

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

№ TAS-2018-00253-2021/1-С

26 февраля 2021 г.

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

Совершенствуя бизнес,  
улучшаем мир

Звереву Юрию Александровичу  
Президенту НПФ «Профессиональный» (АО)  
101000, Российская Федерация, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11, эт. 5

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

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

**Факс:** +7 (495) 755 9700

**Ольга Архангельская**  
Партнер

Strategy and Transactions  
**T** +7 (495) 755 9854  
**F** +7 (495) 705 9701  
**E** Olga.Arkhangelskaya@ru.ey.com

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

**26 февраля 2021 г.**

Уважаемый Юрий Александрович,

В соответствии с договором № TAS-2018-00253 от 19 декабря 2018 года и приложением I от 9 февраля 2021 года (далее – «Договор»), заключенным между НПФ «Профессиональный» (АО) (далее «Заказчик») и ООО «Эрнст энд Янг – оценка и консультационные услуги» (далее «Исполнитель», «компания EY», «EY»), компания EY подготовила отчет об оценке (далее «Отчет») справедливой (рыночной) стоимости права собственности на нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5 (далее «Объект оценки», «Объект»):

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

### **Цель оценки и ограничения использования Отчета**

Целью оценки является предоставление Заказчику информации о справедливой стоимости Объекта оценки для отражения в финансовой отчетности по ОСБУ в соответствии с МСФО № 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 момент заключения Договора это общество с ограниченной ответственностью «Специализированная депозитарная компания «Гарант»), действующему аудитору Заказчика (на момент заключения Договора это общество с ограниченной ответственностью «ПрофИнвестАудит»), аффилированным лицам Заказчика, их профессиональным консультантам и аудиторам, которым необходимо ознакомиться с содержанием Отчета для целей оказания консультационных услуг Заказчику, при условии обеспечения такими лицами конфиденциальности в отношении Отчета и информирования Заказчиком указанных лиц о том, что Исполнитель не принимает на себя каких бы то ни было обязанностей и ответственности в отношении указанных лиц, в том числе ответственности консультанта.



Совершенство бизнеса,  
улучшаем мир

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

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

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

**Факс:** +7 (495) 755 9700

**Ольга Архангельская**  
Партнер

Strategy and Transactions

**T** +7 (495) 755 9854

**F** +7 (495) 705 9701

**E** Olga.Arkhangelskaya@ru.ey.com

## Характер и объем услуг

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

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

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

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

Оценка была проведена по состоянию на 31 января 2021 года.

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



Совершенство бизнеса,  
улучшаем мир

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

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

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

**Факс:** +7 (495) 755 9700

**Ольга Архангельская**  
Партнер

Strategy and Transactions

**T** +7 (495) 755 9854

**F** +7 (495) 705 9701

**E** Olga.Arkhangel'skaya@ru.ey.com

## Результаты и выводы

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

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

На основании проведенного исследования, описанного в настоящем Отчете, мы пришли к выводу о том, что справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки по состоянию на 31 января 2021 года составила:

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

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

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

### Данная стоимость получена с учетом следующих допущений:

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



Совершенство бизнес,  
улучшаем мир

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

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

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

**Факс:** +7 (495) 755 9700

**Ольга Архангельская**  
Партнер

Strategy and Transactions

**T** +7 (495) 755 9854

**F** +7 (495) 705 9701

**E** Olga.Arkhangel'skaya@ru.ey.com

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

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

С уважением,

Ольга Архангельская  
Партнер



#### Принятые обозначения

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Заказчик                     | НПФ «Профессиональный» (АО)   |
| Исполнитель, компания ЕУ, ЕУ | ООО «Эрнст энд Янг - оценка и консультационные услуги»  |
| Дата оценки                  | 31 января 2021 года   |
| Справочник Лейфера           | Справочник оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Л. А. Лейфер, Т. В. Крайникова. Нижний Новгород, 2020 |

#### Аббревиатуры

|         |   |
|---------|---|
| АО      | акционерное общество  |
| БИК     | банковский идентификационный код                                    |
| буль.   | бульвар   |
| в т. ч. | в том числе   |
| ВВП     | внутренний валовой продукт  |
| ВШЭ     | Национальный исследовательский университет «Высшая школа экономики» |
| г.      | город/год (в зависимости от контекста)                              |
| ЕГРН    | единый государственный реестр недвижимости                          |
| ИНН     | идентификационный номер налогоплательщика                           |
| ИПЦ     | индекс потребительских цен  |
| кв.     | квартал   |
| кв. м   | квадратный метр   |
| км      | километр  |
| корп.   | корпус  |
| КПП     | код причины постановки на учёт                                      |
| м       | метр  |
| м.      | метро   |
| мкр-н   | микрорайон  |
| млн     | миллион   |

### Аббревиатуры (продолжение)

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

---

## Общая часть

Стр. 5

## Методология оценки

1

Стр. 20

## Расчет справедливой (рыночной) стоимости

2

Стр. 27

## Приложения

3

Стр. 58

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

- ▶ Приведенные в данном Отчете утверждения изложены правдиво и точно.
- ▶ Содержащиеся в отчете аналитические исследования, выводы и заключения достоверны лишь с учетом указанных в отчете ограничительных условий и допущений и являются ее личными, непредвзятыми и профессиональными исследованиями, выводами и заключениями.
- ▶ Ни в настоящем времени, ни в перспективе она не имеет личной заинтересованности или какого бы то ни было предвзятого отношения как касательно оцениваемого объекта, так и касательно сторон, имеющих к ней отношение.
- ▶ Ее профессиональное вознаграждение не зависит от получения минимальной, максимальной или некоторой определенной величины оцениваемой стоимости; достижения заранее обусловленного результата или наступления определенных последующих событий.
- ▶ Ее работа (аналитические исследования, выводы и заключения, и подготовка данного отчета) была выполнена в соответствии с федеральными стандартами оценки.
- ▶ Осмотр Объекта оценки не проводился представителями Исполнителя. Фотографии Объекта оценки предоставлены Заказчиком по состоянию на январь 2021 года.
- ▶ Оценщик, подписавшая этот отчет, при его подготовке не прибегала к сколько-нибудь существенной помощи со стороны других экспертов, за исключением Валентина Никитина, Алины Гринченко, Александры Бербеновой и Владимира Мирошниченко.

С уважением,

Ольга Архангельская

Партнер, Оценщик



|   |  |
|---|--|
| <b>Основание для проведения оценки</b>      | Договор №TAS-2018-00253 от 19 декабря 2018 года, приложение I от 9 февраля 2021 года   |
| <b>Заказчик</b>                             | НПФ «Профессиональный» (АО)<br>Юридический адрес: Россия, 101000, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11, эт. 5<br>Место нахождения: Россия, 101000, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11, эт. 5   |
| <b>Исполнитель</b>                          | ООО «Эрнст энд Янг - оценка и консультационные услуги»<br>Юридический адрес: г. Москва, 115035, Садовническая наб., д. 77, стр. 1<br>Место нахождения: г. Москва, 115035, Садовническая наб., д. 77, стр. 1  |
| <b>Независимость Оценщика и Исполнителя</b> | <p>В соответствии с Договором Исполнитель гарантирует свою независимость применительно к Заказчику и имуществу Заказчика, являющемуся объектом оценки, а также независимость Оценщика, которые будут проводить оценку по Договору, а именно подтверждает, что:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▶ Исполнитель не является аффилированным лицом Заказчика;</li><li>▶ Исполнитель и Оценщик не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами или работниками Заказчика;</li><li>▶ Исполнитель и Оценщик не имеют имущественного интереса в Объекте оценки;</li><li>▶ Оценщики не состоят с лицами, названными выше, в близком родстве или свойстве (определяемом согласно законодательству);</li><li>▶ Исполнитель и Оценщик не имеют вещных или обязательственных прав вне договора в отношении объекта оценки;</li><li>▶ Исполнитель и Оценщик не являются кредиторами Заказчика.</li></ul> <p>В соответствии с Договором Заказчик гарантирует, что он:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▶ не является кредитором или страховщиком Исполнителя;</li><li>▶ не будет вмешиваться в деятельность Исполнителя и/или Оценщика, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничивать круг вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки Объекта оценки.</li></ul> |
| <b>Балансовая стоимость Объекта оценки</b>  | По данным Заказчика остаточная балансовая стоимость Объекта оценки на 31.12.2020 составляет 83 044 105,40 руб. С учетом амортизации остаточная балансовая стоимость по состоянию на Дату оценки 31.01.2021 составляет 82 670 032,85 руб.   |

**Общая информация,  
идентифицирующая Отчет**

Номер отчета – №TAS-2018-00253-2021/1-С  
Дата отчета – 26 февраля 2021 года  
Срок проведения оценки – февраль 2021 года

**Вид определяемой стоимости**

Справедливая (рыночная) стоимость

**Общая информация,  
идентифицирующая Объект оценки**

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

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

Целью оценки является предоставление Заказчику информации о справедливой стоимости Объекта оценки для отражения в финансовой отчетности по ОСБУ в соответствии с МСФО № 13.

