации о справедливой стоимости Объектов оценки для отражения в финансовой отчетности по ОСБУ в соответствии с МСФО (IFRS) 13.

Под справедливой стоимостью объектов основных средств, нематериальных активов, инвестиционного имущества, долгосрочных активов, предназначенных для продажи, запасов, средств труда и предметов труда, полученных по договорам отступного, залога, назначение которых не определено, имущества и (или) его годных остатков, полученных в связи с отказом страхователя (выгодоприобретателя) от права собственности на застрахованное имущество, понимается цена, которая была бы получена при продаже объекта при проведении сделки на добровольной основе на рынке между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях, независимо от того, сложилась ли цена продажи объекта непосредственно на рынке или рассчитывается с использованием другого метода оценки (п. 1.4 Положения Банка России от 22.09.2015 № 492-П «Отраслевой стандарт бухгалтерского учета основных средств, нематериальных активов, инвестиционного имущества, долгосрочных активов, предназначенных для продажи, запасов, средств труда и предметов труда, полученных по договорам отступного, залога, назначение которых не определено, имущества и (или) его годных остатков, полученных в связи с отказом страхователя (выгодоприобретателя) от права собственности на застрахованное имущество, в некредитных финансовых организациях»).

1. Общая часть

Задание на оценку

Форма представления итоговой стоимости

Итоговая стоимость представляется в виде единой величины с учетом округления.
Валюта итоговой стоимости – российский рубль.

Ограничения на использование, распространение и публикацию Отчета об оценке

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

Форма составления Отчета об оценке

Отчет об оценке на бумажном носителе.

Допущения и ограничительные условия

Общие и иные существенные допущения представлены в разделе Отчета «Допущения и ограничительный условия».

Специальные допущения

Не вводились.

1. Общая часть

Сведения о Заказчике и Исполнителе

Заказчик

Полное наименование: Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество)
Сокращенное наименование: НПФ «Профессиональный» (АО)
Юридический адрес (место нахождения): 107045, г. Москва., вн. тер. г. муниципальный округ Красносельский, пер. Просвирин, д. 4
ОГРН: 1147799010325 от 02.07.2014
ИНН: 7701109908
КПП: 770101001

Оценщик

Архангельская Ольга Юрьевна включена в реестр РОО 1 января 2008 года, регистрационный номер № 002517.
Почтовый адрес: 115035, г. Москва, Садовническая наб., д. 75
Место нахождения: 115035, г. Москва, Садовническая наб., д. 75
Адрес электронной почты: Olga.Arkhangel'skaya@b1.ru
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 № 029806-1 от 17 сентября 2021 года (оценка недвижимости)
Опыт работы – более 25 лет.
Квалификация – оценщик
Должность – партнер
Принимаемое участие – осуществление текущего руководства, согласование общей методологии оценки, проверка предпосылок, проверка Отчета.

Обязательное страхование гражданской ответственности Оценщика

№ 433 121121/23/0325R/776/0000001/23 - 002517 СПАО «Ингосстрах» и АО «АльфаСтрахование» сроком с 1 июля 2023 года по 31 декабря 2024 года.

Саморегулируемая организация оценщиков, членом которой является Оценщик

Ассоциация «Русское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 года (регистрационный №0003)
Адрес: 107078, г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 21, стр. 1

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

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Б1 – Консалт».
Сокращенное наименование: ООО «Б1 – Консалт»
Юридический адрес (место нахождения): г. Москва, 115035, Садовническая наб., д. 75
ОГРН: 1027739850962 от 20.12.2002
ИНН: 7705637264
КПП: 32770501001

Страховой полис Исполнителя

Полис № 0327R/950/0000001/23 АО «АльфаСтрахование» сроком с 1 июня 2023 года по 31 мая 2024 года на сумму 2 000 000 000 руб.

Сведения о Заказчике и Исполнителе

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (Исполнителя), и Оценщика

- ▶ 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.
-

1. Общая часть

Сведения о Заказчике и Исполнителе

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

1. *Никитин Валентин Сергеевич*

Профессиональное образование:

Московский инженерно-физический институт, специальность – «Математика», диплом № ВСВ 0139494 от 19 февраля 2004 г., «Экономика», диплом № ВС 0556700 от 2 июля 2004 г.

Высшая школа приватизации и предпринимательства, 2005 г., диплом №724158;

НОУ «Институт профессиональной оценки», 2012 г., свидетельство о повышении квалификации.

Опыт работы в оценке – 19 лет.

Должность – ассоциированный партнер.

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», 2013 г., диплом №107704 0000719.

Опыт работы в оценке – 11 лет.

Должность – менеджер.

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

3. *Миронова Татьяна Андреевна*

Профессиональное образование:

Московский государственный институт международных отношений (университет) Министерства иностранных дел Российской Федерации, 2020, диплом №107732 0022489.

Опыт работы в оценке – менее 1 года.

Должность – консультант.

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

Допущения и ограничительные условия

Общие 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 ответственность за правовые аспекты, включая какие-либо права требования или обременения, которые могут существовать в отношении Объекта оценки, если в отчете не указано иное.
- ▶ Настоящий Отчет предназначен для использования исключительно в указанных в нем целях, и не может быть представлен третьим сторонам (за исключением указанных в отчете выше). Использование Отчета каким-либо иным образом не предусмотрено. Настоящий Отчет, целиком или частично, без письменного согласия компании Б1, не подлежит копированию, тиражированию по рекламным, информационным каналам, каналам продаж или связей с общественностью, публикации в документах Комиссии по рынку ценных бумаг, а также в любых государственных или любых частных средствах массовой информации.
- ▶ Мы не несем ответственность за информацию, предоставленную нам третьими лицами. Информация, предоставленная нам третьими лицами, считается достоверной.
- ▶ Наш Отчет основан на допущении о соблюдении всех применимых законов и нормативных актов РФ, за исключением специально оговоренных случаев.
- ▶ Заявление о стоимости, приведенное в настоящем Отчете, действительно только на Дату оценки, указанную в настоящем Отчете. Изменения рыночных условий могут привести к значительным изменениям величины стоимости, установленной Исполнителем на указанную Дату оценки. Мы не несем ответственность за изменения рыночных условий или за неспособность владельцев объекта найти покупателя, готового заплатить цену, равную указанной в Отчете стоимости.
- ▶ В процессе оценки мы получали информацию в письменном и устном виде относительно оцениваемого объекта. Указанные данные были получены от руководства и специалистов Заказчика. В процессе оценки мы считали эти данные и информацию достоверной и не проводили независимой проверки их точности или полноты. Исполнитель не несет ответственность за достоверность предоставленной ему исходной информации.

Допущения и ограничительные условия

Общие допущения и ограничительные условия

- ▶ Ни компания Б1, 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.

Иные существенные допущения

- ▶ Исполнителем не проводился осмотр Объекта оценки. Фотографии были предоставлены Заказчиком по состоянию на сентябрь 2023 года. Мы предполагаем, что состояние Объекта на Дату оценки идентично его состоянию, отраженному в описаниях и на фотографиях, предоставленных Заказчиком.
- ▶ Мы предполагаем, что условия действующего договора аренды, определяющие размер арендных платежей и санкций за отказ арендатора от исполнения договора, не будут изменены в течение всего срока действия договора аренды.
- ▶ Мы предполагаем, что арендодатель и арендаторы являются независимыми сторонами.
- ▶ Мы предполагаем, что все преимущества, существующие у текущего собственника в отношении Объекта оценки, в том числе условия заключенного договора аренды, сохранятся бесспорно в случае перехода прав собственности на Объект оценки иному лицу.
- ▶ Мы предполагаем, что арендатор будет исполнять все свои обязательства по уплате арендной платы согласно условиям заключенного договора аренды.

2

Методология оценки



Наиболее эффективное использование

Анализ наиболее эффективного использования Объекта

Согласно федеральному стандарту оценки II, утвержденному приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14 апреля 2022 года № 200, «наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей».

Концепция наиболее эффективного использования основана на трех базовых критериях:

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

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



Методология оценки

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 этого 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 стоимостного анализа 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 указана в соответствующей части Отчета.

2. Методология оценки

Методология оценки

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 анализа с использованием ставки дисконтирования, или требуемой нормы доходности на капиталовложения со сравнимым риском.

Формула применяется для расчета стоимости в терминальном году:

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

где:

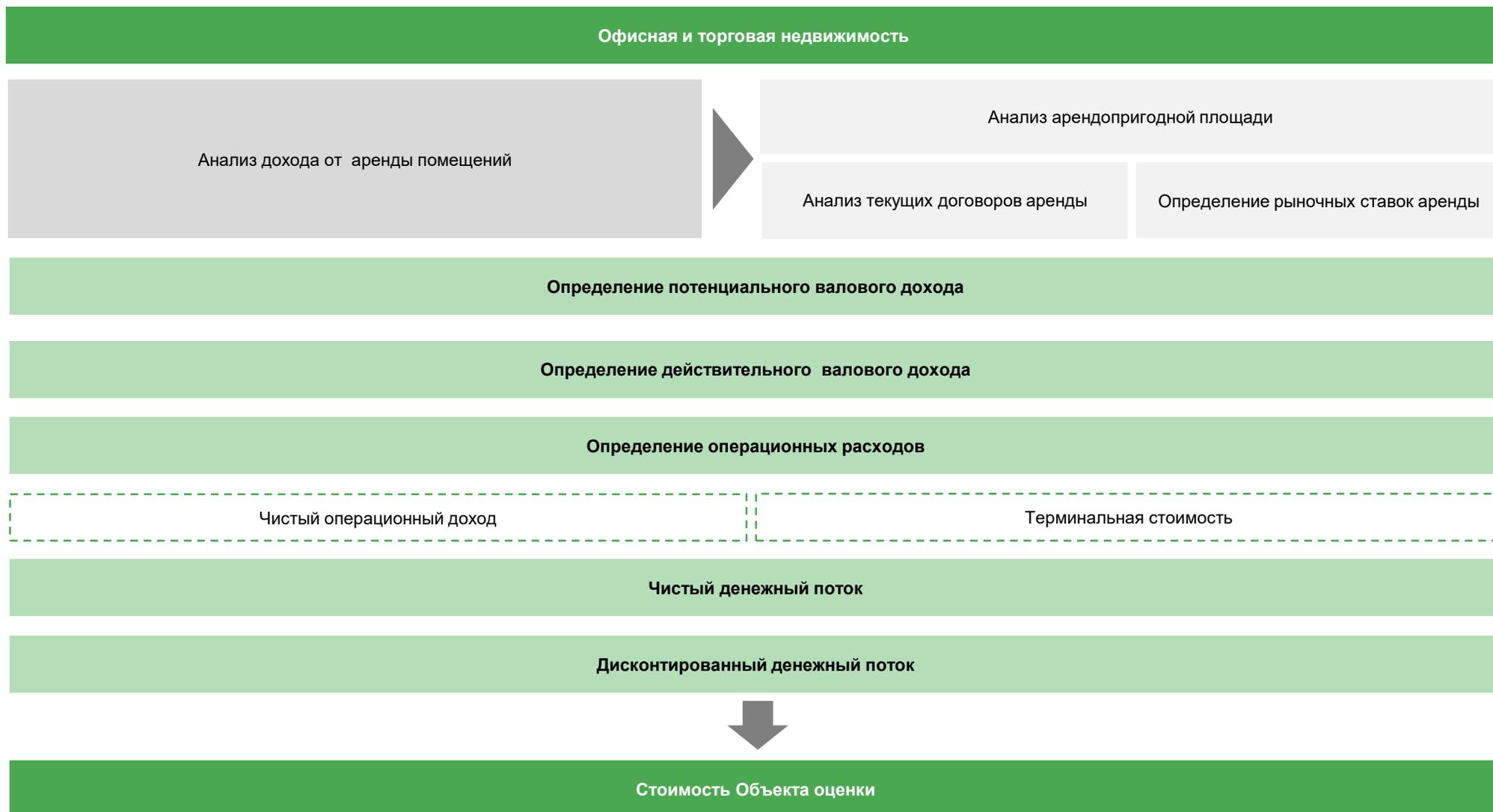
I – чистый операционный доход;

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

2. Методология оценки

Методология оценки

Метод дисконтирования денежных потоков



2. Методология оценки

Методология оценки

Расчет ставки дисконтирования

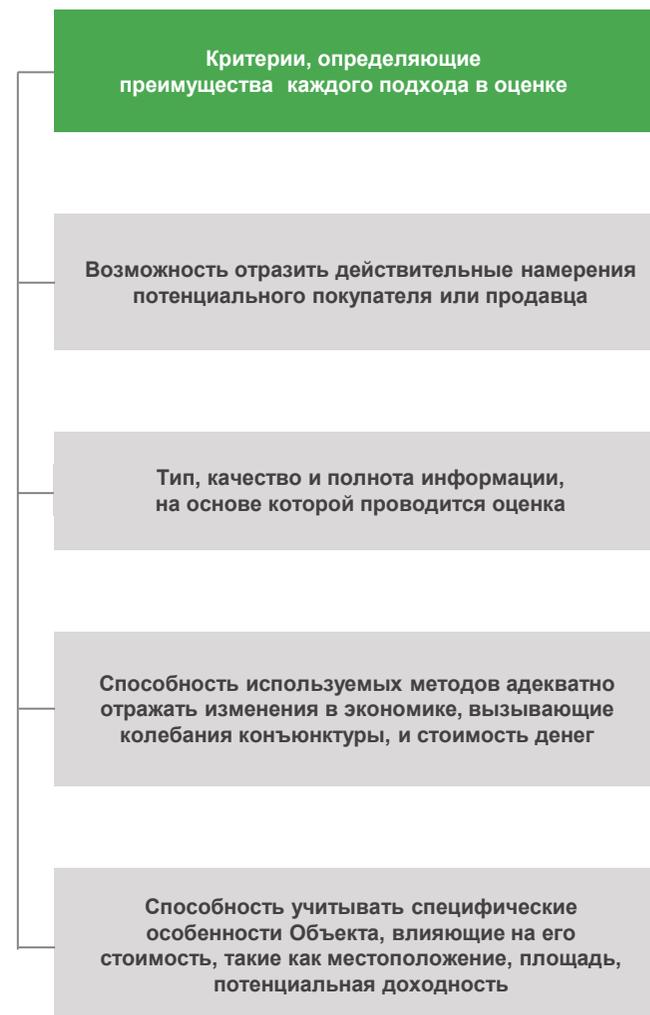
Ставка дисконтирования - это ставка дохода на инвестиции, то есть ожидаемый возврат на вложения средств в приобретение объекта недвижимости с целью его дальнейшего коммерческого использования. Подобная ставка должна быть достаточной для того, чтобы побудить инвестора купить права на будущие потоки доходов,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

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

Расчет ставки дисконтирования представлен в разделе «Расчет рыночной стоимости».

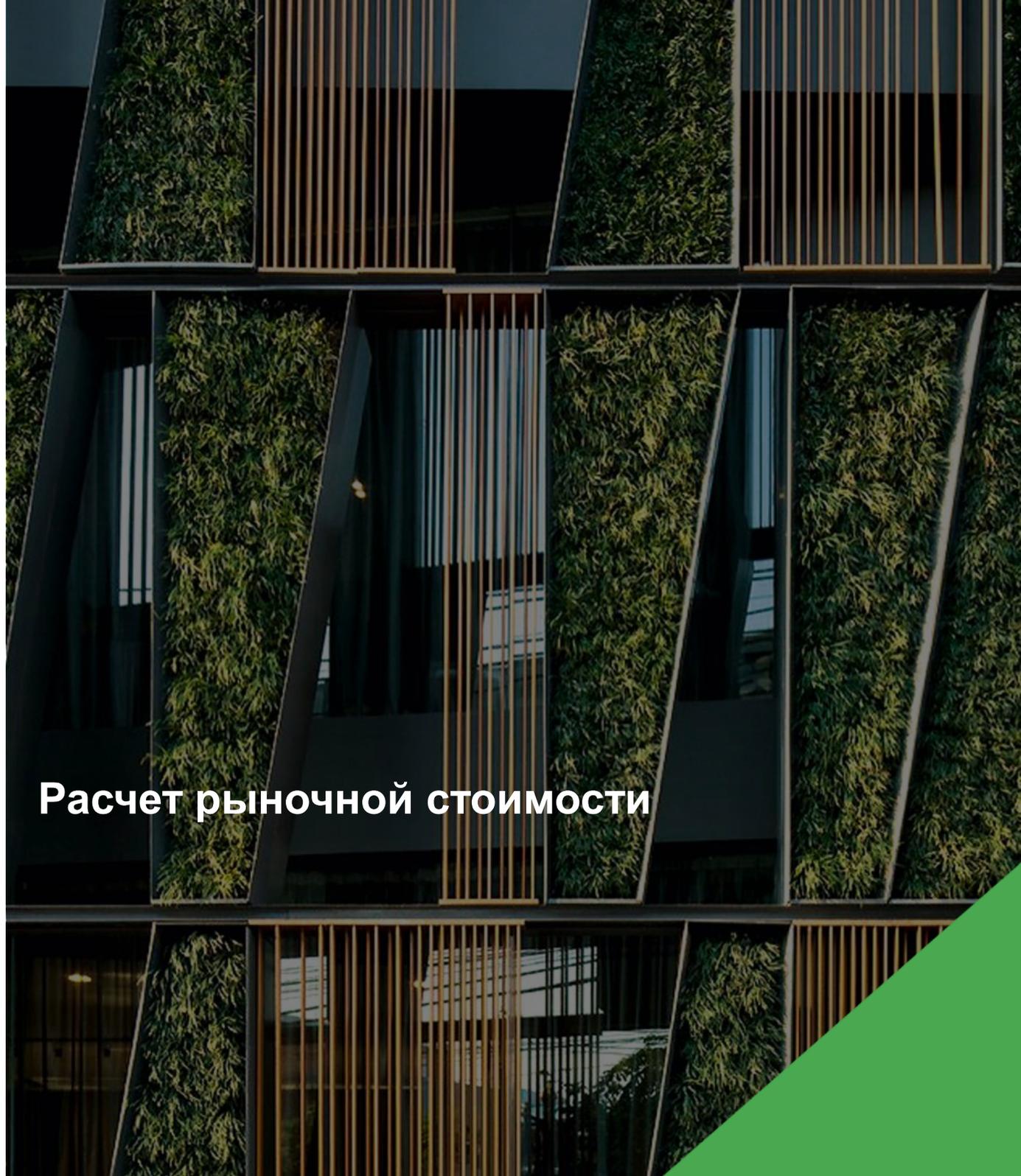
Согласование результатов

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



3

Расчет рыночной стоимости



3. Расчет рыночной стоимости

Описание Объекта оценки

Объект оценки и оцениваемые права

Объект оценки представляет собой нежилые помещения общей площадью 335,7 кв. м, расположенные в нежилом здании общей площадью 1 033 кв. м по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского, д.1, корп. 3, включающие в себя:

- ▶ помещение площадью 249,4 кв. м, цокольный этаж, кадастровый номер 72:23:0216003:5674;
- ▶ помещение площадью 47,2 кв. м, 3 этаж, кадастровый номер 72:23:0216003:5679;
- ▶ помещение площадью 39,1 кв. м, 3 этаж, кадастровый номер 72:23:0216003:5677.

Остаточная балансовая стоимость Объекта оценки по состоянию на 01.03.2024 составляет 50 446 616,17 руб.

Нежилое здание расположено на земельном участке общей площадью 943 кв. м с кадастровым номером 72:23:0216003:5651. Площадь земельного участка, относящаяся к оцениваемым помещениям, составляет 264,6 кв. м, согласно соглашению о внесении изменений в договор аренды земельного участка №23-32/236 от 20.09.2021.

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

- ▶ выписками из ЕГРН на оцениваемые помещения от 12.03.2024;
- ▶ договором аренды земельного участка со множественностью лиц на стороне арендатора (землеустроительное дело №23-66084) №23-32/236 от 08.10.2016.

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

Фотографии Объекта оценки представлены справа.

Конструктивные особенности

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

В здании функционируют следующие инженерные системы:

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

Фотографии Объекта оценки



Источник: Фотографии Заказчика

Основные показатели

Показатель	Значение
Общая площадь, кв. м	335,7 кв. м
Площадь цоколя, кв. м	249,4 кв. м
Площадь 3-го этажа, кв. м	86,3 кв. м (47,2 и 39,1 кв. м)
Текущее использование	Офис
Отделка	Стандартная отделка

Источник: данные Заказчика

3. Расчет рыночной стоимости

Описание Объекта оценки

Текущее использование

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

Описание местоположения Объекта

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

Площадь Калининского округа составляет 204,2 кв. км. По данным на 2021 год, на территории округа проживает 217 808 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. В нем 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

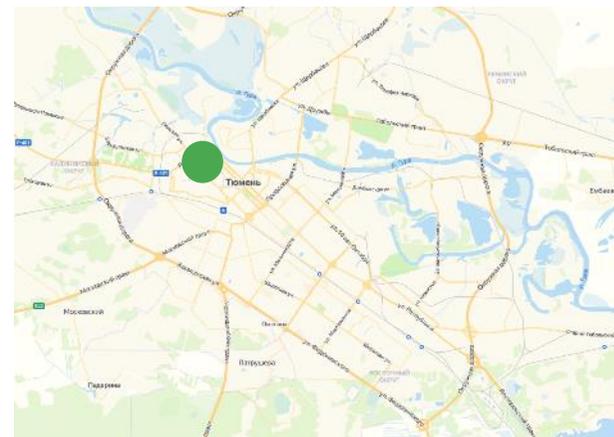
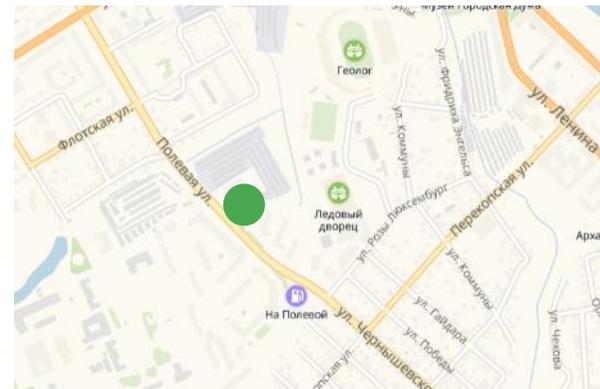
Объект оценки обладает хорошей транспортной и пешеходной доступностью благодаря расположению на первой линии улицы Чернышевского относительно недалеко от центра города. В радиусе 500 метров от Объекта оценки находятся Ледовый дворец, Тюменское президентское кадетское училище, Калининский районный суд 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 «ТВИИКУ» (2 минуты пешком).

Видимость

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

Местоположение Объекта оценки



 Объект оценки

Источник: <https://yandex.ru/maps/>

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

3. Расчет рыночной стоимости

Описание Объекта оценки

Фотографии Объекта оценки были предоставлены Заказчиком.



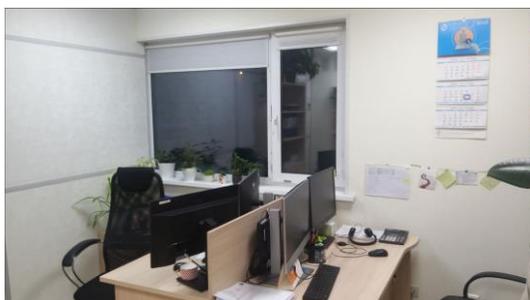
Фасад здания



Фасад здания



3 этаж



3 этаж



3 этаж



3 этаж



Цоколь



Цоколь



Цоколь

3. Расчет рыночной стоимости

Анализ наиболее эффективного использования

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

Справа представлен анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки.

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

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

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

Анализ наиболее эффективного использования Объекта

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

Источник: анализ Исполнителя

Описание выбранной методологии

Затратный подход



Обоснование отказа от использования подхода:

Мы сочли возможным не применять затратный подход к оценке 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



Обоснование отказа от использования подхода:

Мы сочли возможным не применять сравнительный подход к оценке рыночной стоимости Объекта оценки в связи с наличием обременения в виде долгосрочного договора аренды (подробные условия договора см. далее в Отчете). На Дату оценки на рынке офисной недвижимости Тюмени отсутствовали предложения о продаже объектов, сопоставимых с Объектом оценки по данному фактору, а также по другим значимым факторам (местоположение, площадь, класс качества, отделка и проч.). Более того, существенное превышение ставки по договору аренды над рыночной ставкой аренды и экономическая нецелесообразность его расторжения делает необходимым применение корректировки на договор в сравнительном подходе, что в существенной степени дублирует доходный подход.

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 рыночной стоимости Объекта, по нашему мнению, целесообразно применять метод дисконтированных денежных потоков.

3. Расчет рыночной стоимости

Доходный подход

Доходный подход

Оценка рыночной стоимости Объекта основана на анализе доходов и расходов, которые может приносить данный Объект при его эксплуатации. Для определения 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 марта 2024 года – 31 декабря 2030 года;
- ▶ Интервал прогноза: 1 квартал; первый прогнозный период - 1 месяц;
- ▶ Денежные потоки возникают в середине кварталов. Расчеты производились в рублях.

Расчет потенциального валового дохода

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

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

По результатам проведенного анализа рынка офисной недвижимости г. Тюмень (см. Приложения, а также раздел «Расчет рыночной стоимости Объекта оценки») мы пришли к выводу, что рыночные ставки аренды для помещений составляют 7 917 руб./кв. м/год, без НДС (для помещений на 3 этаже) и 4 250 руб./кв. м/год, без НДС (для помещения на цокольном этаже), включая эксплуатационные расходы. Таким образом, текущая ставка аренды по долгосрочному договору существенно выше рыночной ставки аренды.

Согласно п. 8.2 дополнительного соглашения от 13.12.2018, стороны имеют право на односторонний отказ от исполнения обязательства по договору аренды, но такое право арендатора влечет за собой необходимость выплаты арендодателю денежной суммы в размере арендной платы по договору аренды за весь срок договора, не истекший к моменту отказа от исполнения обязательств по договору аренды. По состоянию на Дату оценки денежная выплата за оставшийся срок аренды составит около 89 млн руб. без НДС.