**Ограничения и пределы применения  
полученной итоговой стоимости**

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

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

## Общая часть Основные факты и выводы

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

### Специальные допущения оценки

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

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

| Затратный подход | Сравнительный подход | Доходный подход  | Согласованная стоимость (округленно) |
|------------------|----------------------|------------------|--------------------------------------|
| Не применялся    | 106 133 000 руб.*    | 104 591 000 руб. | <b>105 000 000 руб.</b>              |

\*С учетом корректировки на обременение долгосрочным договором аренды в размере 85 213 494 руб.

**Объект оценки**

Нежилые помещения общей площадью 2 368,3 кв. м, расположенные по адресу 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.

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

**Имущественные права на  
Объект оценки**

Право собственности

**Обладатель оцениваемых прав**

НПФ «Профессиональный» (АО)

**Цель и назначение оценки**

Целью оценки является предоставление Заказчику информации о справедливой стоимости Объекта оценки для отражения в финансовой отчетности по ОСБУ в соответствии с МСФО № 13.

**Предполагаемое использование  
результатов оценки**

**Вид стоимости**

Справедливая (рыночная) стоимость

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

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

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

|  |  |
|--|--|
| <b>Вид стоимости (продолжение)</b>         | Согласно Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13, справедливая стоимость - это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки. Данному виду стоимости в Федеральных стандартах оценки соответствует рыночная стоимость. |
| <b>Дата оценки</b>                         | 31 января 2021 года  |
| <b>Срок проведения оценки</b>              | Февраль 2021 года  |
| <b>Допущения и ограничительные условия</b> | Общие и специальные допущения представлены в разделе Отчета «Допущения и ограничительные условия».   |

## Общая часть Сведения о Заказчике и Исполнителе

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

|  |   |
|--|---|
| <b>Основания для проведения оценки</b>   | Договор №TAS-2018-00253 от 19 декабря 2018 года, приложение I от 9 февраля 2021 года  |
| <b>Номер Отчета и дата составления</b>   | Номер отчета – №TAS-2018-00253-2021/1-С, дата отчета – 26 февраля 2021 года   |
| <b>Заказчик</b>  | НПФ «Профессиональный» (АО)<br>Юридический адрес: Россия, 101000, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11, эт. 5<br>Место нахождения: Россия, 101000, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11, эт. 5<br><br>ОГРН: 1147799010325<br>ИНН: 7701109908<br>КПП: 770101001  |
| <b>Исполнитель (юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор)</b> | Общество с ограниченной ответственностью «Эрнст энд Янг – оценка и консультационные услуги»<br>Место нахождения: г. Москва, Садовническая наб., д. 77, стр. 1<br>ОГРН – 1047797042171 от 24 декабря 2004 года.  |
| <b>Страховой полис Исполнителя</b>   | Полис № 0991R/776/55025/19 от 4 апреля 2019 года АО «АльфаСтрахование» сроком с 01 июня 2019 года по 31 мая 2022 года, на сумму 3 250 000 долл. США   |
| <b>Оценщик</b>   | Архангельская Ольга Юрьевна включена в реестр РОО 1 января 2008 года, регистрационный номер № 002517.<br>Почтовый адрес: 115035, г. Москва, Садовническая наб., д. 77, стр. 1<br>Место нахождения: 115035, г. Москва, Садовническая наб., д. 77, стр. 1<br>Адрес электронной почты: Olga.Arkhangelskaya@ru.ey.com<br>Номер контактного телефона: +7 (495) 755 9854<br><i>Профессиональное образование:</i><br>-Московский государственный университет им. М.В. Ломоносова:<br>номер диплома – ЭВ № 478515;<br>дата выдачи – 30 июня 1995 года.<br>-Институт профессиональной оценки:<br>номер диплома – ПП № 32361;<br>дата выдачи – 11 июня 2003 года.<br>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 009835-1 от 12 апреля 2018 года (оценка недвижимости).<br>Опыт работы – 20 лет.<br>Квалификация – оценщик<br>Должность - партнер<br>Принимаемое участие - осуществление текущего руководства, согласование общей методологии оценки, проверка предпосылок, проверка Отчета. |
| <b>Обязательное страхование гражданской ответственности Оценщика</b>               | Полис № 433-121121/20/0325R/776/00001/20-002517 СПАО «Ингосстрах» и АО «АльфаСтрахование» сроком с 1 июля 2020 года по 31 декабря 2021 года..   |

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

1. *Никитин Валентин Сергеевич*

Профессиональное образование:

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

Опыт работы в оценке – 17 лет.

Должность – директор.

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

3. *Бербенева Александра Сергеевна*

Профессиональное образование:

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

Опыт работы в оценке – 2 года.

Должность – консультант.

Принимаемое участие – проведение расчетов по оценке, анализ  
рынка, подготовка отдельных частей отчета.

2. *Гринченко Алина Юрьевна*

Профессиональное образование:

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

Опыт работы в оценке – 8 лет.

Должность – менеджер.

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

4. *Мирошниченко Владимир Евгеньевич*

Профессиональное образование:

ГЦОЛИФК  
- номер диплома – 107718 1030305  
- дата выдачи – 22 июня 2018 г.

Российская академия народного хозяйства и государственной  
службы при Президенте РФ  
- направление – «менеджмент недвижимости»  
- начало обучения – 2020 г.

Опыт работы в оценке – 1 год.

Должность – стажер.

Принимаемое участие – поиск аналогов, анализ рынка,  
подготовка отдельных частей отчета.

### Базовые допущения и ограничительные условия

Данный Отчет подготовлен с учетом следующих допущений и ограничительных условий.

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

### Дополнительные допущения

- ▶ Исполнителем не проводился осмотр Объекта оценки. Фотографии были предоставлены Заказчиком по состоянию на январь 2021 года. Мы предполагаем, что состояние Объекта на Дату оценки идентично его состоянию, отраженному в описаниях и на фотографиях, предоставленных Заказчиком.
- ▶ Мы предполагаем, что условия действующего договора аренды, определяющие размер арендных платежей и санкций за отказ арендатора от исполнения договора, не будут изменены в течение всего срока действия договора аренды.
- ▶ Мы предполагаем, что арендодатель и арендаторы являются независимыми сторонами.
- ▶ Мы предполагаем, что все преимущества, существующие у текущего собственника в отношении Объекта оценки, в том числе условия заключенного договора аренды, сохранятся бесспорно в случае перехода прав собственности на Объект оценки иному лицу.
- ▶ Мы предполагаем, что право собственности на долю земельного участка, относимую к Объекту оценки, будет оформлено без существенных временных и финансовых затрат.
- ▶ Мы предполагаем, что арендатор будет исполнять все свои обязательства по уплате арендной платы согласно условиям заключенного договора аренды.

### Применяемые стандарты оценки:

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

### Обоснование применяемых стандартов

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

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

# 1

## Методология оценки

| Содержание                         | Стр. |
|------------------------------------|------|
| Наиболее эффективное использование | 21   |
| Методология оценки                 | 22   |

### Анализ наиболее эффективного использования Объекта

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

Концепция наиболее эффективного использования основана на трех базовых критериях:

- ▶ Критерий юридической допустимости обуславливает рассмотрение только тех из возможных вариантов использования участка или здания, которые разрешены законодательными и иными нормативными актами органов государственной власти, регламентирующими зональные градостроительные ограничения, возможные виды предпринимательской деятельности, ограничения, связанные с положениями об охране памятников истории и культуры, 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.



### Затратный подход

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

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

### Сравнительный подход

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

### В практике оценки используются три подхода:

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

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

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

### Доходный подход

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

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

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

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

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

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

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

где

I – чистый операционный доход;

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

## Метод дисконтирования денежных потоков



### Расчет ставки дисконтирования

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

- ▶ аналитического;
- ▶ экспертного и других.