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

Макроэкономические предположения

Показатель	Март-дек 2024	2025	2026	2027 и далее
ИПЦ России	4,0%	5,0%	4,5%	4,0%

Источник: Центр макроэкономических прогнозов Б1

* С учетом фактической инфляции за 01.01.24 – 29.02.2024 в размере 1,3% и прогноза на 2024 год в размере 5,4%

Данные долгосрочного договора

Реквизиты	№ Д-ТЭ-2016-0586 от 24.08.2016
Арендатор	АО «Энергосбытовая компания «Восток»
Арендуемая площадь, кв. м	335,7
Срок действия договора аренды	24.08.2016 – 31.12.2030*
Ставка аренды на Дату оценки, руб./кв. м/год, без НДС, эксплуатационных и коммунальных платежей	32 232*
Ежегодная индексация ставки аренды с 01.01.2022	6%*

Источник: данные Заказчика

* В соответствии с дополнительным соглашением от 31.03.2021 к договору аренды

3. Расчет рыночной стоимости

Доходный подход

Основным видом деятельности АО «Энергосбытовая компания «Восток» является торговля электроэнергией, а согласно отчету о прибылях и убытках выручка компании за 2023 год составляет 43,6 млрд руб., а чистая прибыль – 2,9 млрд руб.

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 3 этаже.

Для расчета рыночной ставки аренды офисных помещений на Дату оценки мы использовали метод сравнения продаж (метод корректировок). В качестве объектов-аналогов были выбраны предложения помещений, сдаваемых в аренду, сопоставимых по своим характеристикам с Объектом оценки. По всем объектам-аналогам мы уточнили по телефону у брокеров или собственников информацию, указанную в объявлениях относительно коммерческих условий, технических и функциональных характеристик помещений, поскольку информация, размещенная в интернете часто не актуальна. В связи с этим информация, используемая в расчетах, может отличаться от указанной в приложенных копиях объявлений. При этом по каждому объекту-аналогу указан контакт брокера/собственника, у которого мы уточнили информацию.

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

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

3. Расчет рыночной стоимости

Доходный подход

Расчет рыночной ставки аренды офисных помещений на цокольном этаже

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

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://www.cian.ru/rent/commercial/27272	https://tyumen.cian.ru/rent/commercial/279	https://tyumen.cian.ru/rent/commercial/299
Телефон		1700	091912/	780095/
Ставка аренды, руб./кв. м/год		+7 919 932 29 77, Анна	+7 922 480 86 14, Евгений	+7 992 306 34 04, Анна
Система налогообложение		4 800	5 982	6 928
Наличие НДС		ОСН	УСН	ОСН
Коммунальные платежи	Не включены	НДС включен	НДС не облагается	НДС включен
Эксплуатационные платежи	Включены	Не включены	Не включены, кроме водоснабжения	Включены
Корректировка		Включены	Включены	Включены
Скорректированная ставка		0	(88)	(1 242)
Тип (предложение/сделка)		4 800	5 894	5 686
Корректировка		Предложение	Предложение	Предложение
Скорректированная ставка		-6%	-6%	-6%
Дата предложения/сделки	01.03.2024	4 517	5 546	5 350
Корректировка		Актуально на Дату оценки	Актуально на Дату оценки	Актуально на Дату оценки
Скорректированная ставка		0%	0%	0%
Местоположение	ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3	4 517	5 546	5 350
Корректировка		ул.Ямская, д. 87А	ул. Клары Цеткин, д. 61, корп. 1	ул. Александра Логунова, д. 11
Общая площадь, кв. м	249,3	0%	0%	5%
Корректировка		-1%	-3%	-3%
Доля помещений в цоколе	100%	100%	100%	100%
Корректировка		0%	0%	0%
Совокупная корректировка		-1%	-3%	2%
Скорректированная ставка		4 470	5 388	5 448
Отделка	Стандартная отделка (за выездом арендатора)*	Стандартная отделка (за выездом арендатора)	Стандартная отделка (за выездом арендатора)	Стандартная отделка (за выездом арендатора)
Корректировка		0	0	0
Скорректированная ставка		4 470	5 388	5 448
Вес		33%	33%	33%
Рыночная ставка аренды, руб./кв. м/год, включая эксплуатационные, не включая коммунальные расходы	с НДС, округленно	5 100		
	без НДС	4 250		

Источник: расчеты и предположения Исполнителя

*На Дату оценки оцениваемые помещения имеют стандартную отделку. Однако на момент, когда предполагается передача помещений новым арендаторам по рыночным ставкам после окончания существующего договора аренды (2031 год), помещения будут в состоянии за выездом арендатора, то есть потребуются косметический ремонт

3. Расчет рыночной стоимости

Доходный подход

Расчет рыночной ставки аренды офисных помещений на 3 этаже

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

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации		https://www.cian.ru/rent/commercial/299090956	https://www.cian.ru/rent/commercial/296459528	https://www.etagi.com/commerce/7249123/	https://tyumen.cian.ru/rent/commercial/284101991/
Телефон		+7 919 932 84 84, Виталий	+7 919 933 37 94, Алена	+7 904 499 57 90, Любовь	+7 919 943-14-09
Ставка аренды, руб./кв. м/год		12 000	12 000	8 400	12 000
Система налогообложение		УСН	ОСН	УСН	УСН
Наличие НДС		НДС не облагается	С НДС	НДС не облагается	НДС не облагается
Коммунальные платежи	Не включены	Включены	Не включены	Не включены	Не включены
Эксплуатационные платежи	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Корректировка		(1 242)	0	0	0
Скорректированная ставка		10 758	12 000	8 400	12 000
Тип (предложение/сделка)		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		-6%	-6%	-6%	-6%
Скорректированная ставка		10 123	11 292	7 904	11 292
Дата предложения/сделки	01.03.2024	Актуально на Дату оценки	Актуально на Дату оценки	Актуально на Дату оценки	Актуально на Дату оценки
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка		10 123	11 292	7 904	11 292
Местоположение	ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3	ул. Республики, д. 14	ул. Чернышевского, д. 26	ул. Челюскинцев, д. 29	ул. Ленина, д. 2а
Корректировка		0%	0%	0%	-5%
Общая площадь, кв. м	86,3	56,0	296,0	81,2	72,0
Корректировка		-2%	6%	0%	-1%
Доля помещений на 2 этаже и выше	100%	100%	100%	100%	100%
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Совокупная корректировка		-2%	6%	0%	-6%
Скорректированная ставка		9 919	11 965	7 882	10 637
Отделка	Стандартная отделка (за выездом арендатора)*	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка (за выездом арендатора)	Стандартная отделка (за выездом арендатора)
Корректировка		(1 280)	(1 280)	0	0
Скорректированная ставка		8 639	10 685	7 882	10 637
Вес		25%	25%	25%	25%
Рыночная ставка аренды, руб./кв. м/год, включая эксплуатационные, не включая коммунальные расходы	с НДС, округленно	9 500			
	без НДС	7 917			

Источник: расчеты и предположения Исполнителя

*На Дату оценки оцениваемые помещения имеют стандартную отделку. Однако на момент, когда предполагается передача помещений новым арендаторам по рыночным ставкам после окончания существующего договора аренды (2031 год), помещения будут в состоянии за выездом арендатора, то есть потребуются косметический ремонт

3. Расчет рыночной стоимости

Доходный подход

При определении ставки аренды мы применяли следующую последовательность корректировок:

Корректировка на коммунальные расходы и дополнительные платежи.

По результатам интервьюирования брокеров и собственников помещений было выявлено, что типичной практикой для рынка офисной недвижимости Тюмени является включение в арендную ставку эксплуатационных расходов и компенсация арендатором коммунальных расходов, однако это может варьироваться от объекта к объекту. Абсолютные корректировки для данных объектов определены на основании данных Заказчика по соответствующим статьям затрат в оцениваемых помещениях. Подробнее – раздел «Расчет чистого операционного дохода».

Корректировка на тип цены (сделка/ предложение).

Для объектов, предлагаемых в аренду, запрашиваемые ставки, как правило, несколько выше тех, по которым фактически заключаются сделки.

Значение корректировки было определено на уровне 5,9%, что соответствует среднему значению диапазона, приведенного в Справочнике Лейфера для высококлассных офисов (табл. 275, стр. 352).

Корректировка на дату сделки/ предложения.

Использованные для расчета аналоги присутствовали на рынке недвижимости в феврале-марте 2024 года. Оценка проводится на 1 марта 2024 года. Таким образом, корректировка на дату предложения не применялась.

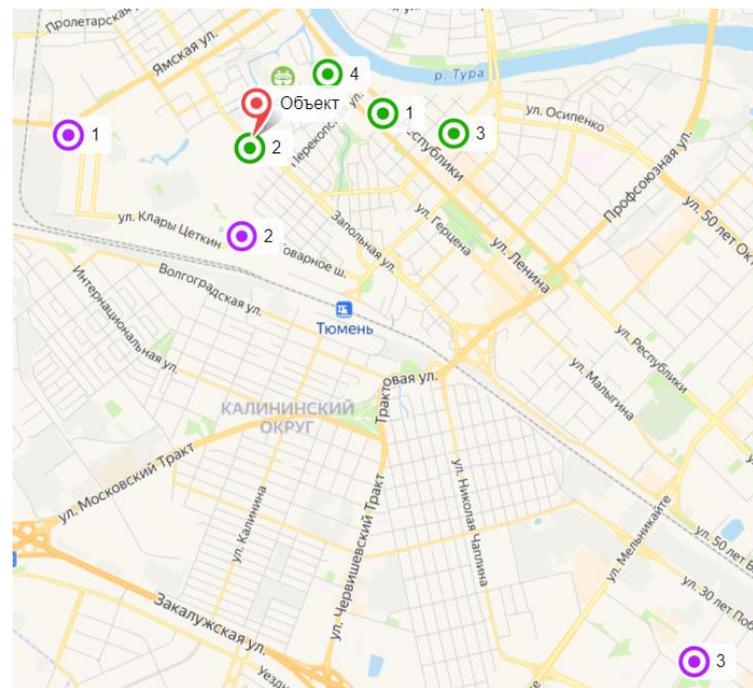
Корректировка на местоположение. Данная корректировка учитывает различие с точки зрения общей привлекательности и престижности местоположения Объекта оценки и аналогов, в том числе с точки зрения транспортной и пешеходной доступности, интенсивности транспортных и пешеходных потоков, а также ближайшего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

Аналог 3 для расчета ставки аренды цокольного этажа расположен в развитом районе, однако в удалении от центра и от Объекта оценки. Для данного аналога была применена корректировка 5%.

Аналог 4 для расчета ставки аренды 3 этажа расположен ближе к центру города, вблизи здания Городской Думы, что является более престижным местоположением для офисной недвижимости в Тюмени относительно Объекта оценки. Для данного аналога была применена корректировка -5%.

Диапазоны корректировок на местоположение представлены на следующей странице.

Расположение аналогов



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

● Объект оценки ● Аналог для 3 этажа ● Аналог для цоколя

1 улица Республики, д. 14	1 улица Ямская, д. 87А
2 улица Чернышевского, д. 2Б	2 улица Клары Цеткин, д. 61 корп. 1
3 улица Челюскинцев, д. 29	3 улица Александра Логунова, д. 11
4 улица Ленина, д. 2А	

3. Расчет рыночной стоимости

Доходный подход

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

Источник: анализ Исполнителя

Корректировка на площадь.

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

Размер корректировок был определен согласно Справочнику Лейфера (рис. 80, стр. 241). Для расчета корректировки на площадь для ставок аренды мы применяли следующую формулу:

$$K_{пл.} = (Y_o / Y_a) ^ (-0,047), \text{ где:}$$

$K_{пл.}$ – корректировка на площадь, %;

Y_o – площадь Объекта оценки;

Y_a – площадь аналога.

Корректировка на структуру помещений.

Объект оценки и аналоги сопоставимы по данному параметру, в связи с чем корректировка не применялась.

Корректировка на отделку и состояние помещений.

На Дату оценки оцениваемые помещения имеют стандартную отделку. Однако на момент, когда предполагается сдача помещений на открытом рынке (2031 год), помещения будут находиться в состоянии за выездом арендатора, то есть потребуются косметический ремонт. Ряд аналогов не требуют косметического ремонта, в связи с чем к их ставкам была применена корректировка.

Стоимость ремонта офисных помещений была определена по данным Группы по управлению проектами Отдела консультирования в сфере недвижимости, строительства и развития территорий компании Б1. Стоимость ремонта офисных помещений и абсолютные корректировки на уровень отделки представлены в таблице ниже.

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

Уровень отделки объекта-аналога	Разница стоимости отделки Объекта оценки и объекта-аналога,	Значение корректировки с учетом 5-летнего срока аренды,
	руб./кв. м, с НДС	
Без отделки	25 600	5 120
Под чистовую отделку	16 000	3 200
Стандартная отделка (за выездом арендатора)	0	0
Стандартная отделка	(6 400)	(1 280)

Источник: анализ Исполнителя

При определении рыночных ставок аренды использовалось среднее арифметическое значение скорректированных ставок аренды аналогов.

3. Расчет рыночной стоимости

Доходный подход

Динамика рыночной ставки аренды была определена на уровне инфляции (таблица «Макроэкономические предположения» ранее в Отчете).

Расчет действительного валового дохода от аренды

Действительный валовой доход определяется как разность потенциального валового дохода и потерь от недозагрузки.

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

Расчет чистого операционного дохода

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

Операционные расходы

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

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

Типичной практикой для рынка офисной недвижимости г. Тюмень является включение в арендную ставку эксплуатационных расходов, при этом уборка внутри помещения осуществляется арендатором, уборка МОП – собственником помещений. Таким образом, мы предполагаем, что после окончания договора аренды арендодатель начнет нести эксплуатационные расходы, в том числе уборку МОП.

Для определения уровня расходов мы использовали прогноз, предоставленный Заказчиком на 2024 год, основанный на ретроспективных данных об уровне расходов и фактических договорах с поставщиками услуг.

Прогнозные эксплуатационные и коммунальные расходы

Показатель	2024 г., руб./кв. м/год, без НДС
Охрана	1 378
Уборка	899
Охранная и пожарная сигнализация	140
Техническое обслуживание	59
Эксплуатационные расходы	2 476
Вывоз ТКО	90
Вода	73
Тепло	220
Электричество	652
Коммунальные расходы	1 035

Источник: данные Заказчика

Фактические расходы на охрану составили 1 378 руб./кв. м, без учета НДС, что превышает рыночный уровень ввиду специфики деятельности арендатора – расчетный центр. Поэтому расходы на охрану после окончания текущего договора аренды были определены на среднерыночном уровне – 980 руб./кв. м/год, без НДС. Прогнозный рост уровня затрат на охрану начиная с 2025 года принят на уровне данных прогноза ЦБ РФ по росту заработных плат.

Расчет рыночного уровня расходов на охрану

Источник	Значение, руб./кв. м/год, без НДС	Источник
Прогнозные данные Заказчика по сопоставимому объекту недвижимости в г. Сургуте	1 054	Данные Заказчика
Прогнозные данные Заказчика по сопоставимому объекту недвижимости в г. Кургане	913	Данные Заказчика
Итого, округлённо	980	

Источник: данные Заказчика, анализ Исполнителя

Поскольку типичной практикой на рынке офисной недвижимости Тюмени является то, что уборка внутри помещений не включена в ставку аренды, мы рассчитали долю МОП согласно экспликациям помещений, предоставленным Заказчиком. Доля МОП в оцениваемых помещениях составила 36%, таким образом, затраты на уборку МОП в 2024 году определены на уровне 503 руб./кв. м. без НДС.

3. Расчет рыночной стоимости

Доходный подход

Таким образом, с учетом расходов на охрану на уровне 980 руб./кв. м и расходов на уборку на уровне 503 руб./кв. м, без НДС, эксплуатационные расходы в 2023 году были определены на уровне 1 680 руб./кв. м, без НДС.

По данным Заказчика прогнозный бюджет расходов на 2024 г. учитывает ожидаемый рост тарифов ЖКХ и стоимости эксплуатационных услуг.

Начиная с 2025 года прогнозная динамика изменения расходов была определена в следующей логике:

- ▶ Поскольку затраты на охрану и уборку по сути представляют собой затраты на персонал (охранники, уборщики), то они существенно зависят от уровня заработной платы. К данным статьям расходов применяется прогнозный рост номинальной заработной платы, определенный по данным ЦБ РФ. После 2026 года применяется уровень ИПЦ.
- ▶ Прочие эксплуатационные расходы: на уровне прогнозного ИПЦ

Индексация эксплуатационных и коммунальных расходов

	Доля в расходах	2025	2026	2027 и далее
Охрана и уборка	87%	7,0%	6,1%	4,0%
Прочие эксплуатационные расходы	13%	5,0%	4,5%	4,0%
Средневзвешенный рост		6,7%	5,9%	4,0%

Источник: анализ Исполнителя

Земельные платежи. Согласно договору аренды земельного участка от 08.10.2016 № 23-32/236, здание, в котором находятся оцениваемые помещения, расположено на земельном участке площадью 943 кв. м (кадастровый номер 72:23:0216003:5651). Доля участка, относимая к Объекту оценки, составляет 264,64 кв. м. Земельные платежи определены согласно расчету арендной платы, выполненному Департаментом имущественных отношений Тюменской области в соответствии с указанным выше договором аренды и составили 21 556 руб./год.

Начиная с 2027 года в расчет заложено предположение о переоценке кадастровой стоимости земельного участка 1 раз в 4 года на величину накопленного роста цен (ставок аренды) на офисном рынке Тюмени.

Налог на имущество. Согласно закону Тюменской области «О налоге на имущество организаций» № 172 от 27.11.2003, если объект недвижимого имущества не является административно-деловым центром или торговым центром общей площадью свыше 5 000 квадратных метров, введенным в эксплуатацию до 1 января 2013 года, и следовательно, не включен в перечень объектов, налог по которым рассчитывается от кадастровой стоимости, налог на имущество определяется как 2,2% от остаточной балансовой стоимости. Мы

предполагаем, что после продажи оцениваемых помещений новый собственник примет их к учету по цене приобретения, равной определенной в настоящем Отчете рыночной стоимости. Срок полезного использования для расчета амортизационных платежей, с учетом степени износа оцениваемых помещений на Дату оценки, был принят равным 30 годам.

Вместе с тем рассчитанная на Дату оценки балансовая стоимость сформирована исходя из доходов по существующему договору аренды, ставка по которому существенно выше рыночной. Ввиду того, что терминальная стоимость должна учитывать среднерыночные предпосылки, балансовая стоимость объекта для расчета налога на имущество в рамках терминальной стоимости в 2031 году была определена с учетом рыночного уровня чистого операционного дохода.

Расчет налога на имущество в первом прогнозном году и в терминальном периоде приведены в таблице ниже.

Показатель	Значение (первый прогнозный год)	Значение (терминальный период)
База для расчета налога на имущество после продажи оцениваемых помещений, руб.	46 000 000	9 541 568*
Месячная амортизация, руб.	128 000	26 504
Ставка налога на имущество	2,2%	2,2%
Налог на имущество, руб./год	995 133	206 416

Источник: анализ Исполнителя

* Расчет терминальной стоимости представлен далее в Отчете

Страховые платежи. В соответствии с договором страхования № 43912/919/50130/23 от 18.08.2023, сумма страховых платежей составила 26 000 руб./год. Страховые платежи считаются неизменными в течение прогнозного периода.

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

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

3. Расчет рыночной стоимости

Доходный подход

Инвестиционные затраты

По данным Заказчика, в отношении здания, в котором расположен Объект оценки, планируются осуществление капитального ремонта на общую сумму 13 200 000 руб. без НДС, в том числе

- ремонт фасада и козырька входной группы в размере 8 200 000 руб. без НДС;
- замена стояков и подводок отопления (полная или частичная), отопительных приборов (полная или частичная), розливов отопления (полная или частичная) в размере 8 200 000 руб. без НДС.

Доля оцениваемых помещений в здании составляет 32,5%, таким образом, для капитальных затрат, относимых к Объекту, составляет 4 290 096 руб. без НДС.

Указанные затраты учтены в оценке и планируются к понесению в 3 квартале 2024 года.

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

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

При расчете терминальной стоимости Объекта оценки мы использовали ставку капитализации 12,25% (для денежного потока до налогообложения). Расчет ставки капитализации приведен на следующей странице Отчета.

Расходы на продажу

Из денежного потока от продажи оцениваемой недвижимости в конце периода прогноза вычитается брокерская комиссия в размере 1% от суммы сделки (как правило, ставка брокерской комиссии является предметом переговоров и зависит от цены объекта). По данным открытых источников международной практике применяются комиссии в среднем 0,5% - 5% от суммы сделки (данные news.ners.ru, rusrealtys.ru, www.newmetr.ru, agent112.ru).

Расчет терминальной стоимости

Показатель	Значение	Расчет
Ставка аренды в терминальном году, руб./кв. м/год		
Помещения на цокольном этаже	[1] 5 785	рыночная ставка аренды помещений на цокольном этаже (4 250 руб./кв. м) * накопленный рост рынка (1,36)
Помещения на 3 этаже	[2] 10 777	рыночная ставка аренды помещения на 3 этаже (7 917 руб./кв. м) * накопленный рост рынка (1,36)
Арендопригодная площадь Объекта оценки, кв. м		
Помещения на цокольном этаже	[3] 249,4	
Помещения на 3 этаже	[4] 86,3	
Потенциальный валовой доход	[5] 2 372 855	[1] * [3] + [2] * [4]
Потери от недозагрузки	[6] (118 643)	[5] * уровень недозагрузки (5%)
Действительный валовой доход	[7] 2 254 212	[5] + [6]
Операционные расходы	[8] (1 024 073)	[9] + [10] + [11] + [12]
Эксплуатационные расходы	[9] (764 340)	эксплуатационные расходы (1 680 руб./кв. м) * накопленный рост (1,36) * площадь помещений
Земельные платежи	[10] (27 318)	фактические земельные платежи (21 556 руб.)* накопленный рост рынка, с учётом периодичности переоценки кадастровой стоимости раз в 4 года (1,27)
Расходы на страхование	[11] (26 000)	договор страхования № 43912/919/50130/23 от 18.08.2023
Налог на имущество	[12] (206 416)	среднегодовая стоимость в терминальном году (9 382 542 руб.) * 2,2%
Чистый операционный доход	[13] 1 230 139	[7] + [8]
Брокерская комиссия за сдачу в аренду	[14] (37 570)	([5] + [6]) * брокерская комиссия (8,33%) / срок смены арендаторов (5 лет)
Фонд капитальных затрат	[15] (23 726)	[5] * капитальный резерв (1%)
Денежный поток	[16] 1 168 842	[11] + [12] + [13]
Терминальная стоимость	[17] 9 541 568	[16] / ставка капитализации (12,25%)
Брокерская комиссия за продажу	[18] (95 416)	[17] * брокерская комиссия (1%)
Итого, доход от продажи Объекта, руб.	9 446 152	[17] + [18]

Источник: анализ Исполнителя

3. Расчет рыночной стоимости

Доходный подход

Расчет ставок капитализации и дисконтирования

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

Как правило, информация о фактических сделках в регионах РФ крайне ограничена, в связи с чем мы определили ставки капитализации на основе открытых аналитических данных по Москве за 4 квартал 2023 года с учетом поправки на регион расположения Объекта оценки. Поправка на регион определена на основе консультаций с брокерскими и аналитическими компаниями.

Диапазон ставок капитализации для офисов класса А, 4 кв. 2023 г.

Брокер	Москва		
		Диапазон	Среднее
Nikoliers	4 квартал 2023 г.	9,5% - 10,5%	10,0%
CORE XP	4 квартал 2023 г.	10,0 – 11,0%	10,5%
IBC RE	4 квартал 2023 г.	10,5% - 12,0%	11,25%
NF Group	4 квартал 2023 г.	10,0% - 11,0%	10,5%
Среднее, округленно			10,5%

Источник: данные брокерских компаний

Поправка на регион расположения

Регион	Ставка капитализации	Поправка на регион
Москва	10,5%	
Санкт-Петербург	11,1%	+ 0,6%* к г. Москва
Города-миллионеры	11,5%	+ 1% к г. Москва
Прочие регионы	12,5%	+ 2% к г. Москва

Источник: данные брокерских агентств, анализ исполнителя

*в соответствии с данными Nikoliers и IBC RE

Указанные выше ставки капитализации соответствуют классу А, в то время как Объект оценки может быть отнесен к классу В. Поправка на класс определена в соответствии с данными брокерского агентства Ricci по состоянию на 4 квартал 2021 года. Мы предполагаем, что приведенное соотношение актуально на Дату оценки.

Брокер	Ставка капитализации		
	А	В+	В
Nikoliers	9,50%		
NF Group	9,50%		
CMWP	9,00%		
CORE.XP	9,00%		
IBC RE	9,75%		
Ricci	8,75%	10%	11%
Среднее	9,25%	10%	11%
Поправка на класс		+0,75%	+1,75%

Источник: данные брокерских агентств, анализ исполнителя

Таким образом, ставка текущая капитализации для г. Тюмень может быть определена на уровне 13,25% (ставка капитализации для прочих регионов в размере 12,5% плюс поправка на класс в размере 0,75%). Терминальная ставка капитализации определена на уровне 12,25%, поскольку мы предполагаем, что к концу прогнозного периода произойдет постепенное восстановление экономики и компрессия (снижение) ставок капитализации на 1 %.

Расчет ставок капитализации и дисконтирования

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

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

3. Расчет рыночной стоимости

Доходный подход

Согласно рекомендациям РОО, применение кумулятивного метода построения в условиях высокой неопределенности, которая наблюдается на локальном рынке на Дату оценки, является нежелательным.

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

$$R = r - g, \text{ где}$$

R – ставка капитализации;

r – ставка дисконтирования;

g – среднегодовой рост рынка недвижимости.

Среднегодовой рост рынка был рассчитан как среднее геометрическое за прогнозный период модели и составил 4,3%.

Кроме того в расчете учитываются дополнительные риски, связанные с существенным превышением ставки аренды по существующему договору над рыночным уровнем. Соответственно, к ставке дисконтирования была добавлена премия в размере 1%.

Таким образом, используемая в расчете ставка дисконтирования составляет 18,5%.

3. Расчет рыночной стоимости

Доходный подход

Прогноз денежных потоков, руб.

Номер периода	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Начало периода	1 мар 24	1 апр 24	1 июл 24	1 окт 24	1 янв 25	1 апр 25	1 июл 25	1 окт 25	1 янв 26	1 апр 26	1 июл 26	1 окт 26	1 янв 27
Конец периода	31 мар 24	30 июн 24	30 сен 24	31 дек 24	31 мар 25	30 июн 25	30 сен 25	31 дек 25	31 мар 26	30 июн 26	30 сен 26	31 дек 26	31 мар 27
Потенциальный доход от помещений	916 458	2 690 249	2 719 812	2 719 812	2 828 054	2 859 476	2 890 899	2 890 899	2 997 737	3 031 045	3 064 353	3 064 353	3 177 601
по действующим договорам	916 458	2 690 249	2 719 812	2 719 812	2 828 054	2 859 476	2 890 899	2 890 899	2 997 737	3 031 045	3 064 353	3 064 353	3 177 601
по новым договорам													
Итого, потенциальный валовой доход	916 458	2 690 249	2 719 812	2 719 812	2 828 054	2 859 476	2 890 899	2 890 899	2 997 737	3 031 045	3 064 353	3 064 353	3 177 601
Потери от неполной загруженности помещений													
Итого, потери платежей													
ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД	916 458	2 690 249	2 719 812	2 719 812	2 828 054	2 859 476	2 890 899	2 890 899	2 997 737	3 031 045	3 064 353	3 064 353	3 177 601
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ													
Эксплуатационные расходы													
Земельные платежи	(1 826)	(5 360)	(5 418)	(5 418)	(5 315)	(5 374)	(5 433)	(5 433)	(5 315)	(5 374)	(5 433)	(5 433)	(5 730)
Расходы на страхование	(2 202)	(6 464)	(6 536)	(6 536)	(6 411)	(6 482)	(6 553)	(6 553)	(6 411)	(6 482)	(6 553)	(6 553)	(6 411)
Налог на имущество		(251 946)	(249 838)	(247 729)	(245 621)	(243 513)	(241 053)	(238 944)	(236 836)	(234 728)	(232 619)	(230 511)	(228 403)
Итого, операционные расходы	(4 028)	(263 770)	(261 791)	(259 683)	(257 347)	(255 369)	(253 040)	(250 931)	(248 562)	(246 584)	(244 606)	(242 498)	(240 544)
ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД	912 430	2 426 479	2 458 020	2 460 129	2 570 707	2 604 108	2 637 860	2 639 968	2 749 175	2 784 461	2 819 747	2 821 855	2 937 057
ПРОЧИЕ РАСХОДЫ													
Брокерская комиссия за сдачу в аренду													
Фонд капитальных затрат	(1 485)	(4 377)	(4 435)	(4 494)	(4 553)	(4 609)	(4 666)	(4 723)	(4 781)	(4 834)	(4 887)	(4 941)	(4 996)
Итого, прочие расходы	(1 485)	(4 377)	(4 435)	(4 494)	(4 553)	(4 609)	(4 666)	(4 723)	(4 781)	(4 834)	(4 887)	(4 941)	(4 996)
Инвестиционные затраты			(4 290 096)										
Денежный поток до налогообложения	910 946	2 422 101	(1 836 511)	2 455 635	2 566 153	2 599 498	2 633 194	2 635 245	2 744 394	2 779 627	2 814 860	2 816 914	2 932 061
Фактор дисконтирования	0,9928	0,9651	0,9249	0,8862	0,8495	0,8145	0,7806	0,7479	0,7170	0,6874	0,6588	0,6312	0,6051
Дисконтированный денежный поток	904 408	2 337 504	(1 698 580)	2 176 146	2 179 919	2 117 297	2 055 453	1 970 958	1 967 597	1 910 780	1 854 443	1 778 124	1 774 169

Стоимость Объекта оценки на Дату оценки, руб., без НДС, округленно 46 000 000

Источник: анализ Исполнителя

3. Расчет рыночной стоимости

Доходный подход

Прогноз денежных потоков, руб. (продолжение)

Номер периода	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
Начало периода	1 апр 27	1 июл 27	1 окт 27	1 янв 28	1 апр 28	1 июл 28	1 окт 28	1 янв 29	1 апр 29	1 июл 29	1 окт 29	1 янв 30	1 апр 30
Конец периода	30 июн 27	30 сен 27	31 дек 27	31 мар 28	30 июн 28	30 сен 28	31 дек 28	31 мар 29	30 июн 29	30 сен 29	31 дек 29	31 мар 30	30 июн 30
Потенциальный доход от помещений	3 212 908	3 248 214	3 248 214	3 396 377	3 396 377	3 433 700	3 433 700	3 570 353	3 610 023	3 649 694	3 649 694	3 784 574	3 826 625
по действующим договорам	3 212 908	3 248 214	3 248 214	3 396 377	3 396 377	3 433 700	3 433 700	3 570 353	3 610 023	3 649 694	3 649 694	3 784 574	3 826 625
по новым договорам													
Итого, потенциальный валовой доход	3 212 908	3 248 214	3 248 214	3 396 377	3 396 377	3 433 700	3 433 700	3 570 353	3 610 023	3 649 694	3 649 694	3 784 574	3 826 625
Потери от неполной загруженности помещений													
Итого, потери платежей													
ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД	3 212 908	3 248 214	3 248 214	3 396 377	3 396 377	3 433 700	3 433 700	3 570 353	3 610 023	3 649 694	3 649 694	3 784 574	3 826 625
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ													
Эксплуатационные расходы													
Земельные платежи	(5 794)	(5 858)	(5 858)	(5 778)	(5 778)	(5 842)	(5 842)	(5 730)	(5 794)	(5 858)	(5 858)	(5 730)	(5 794)
Расходы на страхование	(6 482)	(6 553)	(6 553)	(6 464)	(6 464)	(6 536)	(6 536)	(6 411)	(6 482)	(6 553)	(6 553)	(6 411)	(6 482)
Налог на имущество	(226 294)	(224 186)	(222 078)	(219 969)	(217 861)	(215 401)	(213 293)	(211 185)	(209 076)	(206 968)	(204 860)	(202 751)	(200 643)
Итого, операционные расходы	(238 571)	(236 597)	(234 489)	(232 212)	(230 104)	(227 779)	(225 670)	(223 326)	(221 353)	(219 379)	(217 271)	(214 893)	(212 919)
ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД	2 974 337	3 011 617	3 013 726	3 164 165	3 166 273	3 205 921	3 208 030	3 347 027	3 388 671	3 430 315	3 432 423	3 569 681	3 613 705
ПРОЧИЕ РАСХОДЫ													
Брокерская комиссия за сдачу в аренду													
Фонд капитальных затрат	(5 045)	(5 095)	(5 145)	(5 196)	(5 247)	(5 299)	(5 351)	(5 404)	(5 457)	(5 511)	(5 565)	(5 620)	(5 675)
Итого, прочие расходы	(5 045)	(5 095)	(5 145)	(5 196)	(5 247)	(5 299)	(5 351)	(5 404)	(5 457)	(5 511)	(5 565)	(5 620)	(5 675)
Денежный поток до налогообложения	2 969 292	3 006 522	3 008 580	3 158 969	3 161 026	3 200 623	3 202 679	3 341 623	3 383 214	3 424 804	3 426 858	3 564 061	3 608 030
Фактор дисконтирования	0,5802	0,5560	0,5327	0,5106	0,4894	0,4691	0,4494	0,4308	0,4131	0,3959	0,3793	0,3636	0,3486
Дисконтированный денежный поток	1 722 698	1 671 681	1 602 811	1 612 867	1 547 087	1 501 252	1 439 343	1 439 600	1 397 488	1 355 773	1 299 808	1 295 870	1 257 827

Источник: анализ Исполнителя

3. Расчет рыночной стоимости

Доходный подход

Прогноз денежных потоков, руб. (продолжение)

Номер периода	27	28	29	30	31	32
Начало периода	1 июл 30	1 окт 30	1 янв 31	1 апр 31	1 июл 31	1 окт 31
Конец периода	30 сен 30	31 дек 30	31 мар 31	30 июн 31	30 сен 31	31 дек 31
Потенциальный доход от помещений	3 868 675	3 868 675	576 456	588 605	600 936	606 858
по действующим договорам	3 868 675	3 868 675				
по новым договорам			576 456	588 605	600 936	606 858
Итого, потенциальный валовой доход	3 868 675	3 868 675	576 456	588 605	600 936	606 858
Потери от неполной загруженности помещений			(28 823)	(29 430)	(30 047)	(30 343)
Итого, потери платежей			(28 823)	(29 430)	(30 047)	(30 343)
ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД	3 868 675	3 868 675	547 634	559 174	570 889	576 515
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ						
Эксплуатационные расходы			(185 687)	(189 600)	(193 573)	(195 480)
Земельные платежи	(5 858)	(5 858)	(6 736)	(6 811)	(6 886)	(6 886)
Расходы на страхование	(6 553)	(6 553)	(6 411)	(6 482)	(6 553)	(6 553)
Налог на имущество	(198 535)	(196 426)	(52 260)	(51 823)	(51 385)	(50 948)
Итого, операционные расходы	(210 946)	(208 837)	(251 094)	(254 716)	(258 397)	(259 867)
ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД	3 657 730	3 659 838	296 540	304 459	312 493	316 648
ПРОЧИЕ РАСХОДЫ						
Брокерская комиссия за сдачу в аренду		(183 274)	(9 393)	(9 393)	(9 393)	(9 393)
Фонд капитальных затрат	(5 731)	(5 788)	(5 845)	(5 902)	(5 960)	(6 019)
Итого, прочие расходы	(5 731)	(189 062)				
Терминальная стоимость			9 541 568			
Брокерская комиссия за продажу			(95 416)			
Итого, доход от продажи Объекта			9 446 152			
Денежный поток до налогообложения	3 651 999	3 470 776	9 446 152			
Фактор дисконтирования	0,3341	0,3201	0,3134			
Дисконтированный денежный поток	1 220 152	1 111 071	2 959 960			

Источник: анализ Исполнителя

Стоимость Объекта на Дату оценки, полученная в рамках доходного подхода

46 000 000 руб.

Значение рыночной стоимости приведено округленно, не включая НДС

3. Расчет рыночной стоимости

Согласование результатов и вывод о стоимости

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.

При оценке рыночной стоимости использовался только доходный подход, поэтому необходимости в согласовании результатов не возникло.

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.

Согласование результатов

Подход	Стоимость, руб., без НДС	Вес подхода	Итоговая рыночная стоимость, руб., без НДС, округленно
Затратный	Не применялся	-	
Сравнительный	Не применялся	-	46 000 000
Доходный	46 000 000	100%	

На основании проведенного исследования, описанного в настоящем Отчете, мы пришли к выводу, что рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на Дату оценки составляет, округленно, без НДС:

46 000 000 (Сорок шесть миллионов) рублей.

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

Этаж	Площадь, кв. м	Справедливая (рыночная стоимость), руб. без НДС
Цоколь	249,4	34 174 561
3 этаж	47,2	6 467 679
3 этаж	39,1	5 357 760
Итого	335,7	46 000 000

3. Расчет рыночной стоимости

Текущая стоимость арендных платежей за земельный участок

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

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

Арендная плата за часть земельного участка площадью 264,64 кв. м в 2024 году составляет 21 556 руб./год. При определении текущей стоимости арендных платежей мы не учитывали потенциальный рост арендной платы за земельный участок. Ставка дисконтирования принята на уровне ставки дисконтирования для расчета рыночной стоимости Объекта оценки и составляет 18,5%.

Таким образом текущая стоимость арендных платежей за часть земельного участка площадью 264,64 кв. м составляет 126 720 руб.

Расчет текущей стоимости арендных платежей

Период	01.03.2024-31.12.2023	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
Арендный платеж	(18 022)	(21 556)	(21 556)	(21 556)	(21 556)	(21 556)	(21 556)	(21 556)	(21 556)	(21 556)	(21 556)	(21 556)	(21 556)	(21 556)	(21 556)	(21 556)	(21 556)	(21 556)	(21 556)
Фактор дисконтирования	0,9314	0,7969	0,6726	0,5676	0,4790	0,4041	0,3411	0,2879	0,2429	0,2050	0,1730	0,1460	0,1232	0,1039	0,0877	0,0740	0,0625	0,0527	0,0445
Текущая стоимость арендных платежей, руб.	126 720																		

Период	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065
Арендный платеж	(21 556)	(21 556)	(21 556)	(21 556)	(21 556)	(21 556)	(21 556)	(21 556)	(21 556)	(21 556)	(21 556)	(21 556)	(21 556)	(21 556)	(21 556)	(21 556)	(21 556)	(21 556)	(21 556)	(21 556)	(21 556)	(21 556)	(15 178)
Фактор дисконтирования	0,0375	0,0317	0,0267	0,0226	0,0190	0,0161	0,0136	0,0114	0,0097	0,0081	0,0069	0,0058	0,0049	0,0041	0,0035	0,0029	0,0025	0,0021	0,0018	0,0015	0,0013	0,0011	0,0009

Источник: анализ Исполнителя, данные Заказчика

4

Приложение



4. Приложение

Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране

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 январе-феврале 2024 года в контексте их влияния на российский рынок недвижимости.

Экономическая ситуация

По оценке Минэкономразвития России, в январе 2024 года ВВП превысил уровень прошлого года на +4,6% г/г после +4,4% г/г в декабре. К уровню аналогичного месяца 2022 года ВВП увеличился на +1,9% (в декабре 2023 года +2,3% к уровню 2021 года).

По данным Росстата, по итогам января текущего года, к отраслям, показавшим рост по сравнению с январем 2023, года относятся: выпуск компьютеров, электронных и оптических изделий – 54,6%; производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – 50,2%; производство мебели 34,1%; производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования 19,8%; производство прочих транспортных средств (включая авиационную технику, судостроение и т.д.) – 12,9%.

Ожидаемый рост валового внутреннего продукта

Показатель	2023 (факт)	2024	2025	2026
Валовой внутренний продукт (прирост в % к предыдущему году)	3,6%	1,0-2,0%	1,0-2,0%	1,5-2,5%

Источник: Среднесрочный прогноз Банка России по итогам заседания Совета директоров по ключевой ставке 16 февраля 2024 года

Денежная масса

Согласно ЦБ РФ, годовые темпы прироста наиболее ликвидных компонентов денежной массы сохранили тенденцию к снижению и составили:

- ▶ наличных денег (M0) – 9,1% (в декабре – 11,0%);
- ▶ денежного агрегата M1 – 8,1% (в декабре – 12,9%).

По состоянию на 1 февраля 2024 года увеличение денежной массы в национальном определении (денежного агрегата M2) с начала года составило 18,7%. Денежный агрегат M2 в феврале 2024 года составил 97 817 млрд рублей, годовой темп его прироста составил 19,0%.

Инфляция

По данным ЦБ РФ, в январе 2024 г. потребительские цены выросли на 0,86% (в декабре – на 0,73%). С поправкой на сезонность в пересчете на год месячный прирост цен немного ускорился – до 6,7% (в декабре – 6,3%). Это объясняется прежде всего удорожанием товаров и услуг с волатильными ценами, в то время как устойчивая составляющая ценовой динамики практически не изменилась. В свою очередь, базовый индекс потребительских цен в январе несколько замедлился по сравнению с декабрем (до 6,7%). Текущий уровень базового ИПЦ заметно ниже значений конца 2021 – начала 2022 г. и осени 2023 г., но все еще значительно превышает 4%.

В целом в январе ценовое давление осталось вблизи предыдущего месяца, доля товаров и услуг с замедлившимся ростом цен снизилась, практически сравнявшись с долей товаров с ускорившимся ростом. Седьмой месяц подряд доля товаров и услуг, дорожающих темпом выше 4% в пересчете на год, находится в интервале 60 – 70%.

Годовая инфляция практически не изменилась и составила 7,44%. Впервые с конца 2022 г. годовой прирост стоимости продовольственных товаров обогнал услуги. Годовая инфляция без учета плодоовощной продукции, нефтепродуктов, ЖКУ, услуг туризма и транспорта ускорилась на 0,22 п.п., до 6,52%; базовая инфляция – на 0,32 п.п., до 7,15%; медиана годовых приростов – на 0,64 п.п., до 6,19%, а оценка трендовой инфляции – на 0,11 п.п., до 7,19%.

ЦБ РФ перешел к жесткой монетарной политике, связанной с последовательным повышением ключевой ставки: с 7,5% на середину 2023 г. до 16% к концу декабря. По состоянию на февраль 2024 г. ключевая ставка также находится на уровне 16%. Однако высокие затраты на импорт, ослабление обменного курса и нарушение цепочки поставок будут продолжать способствовать росту инфляции. Так, международные аналитические агентства прогнозируют рост ИПЦ до 6,5% в 2024 году в среднегодовом выражении. По данным аналитиков, в 2025–2028 годах инфляция составит в среднем 4,4% в год.

Уровень безработицы

По данным Росстата, по состоянию на январь 2024 г. уровень безработицы снизился до значений октября-ноября 2023 г. и составил 2,9% от рабочей

4. Приложение

Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране

Уровень безработицы (продолжение)

силы, в январе 2023 г. уровень безработицы составлял 3,6%. Общая численность безработных составила 2,15 млн человек. Ситуация на рынке труда остаётся благоприятной.

Индекс промышленного производства

По данным Росстата, в январе 2024 года промышленное производство в РФ выросло на 4,6% по сравнению с январем 2023 года. В январе 2024 г. по сравнению с декабрем 2023 г. снижение промышленного производства составило 19,3%. Это традиционное сезонное снижение индекса, регулярно фиксируемое в январе по сравнению с декабрем. Оно характерно для всего периода наблюдений и объясняется прежде всего меньшим количеством рабочих дней (17 рабочих дней в январе 2024 года по сравнению с 21 в декабре 2023 года). Кроме того, в декабре, как правило, завершаются работы по контрактам, включая производство продукции с длительным циклом изготовления, а новые контракты заключаются в январе-феврале.

Цены на нефть

По данным Министерства финансов РФ, средняя цена на нефть марки Urals в январе-декабре 2023 года сложилась в размере \$62,99 за баррель, в январе-декабре 2022 года — \$76,09 за баррель. Средняя цена на нефть марки Urals в декабре 2023 года сложилась в размере \$64,23 за баррель, что в 1,27 раз выше, чем в декабре 2022 года (\$50,47 за баррель).

По данным среднесрочного прогноза Банка России от 16 февраля 2024 года, средняя прогнозируемая цена на нефть марки Brent в 2024 году составляет \$80 за баррель, в 2025 году — \$75 за баррель, в 2026 году — \$70 за баррель.

Курс доллара

По данным Банка России, по результатам опроса в феврале 2024 года, прогноз курса рубля за доллар, в среднем за год, составляет: на 2024 год — 91,1 рублей за долл., на 2025 год — 93,8 рублей за долл., на 2026 год — 95,0 рублей за долл.

Банковский сектор и кредитование

По данным Банка России, по состоянию на январь 2024 года после активного роста в декабре 2023 года (+1,8%) корпоративный портфель практически не

изменился (-0,01%, что в целом сопоставимо с -0,20% в январе 2023 года). На динамику корпоративных кредитов влияет сезонность в финансировании госрасходов. Поскольку значительная часть госконтрактов оплачивается в конце года, в январе после поступления бюджетных средств потребность компаний в оборотных кредитах снижается. Дополнительно кредитование сдерживалось ужесточением кредитных условий (вслед за декабрьским ростом ключевой ставки до 16%). И рублевые, и валютные кредиты показали слабую динамику.

При этом кредиты в рублях немного выросли (+36 млрд руб., +0,1%), а в валюте — сократились (-44 млрд руб., -0,5 млрд долл. США, -0,4%). Ожидается, что в 2024 году корпоративное кредитование замедлится до 6–11% по году.

Что касается ипотечных кредитов, то по предварительным данным, прирост ипотеки оценочно замедлился до умеренных 0,6 с 2,9% в декабре 2023 года, что в целом соответствует динамике января 2023 года (+0,6%). Выдано ипотеки на 275 млрд руб. (по предварительным данным), что почти в три раза меньше, чем в декабре 2023 года (785 млрд руб.), но в целом соответствует уровню января 2023 года (282 млрд руб.).

Прогноз макроэкономических показателей

Прогноз инфляции в России в 2024-2027 годах был сформирован на основе экспертной оценки Исполнителя с учетом существующих на Дату оценки проинфляционных рисков, связанных с нарастанием бюджетного дефицита. Предполагается, что инфляция в 2024 году будет составлять 5,4%, на среднесрочном горизонте (с 2027 года) инфляция стабилизируется к целевому показателю на уровне 4%.

Макроэкономические предположения

Показатель	2024	2025	2026	2027 и далее
ИПЦ России	5,4%	5,0%	4,5%	4,0%

Источник: центр макроэкономических прогнозов Б 1

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

Ретроспективные данные также должны трактоваться с осторожностью.

4. Приложение

Обзор рынка офисной недвижимости Тюмени

Предложение объектов в аренду и коммерческие условия

По данным «ЦИАН», по состоянию на март 2024 года в Тюмени в сегменте офисной недвижимости и ПСН к продаже предлагается порядка 552 объектов. Большинство предложений представлены в Центральном округе (33%); второе место по объему предложения занимает Калининский округ (28%). Наименьшее число объектов предлагается на продажу в Восточном округе, его показатель составил 15%.

Из экспонируемых объектов, только 36 расположены ниже уровня 1 этажа. Средневзвешенная ставка для них, по данным «ЦИАН», составила 8 300 руб./кв. м/год. Для объектов, расположенных в Калининском округе, средневзвешенное ее значение ставки аренды помещений с подобными характеристиками составляет 6 700 руб./кв. м/год.

Средневзвешенная ставка для помещений выше уровня 1 этажа составляет 10 200 руб./кв. м/год. Для объектов в Калининском округе – 14 200 руб./кв. м/год.

Согласно данным «Макроскоп» за период с февраля 2023 г. по февраль 2024 г. медианные ставки аренды по районам возросли, как в сегменте офисной, так и ПСН. Однако, в Калининском районе города Тюмень существенных изменений не наблюдается.

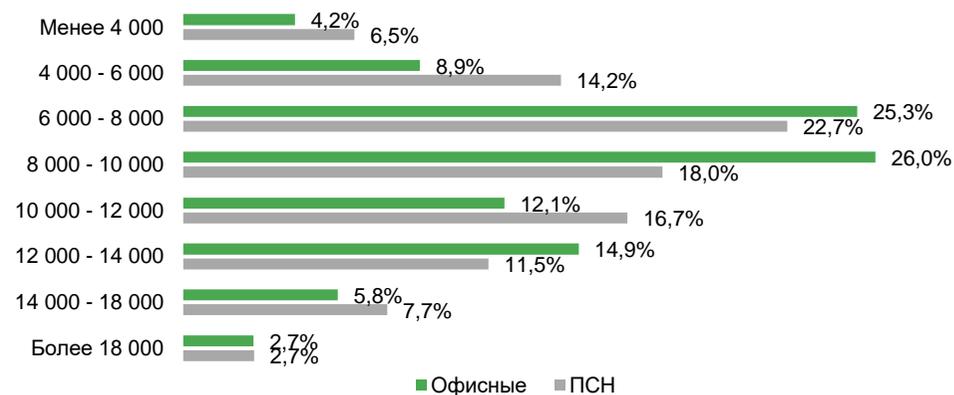
По данным «Макроскоп», в период с января по февраль 2024 года ставки аренды для офисных объектов находились в диапазоне от 1 300 руб./кв. м/год, без НДС до 18 000 руб./кв. м/год, без НДС. Диапазон ставок аренды для помещений свободного назначения составил от 2 600 руб./кв. м/год, без НДС до 21 600 руб./кв. м/год, без НДС.

Офисные помещения преимущественно экспонируются в интервале 8 000 – 10 000 руб./кв. м/год, помещения свободного назначения в диапазоне 6 000 – 8 000 руб./кв. м/год, без НДС.

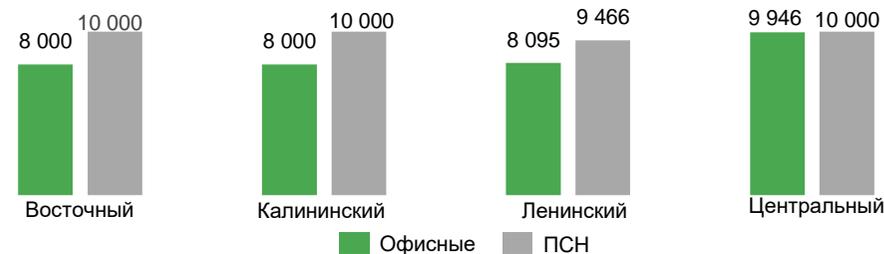
Тип	Минимум	Медиана	Среднее	Максимум
Офисные	1 300	8 500	8 700	18 000
ПСН	2 600	10 000	10 000	21 600

Источник: <https://macro-scope.ru/city/tyumen/commercial/2024.02/>

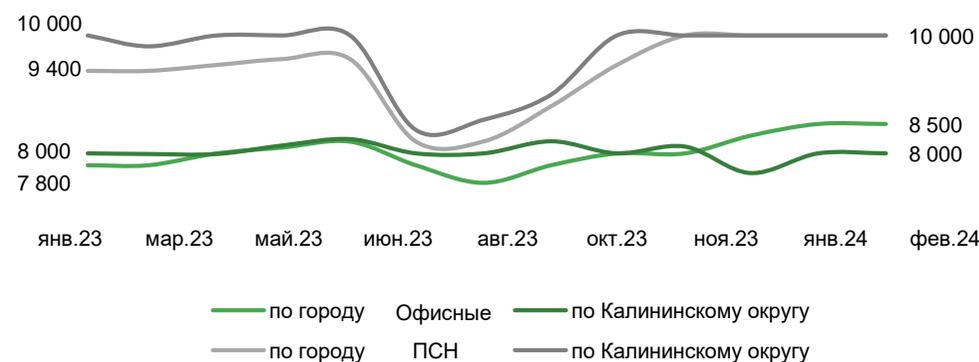
Распределение предложений по ставке аренды, руб./кв. м/год, январь – февраль 2024 г., %



Медианы ставок аренды в разрезе районов города, руб./кв. м/год без НДС



Динамика медианы ставок аренды, руб./кв. м/год



Источник: <https://macro-scope.ru/city/tyumen/commercial/2024.02/>

4. Приложение

Обзор рынка офисной недвижимости Тюмени

Предложение объектов на продажу и коммерческие условия

По данным «ЦИАН», по состоянию на март 2024 года в Тюмени в сегменте офисной недвижимости и ПСН к продаже предлагается порядка 546 объектов. Большинство предложений представлены в Центральном округе (33%); второе место по объему предложения занимает Калининский округ (30%). Наименьшее число объектов предлагается на продажу в Восточном округе, его показатель составил 14%. Средняя площадь объектов составила 391 кв. м.