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

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

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

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

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

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

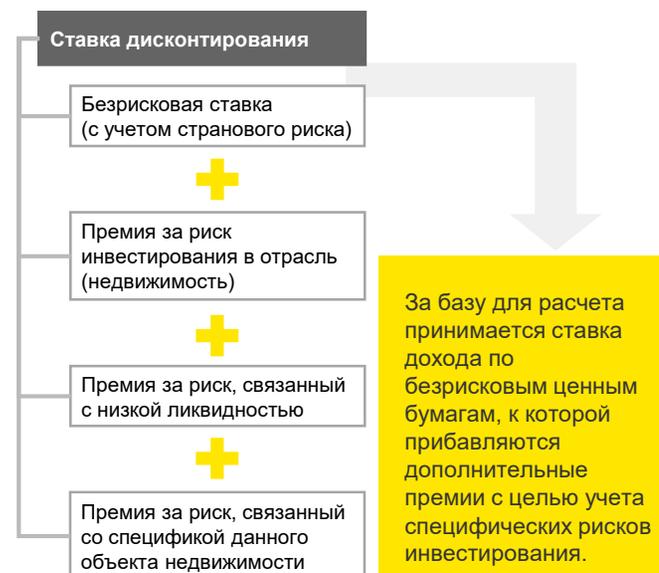
В качестве актива, доступного покупателям и собственникам недвижимости, доходность вложений в который может быть ориентиром уровня доходности вложений с минимально возможным на территории России риском, могут являться Еврооблигации РФ.

Для расчета «безрисковой» ставки мы использовали эффективную доходность по Еврооблигациям РФ, номинированным в долларах США со сроком погашения в 2047 году. Для расчета безрисковой ставки мы использовали значение текущей доходности по указанным бумагам по состоянию на 31 января 2021 года, которая составила 3,31%.

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

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

### Расчет стоимости ставки дисконтирования согласно кумулятивному подходу проводится следующим образом:



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

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

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

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

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

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

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

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

### Согласование результатов

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

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

Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца

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

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

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

# 2

## Расчет справедливой (рыночной) стоимости

| Содержание                                   | Стр. |
|--|------|
| Описание Объекта оценки                      | 28   |
| Анализ наиболее эффективного использования   | 32   |
| Описание выбранной методологии               | 33   |
| Доходный подход                              | 34   |
| Сравнительный подход                         | 52   |
| Согласование результатов и вывод о стоимости | 57   |

## 2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

### Описание Объекта оценки

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

#### Объект и оцениваемые права

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

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

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

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

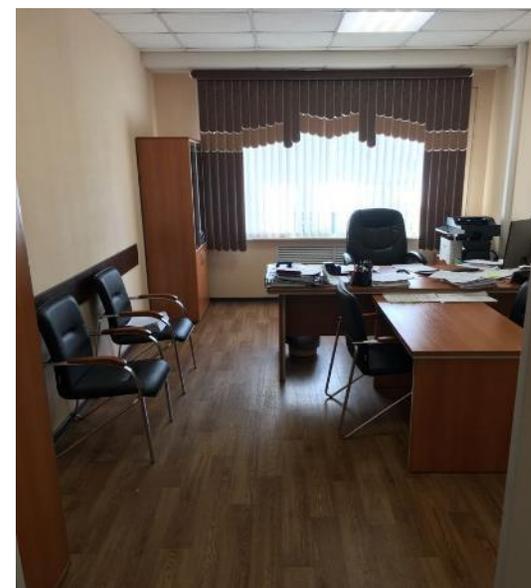
В отношении оцениваемых прав были предоставлены следующие документы:

- ▶ Выписка из ЕГРН на нежилое помещение 852,9 кв. м от 28.01.2021;
- ▶ Выписка из ЕГРН на нежилое помещение 751,3 кв. м от 28.01.2021;
- ▶ Выписка из ЕГРН на нежилое помещение 764,1 кв. м от 28.01.2021;
- ▶ Выписка из ЕГРН на земельный участок с кадастровым номером 86:10:0101212:38 от 24.04.2019.

По информации Заказчика, обременением прав собственности на Объект оценки является договор аренды объекта недвижимости № Д-ЮРИЦ-2018-0123 от 13.12.2018 с дополнительными соглашениями от 27.12.2018 и 28.12.2020, заключенный между НПФ «Профессиональный» (АО) и ООО «ЮРИЦ» сроком до 31.12.2030.

Фотографии Объекта оценки представлены справа.

#### Фотографии Объекта оценки



Источник: фотографии Заказчика

## 2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

### Описание Объекта оценки

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

#### Описание местоположения Объекта

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

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

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

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

#### Доступность

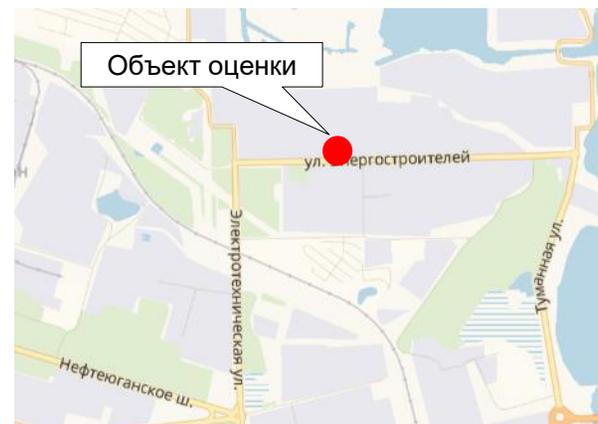
Несмотря на расположение в промышленном районе Сургута, на удалении от центра города, Объект оценки обладает хорошей транспортной доступностью благодаря расположению на первой линии ул. Энергостроителей и наличию остановки общественного транспорта в непосредственной близости.

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

#### Видимость

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

#### Местоположение Объекта оценки



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

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

## 2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

### Описание Объекта оценки

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

#### Конструктивные особенности

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

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

В здании функционируют следующие инженерные системы:

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

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

#### Распределение площадей

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

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

#### Текущее использование

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

## 2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

### Описание Объекта оценки

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

#### Фотографии Объекта оценки

Фотографии Объекта оценки были предоставлены Заказчиком



Общий вид здания



Общий вид здания



Общий вид здания



Типовое офисное помещение



Типовое офисное помещение



Коридор



Коридор



Коммуникации



Санузел

## 2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

### Анализ наиболее эффективного использования

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

#### Анализ наиболее эффективного использования Объекта

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 Сургута.

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

Здание расположено на первой линии ул. Энергостроителей, в промышленной зоне города (Восточный район). Ближайшее окружение Объекта оценки представлено складскими, производственными объектами, гаражами. На некотором удалении расположены частные жилые дома. Из центра города и жилых районов до Объекта можно добраться на автобусе. Автобусная остановка расположена в 190 м от Объекта.

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

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

| 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

## 2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

### Описание выбранной методологии

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

#### Описание выбранной методологии

Ниже приведено краткое описание выбранной методологии оценки.

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

#### Затратный подход



##### Обоснование отказа от использования подхода:

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

#### Сравнительный подход



##### Применяемый подход к оценке:

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

#### Доходный подход



##### Применяемый подход к оценке:

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

## 2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости Доходный подход

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

### Доходный подход

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

#### Основные предположения финансовой модели

- ▶ Прогнозный период модели – 1 февраля 2021 года – 31 декабря 2032 года;
- ▶ Интервал прогноза – первый период – 2 месяца (до конца квартала), далее 1 квартал;
- ▶ Денежные потоки возникают в середине кварталов. Расчеты производились в рублях.

#### Расчет потенциального валового дохода

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

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

В расчете после окончания долгосрочного договора аренды мы предполагаем сдачу в аренду оцениваемых помещений кабинетами площадью 30-50 кв. м. Рыночная ставка аренды определена за арендопригодную площадь (без учета МОПов, технических помещений) и составила 4 250 руб./кв. м/год, без НДС, с учетом эксплуатационных и коммунальных расходов. Расчет рыночной ставки приведен далее в Отчете.

Текущая ставка по договору в пересчете на арендопригодную площадь (1 692,4 кв. м) составляет 9 746 руб./кв. м/год, без НДС, эксплуатационных и коммунальных расходов с учетом индексации по договору (или 11 916 руб./кв. м/год, без НДС, с учетом эксплуатационных и коммунальных расходов). Копия договора аренды с дополнительными соглашениями представлена в Приложении к отчету.

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

Согласно п. 5.3 долгосрочного договора аренды, стороны имеют право на односторонний отказ от исполнения обязательства по договору аренды, но такое право арендатора влечет за собой необходимость выплаты арендодателю денежной суммы в размере арендной платы по договору аренды за весь срок договора, не истекший к моменту отказа от исполнения обязательств по договору аренды (на Дату оценки это 259 млн руб. с НДС).

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

### Макроэкономические предположения

| Показатель | фев-дек 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 и далее |
|------------|--------------|------|------|------|------|------|------|------|------|--------------|
| ИПЦ России | 3,1%*        | 4,0% | 4,0% | 3,9% | 3,9% | 3,9% | 3,8% | 3,7% | 3,6% | 3,9%         |

Источник: EIU, Oxford Economics, ВШЭ, Минэкономразвития РФ, ЦБ РФ  
\* С учетом накопленной инфляции за январь 2021 г., которая составила 0,7%

### Данные долгосрочного договора

|  |  |
|--|--|
| Реквизиты  | №Д-ЮРИЦ-2018-0123                            |
| Арендатор  | ООО «Югорский расчетно-информационный центр» |
| Арендуемая площадь по договору, кв. м  | 2 368,3                                      |
| Срок действия договора аренды  | 01.01.2019 – 31.12.2030*                     |
| Ставка аренды, руб./кв. м арендуемой площади по договору/год, без НДС, эксплуатационных и коммунальных платежей  | 6 198*                                       |
| Ставка аренды, руб./кв. м арендопригодной площади (без МОП)**/год, без НДС, эксплуатационных и коммунальных платежей                                     | 8 674  |
| Ежегодная индексация ставки аренды с 01.01.2020  | 6%*  |
| Ставка аренды, руб./кв. м арендопригодной площади (без МОП)**/год, без НДС, эксплуатационных и коммунальных платежей, с учетом индексации на Дату оценки | 9 746  |

\* В соответствии с дополнительным соглашением к договору аренды от 27.12.2018

\*\* По результатам анализа поэтажных планов арендопригодная площадь составила 1 692,4 кв. м, подробная разбивка по типам помещений представлена в разделе Отчета «Описание Объекта оценки»

## 2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

### Доходный подход

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

Дополнительно мы проанализировали отчет о прибылях и убытках арендатора (ООО «ЮРИЦ») за 2019 год и январь-сентябрь 2020 года, согласно которому его чистая прибыль за 2019 год составила 17,9 млн руб., за январь-сентябрь 2020 года – 28,1 млн руб., то есть потенциально существует риск неисполнения ООО «ЮРИЦ» обязательств по договору аренды, так как годовая арендная плата по договору за 2021 год – 19,8 млн с НДС плюс эксплуатационные расходы, которые по условиям договора несет арендатор, в размере 4,5 млн руб. без НДС за 2021 год (на основе данных Заказчика и прогноза Исполнителя).

В качестве дополнительного подтверждения платежеспособности арендатора Заказчиком была предоставлена независимая гарантия №Д-В-2020-5186 от 29.04.2020 от материнской компании ООО «ЮРИЦ» - АО «Энергосбытовая компания «Восток». В соответствии с документом АО «ЭК «Восток» гарантирует надлежащее исполнение обязательств ООО «ЮРИЦ» перед НПФ «Профессиональный» (АО) по оплате арендных платежей за недвижимое имущество, расположенное по адресу: г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5, в соответствии с условиями договора аренды №Д-ЮРИЦ-2018-0123 от 13.12.2018 и дополнительных соглашений от 27.12.2018 и 28.12.2020, а также по оплате обязательств по денежным требованиям, связанным с недействительностью или расторжением договора аренды, на сумму, не превышающую 274 890 477,68 руб. Гарантия вступает в силу с даты выдачи и действует до 31.12.2030.

Основным видом деятельности АО «Энергосбытовая компания «Восток» является торговля электроэнергией, а согласно отчету о прибылях и убытках выручка компании составляет 35,0 млрд руб. за 2019 год и 25,3 млрд руб. за январь-сентябрь 2020 года, а чистая прибыль – 384,7 млн руб. и 653,4 млн руб. соответственно.

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

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

## 2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

### Доходный подход

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

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

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

Как правило, на рынке коммерческой недвижимости помещения выставляются в аренду/на продажу по конечным ценам. Наличие НДС в ставках аренды и ценах продажи дополнительно уточнялось в ходе интервьюирования брокеров или собственников по телефону.

В случаях, когда собственник не является плательщиком НДС (компания на УСН, физические лица и проч.), также уточнялось, что указанная цена или ставка аренды отражает конечную цену сделки (то есть дополнительно на сумму НДС не увеличивается).

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.

Такая же логика была применена к объектам, которые реализуются в рамках процедуры банкротства и, соответственно, НДС не облагаются.

## 2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

### Доходный подход

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

### Расчет рыночной ставки аренды офисных помещений

| Характеристика   | Объект оценки   | Аналог 1   | Аналог 2   | Аналог 3   | Аналог 4   |
|--|---|--|--|--|--|
| Ссылка   |   | <a href="http://www.domofond.ru/kommercheskay-anedvizhimost-v-arendu-surgut-103839591">www.domofond.ru/kommercheskay-anedvizhimost-v-arendu-surgut-103839591</a> | <a href="http://www.domofond.ru/kommercheskay-anedvizhimost-v-arendu-surgut-1594702175">www.domofond.ru/kommercheskay-anedvizhimost-v-arendu-surgut-1594702175</a> | <a href="http://surgut.cian.ru/rent/commercial/192544091/">surgut.cian.ru/rent/commercial/192544091/</a> | <a href="http://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/meblirovannye_ofisy_v_arendu_1899610197">www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/meblirovannye_ofisy_v_arendu_1899610197</a> |
| Контакт  |   | Ольга, +7 (908) 878-43-63  | Алексей, +7 (902) 690-91-62  | Анжела, +7 (346) 255-07-88   | Ольга, +7 (904) 472-66-68  |
| Ставка аренды, руб./ кв. м/ год  |   | 5 400  | 5 340  | 4 800  | 5 400  |
| Система налогообложения  |   | УСН  | УСН  | ОСН, НДС включен   | ОСН, НДС включен   |
| Коммунальные и эксплуатационные платежи  | Все включено  | Все включено, кроме уборки   | Все включено   | Все включено, кроме коммунальных услуг   | Все включено   |
| Корректировка  |   | 300  | 0  | 693  | 0  |
| Скорректированная ставка   |   | 5 700  | 5 340  | 5 493  | 5 400  |
| Тип (предложение/сделка)   |   | Предложение  | Предложение  | Предложение  | Предложение  |
| Корректировка  |   | -6,8%  | -6,8%  | -6,8%  | -6,8%  |
| Скорректированная ставка   |   | 5 312  | 4 977  | 5 120  | 5 033  |
| Дата предложения/сделки  | 31.01.2021  | Февраль 2021 г.  | Февраль 2021 г.  | Февраль 2021 г.  | Февраль 2021 г.  |
| Корректировка  |   | 0%   | 0%   | 0%   | 0%   |
| Скорректированная ставка   |   | 5 312  | 4 977  | 5 120  | 5 033  |
| Фото   |  |    |   |                       |   |
| Местоположение   | ул. Энергостроителей, д. 5<br>авт. ост. «ул. Энергостроителей»<br>2 минуты пешком | ул. Пионерная, д. 7<br>авт. ост. «пос. Кедровый»<br>2 минуты пешком  | ул. Энергостроителей, д. 4<br>авт. ост. «ул. Энергостроителей»<br>1 минута пешком  | ул. Электротехническая, д. 21<br>авт. ост. «Пионерная улица»<br>13 минут пешком                          | ул. Энергостроителей, д. 17/2<br>авт. ост. «ул. Глухова»<br>1 минута пешком  |
| Корректировка  |   | 0%   | 0%   | 0%   | 0%   |
| Общая площадь, кв. м   | 40,0  | 40,0   | 36,0   | 40,0   | 45,0   |
| Корректировка  |   | 0%   | -1%  | 0%   | 1%   |
| Совокупная корректировка   |   | 0%   | -1%  | 0%   | 1%   |
| Скорректированная ставка   |   | 5 312  | 4 934  | 5 120  | 5 082  |
| Состояние отделки  | Стандартная отделка (за выездом арендатора)*                                      | Стандартная отделка (за выездом арендатора)  | Стандартная отделка (за выездом арендатора)  | Стандартная отделка (за выездом арендатора)  | Стандартная отделка (за выездом арендатора)  |
| Корректировка  |   | 0  | 0  | 0  | 0  |
| Скорректированная ставка   |   | 5 312  | 4 934  | 5 120  | 5 082  |
| Вес  |   | 25%  | 25%  | 25%  | 25%  |
| <b>Рыночная ставка аренды, руб./кв. м/год, с учетом эксплуатационных и коммунальных платежей</b> | <b>с НДС, округленно</b>  | <b>5 100</b>   |  |  |  |
| <b>Рыночная ставка аренды, руб./кв. м/год, с учетом эксплуатационных и коммунальных платежей</b> | <b>без НДС</b>  | <b>4 250</b>   |  |  |  |

Источник: расчеты и предположения Исполнителя

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

## 2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

### Доходный подход

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

При определении ставки аренды мы применяли следующую последовательность корректировок:

**Корректировка на коммунальные расходы и дополнительные платежи.** По результатам интервьюирования брокеров и собственников помещений было выявлено, что типичной практикой для рынка офисной недвижимости Сургута является включение в арендную ставку эксплуатационных расходов и коммунальных платежей. Арендные ставки аналогов 2 и 4 включают эксплуатационные и коммунальные расходы (в том числе плату за электроэнергию), данная корректировка к ставкам не применяется. Арендная ставка аналога 1 не включает плату за уборку помещений, в связи с чем была применена повышающая корректировка в размере 300 руб./кв. м/год, с НДС. Размер абсолютной корректировки был определен на основании данных брокера о фактической стоимости уборки данного помещения. Арендная ставка аналога 3 не включает в себя коммунальные расходы, в связи с чем была применена повышающая корректировка в размере 693 руб./кв. м/год, с НДС. Размер корректировки был определен на основе фактических расходов Заказчика.