Из экспонируемых объектов, только 39 расположены ниже уровня 1 этажа. Средняя цена предложения по ним составила 50 700 руб./кв. м, при этом имеются предложения только в Центральном и Ленинском округах.

Средняя цена предложения для помещений выше уровня 1 этажа составляет 82 600 руб./кв. м. Для объектов в Калининском округе – 82 900 руб./кв. м.

Согласно данным «Макроскоп» за период с февраля 2023 г. по февраль 2024 г. медианы цены предложений возросли, как в сегменте офисных объектов, так и ПСН. Рост отразился на изменении значений по округам и составил порядка 20%. По состоянию на февраль 2024 наиболее дорогие объекты в сегменте офисной недвижимости расположены в Центральном округе, в сегменте ПСН – в Калининском округе.

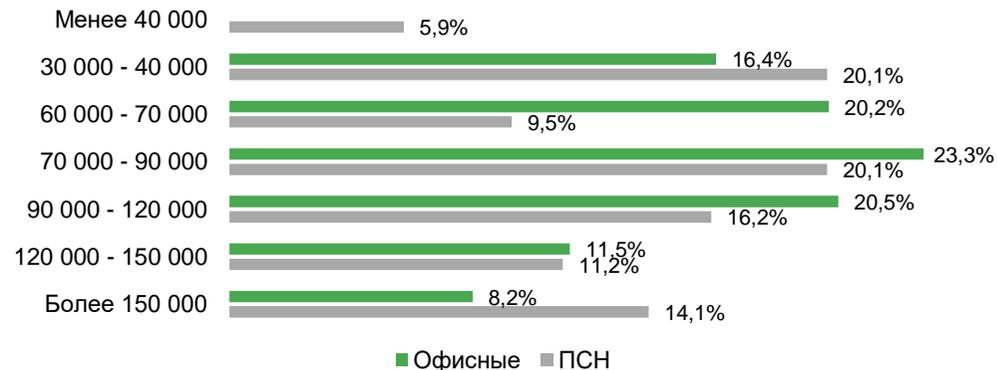
По данным «Макроскоп», в период с января по февраль 2024 года цены продажи для офисных объектов находились в диапазоне от 44 900 руб./кв. м, с НДС до 222 400 руб./кв. м, с НДС. Диапазон цен предложений для помещений свободного назначения составил от 32 200 руб./кв. м, с НДС до 242 900 руб./кв. м, с НДС.

Офисные помещения преимущественно экспонируются в интервале 44 900 – 222 400 руб./кв. м, с НДС, помещения свободного назначения в диапазоне 32 200 – 242 900 руб./кв. м, с НДС.

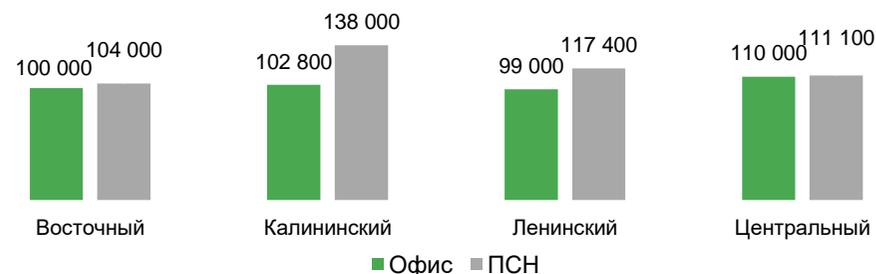
Тип	Минимум	Медиана	Среднее	Максимум
Офисные	44 900	102 600	109 500	222 400
ПСН	32 200	117 900	121 900	242 900

Источник: <https://macro-scope.ru/city/tyumen/commercial/2024.02/>

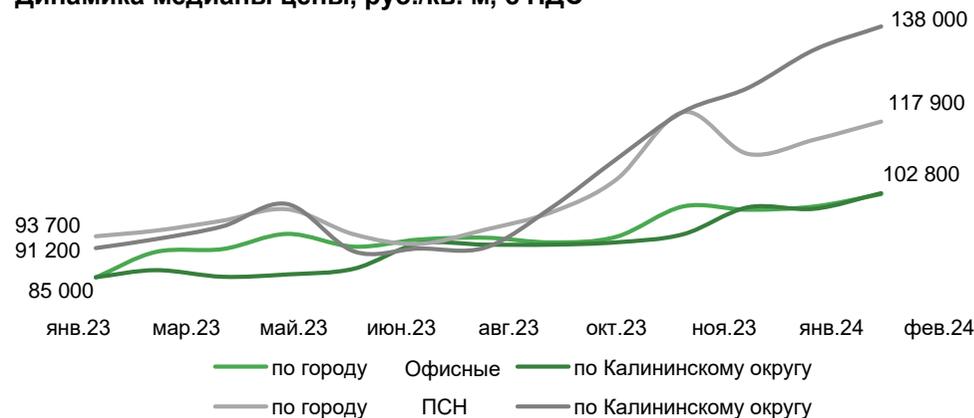
Распределение предложений по ставке аренды, руб./кв. м, с НДС январь – февраль 2024 г., %



Медианы цены в разрезе районов города, руб./кв. м, с НДС



Динамика медианы цены, руб./кв. м, с НДС



Источник: <https://macro-scope.ru/city/tyumen/commercial/2024.02/>

4. Приложение

Обзор рынка офисной недвижимости Тюмени

Ценообразующие факторы

Основные ценнообразующие факторы, влияющие на стоимость офисной недвижимости в Тюмени, приведены в таблице

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

Источник: анализ Исполнителя

4. Приложения

Перечень использованных материалов

Перечень файлов, предоставленных Заказчиком

Данные Заказчика	Размер, байт
Тех. паспорт (Чернышевского, 1, корп. 3).pdf	4 726 014
20160824 Договор аренды Чернышевского.pdf	655 716
20161008_НПФ_Договор_аренды_ЗУ_Чернышевского.pdf	321 510
20170912 ДС к Договору аренды Чернышевского.pdf	196 614
20181213 ДС к Договору аренды Чернышевского.pdf	1 560 509
20210119_ДС_Договор_аренды_(НПФП_ЭК_Восток).pdf	259 498
20210331_ДС_Договор_аренды_(НПФП_ЭК_Восток) - исключение_2_этажа.pdf	273 934
20240312_Выписка_ЕГРН_Тюмень, Чернышевского (пом. 1).pdf	297 932
20240312_Выписка_ЕГРН_Тюмень, Чернышевского 1 (земля).pdf	620 937
20240312_Выписка_ЕГРН_Тюмень, Чернышевского 1 (пом. 6).pdf	247 855
20240312_Выписка_ЕГРН_Тюмень, Чернышевского 1 (пом. 7).pdf	242 648
2.1b Договор №43912-919-50130-23 от 18.08.23_Тюмень.rtf (1).pdf	532 500
S45C-921111518110.pdf	166 691
Затраты Чернышевского за 2023, ПРОГНОЗ 2024.xlsx	32 251
Стоимость имущества 29022024.xlsx	15 982
Тюмень 1. ISX2024032010.pdf	96 671
Тюмень Отчетность 2023 Восток.pdf	239 794
Тюмень п.2.а. Восток ДС В ТМН 2023 4231 .docx (1).pdf	266 700
Тюмень п.3 аренда земельного участка приложение к письму.rtf	205 659
Тюмень п.3 аренда земельного участка.pdf	580 313
S45C-924040114170_upd	1 078 436

4. Приложения

Перечень использованных материалов

Перечень файлов, предоставленных Заказчиком

Данные Заказчика	Размер, байт
photo_2023-09-26_16-00-05.jpg	94 824
photo_2023-09-26_16-01-43.jpg	65 357
photo_2023-09-26_16-01-47.jpg	70 557
photo_2023-09-26_16-01-50.jpg	110 750
photo_2023-09-26_16-01-55.jpg	74 357
photo_2023-09-26_16-01-57.jpg	67 790
photo_2023-09-26_16-01-59.jpg	128 747
photo_2023-09-26_16-02-01.jpg	129 219
photo_2023-09-26_16-02-02.jpg	108 767
photo_2023-09-26_16-02-04.jpg	113 605
photo_2023-09-26_16-02-06.jpg	115 253
photo_2023-09-26_16-02-07.jpg	96 229
photo_2023-09-26_16-02-11.jpg	89 792
photo_2023-09-26_16-02-12.jpg	98 437
photo_2023-09-26_16-02-14.jpg	107 342
photo_2023-09-26_16-02-15.jpg	102 853
photo_2023-09-26_16-02-16.jpg	90 815
photo_2023-09-26_16-02-18.jpg	100 587
photo_2023-09-26_16-02-19.jpg	93 682
photo_2023-09-26_16-02-20.jpg	82 399

4. Приложения

Перечень использованных материалов

Перечень файлов, предоставленных Заказчиком

Данные Заказчика	Размер, байт
photo_2023-09-26_16-02-22.jpg	105 409
photo_2023-09-26_16-02-23.jpg	58 298
photo_2023-09-26_16-02-26.jpg	58 739
photo_2023-09-26_16-02-28.jpg	74 311
photo_2023-09-26_16-02-30.jpg	76 020
photo_2023-09-26_16-02-32.jpg	89 764
photo_2023-09-26_16-02-33.jpg	66 840
photo_2023-09-26_16-02-35.jpg	76 038
photo_2023-09-26_16-02-36.jpg	108 104
photo_2023-09-26_16-02-38.jpg	100 765
photo_2023-09-26_16-02-39.jpg	86 005
photo_2023-09-26_16-02-41.jpg	89 294
photo_2023-09-26_16-02-42.jpg	84 496
photo_2023-09-26_16-02-44.jpg	99 786
photo_2023-09-26_16-02-45.jpg	93 783
photo_2023-09-26_16-02-47.jpg	89 532
photo_2023-09-26_16-02-48.jpg	117 104
photo_2023-09-26_16-02-51.jpg	117 104
photo_2023-09-26_16-02-52.jpg	99 135
photo_2023-09-26_16-02-53.jpg	55 297

4. Приложения

Перечень использованных материалов

Перечень файлов, предоставленных Заказчиком

Данные Заказчика	Размер, байт
photo_2023-09-26_16-02-54.jpg	67 606
photo_2023-09-26_16-02-56.jpg	130 485
photo_2023-09-26_16-02-57.jpg	97 994
photo_2023-09-26_16-02-58.jpg	97 527
photo_2023-09-26_16-03-00.jpg	73 467
photo_2023-09-26_16-03-01.jpg	167 757
photo_2023-09-26_16-03-11.jpg	167 757
photo_2023-09-26_16-03-15.jpg	125 050
photo_2023-09-26_16-03-18.jpg	176 220
photo_2023-09-26_16-03-22.jpg	162 907
photo_2023-09-26_16-03-26.jpg	140 926
photo_2023-09-26_16-03-29.jpg	124 594
photo_2023-09-26_16-00-05.jpg	131 038
photo_2023-09-26_16-01-43.jpg	165 293
photo_2023-09-26_16-01-47.jpg	123 524
photo_2023-09-26_16-01-50.jpg	147 537
photo_2023-09-26_16-01-55.jpg	131 063
photo_2023-09-26_16-01-57.jpg	156 402
photo_2023-09-26_16-01-59.jpg	142 918
photo_2023-09-26_16-02-01.jpg	94 824

4. Приложения

Перечень использованных материалов

Нормативно-правовые акты

Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 года №135-ФЗ

Федеральные стандарты оценки ФСО I – VI, 7, утвержденные приказами Министерства экономического развития Российской Федерации №200 от 14.04.2022 и №611 от 25.09.2014

Налоговый кодекс РФ

Гражданский кодекс РФ

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

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

Федеральный закон от 03.07.16 №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»

Учебно-методическая литература

Справочник оценщика недвижимости – 2023. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.» под ред. Л. А. Лейфер, Нижний Новгород, 2023

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

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

www.cian.ru

www.domofond.ru

www.surgut.etagi.com

www.surgut.restate.ru

www.nikoliersdom.ru

www.ricci.ru

www.jll.ru

<https://rentnow.ru/>

<https://ibcrealestate.ru/>

<https://kf.expert/>

4. Приложения

Сведения об Оценщике



Сведения об Оценщике

ИНГОССТРАХ

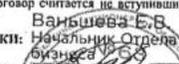

**АЛЬФА
СТРАХОВАНИЕ**
ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)
 № 433-121121/23 / 0325R/776/0000001/23 – 002517 от «19» июня 2023 г.
 ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщик и Страхователь заключили Договор страхования №433-121121/23 / 0325R/776/0000001/23 – 002517 от «19» июня 2023 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования).

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Архангельская Ольга Юрьевна**
Паспортные данные: Сер. 4519 №6076944 выдан ГУ МВД России по г. Москве (код подразделения - 770-004) 25.03.2019
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) 60%, Адрес местонахождения: Россия, 115035, г. Москва, ул. Пятницкая, д. 12, стр. 2, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77
2.2. АО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
- 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие 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 вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Ассоциация «Русское общество оценщиков»), членом которой являлся 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» июня 2023 года по «31» декабря 2024 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные 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 Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 8. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ):** 8.1. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.
8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
- 9. ФРАНШИЗА:** 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Ассоциация «Русское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 9701159733). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежаще исполнившим свою обязанность по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.
10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:


 Архангельская Ольга Юрьевна
СОСТРАХОВЩИКИ:  Начальник Отдела сопровожденияОт Состраховщиков: 

4. Приложения

Копии интернет-страниц

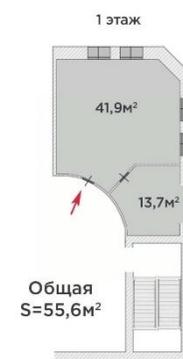
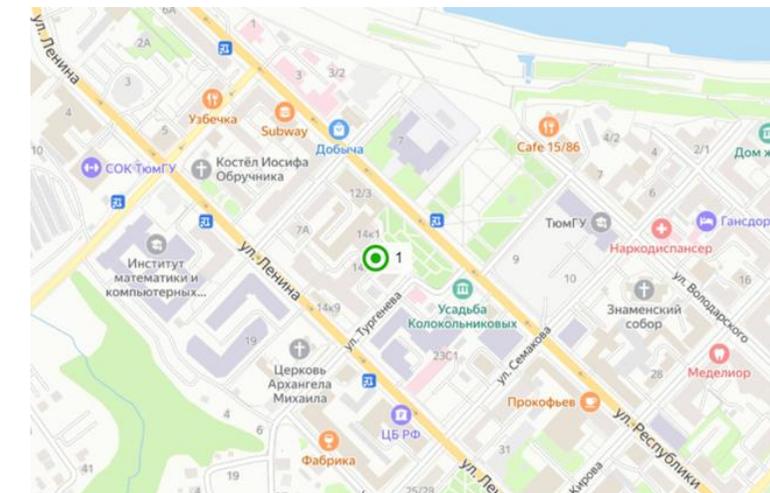
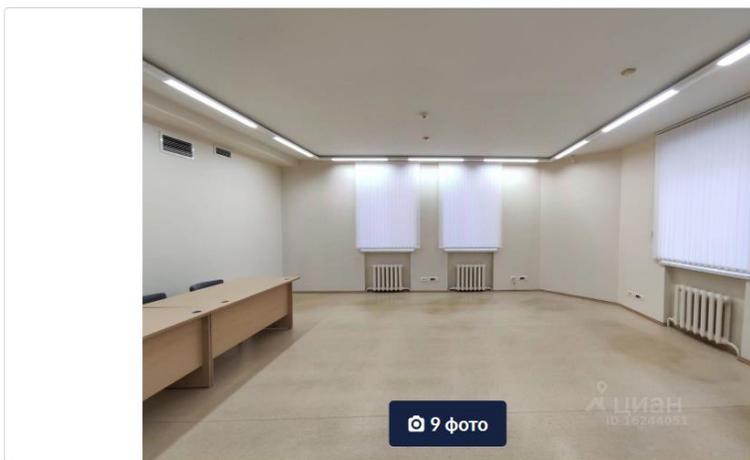
Расчет рыночной арендной ставки офисных помещений

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

Аналог 1 (3 этаж)

Офис (А), 56 м²

Тюменская область, Тюмень, Центральный, мкр. Исторический, ул. Республики, 14 [На карте](#)



56 000 ₽/мес.

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 54 300

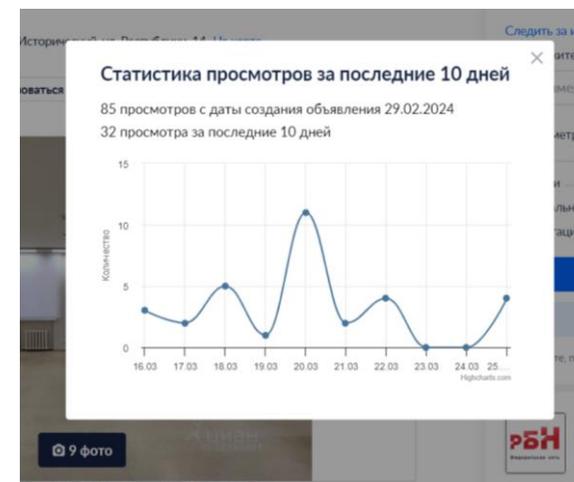
Цена за метр 12 000 ₽ в год

Налог НДС не включен

Комиссии нет

Коммунальные платежи включены

Эксплуатационные расходы не предусмотрены



4. Приложения

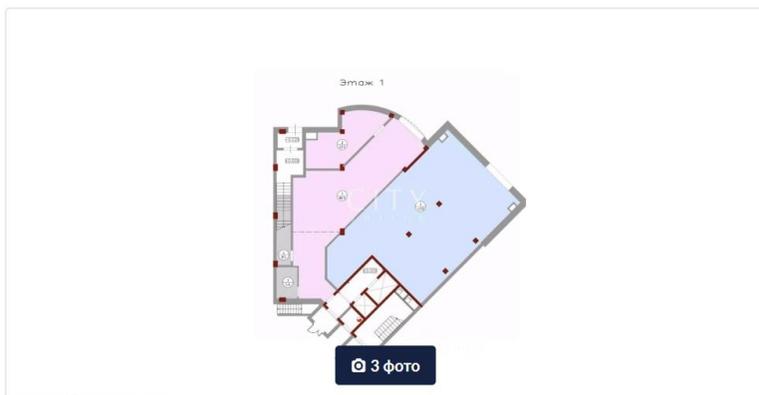
Копии интернет-страниц

Расчет рыночной арендной ставки офисных помещений

Аналог 2 (3 этаж)

Торговая площадь, 296 м²

Тюменская область, Тюмень, Калининский, мкр. Дом Обороны, ул. Чернышевского, 26 [На карте](#)



Площадь
296 м²

Этаж
2 из 2

Помещение
Свободно

296 000 Р/мес.

Только на Цан

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 287 100

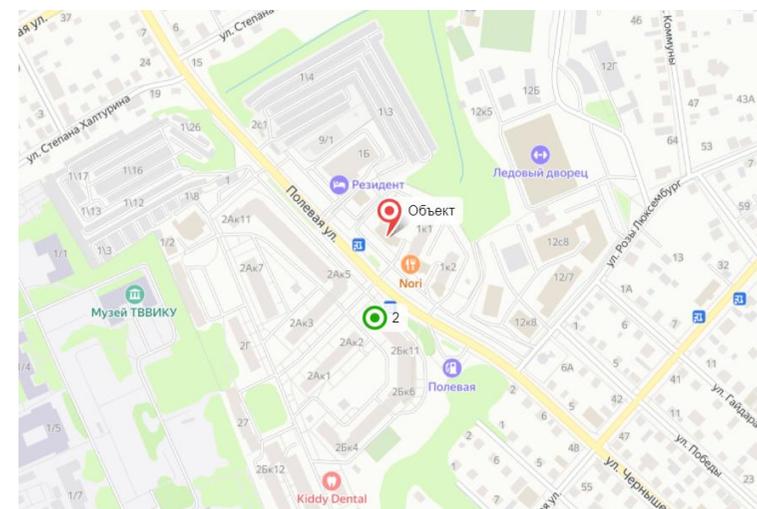
Цена за метр 12 000 Р в год

Налог НДС включен: 49 333 Р

Комиссия нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы не предусмотрены



4. Приложения

Копии интернет-страниц

Расчет рыночной арендной ставки офисных помещений

Аналог 3 (3 этаж)



Посмотреть 17 фото

Офис, 81.2м²

56 840 ₽/мес.

р-н Центр: Исторический, ул. Челюскинцев, 29

Услуги компании бесплатно

[На карте](#)

В избранное Сравнить

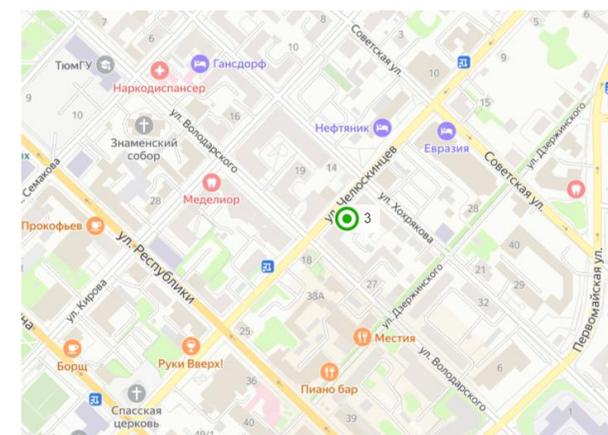
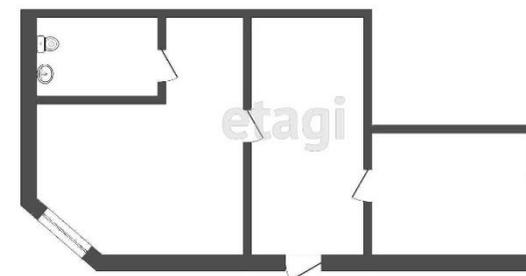
Описание

Изменено: 17.10.23 589 просмотров

Сдается офис 81,2 квадратных метров по улице Челюскинцев. Ранее располагалась студия вокала. Состоит из холла и двух кабинетов. В одном из кабинетов расположен санузел. 5 этаж. ЛИФТА НЕТ! Вход через ресепшн. Помещение находится в стадии ремонта. На полу укладывается керамическая плитка. Установлены кондиционеры. В непосредственной близости 3 больших парковки. Стоимость 700 руб/кв.м. все включено. Часы работы бц с 8:00 до 20:00 в будни, с 9:00 до 18:00 по выходным. Возможен доступ в другое время.



S=81.2 м²



4. Приложения

Копии интернет-страниц

Расчет рыночной арендной ставки офисных помещений

Аналог 4 (3 этаж)

Офис, 72,04 м²

в **торгово-офисном комплексе «Панорама»**

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



5 фото



72 040 **₽/мес.**

Только на Циан

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 69 800

Цена за метр 12 000 **₽** в год
Налог УСН
Комиссии нет
Коммунальные платежи включены
Эксплуатационные расходы не предусмотрены

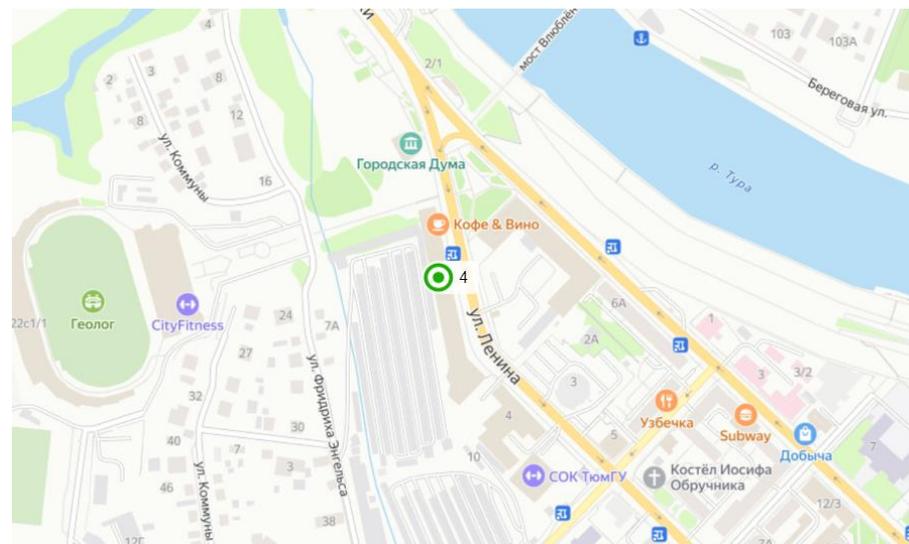


Отзыв о сайте

Площадь
72.04 м²

Этаж
3 из 6

Помещение
Свободно



4. Приложения

Копии интернет-страниц

Расчет рыночной цены продажи офисных помещений

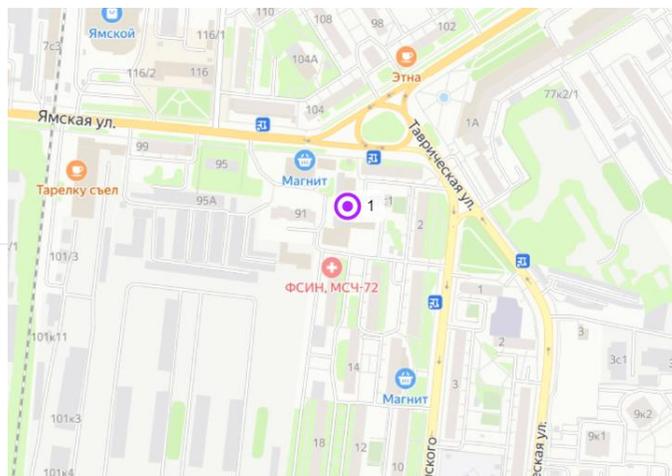
Аналог 1 (Цоколь)

Обновлено: 16 мар, 17:08 • 219 просмотров, 2 за сегодня

Торговая площадь, 400 м²

в деловом центре «Вернисаж»

Тюменская область, Тюмень, Калининский, мкр. Дом Обороны, Ямская ул., 87А На карте



Аренда без комиссии!

Сдается помещение свободного назначения с очень высоким пешеходным трафиком в районе Дом Обороны.

- Общая площадь 400м2 (200м2-1 этаж, 200м2-цоколь)
- 2 Отдельных входа
- Перед входом парковка для клиентов
- Круглосуточный доступ к помещению
- Охранно-пожарная сигнализация
- В помещении выполнен современный ремонт
- Много места для рекламных вывесок
- Оборудована кухня и гардеробная

Возможные варианты аренды

- Два этажа 400м2 - 600руб м2
- Цокольный этаж (под склад) - 400руб м2
- Первый этаж 200м2 - 650руб м2

Коммунальные платежи оплачиваются отдельно!

Возможен торг!



4. Приложения

Копии интернет-страниц

Расчет рыночной цены продажи офисных помещений

Аналог 2 (Цоколь)

Тюменская область, Тюмень, район Калининский, ул.

Клары Цеткин, 61к1

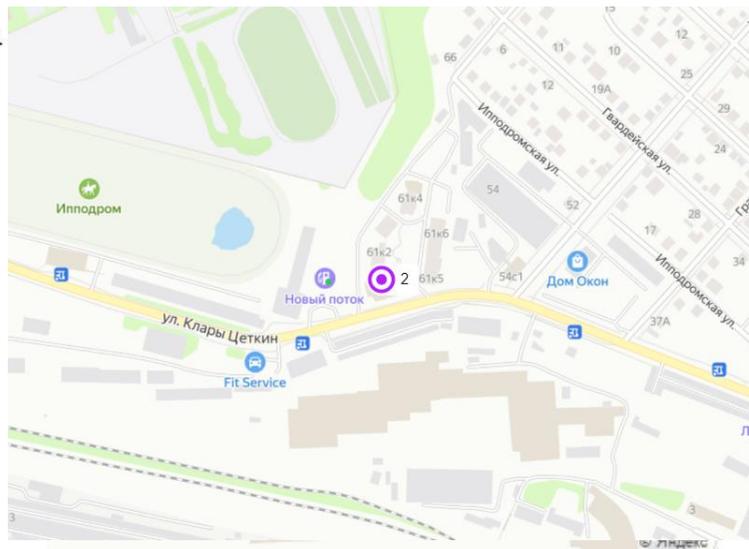
Метро:

67 000 □

6 000 □ за м² в год, комиссия 0%, для агента 0%

Общая информация:

Этаж: -1 / 10
Площадь: 134.0 м²
Комнаты: None
Здание: административное
Тип договора: прямая аренда
Пропускная система: —
Мебель: нет
Телефонные линии: —



Представитель: **Регион Бизнес Недвижимость**

Сдается часть помещения свободного назначения площадью 134,4 кв. м., рядом с историческим центром и ж/д вокзалом. БЕЗ КОМИССИИ ДЛЯ АРЕНДАТОРА Основные характеристики и преимущества помещения: - привлекательная стоимость аренды 1 кв. м. - всего 500 руб.; - практически, первая линия, возможность размещения вывески на фасаде; - высокий автомобильный трафик; - вблизи от исторического центра города; - находится в полуцоколе жилого дома; - сделан ремонт в помещении; - высота потолков 3 м; - свободная парковка для арендаторов и клиентов; Отличный вариант для ведения своего бизнеса. Звоните, если возникли вопросы, хотите посмотреть помещение или необходима помощь в подборе помещений. ----- Федеральная сеть "Регион Бизнес Недвижимость", г. Тюмень Арт. 34157331

Телефоны: +7 912 990-94-76



4. Приложения

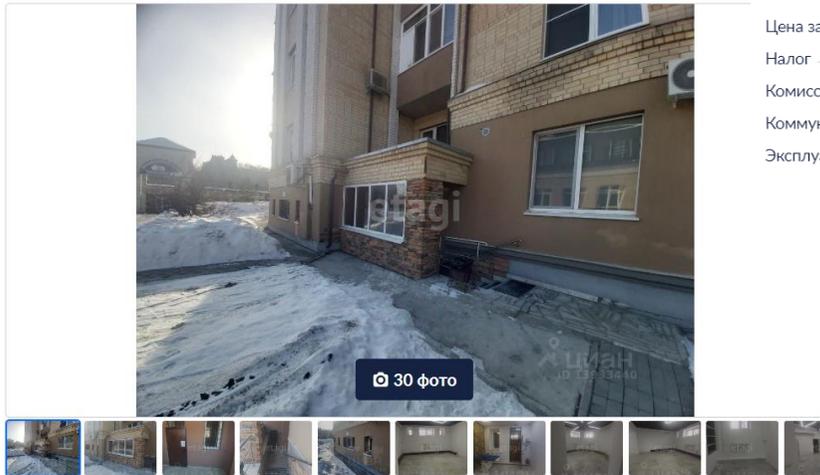
Копии интернет-страниц

Расчет рыночной цены продажи офисных помещений

Аналог 3 (Цоколь)

Свободное назначение, 129,9 м²

Тюменская область, Тюмень, Восточный, мкр. 5-й, ул. Александра Логунова, 11 [На карте](#)



Площадь
129,9 м²

Этаж
-1 из 10

Помещение
Свободно

Без комиссии для арендатора! Сдается коммерческое помещение .Высокий пешеходный и автомобильный трафик.

Помещение находится рядом ТЦ

Солнечный. ТЦ Фаворит Имеет отдельную входную группу. Удобная транспортная развязка, рядом расположены остановки общественного транспорта. Так же рядом расположены парковочные места, Имеется место на фасаде для Вашей рекламы. Просмотр возможен в любое время.

Обратите внимание! Аренда Коммерческой Недвижимости Через Компанию "Этажи" Без Комиссии Для Арендатора! Номер в базе: 10714652. Район: 5 мкр

[Свернуть](#) ^

75 000 ₽/мес.



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 72 700

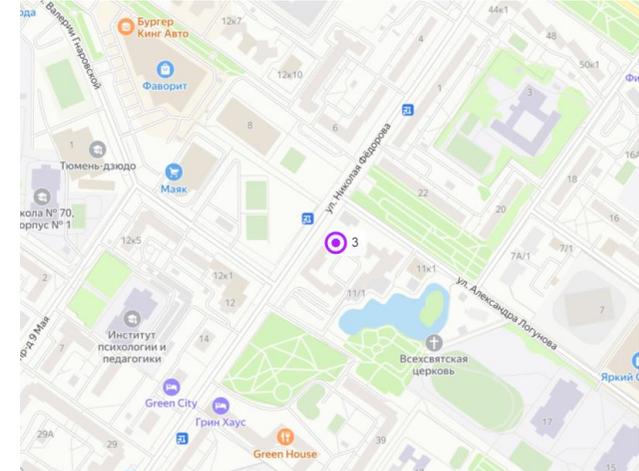
Цена за метр 6 929 ₽ в год

Налог НДС включен: 12 500 ₽

Комиссии нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы не предусмотрены



4. Приложение

Письмо-представление



Негосударственный пенсионный фонд
Профессиональный

Адрес:
107045, г. Москва
вн.тер.г. муниципальный округ Красносельский
пер. Просвирин, д. 4
Тел.: +7 (495) 003-36-75

ОГРН 1147799010325
ИНН/КПП 7701109908/770801001
р/с 40701810895000001960
Банк ГПБ (АО), г. Москва
к/с 30101810200000000823
БИК 044525823

исх. № ИСХ202403294
от 29.03.2024
на № _____
от _____

Ольге Юрьевне Архангельской
Партнеру
ООО «Б1 – Консалт»

Уважаемая Ольга Юрьевна!

Настоящее письмо-предоставление подготовлено в связи с проводимой оценкой справедливой стоимости недвижимого имущества НПФ «Профессиональный» (АО) (далее – «Фонд», «мы») по состоянию на 1 марта 2024 года (далее – «Дата оценки») в соответствии с Договором на проведение оценки №TAS-2022-00241 и приложением F от 15 марта 2024 года (далее – «Договор»), заключенным между ООО «Б1 – Консалт» (далее – «Оценщик») и НПФ «Профессиональный» (АО). Перечень оцениваемого недвижимого имущества (далее – «Объекты оценки»):

1. Нежилое помещение общей площадью 293,1 кв. м, расположенное по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, 1 этаж, кадастровый номер: 66:41:0401033:1313, с относимой к помещению долей в праве 29310/952200 на земельный участок общей площадью 1 240 кв. м, расположенный по адресу: обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25 А, кадастровый номер: 66:41:0401033:16; долей в праве 2931/94895 на земельный участок общей площадью 1 008 кв. м, расположенный по адресу: обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом 25-б, кадастровый номер: 66:41:0401033:18.

2. Нежилые помещения, расположенные по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3:

- помещение площадью 249,4 кв. м., цокольный этаж, кадастровый номер: 72:23:0216003:5674;
- помещение площадью 47,2 кв. м, 3 этаж, кадастровый номер: 72:23:0216003:5679;

- помещение площадью 39,1 кв. м, 3 этаж, кадастровый номер: 72:23:0216003:5677.

3. Нежилые помещения общей площадью 2 368,3 кв. м, расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5:

- помещение площадью 852,9 кв. м., 1 этаж, кадастровый номер: 86:10:0101212:1200;
- помещение площадью 751,3 кв. м, 2 этаж, кадастровый номер: 86:10:0101212:1201;
- помещение площадью 764,1 кв. м, 3 этаж, кадастровый номер: 86:10:0101212:1202.

4. Нежилое здание общей площадью 5 608,2 кв. м, расположенное по адресу: Курганская обл., г. Курган, ул. Тимофея Нежевина, д. 3, строен. 2, количество этажей: 5, количество подземных этажей: 1, кадастровый номер: 45:25:070105:413, с прилегающим земельным участком общей площадью 4 528 кв. м, расположенным по адресу: Курганская обл., г. Курган, ул. Нежевина, 3, кадастровый номер: 45:25:070105:159.

Перечень переданных Фондом Оценщику электронных файлов с информацией описательного, финансового, технического и иного характера относительно Объектов оценки приведен в Приложении к данному письму-предоставлению.

Мы признаем, что получение от Фонда представлений по содержащейся в указанном письме информации является важной процедурой, позволяющей сформировать мнение относительно рыночной стоимости Объектов оценки.

Мы понимаем, что Вы полагаетесь на приведенные ниже заверения и предоставленную Фондом информацию, которые, по имеющимся у нас сведениям, являются правильными и полными, что мы подтверждаем настоящим письмом.

(i) Информация, подготовленная и предоставленная Вам Фондом, основана на имеющихся сведениях и является полной и точной;

(ii) Нам неизвестно о какой-либо другой информации, существенной для целей данной оценки, которую следует включить в анализ;

(iii) Мы признаем, что мы отвечаем за достоверное представление бухгалтерской и управленческой информации, использованной для целей данной оценки. Мы признаем, что предоставленная прогнозная информация, использованная в оценке, отражает точку зрения руководства Фонда и используется руководством Фонда для целей бизнес-планирования операционной деятельности.

4. Приложение

Письмо-представление

Некоторые из нижеприведенных положений настоящего письма приводятся лишь в той мере, в которой они относятся к фактам, имеющим существенное значение для оценки справедливой стоимости Объектов оценки. Факты считаются существенными, если они, независимо от размеров суммы, связаны с непредставлением, либо неверным представлением учетных данных, что, по отдельности или в совокупности, создает вероятность воздействия на экономические решения пользователей, принимаемые на основе финансовой информации.

Соответственно, мы излагаем следующие представления, которые являются истинными, по нашему мнению, и соответствуют имеющимся у нас сведениям:

1. Нежилое помещение общей площадью 293,1 кв. м, расположенное по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, с относимой к помещению долей в праве 29310/952200 на земельный участок общей площадью 1 240 кв. м, долей в праве 2931/94895 на земельный участок общей площадью 1 008 кв. м:

- Мы подтверждаем, что по состоянию на Дату оценки единственным арендатором в рассматриваемом нежилом помещении является ООО «Феста». Условия аренды определены договором аренды объекта недвижимого имущества б/н от 10.02.2017, заключенным между НПФ «Профессиональный» (АО) и ООО «Феста» на срок до 31.12.2030 и дополнительными соглашениями от 13.12.2018, 27.04.2020, 23.12.2020, 31.01.2023 и 06.04.2023.

- Мы подтверждаем, что на Дату оценки условия договора аренды нежилого помещения не изменились и соответствуют условиям, приведенным в указанных выше документах.

- Мы подтверждаем, что в соответствии с нашими данными и прогнозами фактические расходы за 2023 г., а также ожидаемые в 2024 году эксплуатационные расходы составляют:

Наименование статьи расходов, инженерной системы	Сумма 2023 (факт), руб./год, без НДС	Сумма 2024, руб./год, без НДС	Описание
Вознаграждение УК «Логос»	1 236 008	1 322 529	услуги связи, РКО, Оплата специалистов экономист, бухгалтер, юрист, специалист по охране труда, налог УСН
Общее содержание и Фонд текущего ремонта	1 570 434	1 680 365	спецодежда, оплата специалистов (инженеры)
Система диспетчеризации	202 711	216 901	материалы, оплата специалистов (диспетчера)
Система электроснабжения	759 655	812 831	утилизация ламп, лампы, выключатели, датчики, кабельная продукция, оплата специалистов (электромонтер)
Узлы учета энергоресурсов	5 150	5 150	

Наименование статьи расходов, инженерной системы	Сумма 2023 (факт), руб./год, без НДС	Сумма 2024, руб./год, без НДС	Описание
Водоснабжение, водоотведение	1 016 398	1 087 546	запорная арматура, сантех оборудование, КИП, насосы, промывка сетей спец. техникой, оплата специалистов (сантехник)
Вентиляция, отопление	172 010	184 051	инструмент, КИП, запорная арматура
Система контроля доступа и видеонаблюдения	3 876 988	4 148 377	счетчики и пр. расходники, расходники на сервера оплата специалистов (3 дежурных), частично оплата специалистов (техник-слаботочник)
Система ПОС и пожаротушения	427 450	457 372	обслуживание системы ПОС спец. организацией, пожарные датчики
Озеленение территории	30 560	32 699	услуги спец.предприятия
Уборка мусорокамеры	55 620	59 513	
Вывоз снега	360 500	385 735	услуги спец.предприятия, внешняя и внутренняя территория
Обслуживание МОП и дворовая территория	3 247 555	3 474 884	оплата специалистов (сотрудника на уборке МОП и тех.помещений 1 шт.ед) аутсорсинг по уборке территории
Всего	12 961 039	13 867 952	

- Мы подтверждаем, что расходы распределяются на всех собственников помещений в здании пропорционально полезной площади, доля оцениваемого помещения в здании составляет 3,33%.

- Мы подтверждаем, что на участок с кадастровым номером 66:41:0401033:18 нами будет оформлена общедолевая собственность.

- Нами были предоставлены фотографии помещения по состоянию на сентябрь 2023 года. Мы подтверждаем, что состояние помещения на Дату оценки идентично отраженному на предоставленных фотографиях.

2. Нежилые помещения общей площадью 335,7 кв. м, расположенные по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3:

- Мы подтверждаем, что по состоянию на Дату оценки единственным арендатором в рассматриваемых помещениях является АО «Энергосбытовая компания «Восток». Условия аренды определены договором аренды № Д-ТЭ-2016-0586 от 24.08.2016, заключенным между НПФ «Профессиональный» (АО) и АО «Энергосбытовая компания «Восток» на срок до 31.12.2030 и дополнительными соглашениями от 12.09.2017, 13.12.2018, 19.01.2021 и 31.03.2021, 10.01.2024.

- Мы подтверждаем, что на Дату оценки условия договора аренды не изменились и соответствуют условиям, приведенным в указанных выше документах.

4. Приложение

Письмо-представление

- Мы подтверждаем, что в 3 квартале 2024 года планируется осуществить ремонт фасада здания и козырька входной группы, а также осуществить полную или частичную замену стояков и подводок отопления, отопительных приборов, розливов отопления. Общая стоимость работ составит 13 200 000 руб. без НДС. Сумма затрат, относящаяся к оцениваемым помещениям, составляет 4 290 096 руб. без НДС.

- Мы подтверждаем, что в соответствии с нашими прогнозами ожидаемые в 2024 году эксплуатационные и коммунальные расходы составят:

Статья расходов	Сумма 2023 г. (факт), руб., без НДС	Сумма 2024 г., руб., без НДС
Услуги охраны	1 331 568	1 423 008
Техническое обслуживание средств охранно-пожарной сигнализации	121 597	126 709
Кнопка быстрого реагирования	18 000	18 000
Вода	74 863	75 670
Тепло	218 070	227 625
Услуги по обращению с ТКО	21 407	32 952
Пользование контейнерами	60 000	60 000
Уборка	795 861	928 765
Интернет	26 400	25 000
Электроэнергия (переменная часть арендной платы)	624 460	673 320
ТО автоматизированного теплового пункта и приборов учета тепловой энергии	57 830	61 212

- Мы подтверждаем, что изменения по статьям коммунальных расходов (вода, тепло, услуги по обращению с ТКО) по сравнению с прогнозируемыми в 2023 г. на 2024 г. связаны с уточнением тарифов и нормативов потребления.

- Мы подтверждаем, что изменение площадей помещений произошло на основании обмеров БТИ. Перепланировка или иные действия, влияющие на площадь, не проводились. Условия договора аренды в связи с изменением площади меняться не будут.

- Нами были предоставлены фотографии помещений по состоянию на сентябрь 2023 года. Мы подтверждаем, что состояние помещения на Дату оценки идентично отраженному на предоставленных фотографиях.

3. Нежилые помещения общей площадью 2 368,3 кв. м, расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5:

- Мы подтверждаем, что по состоянию на Дату оценки единственным арендатором в рассматриваемых помещениях является ООО «ЮРИЦ». Условия аренды определены договором аренды недвижимости № Д-ЮРИЦ-2018-0123 от 13.12.2018, заключенным между НПФ «Профессиональный» (АО) и ООО «ЮРИЦ» на срок до 31.12.2030 и дополнительными соглашениями от 27.12.2018 и 28.12.2020.

- Мы подтверждаем, что на Дату оценки условия договора аренды не изменились и соответствуют условиям, приведенным в указанных выше документах.

- Мы подтверждаем, что право собственности на ассоциированный с оцениваемыми помещениями земельный участок может быть оформлено без существенных временных и финансовых затрат.

- Мы подтверждаем, что в 4 квартале 2025 года за счет арендатора планируется осуществить косметический ремонт части оцениваемых помещений на общую сумму 3 000 000 руб., без НДС.

- Мы подтверждаем, что в соответствии с нашими прогнозами ожидаемые в 2024 г. эксплуатационные и коммунальные расходы составят:

Наименование	2023 г. (факт)	2024 г.	в т. ч. НДС
Охрана и безопасность	1 954 007	2 271 045	нет
Клининг	1 767 431	1 937 578	нет
Вывоз мусора	141 310	141 796	20%
Вывоз снега	444 116	600 000	нет
ТО ОПС, видеонаблюдения	62 586	51 776	нет
Электроснабжение	1 397 793	1 461 392	20%
Отопление	549 619	576 001	20%
Водоснабжение	24 791	25 981	20%
Водоотведение	206 700	216 622	20%
Обслуживание инженерных систем	36 579	36 579	20%

- Мы подтверждаем, что рост по статьям затрат «Охрана и безопасность» и «Вывоз снега» произошел в связи с ростом тарифов на данные услуги.

- Нами были предоставлены фотографии помещений по состоянию на сентябрь 2023 года. Мы подтверждаем, что состояние помещения на Дату оценки идентично отраженному на предоставленных фотографиях.

4. Нежилое здание общей площадью 5 608,2 кв. м, расположенное по адресу: Курганская обл., г. Курган, ул. Тимофея Нежевина, д. 3, стр. 2, с прилегающим земельным участком общей площадью 4 528 кв. м:

- Мы подтверждаем, что по состоянию на Дату оценки единственным арендатором в рассматриваемом здании является ООО «Любимый город». Условия аренды определены договором аренды №20191015 от 15.10.2019, заключенным между НПФ «Профессиональный» (АО) и ООО «Любимый город» на срок до 14.10.2029 и дополнительным соглашением №1 от 24.12.2020 к договору аренды недвижимого имущества №20191015 от 15.10.2019.

- Мы подтверждаем, что на Дату оценки условия договора аренды здания не изменились и соответствуют условиям, приведенным в указанных выше документах.

4. Приложение

Письмо-представление

- Мы подтверждаем, что в соответствии с нашими данными и прогнозами фактические расходы за 2023 г. и январь-февраль 2024 г., а также ожидаемые в 2024 году эксплуатационные и коммунальные расходы составляют:

Наименование	2023 г. (факт)		Янв-фев 2024 г. (факт)		2024 г. (прогноз)	
	Сумма, руб., без НДС	Сумма, руб., с НДС	Сумма, руб., без НДС	Сумма, руб., с НДС	Сумма, руб., без НДС	Сумма, руб., с НДС
Эксплуатационные расходы						
Текущий ремонт	1 888 667,48	1 888 667,48	0,00	0,00	4 000 000,00	4 000 000,00
Охрана и безопасность	2 642 212,84	2 647 279,51	511 500,86	515 653,84	3 025 212,73	3 030 279,40
Клининг	8 881 976,38	9 191 334,78	1 683 316,75	1 737 666,66	11 371 174,33	11 708 603,20
Вывоз мусора	143 147,64	143 147,64	19 302,91	19 302,91	134 569,11	134 569,11
Обслуживание инженерных систем	1 328 735,34	1 576 847,90	92 358,34	109 810,01	554 150,04	658 860,05
ТО ОПС, видеонаблюдения	269 333,32	323 199,98	40 000,00	48 000,00	240 000,00	288 000,00
Коммунальные расходы						
Электроснабжение	4 077 307,69	4 892 769,23	653 171,52	783 805,82	3 919 029,12	4 702 834,94
Отопление	935 953,32	1 123 143,98	394 086,86	472 904,23	1 182 260,58	1 418 712,69
Водоснабжение, водоотведение	461 066,43	553 279,71	49 616,85	59 540,22	379 383,76	455 260,52

- Мы подтверждаем, что в составе фактических затрат на текущий ремонт на 2023 год учтены затраты по капитальному ремонту фасада в осях А-У, У-А в размере 1 888 667,48 руб., без НДС. Мы также подтверждаем, что указанные затраты не являются регулярными (ежегодными) для обслуживания рассматриваемого здания, а указанные работы были завершены в 3 кв. 2023 г.

- Мы подтверждаем, что в составе фактических затрат на обслуживание инженерных систем на 2023 год учтены затраты по замене вышедших из строя вентиляционных компрессоров, внутренних блоков кондиционера и диагностика причин неисправности шлагбаума в размере 784 939 руб. без НДС. Мы также подтверждаем, что указанные затраты не являются регулярными (ежегодными) для обслуживания рассматриваемого здания.

- Мы подтверждаем, что в составе ожидаемых затрат на ТО ОПС и видеонаблюдения на 2024 год учтены только работы по техническому обслуживанию систем. Нерегулярные (не ежегодные) затраты на покупку оборудования и материалов в 2024 г. не предусмотрены.

- Мы подтверждаем, что в 3 квартале 2024 года планируется осуществить ремонт центральной части фасада (со стороны ТЦ «РИО») в размере не менее 4 000 000 руб., без НДС. Мы также подтверждаем, что указанные затраты не являются регулярными (ежегодными) для обслуживания рассматриваемого здания.

- Мы подтверждаем, что снижение прогнозных расходов на электроснабжение в 2024 г. связано с использованием энергосберегающего оборудования.

- Структура затрат на клининг, охрану и безопасность в величине ожидаемых затрат на 2024 год выглядит следующим образом:

Наименование	Сумма, руб., без НДС
Клининг	
Зарботная плата	7 545 000,00
Страховые взносы	1 962 000,00
Материалы	1 543 872,00
Сбор, вывоз снега, мойка окон	122 314,33
Уборка снега с крыши	62 130,00
Дератизация	37 140,00
Замена ковровых покрытий	77 760,00
Утилизация ламп	20 958,00
Охрана и безопасность	
Зарботная плата	2 152 285,00
Страховые взносы	559 594,40
Материалы	25 333,33
Сопровождение тревожной кнопки	288 000,00

- Мы подтверждаем, что по статьям клининг, охрана и безопасность в январе 2024 г. зарботная плата была повышена в соответствии с ростом МРОТ, что также оказало влияние на величину страховых взносов.

- Нами были предоставлены фотографии здания по состоянию на сентябрь 2023 года. Мы подтверждаем, что состояние здания на Дату оценки идентично отраженному на предоставленных фотографиях.