**Корректировка на тип цены (сделка/ предложение).** Для объектов, предлагаемых в аренду, запрашиваемые ставки, как правило, несколько выше тех, по которым фактически заключаются сделки. Значение применяемой корректировки (-6,8%) соответствует середине диапазона, приведенному в Справочнике Лейфера для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов (стр. 377): 4,7-8,9%.

**Корректировка на дату сделки/ предложения.** Используемые для расчета аналоги присутствовали на рынке недвижимости в феврале 2021 года, оценка проводится на дату 31 января 2021 года. Таким образом, корректировка на дату предложения не применялась.

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

### Расположение объектов-аналогов



Источник: yandex.ru/maps

#### ● Объект оценки

- ул. Пионерная, д. 7
- ул. Энергостроителей, д. 4
- ул. Электротехническая, д. 21
- ул. Энергостроителей, д. 17/2

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

## 2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

### Доходный подход

#### Корректировка на площадь

Данная корректировка позволяет учесть различия ставок аренды 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 (стр. 252). Для расчета корректировки на площадь для ставок аренды мы применяли следующую формулу (зависимость удельной арендной ставки от площади объекта офисно-торгового назначения в городах с различной численностью):

$Y = 1,4448x^{(-0,082)}$ , где  $y$  – функция, учитывающая зависимость между площадью Объекта оценки и его ставкой аренды,  
 $x$  – площадь объекта, кв. м.

Корректировка на площадь определяется по формуле:

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

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

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

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

#### Корректировка на отделку и состояние помещений.

На Дату оценки Объект оценки имеет стандартную отделку. Однако на момент, когда предполагается сдача помещений в рынок (в 2031 году после окончания текущего договора аренды), помещения будут в состоянии «за выездом арендатора». Все используемые в расчете аналоги также имеют состояние отделки «за выездом арендатора», в связи с чем данная корректировка не применялась.

## 2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

### Доходный подход

Прогнозная динамика изменения рыночной ставки аренды была определена на уровне инфляции (таблица «Макроэкономические предположения» на слайдах выше). Учитывая текущую экономическую ситуацию и последствия распространения COVID-19, а также полагаясь на информацию полученную от брокеров, экспертов и других участников рынка недвижимости, мы предполагаем, что среднерыночный рост ставок аренды с Даты оценки до конца 2021 года составит 1,1% (половина ИПЦ).

#### Расчет действительного валового дохода от аренды

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

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

#### График сдачи помещений в аренду после окончания долгосрочного договора

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

Источник: предположения Исполнителя

#### Расчет чистого операционного дохода

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

#### Операционные расходы

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

#### Эксплуатационные и коммунальные расходы.

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

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

Нам были предоставлены данные о фактических эксплуатационных и коммунальных расходах арендатора по зданию, в котором расположены оцениваемые помещения.

Для определения уровня расходов мы использовали среднее значение за период 2019-2020 гг., при этом размер расходов 2019 года был проиндексирован на фактический уровень ИПЦ 2020 года (4,9%).

Расчет размера эксплуатационных и коммунальных расходов представлен на следующей странице данного Отчета.

Поскольку на долю оцениваемых помещений приходится 79% от общей площади здания, расходы, относящиеся к данным помещениям, составили 3 672 418 руб./год, без НДС.

Таким образом, фактические расходы составили 2 170 руб. за кв. м арендопригодной площади в год, без НДС.

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

## 2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

### Доходный подход

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

#### Фактические коммунальные и эксплуатационные расходы

| Наименование  | 2019 г., руб., без НДС | 2019 г., руб., без НДС с учетом индексации по ИПЦ (4,9%) | 2020 г., руб., без НДС |
|---|------------------------|--|------------------------|
| <b>Эксплуатационные расходы</b>                                 |                        |  |                        |
| Охрана и безопасность   | 1 236 131              | 1 296 701  | 1 198 055              |
| Клининг, ТО ОПС, видеонаблюдение, вывоз снега                   | 1 096 935              | 1 150 684  | 1 270 000              |
| ТКО, вывоз мусора   | 61 006                 | 63 996   | 64 957                 |
| Обслуживание инженерных систем                                  | 476 000                | 499 324  | 290 218                |
| <b>Коммунальные расходы</b>                                     |                        |  |                        |
| Электроснабжение  | 1 142 688              | 1 198 679  | 1 035 919              |
| Отопление   | 661 683                | 694 106  | 472 964                |
| Водоснабжение   | 13 237                 | 13 885   | 11 639                 |
| Водоотведение   | 25 585                 | 26 838   | 29 835                 |
| Обслуживание инженерных систем                                  | -*                     | -*   | 30 483                 |
| Итого, расходы, приходящиеся на все здание, руб./год            | 4 713 264              | 4 944 214  | 4 404 069              |
| <b>Среднее значение, 2019-2020 гг., руб.</b>                    |                        | <b>4 674 142</b>   |                        |
| <b>Расходы, приходящиеся на оцениваемые помещения, руб./год</b> |                        | <b>3 672 418</b>   |                        |

Источник: данные Заказчика, анализ Исполнителя

\* В 2019 году сумма расходов по данной статье отражена в статье «Отопление»

## 2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости Доходный подход

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

### Операционные расходы (продолжение)

#### Земельные платежи.

По данным Заказчика по состоянию на Дату оценки земельный участок с кадастровым номером 86:10:0101212:38 общей площадью 8 846 кв. м целиком находится в собственности у предыдущего собственника Объекта оценки (АО «Энергосбытовая компания «Восток»). Мы предполагаем, что права на земельный участок (исходя из доли оцениваемых помещений в здании) будут оформлены без существенных временных и финансовых затрат. Помимо здания, в котором расположены оцениваемые помещения, на участке расположено здание ресторана. Таким образом, доля земельного участка, относимая к оцениваемым помещениям, по данным Заказчика, составляет примерно 60,49% (или около 5 350 кв. м).

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

Земельные платежи представлены в таблице справа.

В расчет заложено предположение о росте величины земельных платежей ввиду переоценки кадастровой стоимости земельного участка.

В соответствии с изменениями в Федеральный закон от 3 июля 2016 года №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» следующая государственная кадастровая оценка пройдет в 2022 году и будет применяться с 01.01.2023 (без учета ограничений по периодичности проведения государственной кадастровой оценки) и должна будет проводиться раз в четыре года.

После 2023 года в расчет заложено предположение о переоценке кадастровой стоимости земельного участка 1 раз в 4 года на величину накопленного роста цен (ставок аренды) на офисном рынке Сургута.

### Расчет земельных платежей, 2021 г.

| Показатель  | Значение   |
|---|--|
| Кадастровый номер                                       | 86:10:0101212:38                                       |
| Категория   | Земли населенных пунктов                               |
| Вид разрешенного использования                          | Под нежилое здание с учетом функционального назначения |
| Общая площадь земельного участка, кв. м                 | 8 846  |
| Доля площади, относимая к Объекту оценки                | ~60,49%<br>(~5 350,95 кв. м)                           |
| Кадастровая стоимость, руб.                             | 22 813 922,5   |
| Кадастровая стоимость, относимая к Объекту оценки, руб. | 13 800 142   |
| Удельная кадастровая стоимость, руб./кв. м              | 2 579  |
| Ставка налога на землю, %                               | 1,24%  |
| Земельные платежи, руб./год                             | 160 082  |

Источник: данные Заказчика, выписка ЕГРН, Решение Сургутской городской думы от 26 октября 2005 г. №505-III ГД (с учетом изменений)

### Динамика ставки налога на землю, %

| Год              | 2021  | 2022  | 2023  | 2024 и далее |
|------------------|-------|-------|-------|--------------|
| Ставка налога, % | 1,24% | 1,32% | 1,40% | 1,50%        |

Источник: Решение Сургутской городской думы от 26 октября 2005 г. №505-III ГД (с учетом изменений)

## 2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости Доходный подход

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

### *Налог на имущество.*

Согласно закону Ханты-Мансийского АО - Югры от 29 ноября 2010 года №190-оз «О налоге на имущество организаций», налоговая база для нежилых помещений, назначение, разрешенное использование или наименование которых в соответствии со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости, или документами технического учета (инвентаризации) объектов недвижимости предусматривает размещение офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания, либо которые фактически используются для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания, определяется как кадастровая стоимость. Налоговая ставка составляет 2% от кадастровой стоимости. По данным предоставленных выписок ЕГРН от 28.01.2021 кадастровая стоимость оцениваемых помещений составляет:

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

Соответственно, налог составляет 473 011 руб./год.