Президент



Ю. А. Зверев

4. Приложение

Письмо-представление

Приложение к письму-предоставлению

Перечень материалов, предоставленных Компанией Оценщику для оказания услуги по оценке:

Наименование файла	Размер файла, байт
Стоимость имущества 29022024.xlsx	15 982
г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25	
ИПо ДА 4-1112 от 27.06.2006.pdf	563 760
ИПо ДА 4-210 от 30.04.1999.pdf	570 261
ИПо ДА 4-609 от 10.09.2004.pdf	568 483
20201223_ДС_Договор_аренды_(НПФ-Феста).pdf	132 545
20240312_Выписка_ЕГРН_Екатеринбург, Радищева 25 (помещение).pdf	644 162
20240312_Выписка_ЕГРН_Екатеринбург, Радищева 25-6 (земля).pdf	245 934
20240312_Выписка_ЕГРН_Екатеринбург, Радищева 25А (земля).pdf	442 509
3.2 Феста ДС от 31.01.23 к договору аренды.pdf	77 244
3.2. Феста Акт уменыш. аренды от 05.04.23.pdf	70 174
8.ДС_аренда_земли_Радищева №Т 380.pdf	1 694 864
IMG-20230927-WA0000.jpg	278 326
IMG-20230927-WA0001.jpg	208 613
IMG-20230927-WA0002.jpg	152 018
IMG-20230927-WA0003.jpg	307 793
IMG-20230927-WA0006.jpg	242 452
IMG-20230927-WA0007.jpg	316 061
IMG-20230927-WA0009.jpg	282 398
IMG-20230927-WA0010.jpg	252 641
IMG-20230927-WA0011.jpg	235 948
IMG-20230927-WA0012.jpg	273 816
IMG-20230927-WA0013.jpg	320 619
IMG-20230927-WA0014.jpg	351 487
IMG-20230927-WA0015.jpg	221 238
IMG-20230927-WA0016.jpg	210 883
IMG-20230927-WA0017.jpg	296 859
IMG-20230927-WA0018.jpg	342 288
IMG-20230927-WA0019.jpg	301 728
IMG-20230927-WA0020.jpg	314 708
IMG-20230927-WA0021.jpg	316 503
IMG-20230927-WA0022.jpg	267 131
IMG-20230927-WA0023.jpg	222 672
IMG-20230927-WA0024.jpg	251 303
IMG-20230927-WA0025.jpg	180 659
IMG-20230927-WA0026.jpg	101 620
IMG-20230927-WA0027.jpg	171 591
IMG-20230927-WA0028.jpg	170 713
IMG-20230927-WA0029.jpg	268 820
IMG-20230927-WA0030.jpg	293 365
IMG-20230927-WA0031.jpg	217 826
IMG-20230927-WA0032.jpg	234 285
IMG-20230927-WA0033.jpg	194 206
IMG-20230927-WA0034.jpg	209 942
IMG-20230927-WA0035.jpg	184 763
IMG-20230927-WA0036.jpg	255 810
IMG-20230927-WA0037.jpg	190 314
Агентский договор, Екатеринбург.pdf	178 812
аренда_земли_Радищева №Т 380.pdf	17 446 133
Договор аренды, Екатеринбург.pdf	904 298

Наименование файла	Размер файла, байт
Екатеринбург 1. Фактические коммунальные расходы.xlsx	11 038
Екатеринбург 1.b Прогноз Смета Радищева, 25 2024 год.pdf	848 153
Екатеринбург 1.c Фактические затраты «Общее содержание и Фонд текущего ремонта».xlsx	11 813
Екатеринбург 1.a арендные платежи 4 квартал 2023.xls	13 824
Екатеринбург 1.a арендные платежи январь-февраль.xls	7 168
Екатеринбург 1.c коммунальные платежи 4 квартал 2023.xls	12 800
Екатеринбург 1.c коммунальные платежи январь-февраль.xls	15 872
Екатеринбург п.2.a Феста Акт уменыш. аренды от 24.10.2023.pdf	166 262
Екатеринбург п.3 арендные платежи за земельный участок.pdf	1 838 696
Екатеринбург п.5 Альфастрахование Договор 43912-919-0000011-24 от 16.02.2024.pdf	588 443
г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3	
Тех. паспорт (Чернышевского, 1, корп. 3).pdf	4 726 014
20160824 Договор аренды Чернышевского.pdf	655 716
20161008 НПФ Договор аренды ЗУ Чернышевского.pdf	321 510
20170912 ДС к Договору аренды Чернышевского.pdf	196 614
20181213 ДС к Договору аренды Чернышевского.pdf	1 560 509
20210119 ДС Договор аренды (НПФ «ЭК Восток»).pdf	259 498
20210331 ДС Договор аренды (НПФ «ЭК Восток» - исключение 2_этажа).pdf	273 934
20240312 Выписка ЕГРН Тюмень, Чернышевского (пом. 1).pdf	297 932
20240312 Выписка ЕГРН Тюмень, Чернышевского 1 (земля).pdf	620 937
20240312 Выписка ЕГРН Тюмень, Чернышевского 1 (пом. 6).pdf	247 855
20240312 Выписка ЕГРН Тюмень, Чернышевского 1 (пом. 7).pdf	242 648
2.1b Договор №43912-919-50130-23 от 18.08.23 Тюмень.rtf (1).pdf	532 500
S45C-921111518110.pdf	166 691
Затраты Чернышевского за 2023, ПРОГНОЗ 2024.xlsx	32 251
Стоимость имущества 29022024.xlsx	15 982
Тюмень 1. ИСХ2024032010.pdf	96 671
Тюмень Отчетность 2023 Восток.pdf	239 794
Тюмень п.2.a Восток ДС В ТМН 2023 4231 .docx (1).pdf	266 700
Тюмень п.3 аренда земельного участка приложение к письму.rtf	205 659
Тюмень п.3 аренда земельного участка.pdf	580 313
photo_2023-09-26 16-00-05.jpg	94 824
photo_2023-09-26 16-01-43.jpg	65 357
photo_2023-09-26 16-01-47.jpg	70 557
photo_2023-09-26 16-01-50.jpg	110 750
photo_2023-09-26 16-01-55.jpg	74 357
photo_2023-09-26 16-01-57.jpg	67 790
photo_2023-09-26 16-01-59.jpg	128 747
photo_2023-09-26 16-02-01.jpg	129 219
photo_2023-09-26 16-02-02.jpg	108 767
photo_2023-09-26 16-02-04.jpg	113 605
photo_2023-09-26 16-02-06.jpg	115 253
photo_2023-09-26 16-02-07.jpg	96 229
photo_2023-09-26 16-02-11.jpg	89 792
photo_2023-09-26 16-02-12.jpg	98 437
photo_2023-09-26 16-02-14.jpg	107 342
photo_2023-09-26 16-02-15.jpg	102 853
photo_2023-09-26 16-02-16.jpg	90 815
photo_2023-09-26 16-02-18.jpg	100 587
photo_2023-09-26 16-02-19.jpg	93 682
photo_2023-09-26 16-02-20.jpg	82 399
photo_2023-09-26 16-02-22.jpg	105 409
photo_2023-09-26 16-02-23.jpg	58 298
photo_2023-09-26 16-02-26.jpg	58 739
photo_2023-09-26 16-02-28.jpg	74 311
photo_2023-09-26 16-02-30.jpg	76 020
photo_2023-09-26 16-02-32.jpg	89 764
photo_2023-09-26 16-02-33.jpg	66 840
photo_2023-09-26 16-02-35.jpg	76 038
photo_2023-09-26 16-02-36.jpg	108 104
photo_2023-09-26 16-02-38.jpg	100 765
photo_2023-09-26 16-02-39.jpg	86 005
photo_2023-09-26 16-02-41.jpg	89 294

4. Приложение

Письмо-представление

Наименование файла	Размер файла, байт
photo_2023-09-26_16-02-42.jpg	84 496
photo_2023-09-26_16-02-44.jpg	99 786
photo_2023-09-26_16-02-43.jpg	93 783
photo_2023-09-26_16-02-47.jpg	89 532
photo_2023-09-26_16-02-48.jpg	117 104
photo_2023-09-26_16-02-51.jpg	117 104
photo_2023-09-26_16-02-52.jpg	99 135
photo_2023-09-26_16-02-53.jpg	55 297
photo_2023-09-26_16-02-54.jpg	67 606
photo_2023-09-26_16-02-56.jpg	130 485
photo_2023-09-26_16-02-57.jpg	97 994
photo_2023-09-26_16-02-58.jpg	97 527
photo_2023-09-26_16-03-00.jpg	73 467
photo_2023-09-26_16-03-01.jpg	167 757
photo_2023-09-26_16-03-11.jpg	167 757
photo_2023-09-26_16-03-15.jpg	125 050
photo_2023-09-26_16-03-18.jpg	176 220
photo_2023-09-26_16-03-22.jpg	162 907
photo_2023-09-26_16-03-26.jpg	140 926
photo_2023-09-26_16-03-29.jpg	124 594
photo_2023-09-26_16-00-05.jpg	131 038
photo_2023-09-26_16-01-43.jpg	165 293
photo_2023-09-26_16-01-47.jpg	123 524
photo_2023-09-26_16-01-50.jpg	147 537
photo_2023-09-26_16-01-55.jpg	131 063
photo_2023-09-26_16-01-57.jpg	156 402
photo_2023-09-26_16-01-59.jpg	142 918
photo_2023-09-26_16-02-01.jpg	94 824
г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5	
20181227_ДС_аренды_Энергостроителей.pdf	4 479 612
20201228_ДС_Договор_аренды_(НПФП-ЮРИЦ).pdf	254 499
9.20181231_Дог_аренды_Энергостроителей №Д-ЮРИЦ-2018-0123 от 13.12.18 (НПФ - ЮРИЦ).pdf	15 175 374
Техпаспорт Энергостроителей 5.pdf	7 357 541
1с.Альфастрахование Договор №43912_919_500073_23 от 19:05:23 Сургут.pdf	557 168
20240312_Валиска_ЕГРН_Сургут_Энергостроителей 5 (земля).pdf	425 286
20240312_Валиска_ЕГРН_Сургут_Энергостроителей 5 (этаж 1).pdf	3 376 666
20240312_Валиска_ЕГРН_Сургут_Энергостроителей 5 (этаж 2).pdf	1 752 859
20240312_Валиска_ЕГРН_Сургут_Энергостроителей 5 (этаж 3).pdf	1 815 495
Балансовая стоимость 29.02.2024.xlsx	12 481
Стоимость имущества 29022024.xlsx	15 982
Сургут Отчетность 2023 ЮРИЦ.pdf	707 541
Расходы по адресу г. Сургут ул. Энергостроителей д 5 на 2023 факт и 2024 план.xlsx	18 006
Отчетность 2023 Восток.pdf	239 794
Д-В-2020-5186.pdf	1 025 103
IMG 1023.JPG	3 869 994
IMG 1024.JPG	3 060 145
IMG 1025.JPG	3 487 688
IMG 1026.JPG	3 693 421
IMG 1027.JPG	3 565 890
IMG 1028.JPG	2 998 178
IMG 1029.JPG	3 249 887
IMG 1030.JPG	3 625 017
IMG 1031.JPG	4 471 748
IMG 1034.JPG	3 757 204
IMG 1035.JPG	3 713 570
IMG 1036.JPG	4 325 905
IMG 1037.JPG	3 827 094
IMG 1038.JPG	3 701 359
IMG 1039.JPG	3 721 863
IMG 1040.JPG	3 844 063
IMG 1041.JPG	3 505 861
IMG 1042.JPG	3 644 623
IMG 1043.JPG	4 488 260
IMG 1044.JPG	3 397 255
IMG 1045.JPG	3 172 589

Наименование файла	Размер файла, байт
г. Курган, Ул. Тимофеев Невежина, д.3 стр 2	
1.Любимый город ООО Дог. аренды недвижимого имущества №20191015 от 15.10.19.pdf	3 385 772
2020.12.24 - ДС № 1 к Договору аренды (НПФП-ЛТ).pdf	85 195
20231009 Любимый город согласие на ремонт.pdf	68 604
202310096 Любимый город запрос на ремонт.pdf	2 838 623
20231108 Любимый город запрос на ремонт.pdf	77 488
20231109 Любимый город согласие на ремонт.pdf	95 189
20240221 Любимый город согласие на ремонт.pdf	154 040
20240221 Любимый город запрос на ремонт.pdf	36 161
20240312_ЕГРН_Курган_Невежина 3 (здание).pdf	656 020
20240312_ЕГРН_Курган_Невежина 3 (земля).pdf	755 637
4.1б Альфастрахование ДС Курган от 30.08.2023.pdf	168 823
4.1б Договор №43912-919-50129-23 от 18.08.23_Курган.rtf .pdf	531 509
IMG-20230926-WA0000.jpg	342 032
IMG-20230926-WA0001.jpg	350 421
IMG-20230926-WA0002.jpg	276 223
IMG-20230926-WA0003.jpg	248 033
IMG-20230926-WA0004.jpg	319 521
IMG-20230926-WA0005.jpg	276 843
IMG-20230926-WA0006.jpg	272 788
IMG-20230926-WA0007.jpg	217 268
IMG-20230926-WA0008.jpg	228 794
IMG-20230926-WA0009.jpg	229 477
IMG-20230926-WA0010.jpg	233 150
IMG-20230926-WA0011.jpg	249 415
IMG-20230926-WA0012.jpg	247 979
IMG-20230926-WA0013.jpg	265 025
IMG-20230926-WA0014.jpg	205 892
IMG-20230926-WA0015.jpg	271 397
IMG-20230926-WA0016.jpg	333 390
IMG-20230926-WA0017.jpg	370 815
IMG-20230926-WA0018.jpg	62 655
IMG-20230926-WA0019.jpg	75 785
IMG-20230926-WA0020.jpg	76 008
IMG-20230926-WA0021.jpg	48 682
IMG-20230926-WA0022.jpg	75 674
IMG-20230926-WA0023.jpg	112 058
IMG-20230926-WA0024.jpg	104 137
IMG-20230926-WA0025.jpg	140 391
IMG-20230926-WA0026.jpg	149 591
IMG-20230926-WA0027.jpg	74 337
IMG-20230926-WA0028.jpg	69 911
IMG-20230926-WA0029.jpg	78 608
IMG-20230926-WA0030.jpg	76 472
IMG-20230926-WA0031.jpg	61 511
IMG-20230926-WA0032.jpg	76 613
IMG-20230926-WA0033.jpg	134 350
S45C-922110813270.pdf	206 216
ББ СУСХ на 31.12.23.pdf	4 359 055
БЮ Любимый город на 31.12.23.pdf	5 476 992
БЮ Любимый город 2022.pdf	5 744 969
БЮ СУСХ 2022.pdf	2 374 680
Гарантийное письмо.pdf	147 857
Курган 1. Расходы за 2023г и ян-фев.2024.xlsx	18 983
Курган 1.б Прогноз расходов 2024 год.xlsx	11 122
Любимый город (Курган) 2023.06.09 - Согласие на заключение договора субаренды .pdf	103 451
Любимый город (Курган) 2023.06.20 - согласие на ремонт (НПФ).pdf	96 420
Любимый город (Курган) ВХ202306072.pdf	1 015 729
Любимый город (Курган) ВХ202306191.pdf	2 098 923

Президент



Ю. А. Зверев

4. Приложение

Копии документов Заказчика



Негосударственный пенсионный фонд
Профессиональный

Адрес:
107045, г. Москва,
восточный административный округ Красносельский,
пер. Просвирин, д. 4
Тел.: +7 (495) 003-36-75

ОГРН 1147799010325
ИНН/КПП 7701109908/770801001
р/с 40701810895000001960
Банк ГПБ (АО), г. Москва
к/с 30101810200000000823
БИК 044525823

исх. № ИСХ2024032010
от 20.03.2024

ООО «Б-1 Консалт»

Приложения:

1. Выписка ЕРГН на помещение площадью 249,4 кв. м, цокольный этаж, кадастровый номер 72:23:0216003:5674;
2. Выписка ЕРГН на помещение площадью 47,2 кв. м, 3 этаж, кадастровый номер 72:23:0216003:5679;
3. Выписка ЕРГН на помещение площадью 39,1 кв. м, 3 этаж, кадастровый номер 72:23:0216003:5677.

Президент



Зверев Ю.А.

Настоящим НПФ «Профессиональный» (АО) (далее – «Фонд») сообщает, что в ЕРГН изменились сведения на нежилые помещения, расположенные по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3 от 12.03.2024.

Объект недвижимости	Площадь объекта (кв.м.) на основании договора купли продажи недвижимого имущества от 2016 года	Площадь объекта в выписках ЕРГН от 12.03.2024 (кв.м.)
помещение площадью 249,4 кв. м, цокольный этаж, кадастровый номер 72:23:0216003:5674	251,1	249,4
помещение площадью 47,2 кв. м, 3 этаж, кадастровый номер 72:23:0216003:5679	45,9	47,2
помещение площадью 39,1 кв. м, 3 этаж, кадастровый номер 72:23:0216003:5677	38,8	39,1
Общая площадь помещений	335,8	335,7

Изменение площадей помещений произошло на основании обмеров БТИ, связанных с изготовлением нового технического паспорта, отражающего действительные планировки в здании по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3. Перепланировка или иные действия, влияющие на площадь, Фондом или арендаторами не производились. Фонд приобретал помещения в текущих планировках помещений, переустройство которых осуществлялось до 2016 года.

4. Приложение

Копии документов Заказчика

Отчет о финансовых результатах за Январь - Декабрь 2023 г.

		Коды		
		0710002		
		31	12	2023
Организация	Акционерное общество "Энергосбытовая компания "Восток"	по ОКПО 58147624		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН 7705424509		
Вид экономической деятельности	Торговля электроэнергией	по ОКВЭД 2 35.14		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС 12267 / 16		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ 384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Выручка	2110	43 612 633	39 937 880
	Себестоимость продаж	2120	(22 593 481)	(21 638 616)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	21 019 152	18 299 264
	Коммерческие расходы	2210	(15 927 988)	(14 334 348)
	Управленческие расходы	2220	(1 178 628)	(868 564)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	3 912 536	3 096 352
	Доходы от участия в других организациях	2310	782 213	605 664
	Проценты к получению	2320	183 201	153 108
	Проценты к уплате	2330	(617 542)	(625 532)
	Прочие доходы	2340	3 004 740	3 018 391
	Прочие расходы	2350	(3 559 401)	(3 779 154)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	3 705 747	2 468 829
	Налог на прибыль	2410	(819 932)	(465 755)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(693 788)	(409 971)
	отложенный налог на прибыль	2412	(126 144)	(55 784)
	Прочее	2460	(23 293)	(2 343)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	2 862 522	2 000 731

4. Приложения

Копии документов Заказчика

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Июнь 2023 г.

Форма по ОКУД
0710002

Дата (число, месяц, год)
30 06 2023

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

Пояснения	Наименование показателя	Код	Коды	
			30	06 2023
	Выручка	2110	21 830 063	19 510 507
	Себестоимость продаж	2120	(11 205 330)	(10 673 908)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	10 624 733	8 836 601
	Коммерческие расходы	2210	(7 852 613)	(7 057 065)
	Управленческие расходы	2220	(507 795)	(322 807)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	2 264 325	1 456 729
	Доходы от участия в других организациях	2310	775 573	313 390
	Проценты к получению	2320	77 055	91 771
	Проценты к уплате	2330	(259 740)	(359 258)
	Прочие доходы	2340	1 411 935	1 580 815
	Прочие расходы	2350	(1 777 429)	(1 944 018)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	2 491 719	1 139 429
	Налог на прибыль	2410	(438 613)	(222 705)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(395 036)	(122 434)
	отложенный налог на прибыль	2412	(43 577)	(100 271)
	Прочее	2460	(1)	(1 069)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	2 053 105	915 655

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	Коды	
			30	06 2023
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	2 053 105	915 655
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-


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

28 июля 2023 г.

4. Приложения

Копии документов Заказчика



ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ ИМУЩЕСТВА № 43912/919/50130/23

г. Екатеринбург, Россия

«18» августа 2023г.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

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

2. СТРАХОВЩИК:

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр.Б
ИНН: 7713056834 КПП: 772501001
Расчетный счет: 40701810901850000371 в АО «АЛЬФА-БАНК»
Корр. счет: 30101810200000000593
БИК: 044525593
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017г.

3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

3.1. «Правила страхования имущества юридических лиц» с приложениями от «01» февраля 2023 г. (далее – Правила или Правила страхования). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется их выполнять.

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

4. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

С 00:00 часов «01» сентября 2023г. по 24:00 часов «31» августа 2024г.

5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

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

5.1. Пожар, удар молнии, взрыв бытового газа - (в соответствии с п. 3.2.1. «Правил»);

5.2. Падение на застрахованное имущество летающих объектов или их частей и грузов - (в соответствии с п. 3.2.2. «Правил»);

5.3. Опасные природные явления - (в соответствии с п. 3.2.3. «Правил» и «Дополнительными условиями по страхованию от опасных природных явлений» к ним);

5.4. Взрыв 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);

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

5.6. Противоправные действия третьих лиц - в соответствии с п. 3.2.6. «Правил» и «Дополнительными условиями по страхованию от кражи с незаконным проникновением»;

5.7. Террористического акта согласно ст.205 УК РФ;

5.8. Не подлежат возмещению убытки, произошедшие вследствие событий, указанных в Правилах и в Дополнительных условиях по страхованию отдельных рисков.

6. ЗАСТРАХОВАННОЕ ИМУЩЕСТВО, СТРАХОВАЯ СУММА И СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

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

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

№ п.п.	Территория страхования	Наименование застрахованного имущества	Страховая сумма, рублей	Страховая премия по рискам 5.1. – 5.7., рублей
1	Тюменская область, г. Тюмень, улица Чернышевского, дом 1, корпус 3 (помещение № 1)	Нежилые помещения, конструктив, включая отделку и инженерное оборудование. Цоколь. Общая площадь 251.10 кв. м. Кадастровый номер: 72:23:0216003:5674	38 379 392,50	19 189,70

Страховщик _____

Страхователь _____

Договор № 43912/919/50130/23, Страница 1

Передан через Диадок 30.08.2023 11:51 GMT+03:00
8f66a534-deb1-4f3f-827e-51640e424ede
Страница 1 из 14



Страховщик _____

Страхователь _____

Договор № 43912/919/50130/23, Страница 2

Передан через Диадок 30.08.2023 11:51 GMT+03:00
8f66a534-deb1-4f3f-827e-51640e424ede
Страница 2 из 14



4. Приложения

Копии документов Заказчика



2	Тюменская область, г. Тюмень, улица Чернышевского, дом 1, корпус 3 (помещение № 6)	Нежилые помещения, конструктив, включая отделку и инженерное оборудование. 3-й этаж. Общая площадь 45.90 кв. м. Кадастровый номер: 72:23:0216003:5679	7 381 179,27	3 690,59
3	Тюменская область, г. Тюмень, улица Чернышевского, дом 1, корпус 3 (помещение № 7)	Нежилые помещения, конструктив, включая отделку и инженерное оборудование. 3-й этаж. Общая площадь 38.80 кв. м. Кадастровый номер: 72:23:0216003:5677	6 239 428,23	3 119,71
Итого:			52 000 000,00	26 000,00

Итого общая страховая сумма по Договору: **52 000 000,00 (Пятьдесят два миллиона и 00/100) рублей.**

Лимит ответственности Страховщика в отношении риска Террористический акт составляет: 52 000 000,00 (Пятьдесят два миллиона и 00/100) рублей по каждому страховому случаю и совокупно за период ответственности.

Итого общая страховая премия по настоящему Договору: **33 800,00 (Тридцать три тысячи восемьсот и 00/100) рублей**, в том числе по рискам: Террористический акт: **7 800,00 (Семь тысяч восемьсот и 00/100) рублей.**

7. ФРАНШИЗА:

По настоящему Договору установлена безусловная франшиза (собственное участие Страхователя в оплате убытка) в размере 30 000,00 (Тридцать тысяч и 00/100) рублей - по каждому страховому случаю

8. ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

8.1. Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «31» августа 2023 г.

8.2. При неуплате страховой премии в указанный срок и размере Договор не вступает в силу, и **страхование не начинается действовать**. В случае уплаты страховой премии в сумме меньшей установленного размера или позже установленной даты оплаты, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты ее получения.

9. СТРАХОВАЯ ВЫПЛАТА:

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

9.2. Для страховых выплат, не превышающих 300 000 (Триста тысяч) рублей,

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

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

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

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

10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ (ОГОВОРКИ):

10.1. Оговорка о соблюдении норм и правил

Страхователь обязуется соблюдать следующие требования к содержанию Застрахованного имущества: поддерживать Застрахованное имущество и его элементы в технически исправном состоянии, соблюдать нормы и правила пожарной безопасности, физической охраны, хранения Застрахованного имущества. Это же требование по содержанию относится к зданиям, сооружениям, помещениям и иным местам, в которых находится Застрахованное имущество.

10.2. Оговорка о страховой сумме на отделку

В случае, если на внутреннюю отделку, застрахованную в составе объекта недвижимого имущества, не установлена отдельная страховая сумма, она считается равной 25% от общей страховой суммы по данному объекту недвижимого имущества, из них 5 % на остекление, зеркала, витрины.

10.3. Оговорка об НДС

Страховые суммы по настоящему Договору определены без учета НДС, в связи с чем выплата страхового возмещения также производится без НДС.

10.4. Иные оговорки

10.4.1 Оговорка о беспрепятственном доступе - Страхователь обязан предоставить Страховщику и/или его представителю беспрепятственный доступ на объект для проведения осмотра. В случае, если по итогам проведения осмотра Страховщиком будут выявлены обстоятельства, имеющие существенное влияние на степень страхового риска, в т.ч.