Последняя государственная оценка кадастровой стоимости зданий в Сургуте была проведена по состоянию на 01.01.2019. Следующая государственная кадастровая оценка зданий, согласно изменениям в Федеральный закон от 03.07.16 №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», планируется к проведению в 2023 году и будет применена с 01.01.2024. В расчетах заложено предположение о росте величины налога на имущество ввиду переоценки кадастровой стоимости 1 раз в 4 года, начиная с 2023 года на величину накопленного роста цен (ставок аренды) на офисном рынке Сургута.

### *Страховые платежи.*

Сумма страховых платежей определена на уровне фактических платежей по договору страхования №43912/919/02341/0 от 26.05.2020 и составила 52 500 руб./год. Страховые платежи считаются неизменными в течение прогнозного периода.

### *Фонд капитальных затрат.*

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

### *Брокерская комиссия.*

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

## 2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

### Доходный подход

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

#### 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% (для денежного потока до налогообложения). Ставка капитализации определена как ставка дисконтирования за вычетом среднегодового роста арендных ставок офисной недвижимости (16% - 4% = 12%).

#### Расходы на продажу

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

#### Расчет терминальной стоимости

| Показатель  | Значение               | Расчет показателя   |
|---|------------------------|---|
| Ставка аренды в терминальном году, руб./кв. м/год                   | (1) 6 559              | рыночная ставка аренды (4 250 руб./кв. м/год) * накопленный рост рынка (1,54)   |
| <b>Потенциальный валовый доход</b>                                  | <b>(2) 11 100 139</b>  | <b>(1) * арендопригодная площадь Объекта оценки (1 692,4)</b>   |
| <b>Потери платежей</b>  | <b>(3) (1 159 964)</b> | <b>(4) + (5)</b>  |
| <i>Потери от недозагрузки</i>                                       | (4) (1 110 014)        | (2) * уровень недозагрузки (10%)  |
| <i>Потери от неплатежей</i>   | (5) (49 951)           | ((2) + (4)) * потери от неплатежей (0,5%)   |
| <b>Действительный валовый доход</b>                                 | <b>(6) 9 940 174</b>   | <b>(2) + (3)</b>  |
| <b>Операционные расходы</b>   | <b>(7) (6 922 513)</b> | <b>(8) + (9) + (10) + (11)</b>  |
| <i>Эксплуатационные и коммунальные расходы</i>                      | (8) (5 775 506)        | эксплуатационные и коммунальные расходы (2 170 руб./кв. м/год) * накопленный ИПЦ (1,57)   |
| <i>Земельные платежи</i>  | (9) (279 940)          | кадастровая стоимость земельного участка (22 813 922,5 руб.) * доля земельного участка (60,49%) * накопленный рост кадастровой стоимости (1,35) * налоговая ставка (1,5%) |
| <i>Расходы на страхование</i>                                       | (10) (52 464)          | фактические расходы на страхование  |
| <i>Налог на имущество</i>   | (11) (814 603)         | налог на имущество (473 011 руб.) * накопленный рост кадастровой стоимости (1,72)   |
| <b>Чистый операционный доход</b>                                    | <b>(12) 3 017 661</b>  | <b>(6) + (7)</b>  |
| Брокерская комиссия за сдачу в аренду                               | (13) (166 502)         | ((2) + (4)) * брокерская комиссия (8,33%) / срок смены арендаторов (5 лет)  |
| Фонд капитальных затрат   | (14) (111 075)         | (2) * капитальный резерв (1%)   |
| <b>Чистый денежный поток</b>  | <b>(15) 2 740 084</b>  | <b>(12) + (13) + (14)</b>   |
| Терминальная стоимость  | (16) 22 834 034        | (15) / ставка капитализации (12%)   |
| Брокерская комиссия за продажу                                      | (17) (114 170)         | (16) * брокерская комиссия (0,5%)   |
| <b>Итого, доход от продажи Объекта в терминальном периоде, руб.</b> | <b>22 719 864</b>      | <b>(15) + (16)</b>  |

Источник: анализ Исполнителя

## 2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

### Доходный подход

#### Расчет ставки дисконтирования

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

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

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

Расчет стоимости ставки дисконтирования согласно кумулятивному подходу проводится следующим образом:

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

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

#### *Премия за риск инвестирования в отрасль*

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

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

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

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

Исходя из того, что Сургут – крупнейший город ХМАО с населением около 370 тыс. человек, риск инвестирования в отрасль определен на уровне 4,5%.

## 2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

### Доходный подход

#### *Премия за риск, связанный со спецификой данного объекта недвижимости*

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

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

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

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

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

#### *Премия за риск, связанный с низкой ликвидностью*

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

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

#### *Анализ ликвидности Объекта оценки*

На ликвидность офисных помещений оказывает влияние ряд факторов:

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

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

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

Расчет валютной корректировки представлен в таблице на следующем слайде.

## 2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

### Доходный подход

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

#### Расчет премии за риск, связанный со спецификой объекта недвижимости

| Вид и наименование риска                             | Категория риска | 1 | 2 | 3 | 4 | 5           | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
|--|-----------------|---|---|---|---|-------------|---|---|---|---|----|
| <b>Систематический риск</b>                          |                 |   |   |   |   |             |   |   |   |   |    |
| Ухудшение общей экономической ситуации*              | динамичный      |   |   |   |   |             |   |   |   |   |    |
| Увеличение числа конкурирующих объектов              | динамичный      |   |   |   |   |             | 1 |   |   |   |    |
| Снижение спроса на аренду помещений                  | динамичный      |   |   |   |   | 1           |   |   |   |   |    |
| Изменение федерального или местного законодательства | динамичный      |   |   | 1 |   |             |   |   |   |   |    |
| <b>Несистематический риск</b>                        |                 |   |   |   |   |             |   |   |   |   |    |
| Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации      | статичный       | 1 |   |   |   |             |   |   |   |   |    |
| Ускоренный износ здания                              | статичный       |   |   | 1 |   |             |   |   |   |   |    |
| Неполучение арендных платежей                        | динамичный      |   | 1 |   |   |             |   |   |   |   |    |
| Неэффективный менеджмент                             | динамичный      |   |   | 1 |   |             |   |   |   |   |    |
| Неправильное оформление договоров аренды             | динамичный      | 1 |   |   |   |             |   |   |   |   |    |
| Количество наблюдений                                |                 | 2 | 1 | 3 | 0 | 1           | 1 | 0 | 0 | 0 | 0  |
| Взвешенный итог                                      |                 | 2 | 2 | 9 | 0 | 5           | 6 | 0 | 0 | 0 | 0  |
| <b>Сумма</b>   |                 |   |   |   |   | <b>24</b>   |   |   |   |   |    |
| <b>Количество факторов</b>                           |                 |   |   |   |   | <b>8</b>    |   |   |   |   |    |
| <b>Поправка на риск вложений в объект</b>            |                 |   |   |   |   | <b>3,00</b> |   |   |   |   |    |

Источник: анализ Исполнителя

\*данные риски учтены в безрисковой ставке

#### Расчет валютной корректировки

| Среднегеометрическое значение | 2021         | 2022   | 2023    | 2024   | 2025   | 2026   | 2027   | 2028   | 2029   | 2030   | 2031   | 2032   | 2033   |
|-------------------------------|--------------|--------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| ИПЦ США*                      | 102,02%      | 101,8% | 101,9%  | 102,1% | 102,0% | 102,0% | 102,0% | 102,0% | 102,0% | 102,0% | 102,0% | 102,0% | 102,0% |
| ИПЦ России*                   | 103,91%      | 103,9% | 103,95% | 103,9% | 103,9% | 103,9% | 104,0% | 103,9% | 103,8% | 103,6% | 103,8% | 103,9% | 103,9% |
| <b>Корректировка</b>          | <b>1,019</b> |        |         |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |

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

\* г/г, %

|  | 2034   | 2035   | 2036   | 2037   | 2038   | 2039   | 2040   | 2041   | 2042   | 2043   | 2044   | 2045   | 2046   | 2047   |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
|  | 102,0% | 102,0% | 102,0% | 102,0% | 102,0% | 102,0% | 102,0% | 102,0% | 102,0% | 102,0% | 102,0% | 102,0% | 102,0% | 102,0% |
|  | 103,9% | 103,9% | 103,9% | 103,9% | 103,9% | 103,9% | 103,9% | 103,9% | 103,9% | 103,9% | 103,9% | 103,9% | 103,9% | 103,9% |