Страховщик _____

Страхователь _____

Страховщик _____

Страхователь _____

Договор № 43912/919/50130/23, Страница 3

Договор № 43912/919/50130/23, Страница 4

Передан через Диадок 30.08.2023 11:51 GMT+03:00
8f66a534-d611-483f-827e-51640e424ede
Страница 3 из 11



Передан через Диадок 30.08.2023 11:51 GMT+03:00
8f66a534-d611-483f-827e-51640e424ede
Страница 4 из 14



Копии документов Заказчика



недостатки рискозащищенности объекта, которые не были письменно сообщены Страхователем в Анкете-заявлении или другим способом при заключении договора страхования, Страховщик имеет право направить Страхователю рекомендации по устранению этих недостатков и снижению степени риска или предложить оплатить дополнительную страховую премию, а Страхователь обязан, соответственно, выполнить эти рекомендации или оплатить предложенную премию. К обстоятельствам, имеющим существенное влияние на степень страхового риска, во всяком случае относятся обстоятельства, оговоренные в Анкете-заявлении, Правилах страхования и/или настоящем Договоре. Стороны договорились, что невыполнение Страхователем данной обязанности в течение 14 рабочих дней с момента получения уведомления (рекомендаций, предложения) Страховщика является для сторон выражением воли Страхователя на отказ от настоящего Договора страхования. При этом договор страхования расторгается с 00 часов 00 минут 15 рабочего дня с момента получения уведомления (рекомендаций, предложения) Страховщика, а Страховщик возвращает Страхователю страховую премию за неистекший период страхования за вычетом понесенных расходов.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ:

11.1. Любые изменения в условия настоящего Договора вносятся по соглашению сторон путем оформления Дополнительных соглашений (дополнений) к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

11.2. Страховщик проводил оценку страхового риска с использованием сведений, указанных Страхователем в Анкете-заявлении на страхование от «17» августа 2023 г. (Приложение № 3).

11.3. По настоящему Договору не рассчитываются и не уплачиваются проценты на величину суммы долга за период пользования денежными средствами, предусмотренные статьей 317.1. Гражданского кодекса РФ.

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

11.5. Настоящим Страхователь 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, а также выражает Страховщику согласие на предоставление (в т.ч. Выгодоприобретателю (-ям)) информации об исполнении Страховщиком и/или Страхователем обязательств по Договору, в том числе информацию об уплате и размере страховой премии (страховых взносов), размере страховой суммы, о возникновении и урегулировании претензий, наступлении/вероятности наступления страховых случаев, выплате страхового возмещения и другую имеющую отношение к заключенному Договору 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 и в течение 5 (пяти) лет после окончания срока действия Договора. Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем посредством направления Страховщику соответствующего письменного заявления.

11.6. Стороны договорились, что все уведомления в рамках настоящего Договора направляются по электронной почте:

Страховщику: SahatskayaID@alfastrah.ru; в части страховых случаев/убытков: SOS@alfastrah.ru.

11.7. Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

11.8. Агент ИП Россохина Наталья Александровна (агентский договор №4477/ТАИП/2017 от «29» мая 2017г.), тел. 8-9122456255, эл. почта rossokhina@list.ru.

11.9. Приложения:

Приложение № 1. Памятка об урегулировании убытков;

Приложение № 2. Правила страхования;

Приложение № 3. Анкета-заявление на страхование от «17» августа 2023 г.

СТРАХОВЩИК
АО «АльфаСтрахование»

СТРАХОВАТЕЛЬ
Негосударственный пенсионный фонд
«ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ» (АО)

М.П.
Заместитель директора - руководитель блока
Бобылев Денис Валерьевич

М.П.
Президент
Зверев Юрий Александрович

Доверенность №4769/22N от 01.05.2022

Договор - первичный, - пролонгация Договора № 43912/919/000083/22

Менеджер договора со стороны Страховщика: Сахаская Ирина Дмитриевна
Тел. (343) 344-00-44 доб.748615 электронная почта: SahatskayaID@alfastrah.ru

Страховщик _____

Страхователь _____

Договор № 43912/919/50130/23. Страница 6

Страховщик _____

Страхователь _____

Договор № 43912/919/50130/23, Страница 5

Передан через Диадок: 30.08.2023 11:51 GMT +03:00
8966534-dedf-48f1-827e-51640e42aede

Страница 5 из 14



Передан через Диадок: 30.08.2023 11:51 GMT +03:00
8966534-dedf-48f1-827e-51640e42aede

Страница 6 из 14



4. Приложение

Копии документов Заказчика

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

Литера	Использование помещения	ЭТАЖ	№ по плану	Назначение частей помещения	Площадь по внутреннему обмеру, кв.м.			
					общая площадь	основная площадь	вспомогател. площадь	высота помещений по внутр. обмеру
А4	Учрежденческое	Подвал	1	Кладовая	6,90		4,90	3,46
А4	Учрежденческое	Подвал	2	Кладовая	6,50		6,50	3,46
А4	Учрежденческое	Подвал	3	Пом.убороч.инвентаря	1,00		1,00	3,46
А4	Учрежденческое	Подвал	4	Коридор	17,10		17,10	3,46
А4	Учрежденческое	Подвал	5	Серверная	5,40	5,40		3,46
А4	Учрежденческое	Подвал	6	Половое помещение	3,90		3,90	3,46
А4	Учрежденческое	Подвал	7	Коридор	37,20		37,20	3,46
А4	Учрежденческое	Подвал	8	Курительная комната	8,00		8,00	3,46
А4	Учрежденческое	Подвал	9	Комната водителей	14,80		14,80	3,46
А4	Учрежденческое	Подвал	10	Архив	14,60	14,60		3,46
А4	Учрежденческое	Подвал	11	Тепловой пункт	17,30		17,30	3,46
А4	Учрежденческое	Подвал	12	Архив	17,80	17,80		3,46
А4	Учрежденческое	Подвал	13	Гардеробная	23,40	23,40		3,46
А4	Учрежденческое	Подвал	14	Коридор	8,40		8,40	3,46
А4	Учрежденческое	Подвал	15	Врота	31,20		31,20	3,46
А4	Учрежденческое	Подвал	16	Санузел	2,40		2,40	3,46
А4	Учрежденческое	Подвал	17	Гардеробная	18,00		18,00	3,46
А4	Учрежденческое	Подвал	18	Гардеробная	6,90		6,90	3,46
Итого по подвалу :					238,80	61,20	177,60	
А4	Учрежденческое	Первый	1	Кабинет	22,60	22,60		3,84
А4	Учрежденческое	Первый	2	Санузел	3,30		3,30	3,84
А4	Учрежденческое	Первый	3	Кладовая	6,60		6,60	3,84
А4	Учрежденческое	Первый	4	Коридор	17,20		17,20	3,84
А4	Учрежденческое	Первый	5	Кабинет	17,50	17,50		3,84
А4	Учрежденческое	Первый	6	Кабинет	39,20	39,20		3,84
А4	Учрежденческое	Первый	7	Кабинет	16,10	16,10		3,84
А4	Учрежденческое	Первый	8	Кабинет	10,40	10,40		3,84
А4	Учрежденческое	Первый	9	Коридор	15,40		15,40	3,84
А4	Учрежденческое	Первый	10	Кабинет	28,40	28,40		3,84
А4	Учрежденческое	Первый	11	Операционный зал	34,80	34,80		3,84
А4	Учрежденческое	Первый	12	Электрощитовая	6,90		6,90	3,84
А4	Учрежденческое	Первый	13	Кабинет	12,00	12,00		3,84
А4	Учрежденческое	Первый	14	Коридор	4,10		4,10	3,84
А4	Учрежденческое	Первый	15	Пост охраны	4,60		4,60	3,84
А4	Учрежденческое	Первый	16	Пост охраны	3,50		3,50	3,84
А4	Учрежденческое	Первый	17	Коридор	3,30		3,30	3,84
А4	Учрежденческое	Первый	18	Холл	23,90		23,90	3,84
А4	Учрежденческое	Первый	19	Коридор	1,90		1,90	3,84
А4	Учрежденческое	Первый	20	Коридор	1,70		1,70	3,84
Итого по первому этажу :					273,40	181,00	92,40	
А4	Учрежденческое	Второй	1	Кабинет	46,20	46,20		2,97
А4	Учрежденческое	Второй	2	Санузел	2,40		2,40	2,97
А4	Учрежденческое	Второй	3	Коридор	2,70		2,70	2,97
А4	Учрежденческое	Второй	4	Кабинет	17,60	17,60		2,97
А4	Учрежденческое	Второй	5	Кабинет	17,70	17,70		2,97
А4	Учрежденческое	Второй	6	Коридор	57,70		57,70	2,97
А4	Учрежденческое	Второй	7	Кабинет	39,90	39,90		2,97
А4	Учрежденческое	Второй	8	Кабинет	13,50	13,50		2,97
А4	Учрежденческое	Второй	9	Кабинет	27,00	27,00		2,97
А4	Учрежденческое	Второй	10	Санузел	3,30		1,30	2,97
А4	Учрежденческое	Второй	11	Санузел	1,00		1,00	2,97
А4	Учрежденческое	Второй	12	Санузел	3,00		1,00	2,97
А4	Учрежденческое	Второй	13	Санузел	3,40		1,40	2,97
А4	Учрежденческое	Второй	14	Коридор	6,00		6,00	2,97
А4	Учрежденческое	Второй	15	Кабинет	42,60	42,60		2,97
А4	Учрежденческое	Второй	16	Кабинет	18,10	18,10		2,97
А4	Учрежденческое	Второй	17	Кабинет	17,50	17,50		2,97
А4	Учрежденческое	Второй	18	Кабинет	8,10	8,10		2,97
Итого по второму этажу :					321,90	248,40	73,50	
А4	Учрежденческое	Третий	1	Кабинет	17,50	17,50		2,73
А4	Учрежденческое	Третий	2	Кабинет	21,60	21,60		2,73
А4	Учрежденческое	Третий	3	Санузел	2,50		2,50	2,73
А4	Учрежденческое	Третий	4	Коридор	5,10		5,10	2,73
А4	Учрежденческое	Третий	5	Кабинет	13,50	13,50		2,73
А4	Учрежденческое	Третий	6	Кабинет	25,40	25,40		2,73
Итого по третьему этажу :					85,60	78,00	7,60	

ЛИСТ ЭКСПЛИКАЦИИ № 1

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

Литера	Использование помещения	ЭТАЖ	№ по плану	Назначение частей помещения	Площадь по внутреннему обмеру, кв.м.			
					общая площадь	основная площадь	вспомогател. площадь	высота помещений по внутр. обмеру
Итого все помещения					919,70	568,60	351,10	

ЛИСТ ЭКСПЛИКАЦИИ № 2

22.06.06
Иванов

4. Приложение

Копии документов Заказчика

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПЛАТУ ОБЪЕКТА НЕЖИЛИЩНОСТИ ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3

Ли- те- ра	Использование помещения	ЭТАЖ	№ по пла- ну	Назначение частей помещения	Площадь по внутреннему обмеру, кв.м.				
					общая площадь	основная площадь	вспомо- гательн. площадь	высота помеще- ния по внутр обмеру	
Л4	*****	Повал	I	Лестничная клетка	8,10			3,46	
Л4	*****			II	Лестничная клетка	16,20			3,46
Итого по подвалу :				24,30	0,00	0,00			
Л4	*****	Первый	I	Лестничная клетка	8,60			3,84	
Л4	*****			II	Лестничная клетка	7,60			3,84
Л4	*****			III	Лестничная клетка	17,30			3,84
Итого по первому этажу :				33,50	0,00	0,00			
Л4	*****	Второй	I	Лестничная клетка	15,60			2,97	
Л4	*****			II	Лестничная клетка	17,30			2,97
Итого по второму этажу :				32,90	0,00	0,00			
Л4	*****	Третий	I	Лестничная клетка	22,60			3,73	
Итого по третьему этажу :				22,60	0,00	0,00			
Итого все помещения				113,30	0,00	0,00			

Лист экспликации № 1

4. Приложения

Копии документов Заказчика

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Тюменской области
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 12.03.2024, поступившего на рассмотрение 12.03.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-71751746			
Кадастровый номер:	72:23:0216003:5651		
Номер кадастрового квартала:	72:23:0216003		
Дата присвоения кадастрового номера:	03.12.2015		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского		
Площадь, м2:	943 +/- 11		
Кадастровая стоимость, руб:	5120772.9		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	72:23:0216003:749, 72:23:0216003:5857		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	деловое управление		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Скорикова Ангелина Александровна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный" (Акционерное общество), 77011109908		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

4. Приложения

Копии документов Заказчика

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-71751746			
Кадастровый номер:		72:23:0216003:5651	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	данные о правообладателе отсутствуют
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	не зарегистрировано
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		10.01.2017 15:11:23
	номер государственной регистрации:		72:23:0216003:5651-72/001/2017-10
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 10.01.2017 по 14.09.2065 с 10.01.2017 по 14.09.2065
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный" (Акционерное общество), ИНН: 7701109908, ОГРН: 1147799010325 Акционерное общество "Энергосбытовая компания "Восток", ИНН: 7705424509
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Договор аренды земельного участка со множественностью лиц на стороне арендатора, заключен с Департаментом имущественных отношений Тюменской области, № 23-32/236, выдан 08.10.2016 Соглашение о внесении изменений в договор аренды земельного участка от 08.10.2016 № 23-32/236 со множественностью лиц на стороне арендатора, выдан 20.09.2021

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	

4. Приложения

Копии документов Заказчика

Лист 3

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-71751746	
Кадастровый номер:	72:23:0216003:5651
	Соглашение о внесении изменений в договор аренды земельного участка от 08.10.2016 №23-32/236 со множественностью лиц на стороне арендатора, выдан 16.09.2021
	Соглашение о внесении изменений к договору аренды земельного участка от 08.10.2016 № 12-32/236 со множественностью лиц на стороне арендатора, выдан 25.04.2023, дата государственной регистрации: 29.06.2023, номер государственной регистрации: 72:23:0216003:5651-72/047/2023-13
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
6	Заявленные в судебном порядке права требования: данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	

4. Приложения

Копии документов Заказчика

Лист 4

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-71751746			
Кадастровый номер:		72:23:0216003:5651	
12	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p><small>Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</small></p>	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

4. Приложения

Копии документов Заказчика

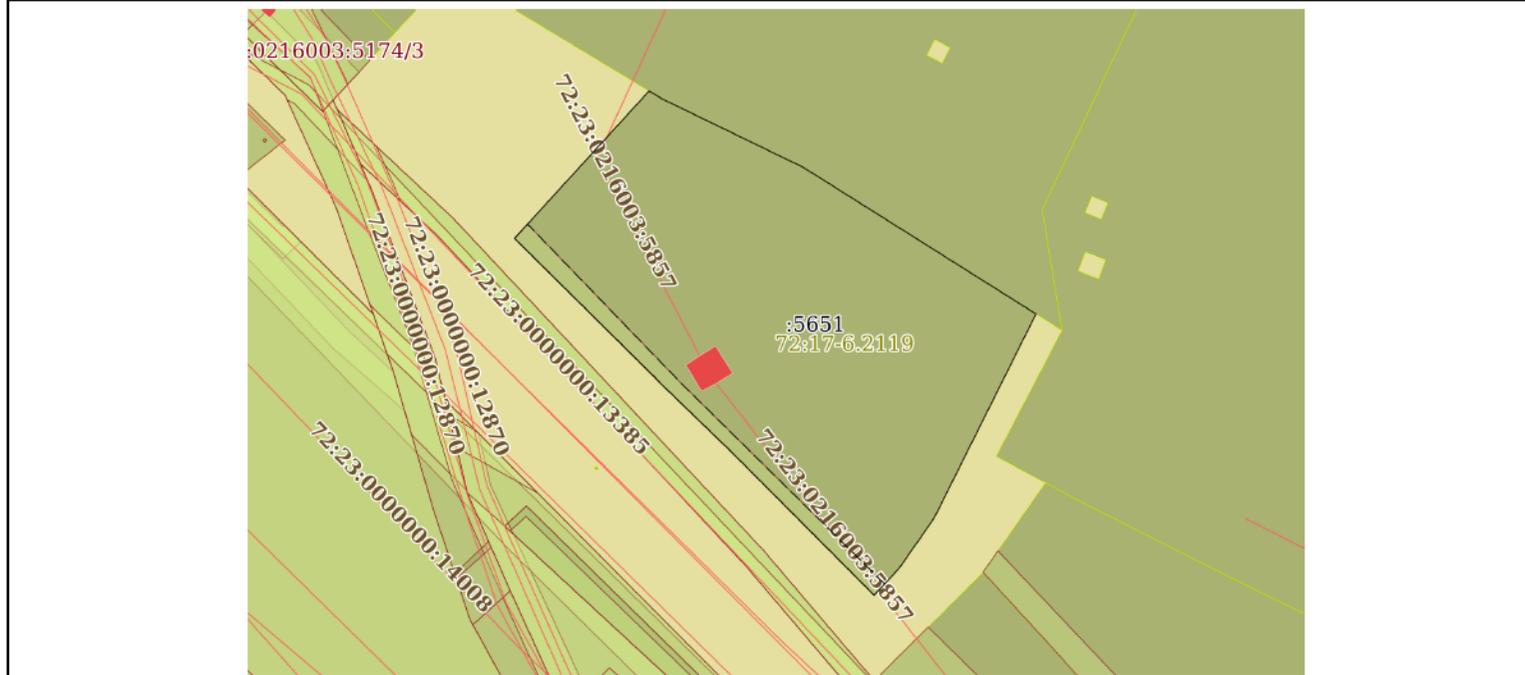
Раздел 3 Лист 5

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-71751746			
Кадастровый номер:		72:23:0216003:5651	

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:500

Условные обозначения:

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

4. Приложения

Копии документов Заказчика

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Тюменской области
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 12.03.2024, поступившего на рассмотрение 12.03.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-71736398			
Кадастровый номер:		72:23:0216003:5674	

Номер кадастрового квартала:	72:23:0216003
Дата присвоения кадастрового номера:	25.05.2016
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Тюменская область, город Тюмень, улица Чернышевского, 1, корпус 3, помещение №1
Площадь, м2:	249.4
Назначение:	Нежилое
Наименование:	нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж №цокольный этаж
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	5757077.27
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	72:23:0216003:749
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Скорикова Ангелина Александровна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный" (Акционерное общество), 7701109908

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 00BВ056B7401СВ38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	

Копии документов Заказчика

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-71736398			
Кадастровый номер:		72:23:0216003:5674	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный" (Акционерное общество), ИНН: 7701109908, ОГРН: 1147799010325
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 72-72/001-72/001/269/2016-7106/2 18.08.2016 09:39:20
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества, выдан 14.07.2016
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		27.12.2018 15:58:28
	номер государственной регистрации:		72:23:0216003:5674-72/053/2018-1
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 24.12.2018 по 31.12.2030
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Акционерное общество "Энергосбытовая компания "Восток", ИНН: 7705424509, ОГРН: 1037739123696
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Дополнительное соглашение к договору аренды, № ДС-ТЭ-2018-1991, выдан 13.12.2018 Дополнительное соглашение к Договору аренды, выдан 12.09.2017 Договор аренды, № Д-ТЭ-2016-0586, выдан 24.08.2016

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108	Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	инициалы, фамилия
полное наименование должности	Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	

Копии документов Заказчика

Лист 3

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-71736398	
Кадастровый номер:	72:23:0216003:5674
	Дополнительное соглашение к договору аренды № Д-ТЭ-2016-0586 от 24 августа 2016 года, выдан 31.03.2021
	Дополнительное соглашение к договору аренды № Д-ТЭ-2016-0586 от 24 августа 2016 года, выдан 19.01.2021
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
6	Заявленные в судебном порядке права требования: данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: Представлены документы на государственную регистрацию: Право: Запись об изменении

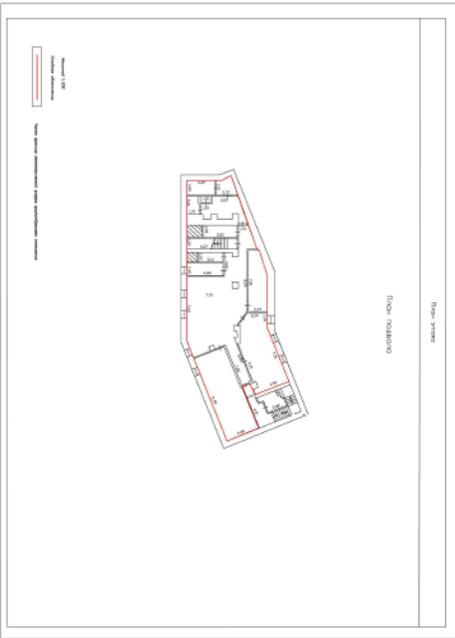
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

4. Приложения

Копии документов Заказчика

Раздел 5 Лист 4

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-71736398			
Кадастровый номер: 72:23:0216003:5674		Номер этажа (этажей): цокольный этаж	
			
Масштаб 1:200			

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

4. Приложения

Копии документов Заказчика

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Тюменской области

полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 12.03.2024, поступившего на рассмотрение 12.03.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-71750625			
Кадастровый номер:	72:23:0216003:5677		

Номер кадастрового квартала:	72:23:0216003
Дата присвоения кадастрового номера:	26.05.2016
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Тюменская область, город Тюмень, улица Чернышевского, 1, корпус 3, помещение №7
Площадь, м2:	39.1
Назначение:	Нежилое
Наименование:	нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 3
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	902573.06
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	72:23:0216003:749
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Скорикова Ангелина Александровна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный" (Акционерное общество), 7701109908

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	<small>Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>	

4. Приложения

Копии документов Заказчика

Раздел 2 Лист 2

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-71750625			
Кадастровый номер:		72:23:0216003:5677	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный" (Акционерное общество), ИНН: 7701109908, ОГРН: 1147799010325
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 72-72/001-72/001/269/2016-7108/2 18.08.2016 09:49:15
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества, выдан 14.07.2016
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	27.12.2018 15:58:28	
	номер государственной регистрации:	72:23:0216003:5677-72/053/2018-1	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 24.12.2018 по 31.12.2030	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Энергосбытовая компания "Восток", ИНН: 7705424509, ОГРН: 1037739123696	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение к договору аренды, № ДС-ТЭ-2018-1991, выдан 13.12.2018 Дополнительное соглашение к Договору аренды, выдан 12.09.2017 Договор аренды, № Д-ТЭ-2016-0586, выдан 24.08.2016	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	

4. Приложения

Копии документов Заказчика

Лист 3

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-71750625	
Кадастровый номер:	72:23:0216003:5677
	Дополнительное соглашение к договору аренды № Д-ТЭ-2016-0586 от 24 августа 2016 года, выдан 31.03.2021
	Дополнительное соглашение к договору аренды № Д-ТЭ-2016-0586 от 24 августа 2016 года, выдан 19.01.2021
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
6	Заявленные в судебном порядке права требования: данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: Представлены документы на государственную регистрацию: Право: Запись об изменении

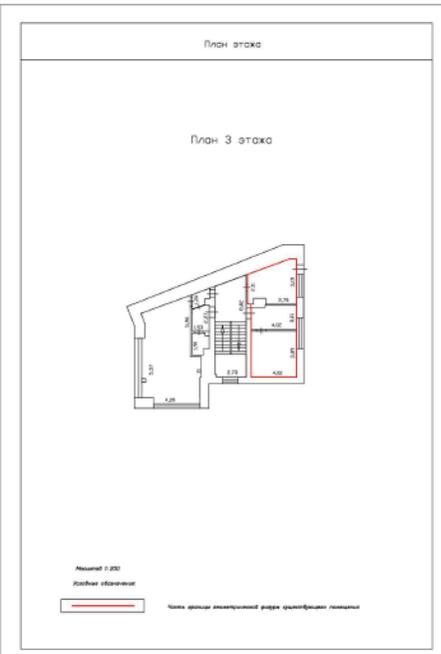
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00FB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

4. Приложения

Копии документов Заказчика

Раздел 5 Лист 4

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-71750625			
Кадастровый номер: 72:23:0216003:5677		Номер этажа (этажей): 3	
			
Масштаб 1:200			

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	Сертификат: 00BВ056В7401СВ38D2В3576АСDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

4. Приложения

Копии документов Заказчика

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Тюменской области
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 12.03.2024, поступившего на рассмотрение 12.03.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-71749719	
Кадастровый номер:	72:23:0216003:5679
Номер кадастрового квартала:	72:23:0216003
Дата присвоения кадастрового номера:	26.05.2016
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, 1, корпус 3, помещение №6
Площадь, м2:	47.2
Назначение:	Нежилое
Наименование:	нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 3
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	1089551.11
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	72:23:0216003:749
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Скорикова Ангелина Александровна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный" (Акционерное общество), 7701109908

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат: 00BВ056В7401СВ38D2В3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
полное наименование должности		

4. Приложения

Копии документов Заказчика

Раздел 2 Лист 2

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-71749719			
Кадастровый номер:		72:23:0216003:5679	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный" (Акционерное общество), ИНН: 7701109908, ОГРН: 1147799010325
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 72-72/001-72/001/269/2016-7110/2 18.08.2016 09:59:15
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества, выдан 14.07.2016
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	27.12.2018 15:58:28	
	номер государственной регистрации:	72:23:0216003:5679-72/053/2018-1	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 24.12.2018 по 31.12.2030	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Энергосбытовая компания "Восток", ИНН: 7705424509, ОГРН: 1037739123696	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение к договору аренды, № ДС-ТЭ-2018-1991, выдан 13.12.2018 Дополнительное соглашение к Договору аренды, выдан 12.09.2017 Договор аренды, № Д-ТЭ-2016-0586, выдан 24.08.2016	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BВ056B7401СВ38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
	[Электронная подпись]	

4. Приложения

Копии документов Заказчика

Лист 3

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-71749719	
Кадастровый номер:	72:23:0216003:5679
	Дополнительное соглашение к договору аренды № Д-ТЭ-2016-0586 от 24 августа 2016 года, выдан 31.03.2021
	Дополнительное соглашение к договору аренды № Д-ТЭ-2016-0586 от 24 августа 2016 года, выдан 19.01.2021
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
6	Заявленные в судебном порядке права требования: данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: Представлены документы на государственную регистрацию: Право: Запись об изменении

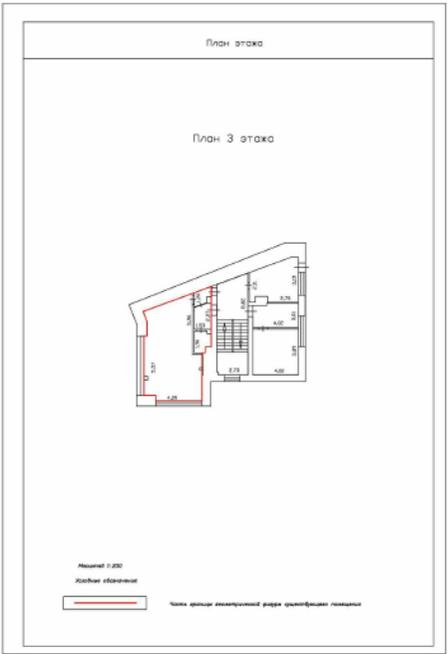
полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 00BВ056B7401СВ38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	инициалы, фамилия

4. Приложения

Копии документов Заказчика

Раздел 5 Лист 4

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-71749719			
Кадастровый номер: 72:23:0216003:5679		Номер этажа (этажей): 3	
			
Масштаб 1:200			

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат: 00BВ056В7401СВ38D2В3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

4. Приложение

Копии документов Заказчика

Договор аренды № Д-ТЭ-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 «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», 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, назначения: 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 Помещения 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

3.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания Сторонами.

3.2. Договор заключен на неопределенный срок.

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 истекшего месяца и включает в себя фактические затраты Арендодателя по оплате электроэнергии. Расходы на электроэнергию рассчитываются в соответствии с данными приборов учета, а также счет-фактурой, предъявленной энергоснабжающей организацией. В случае выявления неисправности или утраты расчетного прибора учета определение объема потребления электрической энергии осуществляется расчетным путем, в соответствии с выставленной счет-фактурой, предъявленной Арендодателю энергоснабжающей 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.

4. Приложение

Копии документов Заказчика

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

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

5. Права и обязанности Сторон

5.1. Арендодатель обязан:

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

5.1.2. В момент передачи Помещений:

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

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

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

5.1.4. В течение всего срока действия настоящего Договора:

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

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

5.1.5. Незамедлительно письменно ставить в известность Арендатора об отчуждении или иной правомерной передаче Помещений либо строения, в котором находятся Помещения, 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. Заключить 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 авариях сантехнического, 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 неограниченно использовать арендуемые Помещения.

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

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

6. Ответственность Сторон

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

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

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

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

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

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

7. Порядок разрешения споров

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

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

8. Порядок изменения и расторжения Договора

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

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

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

4

4. Приложение

Копии документов Заказчика

9. Заключительные положения

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

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

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

Приложения:

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

Приложение № 2, являющееся неотъемлемой частью настоящего Договора: «Согласие специализированного депозитария № ВТВ00001-002-15728326F53 I от 23.08.2016».

10. Адреса и реквизиты Сторон:

Арендатор:

АО «ЭК «Восток»
Юридический адрес: 119121,
Российская Федерация,
г. Москва, ул. Бурденко, дом 22
Исполнение условий настоящего Договора
со стороны Арендатора 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
к/сч 3010181050000000962



/А.В. Быков

Арендодатель:

НПФ «Профессиональный» (АО)
Место нахождения: 105062, г. Москва,
ул. Чаплыгина, д. 11
ОГРН 1147799010325
ИНН/КПП 7701109908/770101001
Банковские реквизиты:
р/с 40701810101000000021
АО КБ «АГРОПРОМКРЕДИТ», г. Москва
к/с 30101810545250000710
в Отделении 3 Москва
БИК 044525710



/Ю.А. Зверев

5

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

АКТ приема-передачи недвижимого имущества

г. Тюмень «_____» _____ 2016г.

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

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

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

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

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

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

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

- помещение, назначение: Нежилое помещение, площадь 161,9 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Тюменская область, город Тюмень, улица Чернышевского, 1, корпус 3, помещение №4, Кадастровый (условный) номер: 72:23:0216003:5678.

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

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

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

4. Подписи Сторон

От Арендатора:

От Арендодателя:

_____/А.В. Быков

_____/Ю.А. Зверев

6

4. Приложение

Копии документов Заказчика

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

г. Тюмень

19.08.2017г.

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 № Да-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 принадлежностями 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: 105062, г. Москва,
ул. Чаплыгина, д. 11
ОГРН 1147798010325
ИНН/КПП 7701109808/770101001
Банковские реквизиты:
р/с 40701810101000000021
АО КБ «АГРОПРОМКРЕДИТ», г.
Москва
с/ч 30101830545250000710 в
Отделение 3 Москва
БИК 044225710



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
с/сч 30101830545250000710



А.В.Быков

Приложение № 1 к Дополнительному соглашению от «19.08.2017г.»
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. Теплопункт – помещения № 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 № 7;
12. Кондиционер «Дайкин» FXQ50M7V1B – (1 шт.) – помещение № 17;
13. Кондиционер «Дайкин» FXQ32M7V1B – (1 шт.) – помещение № 15.

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

3 Этаж:

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

Подписи Сторон



Ю.А.Зверев

АРЕНДАТОР:
АО «ЭК «Восток»



А.В.Быков

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

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

4. Приложение

Копии документов Заказчика

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

г. Тюмень

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

Акционерное общество «Энергобытовая компания «Восток», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Ромашова Максима Павловича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение, далее именуемое «Соглашение», к Договору аренды № Д-ТЗ-2018-0586 от 24.08.2018, далее именуемому «Договор», о нижеследующем:

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

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

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

– 604 600,97 рублей (Шестьсот четыре тысячи шестьсот рублей 97 копеек) в месяц, в том числе НДС (20%) – 100 766,83 рублей (Сто тысяч семьсот шестьдесят шесть рублей 83 копейки) за помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 251,1 кв.м., этаж цокольный, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение №1, Кадастровый (условный) номер: 72-23-0216003:5574;

– 110 618,45 рублей (Сто десять тысяч пятьсот 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: 72-23-0216003:5878;

– 93 423,04 рубля (Девяносто три тысячи четыреста двадцать три рубля 04 копейка) в месяц, в том числе НДС (20%) – 15 570,50 рублей (Пятнадцать тысяч пятьсот семьдесят рублей 50 копеек) за помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 38,8 кв. м., этаж 3, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, корп. 3, помещение № 7, Кадастровый (условный) номер: 72-23-0216003:5677;

– 389 824,37 рублей (Триста восемьдесят девять тысяч восемьсот двадцать четыре рубля 37 копеек) в месяц, в том числе НДС (20%) – 64 970,73 рублей (Шестьдесят четыре тысячи девятьсот семьдесят рублей 73 копейки) за 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: 72-23-0216003:5578.

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 6.3.4. Договора в следующей редакции:

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

4. Стороны пришли к соглашению дополнить раздел 5 Договора «Права и обязанности 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 проветривания;
- Обслуживание системы видеонаблюдения, контроля доступа, дымоудаления и АПС;
- Обслуживание зала учета тепла, водоснабжения, водоотведения, вентиляции;
- Водоснабжение холодной и горячей воды;
- Дератизация объектов общего пользования;
- Охрану Помещений и прилегающей территории;
- Внутренний контроль доступа и видеонаблюдения прилегающей территории;
- Услуги диспетчеризации;
- Иные коммунальные и эксплуатационные услуги, за исключением услуг по энергоснабжению».

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

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

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

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

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

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

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

9. Соглашение является неотъемлемой частью Договора.

10. Соглашение составлено в 3 (Трих) 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



4. Приложение

Копии документов Заказчика

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

г. Тюмень «19» января 2021 года

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

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

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

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

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

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

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

1

Рег. номер WSSDOCS: ДС-В-2020-12095. ID:5834

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2

Рег. номер WSSDOCS: ДС-В-2020-12095. ID:5834

4. Приложение

Копии документов Заказчика

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

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

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

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

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

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

8. Соглашение является неотъемлемой частью Договора.

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

Подписи Сторон

От Арендодателя



Ф.И.О.: Зверев Ю.А.

От Арендатора



Ф.И.О.: Романов М.Н.

3

Reg. номер W3SDOCS: ДС-В-2020-12098, ID:5834

4. Приложение

Копии документов Заказчика

АКТ приема-передачи недвижимого имущества (возврата)

г. Тюмень «31» марта 2021 года

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Передаваемое Помещение и имущество находится в удовлетворительном состоянии.

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

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

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

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

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

Подписи Сторон

От Арендодателя

Ф.И.О.: Зверев Ю.А.


От Арендатора

Ф.И.О.: Ромашев М.П.


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

4. Приложение

Копии документов Заказчика

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

г. Тюмень « 31 » марта 2021 года

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Приложение

Копии документов Заказчика

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

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

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

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

«Список имущества, принадлежащего и относящегося к Помещениям

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

Цокольный этаж:

1. Кабельная сеть (СКС) – (1 шкаф) – помещение № 8;

2. Настенный кондиционер «Дайкин» FT50CV1A8 – (2 шт.) – помещение №

8;

3. Кондиционер «Дайкин» FXQ32M7V1B – (1 шт.) – помещение № 12;

4. Теплопункт – помещение № 11;

4.1. Узел учета «ВЗЛЕТ» – (1 шт.);

4.2. Теплоузел – (1 шт.);

4.3. Вентиляционная установка – (1 шт.).

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

3 Этаж:

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

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

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

3 Этаж:

7. Кондиционер «Дайкин» FXQ50M7V1B – (1 шт.) – помещение № 2;

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

9. Водонагреватель ARISTON ABS BLU EVO RS-30 – (1 шт.) – помещение № 3».

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

6. Соглашение является неотъемлемой частью Договора.

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

Пер. номер WSSDOCS: ДС-В-2021-7248, ID:5834

3

Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

Подписи Сторон

От Арендодателя



Ф.И.О.: Зверев Ю.А.

От Арендатора



Ф.И.О.: Романов М.И.

Пер. номер WSSDOCS: ДС-В-2021-7248, ID:5834

4

4. Приложение

Копии документов Заказчика

Дополнительное соглашение № ДС-В-ТМН-2023-4231
к Договору аренды № Д-ТЭ-2016-0586 от 24.08.2016

г. Тюмень

«10» января 2024

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 заместителя генерального директора – директора по общим вопросам Быкова Александра Владимировича, действующего на основании доверенности № Дв-В-2021-2853 от 01.01.2022, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение (далее – Дополнительное соглашение) к договору аренды № Д-ТЭ-2016-0586 от 24.08.2016 (далее – Договор), о нижеследующем:

1. Стороны договорились изложить Приложение № 3 к Договору в следующей редакции:

«Список имущества, принадлежащего и относящегося к Помещениям».

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

Цокольный этаж:

1. Кабельная сеть (СКС) – (1 шт.) – помещение № 8;
2. Настенный кондиционер «Дайкинг» FT50CV1A8 – (2 шт.) – помещение № 8;
3. Кондиционер «Дайкинг» FXQ32M7V1B – (1 шт.) – помещение № 12;
4. Теплоузел – помещение № 11;
- 4.1. Вентиляционная установка – (1 шт.).
Помещение, кадастровый номер: 72:23:0216003:5677
3 Этаж:
5. Кондиционер «Дайкинг» FXQ32M7V1B – (1 шт.) – помещение № 6;
6. Кондиционер «Дайкинг» FXQ25M7V1B – (1 шт.) – помещение № 5.
Помещение, кадастровый номер: 72:23:0216003:5679
3 Этаж:
7. Кондиционер «Дайкинг» FXQ50M7V1B – (1 шт.) – помещение № 2;
8. Кондиционер «Дайкинг» FXQ32M7V1B – (1 шт.) – помещение № 1.».

2. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу со дня подписания представителями Сторон, является неотъемлемой частью Договора и действует в период действия Договора.

3. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением Стороны руководствуются Договором.

4. Настоящее Дополнительное соглашение заключено в двух подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

5. Приложение: Приложение № 1 к Дополнительному соглашению «приема-передачи имущества (возврата)».

Подписи Сторон

Арендодатель:

Арендатор:

_____/Ю.А. Зверев/

_____/А.В. Быков/

Приложение № 1
к Дополнительному соглашению № ДС-В-ТМН-2023-4231
от «10» января 2024

АКТ
приема-передачи имущества (возврата)

г. Тюмень

«10» января 2024 года

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

Акционерное общество «Энергосбытовая компания «Восток», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице заместителя генерального директора – директора по общим вопросам Быкова Александра Владимировича, действующего на основании доверенности № Дв-В-2021-2853 от 01.01.2022, с другой стороны,

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

1. Арендатор передает, а Арендодатель принимает следующее имущество (далее по тексту – «Имущество»):

- 1) Теплоузел – (1 шт.) относящийся к помещению, кадастровый номер 72:23:0216003:5674 (Теплоузел – Помещение № 11);
 - 2) Узел учета «ВЗЛЕТ» - (1 шт.), относящийся к помещению, кадастровый номер 72:23:0216003:5674 (Теплоузел – Помещение № 11);
 - 3) Водонагреватель ARISTON ABS BLU EVO RS-30– (1 шт.) относящийся к помещению, кадастровый номер 72:23:0216003:5679 (Теплоузел – Помещение № 3, 3 этаж)
2. Передаваемое Имущество находится в неудовлетворительном состоянии. По состоянию Имущества Стороны претензий не имеют.
3. С момента подписания Акта взаимные обязательства по передаче и приему Имуществу, в соответствии с условиями Договора считаются выполненными Сторонами надлежащим образом.
4. Последним днём аренды Имущества по Договору Стороны договорились считать «10» января 2024 года.
5. Стороны подтверждают сохранение действия условий Договора в отношении иных помещений и другого имущества, ранее переданного Арендатору по Договору.
6. Настоящий Акт приема-передачи имущества (возврата) составлен в двух идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны.

Подписи Сторон

Арендодатель:

Арендатор:

_____/Ю.А. Зверев/

_____/А.В. Быков/

2

Передан через Диадок: 10.01.2024 10:49 GMT+03:00
a8be3df3-2129-45e7-8c67-32b5c8f6c0cb
Страница 1 из 3



Рег. номер WSSDOCS: ДС-В-ТМН-2023-4231, ID:3608

Рег. номер WSSDOCS: ДС-В-ТМН-2023-4231, ID:3608

Передан через Диадок: 10.01.2024 10:49 GMT+03:00
a8be3df3-2129-45e7-8c67-32b5c8f6c0cb
Страница 2 из 3



4. Приложение

Копии документов Заказчика

Идентификатор документа a8be3df3-2129-45e7-8c67-32b5c8f6c6b

Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СКБ Контур»

Подписи	Организация, сотрудник	Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	 НПО «ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ» (АО) ЗВЕРЕВ ЮРИЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ, ПРЕЗИДЕНТ	 Не требуется для подписания	40601D00CD1F236AC66020F163496D9E с 14.10.2022 17:09 по 14.01.2024 17:09 GMT+03:00	10.01.2024 10:49 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	 АО «ЭК «ВОСТОК» Быхов Александр Владимирович, заместитель генерального директора по общим вопросам	 Не требуется для подписания	0425FD76005EB065A04146D76F38FC622B с 14.08.2023 10:08 по 14.08.2024 10:04 GMT+03:00	11.01.2024 06:41 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа

4. Приложение

Копии документов Заказчика

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

г. Тюмень

08.10.2016

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

1. Предмет Договора

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

Кадастровый номер	Площадь (кв.м)	Адрес (местонахождение)	Категория земель	Вид разрешенного использования
72:23:0216003:6651	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:

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

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 детализации.

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 стоимости расчетов по договору, формированию акта сверки и контактной информации арендной платы возможно в режиме online на официальном портале органов государственной власти Тюменской области (www.admtjumen.ru) в подразделе «Опубликование законов Тюменской области и иных нормативных правовых актов» раздела «Законодательство», официальном интернет-портале правовой информации (www.pravo.gov.ru)

²Информация об указанных в данном пункте сведениях возможно получить в режиме online на официальном сайте органа кадастрового учета (www.kadast.ru) в подразделе «Справочная информация» раздела «Услуги государственного кадастра недвижимости» и подразделе «Справочная информация» раздела «Услуги государственного кадастра недвижимости».

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

³Ознакомление 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.admtjumen.ru) в подразделе «Опубликование законов Тюменской области и иных нормативных правовых актов» раздела «Законодательство», официальном интернет-портале правовой информации (www.pravo.gov.ru)

⁴Информация об указанных в данном пункте сведениях возможно получить в режиме online на официальном сайте органа кадастрового учета (www.kadast.ru) в подразделе «Справочная информация» раздела «Услуги государственного кадастра недвижимости» и подразделе «Справочная информация» раздела «Услуги государственного кадастра недвижимости».

4. Приложение

Копии документов Заказчика

Приложение № 1

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

№ п/п	Наименование арендатора, ИНН	Должность, ф.и.о. представителя арендатора	Справка № и дата выдачи копии на праве собственности, право хозяйства ведения или иных правоустанавливающих документов на помещение в Объекте	Площадь земельного участка, кв. м.
1	АО «Энергообеспечение компании «Восток», 119121, г. Москва, ул. Бурдэло, д. 22	Генеральный директор Романов Павел, действующий на основании Устава	Запись регистрации права собственности от 12.08.2016 № 72-72/001-72/001/269/2016-51/08/2; Запись регистрации права собственности от 12.08.2016 № 72-72/001-72/001/269/2016-51/08/2; Запись регистрации права собственности от 12.08.2016 № 72-72/001-72/001/269/2016-51/23/2; Запись регистрации права собственности от 12.08.2016 № 72-72/001-72/001/269/2016-51/33/2.	435,47
2	Негосударственный пенсионный фонд «Восток», 109052, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11	Президент Захаров Юрий Александрович, действующий на основании Устава	Запись регистрации права собственности от 18.08.2016 № 72-72/001-72/001/269/2016-71/09/2; Запись регистрации права собственности от 18.08.2016 № 72-72/001-72/001/269/2016-71/09/2; Запись регистрации права собственности от 18.08.2016 № 72-72/001-72/001/269/2016-71/09/2.	457,30

Начальник отдела договорных отношений



Т.А. Петрова

Генеральный директор ООО «Восток»



12.12.2016

Президент НПФ «Профессиональный» (АО)



Ю.А. Зверев

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

РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

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

Дата	Размер арендной платы по кварталам, (Ал)			
	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 050112 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

4. Приложение

Копии документов Заказчика

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

г. Тюмень

20.09.2021

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

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

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

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

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

3. Адреса и подписи сторон:

Арендодатель
Департамент имущественных
отношений Тюменской области

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

Начальник отдела договорных
отношений



М.П.

Арендатор
НПФ «Профессиональный» (АО)

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

Президент



М.П. 05.10.2021

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



23-66084

4. Приложение

Копии документов Заказчика

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
15.10.2016


Ю.А. Зверев


4. Приложения

Копии документов Заказчика



ДЕПАРТАМЕНТ
ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ
ТЮМЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

ул.Саяно, д.30, корп.1, г.Тюмень, 625004
тел. (3452) 69-01-69, факс (3452) 69-01-51
E-mail: dio@72to.ru, ОКПО 00090871,
ОГРН 1057200738792, ИНН/КПП 7202138460/ 720301001

_____16.01.2024 00602/15-2_____

На № 202312296 от 29.12.2023.

О направлении информации

На Ваше обращение (входящий Департамента имущественных отношений Тюменской области от 09.01.2024 № 00011) направляю расчет арендной платы по договору аренды от 09.01.2024 № 23-32/236 на 2024г.

В целях получения информации о состоянии лицевого счета по договорам аренды земельных участков для сверки платежей Вы можете воспользоваться сервисом «Электронная приемная» на официальном портале органов государственной власти Тюменской области в разделе «Власть/Департамент имущественных отношений Тюменской области».

Приложение: на 1л. в 1экз.

Начальник отдела экономики

О.Ю.Кузнецова



Алюнина Валерия Валерьевна
(3452) 69-01-79 (внутр. 2430)

4. Приложение

Копии документов Заказчика

Лицевой счет: 72010148100070530

РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ к договору аренды от 08.10.2016 № 23-32/236

Размер арендной платы за землю исчисляется по формуле:

$$Ап = Супксз \times Пл \times Кдоп \times Кнр \times Кд, \text{ где:}$$

Ап размер арендной платы за земельный участок, руб. в год;
Супксз удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка руб.кв.м.;
Пл площадь земельного участка, предоставленного в аренду, кв.м;
Кдоп дополнительный (понижающий) коэффициент арендной платы;
Кнр коэффициент нарушения установленного режима использования земельного участка;
Кд коэффициент детализации в %.

Дата	Супксз	Пл	Кд	Кдоп	Кнр	Размер арендной платы по кварталам (руб.)			
						1 квартал	2 квартал	3 квартал	4 квартал
01.01.2024	5 430,30	264,64	1,50	1,00	1,00	5 389,03	5 389,03	5 389,03	5 389,03

Банковские реквизиты для оплаты аренды:

ИНН 7202138460 КПП 720301001 Управление федерального казначейства по Тюменской области (Департамент имущественных отношений Тюменской области),

Номер счета получателя средств (р/с) № 03100643000000016700,

Банк получателя ОТДЕЛЕНИЕ ТЮМЕНЬ БАНКА РОССИИ//УФК по Тюменской области г. Тюмень,

Номер счета банка получателя (к/с) 40102810945370000060, БИК 017102101,

КБК - 010 1 11 05012 04 0001 120

КБК для оплаты неустойки (пени) - 010 1 16 07090 02 0000 140

ОКТМО - 71701000

Назначение платежа: Аренда земли, договор от 08.10.2016 № 23-32/236

Начальник отдела экономики

_____ О.Ю. Кузнецова



QR-код содержит информацию о Вашем лицевом счете и реквизитах Департамента для оплаты

Электронная приемная <https://dioinfo.72to.ru>, новости <https://vk.com/dioto>



Код содержит ссылку на Электронную приемную Департамента

4. Приложения

Копии документов Заказчика

ПРОГНОЗ расходов по Чернышевского с 01.01.2024 по 31.12.2024г. в мес., без НДС

период	Расходы на охрану			Вода	Тепло	Вывоз ТКО		Уборка	Интернет	Электроэнергия (переменная часть арендной платы)	ТО автоматиз-го теплового пункта и приборов и учета тепловой энергии
	Услуги охраны	Техническое обслуживание средств охранно- пожарной сигнализации	Кнопка быстрого реагирования			Услуги по обращению с ТКО	Пользовани е контейнера ми				
январь	120 528,00	10 177,44	1 500,00	5 212,02	42 544,14	2 620,20	5 000,00	73 711,48	2 083,33	71 581,80	4 916,67
февраль	112 752,00	10 177,44	1 500,00	5 835,10	40 295,77	2 620,20	5 000,00	73 711,48	2 083,33	59 585,75	4 916,67
март	120 528,00	10 177,44	1 500,00	5 567,39	28 397,13	2 620,20	5 000,00	73 711,48	2 083,33	44 680,01	4 916,67
апрель	116 640,00	10 686,31	1 500,00	7 462,67	22 599,03	2 620,20	5 000,00	73 711,48	2 083,33	42 603,78	5 162,50
май	120 528,00	10 686,31	1 500,00	4 382,64	9 620,69	2 620,20	5 000,00	73 711,48	2 083,33	40 534,56	5 162,50
июнь	116 640,00	10 686,31	1 500,00	6 795,76	0,00	2 620,20	5 000,00	73 711,48	2 083,33	46 346,98	5 162,50
июль	120 528,00	10 686,31	1 500,00	7 866,44	0,00	2 871,74	5 000,00	81 082,63	2 083,33	49 268,93	5 162,50
август	120 528,00	10 686,31	1 500,00	7 403,09	0,00	2 871,74	5 000,00	81 082,63	2 083,33	108 730,38	5 162,50
сентябрь	116 640,00	10 686,31	1 500,00	7 147,82	1 289,15	2 871,74	5 000,00	81 082,63	2 083,33	45 321,32	5 162,50
октябрь	120 528,00	10 686,31	1 500,00	5 616,14	12 047,33	2 871,74	5 000,00	81 082,63	2 083,33	45 175,71	5 162,50
ноябрь	116 640,00	10 686,31	1 500,00	6 808,54	27 851,75	2 871,74	5 000,00	81 082,63	2 083,33	52 735,94	5 162,50
декабрь	120 528,00	10 686,31	1 500,00	5 572,49	42 979,65	2 871,74	5 000,00	81 082,63	2 083,33	66 754,93	5 162,50
ИТОГО:	1 423 008,00	126 709,13	18 000,00	75 670,10	227 624,64	32 951,64	60 000,00	928 764,65	25 000,00	673 320,09	61 212,48

Плановые затраты на ремонт 2024 г.	
Ремонт фасада здания (с 2023 г.)	8 200 000,00
Замена стояков и подводок отопления (полная или частичная); Замена отопительных приборов (полная или частичная); Замена розливов отопления (полная или частичная);	5 000 000,00
ИТОГО	13 200 000,00

Группа компаний Б1 предлагает многопрофильную экспертизу в сфере аудиторских услуг, стратегического, технологического и бизнес-консалтинга, сделок, налогообложения, права и сопровождения бизнеса.

За более чем 30-летний период работы в России и 20-летний период в Беларуси в компаниях группы создана сильнейшая команда специалистов, обладающих обширными знаниями и опытом реализации сложнейших проектов, в 10 городах: Москве, Минске, Владивостоке, Екатеринбурге, Казани, Краснодаре, Новосибирске, Ростове-на-Дону, Санкт-Петербурге и Тольятти.

Группа компаний Б1 помогает клиентам находить новые решения, расширять, трансформировать и успешно вести свою деятельность, а также повышать свою финансовую устойчивость и кадровый потенциал.

© 2024 ООО «Б1 – Консалт».

Все права защищены.

B1.RU | B1.BY



**НОВЫЕ ВЫЗОВЫ
НОВЫЕ РЕШЕНИЯ**