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

| Показатель   | Значение     |
|--|--------------|
| Безрисковая ставка   | 3,31%        |
| Премия за риск инвестирования в отрасль                              | 4,5%         |
| Срок экспозиции, мес.  | 12           |
| Премия за риск, связанный с низкой ликвидностью                      | 3,13%        |
| Премия за риск, связанный со спецификой данного объекта недвижимости | 3,0%         |
| Ставка дисконтирования для долл. потоков                             | 14,11%       |
| Валютная корректировка   | 1,019        |
| <b>Ставка дисконтирования для рублевых потоков (округленно)</b>      | <b>16,0%</b> |

Источник: анализ Исполнителя

## 2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

### Доходный подход

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

### Прогноз денежных потоков

| Номер периода   | 1                  | 2                | 3                | 4                | 5                | 6                | 7                | 8                | 9                | 10               | 11               | 12               | 13               | 14               |
|---|--------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Начало периода  | 1 фев 21           | 1 апр 21         | 1 июл 21         | 1 окт 21         | 1 янв 22         | 1 апр 22         | 1 июл 22         | 1 окт 22         | 1 янв 23         | 1 апр 23         | 1 июл 23         | 1 окт 23         | 1 янв 24         | 1 апр 24         |
| Конец периода   | 31 мар 21          | 30 июн 21        | 30 сен 21        | 31 дек 21        | 31 мар 22        | 30 июн 22        | 30 сен 22        | 31 дек 22        | 31 мар 23        | 30 июн 23        | 30 сен 23        | 31 дек 23        | 31 мар 24        | 30 июн 24        |
| <b>ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД</b>  |                    |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Потенциальный доход от помещений  | 2 666 166          | 4 112 222        | 4 157 411        | 4 157 411        | 4 311 055        | 4 358 956        | 4 406 856        | 4 406 856        | 4 569 718        | 4 620 493        | 4 671 267        | 4 671 267        | 4 884 341        | 4 884 341        |
| по действующим договорам  | 2 666 166          | 4 112 222        | 4 157 411        | 4 157 411        | 4 311 055        | 4 358 956        | 4 406 856        | 4 406 856        | 4 569 718        | 4 620 493        | 4 671 267        | 4 671 267        | 4 884 341        | 4 884 341        |
| по новым договорам  |                    |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| <b>Итого, потенциальный валовой доход</b>                                 | <b>2 666 166</b>   | <b>4 112 222</b> | <b>4 157 411</b> | <b>4 157 411</b> | <b>4 311 055</b> | <b>4 358 956</b> | <b>4 406 856</b> | <b>4 406 856</b> | <b>4 569 718</b> | <b>4 620 493</b> | <b>4 671 267</b> | <b>4 671 267</b> | <b>4 884 341</b> | <b>4 884 341</b> |
| <b>ПОТЕРИ ПЛАТЕЖЕЙ</b>  |                    |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Потери от неполной загруженности помещений                                |                    |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Потери от неплатежей  |                    |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| <b>Итого, потери платежей</b>   |                    |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| <b>ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД</b>                                       | <b>2 666 166</b>   | <b>4 112 222</b> | <b>4 157 411</b> | <b>4 157 411</b> | <b>4 311 055</b> | <b>4 358 956</b> | <b>4 406 856</b> | <b>4 406 856</b> | <b>4 569 718</b> | <b>4 620 493</b> | <b>4 671 267</b> | <b>4 671 267</b> | <b>4 884 341</b> | <b>4 884 341</b> |
| <b>ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ</b>   |                    |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Эксплуатационные и коммунальные расходы                                   |                    |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Земельные платежи   | (27 661)           | (42 663)         | (43 132)         | (43 132)         | (44 917)         | (45 416)         | (45 915)         | (45 915)         | (47 639)         | (48 168)         | (48 697)         | (48 697)         | (51 468)         | (51 468)         |
| Расходы на страхование  | (8 486)            | (13 089)         | (13 233)         | (13 233)         | (12 945)         | (13 089)         | (13 233)         | (13 233)         | (12 945)         | (13 089)         | (13 233)         | (13 233)         | (13 053)         | (13 053)         |
| Налог на имущество  | (118 253)          | (118 253)        | (118 253)        | (118 253)        | (118 253)        | (118 253)        | (118 253)        | (118 253)        | (118 253)        | (118 253)        | (118 253)        | (118 253)        | (128 979)        | (128 979)        |
| <b>Итого, операционные расходы</b>  | <b>(154 400)</b>   | <b>(174 005)</b> | <b>(174 618)</b> | <b>(174 618)</b> | <b>(176 115)</b> | <b>(176 758)</b> | <b>(177 400)</b> | <b>(177 400)</b> | <b>(178 837)</b> | <b>(179 510)</b> | <b>(180 183)</b> | <b>(180 183)</b> | <b>(193 500)</b> | <b>(193 500)</b> |
| <b>ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД</b>  | <b>2 511 766</b>   | <b>3 938 217</b> | <b>3 982 794</b> | <b>3 982 794</b> | <b>4 134 940</b> | <b>4 182 198</b> | <b>4 229 456</b> | <b>4 229 456</b> | <b>4 390 881</b> | <b>4 440 983</b> | <b>4 491 084</b> | <b>4 491 084</b> | <b>4 690 841</b> | <b>4 690 841</b> |
| <b>ПРОЧИЕ РАСХОДЫ</b>   |                    |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Брокерская комиссия за сдачу в аренду                                     |                    |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Фонд капитальных затрат   | (11 988)           | (18 018)         | (18 074)         | (18 130)         | (18 186)         | (18 367)         | (18 550)         | (18 734)         | (18 921)         | (19 106)         | (19 293)         | (19 483)         | (19 674)         | (19 862)         |
| <b>Итого, прочие расходы</b>  | <b>(11 988)</b>    | <b>(18 018)</b>  | <b>(18 074)</b>  | <b>(18 130)</b>  | <b>(18 186)</b>  | <b>(18 367)</b>  | <b>(18 550)</b>  | <b>(18 734)</b>  | <b>(18 921)</b>  | <b>(19 106)</b>  | <b>(19 293)</b>  | <b>(19 483)</b>  | <b>(19 674)</b>  | <b>(19 862)</b>  |
| <b>Чистый денежный поток до налогообложения</b>                           | <b>2 499 778</b>   | <b>3 920 199</b> | <b>3 964 720</b> | <b>3 964 664</b> | <b>4 116 754</b> | <b>4 163 831</b> | <b>4 210 906</b> | <b>4 210 722</b> | <b>4 371 961</b> | <b>4 421 877</b> | <b>4 471 791</b> | <b>4 471 602</b> | <b>4 671 167</b> | <b>4 670 979</b> |
| Фактор дисконтирования  | 0,9881             | 0,9584           | 0,9234           | 0,8896           | 0,8573           | 0,8263           | 0,7962           | 0,7669           | 0,7391           | 0,7124           | 0,6864           | 0,6612           | 0,6371           | 0,6140           |
| <b>Дисконтированный денежный поток</b>                                    | <b>2 469 991</b>   | <b>3 757 217</b> | <b>3 661 197</b> | <b>3 526 803</b> | <b>3 529 152</b> | <b>3 440 626</b> | <b>3 352 527</b> | <b>3 229 367</b> | <b>3 231 304</b> | <b>3 150 193</b> | <b>3 069 477</b> | <b>2 956 720</b> | <b>2 975 945</b> | <b>2 867 795</b> |
| <b>Стоимость Объекта оценки на Дату оценки, руб., без НДС, округленно</b> | <b>104 591 000</b> |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |

Источник: расчеты Исполнителя

## 2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

### Доходный подход

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

### Прогноз денежных потоков (продолжение)

| Номер периода                                   | 15               | 16               | 17               | 18               | 19               | 20               | 21               | 22               | 23               | 24               | 25               | 26               | 27               | 28               |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Начало периода                                  | 1 июл 24         | 1 окт 24         | 1 янв 25         | 1 апр 25         | 1 июл 25         | 1 окт 25         | 1 янв 26         | 1 апр 26         | 1 июл 26         | 1 окт 26         | 1 янв 27         | 1 апр 27         | 1 июл 27         | 1 окт 27         |
| Конец периода                                   | 30 сен 24        | 31 дек 24        | 31 мар 25        | 30 июн 25        | 30 сен 25        | 31 дек 25        | 31 мар 26        | 30 июн 26        | 30 сен 26        | 31 дек 26        | 31 мар 27        | 30 июн 27        | 30 сен 27        | 31 дек 27        |
| <b>ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД</b>              |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Потенциальный доход от помещений                | 4 938 015        | 4 938 015        | 5 134 535        | 5 191 586        | 5 248 636        | 5 248 636        | 5 442 607        | 5 503 081        | 5 563 554        | 5 563 554        | 5 769 164        | 5 833 266        | 5 897 368        | 5 897 368        |
| по действующим договорам                        | 4 938 015        | 4 938 015        | 5 134 535        | 5 191 586        | 5 248 636        | 5 248 636        | 5 442 607        | 5 503 081        | 5 563 554        | 5 563 554        | 5 769 164        | 5 833 266        | 5 897 368        | 5 897 368        |
| по новым договорам                              |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| <b>Итого, потенциальный валовой доход</b>       | <b>4 938 015</b> | <b>4 938 015</b> | <b>5 134 535</b> | <b>5 191 586</b> | <b>5 248 636</b> | <b>5 248 636</b> | <b>5 442 607</b> | <b>5 503 081</b> | <b>5 563 554</b> | <b>5 563 554</b> | <b>5 769 164</b> | <b>5 833 266</b> | <b>5 897 368</b> | <b>5 897 368</b> |
| <b>ПОТЕРИ ПЛАТЕЖЕЙ</b>                          |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Потери от неполной загруженности помещений      |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Потери от неплатежей                            |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| <b>Итого, потери платежей</b>                   |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| <b>ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД</b>             | <b>4 938 015</b> | <b>4 938 015</b> | <b>5 134 535</b> | <b>5 191 586</b> | <b>5 248 636</b> | <b>5 248 636</b> | <b>5 442 607</b> | <b>5 503 081</b> | <b>5 563 554</b> | <b>5 563 554</b> | <b>5 769 164</b> | <b>5 833 266</b> | <b>5 897 368</b> | <b>5 897 368</b> |
| <b>ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ</b>                     |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Эксплуатационные и коммунальные расходы         |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Земельные платежи                               | (52 033)         | (52 033)         | (51 042)         | (51 609)         | (52 176)         | (52 176)         | (51 042)         | (51 609)         | (52 176)         | (52 176)         | (59 612)         | (60 274)         | (60 936)         | (60 936)         |
| Расходы на страхование                          | (13 197)         | (13 197)         | (12 945)         | (13 089)         | (13 233)         | (13 233)         | (12 945)         | (13 089)         | (13 233)         | (13 233)         | (12 945)         | (13 089)         | (13 233)         | (13 233)         |
| Налог на имущество                              | (128 979)        | (128 979)        | (128 979)        | (128 979)        | (128 979)        | (128 979)        | (128 979)        | (128 979)        | (128 979)        | (128 979)        | (150 635)        | (150 635)        | (150 635)        | (150 635)        |
| <b>Итого, операционные расходы</b>              | <b>(194 209)</b> | <b>(194 209)</b> | <b>(192 966)</b> | <b>(193 677)</b> | <b>(194 388)</b> | <b>(194 388)</b> | <b>(192 966)</b> | <b>(193 677)</b> | <b>(194 388)</b> | <b>(194 388)</b> | <b>(223 192)</b> | <b>(223 998)</b> | <b>(224 804)</b> | <b>(224 804)</b> |
| <b>ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД</b>                | <b>4 743 806</b> | <b>4 743 806</b> | <b>4 941 570</b> | <b>4 997 909</b> | <b>5 054 248</b> | <b>5 054 248</b> | <b>5 249 642</b> | <b>5 309 404</b> | <b>5 369 167</b> | <b>5 369 167</b> | <b>5 545 972</b> | <b>5 609 268</b> | <b>5 672 564</b> | <b>5 672 564</b> |
| <b>ПРОЧИЕ РАСХОДЫ</b>                           |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Брокерская комиссия за сдачу в аренду           |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Фонд капитальных затрат                         | (20 052)         | (20 243)         | (20 437)         | (20 635)         | (20 834)         | (21 036)         | (21 239)         | (21 443)         | (21 649)         | (21 857)         | (22 067)         | (22 276)         | (22 487)         | (22 700)         |
| <b>Итого, прочие расходы</b>                    | <b>(20 052)</b>  | <b>(20 243)</b>  | <b>(20 437)</b>  | <b>(20 635)</b>  | <b>(20 834)</b>  | <b>(21 036)</b>  | <b>(21 239)</b>  | <b>(21 443)</b>  | <b>(21 649)</b>  | <b>(21 857)</b>  | <b>(22 067)</b>  | <b>(22 276)</b>  | <b>(22 487)</b>  | <b>(22 700)</b>  |
| <b>Чистый денежный поток до налогообложения</b> | <b>4 723 754</b> | <b>4 723 562</b> | <b>4 921 133</b> | <b>4 977 274</b> | <b>5 033 414</b> | <b>5 033 213</b> | <b>5 228 402</b> | <b>5 287 961</b> | <b>5 347 517</b> | <b>5 347 309</b> | <b>5 523 905</b> | <b>5 586 992</b> | <b>5 650 076</b> | <b>5 649 864</b> |
| Фактор дисконтирования                          | 0,5916           | 0,5698           | 0,5492           | 0,5293           | 0,5100           | 0,4913           | 0,4735           | 0,4564           | 0,4397           | 0,4236           | 0,4082           | 0,3935           | 0,3791           | 0,3652           |
| <b>Дисконтированный денежный поток</b>          | <b>2 794 344</b> | <b>2 691 698</b> | <b>2 702 480</b> | <b>2 634 619</b> | <b>2 567 091</b> | <b>2 472 795</b> | <b>2 475 441</b> | <b>2 413 241</b> | <b>2 351 349</b> | <b>2 264 980</b> | <b>2 254 841</b> | <b>2 198 247</b> | <b>2 141 930</b> | <b>2 063 256</b> |

Источник: расчеты Исполнителя

## 2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

### Доходный подход

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

### Прогноз денежных потоков (продолжение)

| Номер периода                                   | 29               | 30               | 31               | 32               | 33               | 34               | 35               | 36               | 37               | 38               | 39               | 40               | 41                 | 42                 |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|--------------------|--------------------|
| Начало периода                                  | 1 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         | 1 июл 30         | 1 окт 30         | 1 янв 31           | 1 апр 31           |
| Конец периода                                   | 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        | 30 сен 30        | 31 дек 30        | 31 мар 31          | 30 июн 31          |
| <b>ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД</b>              |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                    |                    |
| Потенциальный доход от помещений                | 6 166 368        | 6 166 368        | 6 234 130        | 6 234 130        | 6 482 233        | 6 554 257        | 6 626 282        | 6 626 282        | 6 871 167        | 6 947 513        | 7 023 859        | 7 023 859        | 2 522 926          | 2 575 704          |
| по действующим договорам                        | 6 166 368        | 6 166 368        | 6 234 130        | 6 234 130        | 6 482 233        | 6 554 257        | 6 626 282        | 6 626 282        | 6 871 167        | 6 947 513        | 7 023 859        | 7 023 859        | 0                  | 0                  |
| по новым договорам                              |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  | 2 522 926          | 2 575 704          |
| <b>Итого, потенциальный валовой доход</b>       | <b>6 166 368</b> | <b>6 166 368</b> | <b>6 234 130</b> | <b>6 234 130</b> | <b>6 482 233</b> | <b>6 554 257</b> | <b>6 626 282</b> | <b>6 626 282</b> | <b>6 871 167</b> | <b>6 947 513</b> | <b>7 023 859</b> | <b>7 023 859</b> | <b>2 522 926</b>   | <b>2 575 704</b>   |
| <b>ПОТЕРИ ПЛАТЕЖЕЙ</b>                          |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                    |                    |
| Потери от неполной загруженности помещений      |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  | (2 144 487)        | (1 802 993)        |
| Потери от неплатежей                            |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                    |                    |
| <b>Итого, потери платежей</b>                   |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  | <b>(2 144 487)</b> | <b>(1 802 993)</b> |
| <b>ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД</b>             | <b>6 166 368</b> | <b>6 166 368</b> | <b>6 234 130</b> | <b>6 234 130</b> | <b>6 482 233</b> | <b>6 554 257</b> | <b>6 626 282</b> | <b>6 626 282</b> | <b>6 871 167</b> | <b>6 947 513</b> | <b>7 023 859</b> | <b>7 023 859</b> | <b>376 547</b>     | <b>768 848</b>     |
| <b>ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ</b>                     |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                    |                    |
| Эксплуатационные и коммунальные расходы         |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  | (1 312 702)        | (1 340 163)        |
| Земельные платежи                               | (60 109)         | (60 109)         | (60 770)         | (60 770)         | (59 612)         | (60 274)         | (60 936)         | (60 936)         | (59 612)         | (60 274)         | (60 936)         | (60 936)         | (69 074)           | (69 841)           |
| Расходы на страхование                          | (13 053)         | (13 053)         | (13 197)         | (13 197)         | (12 945)         | (13 089)         | (13 233)         | (13 233)         | (12 945)         | (13 089)         | (13 233)         | (13 233)         | (12 945)           | (13 089)           |
| Налог на имущество                              | (175 687)        | (175 687)        | (175 687)        | (175 687)        | (175 687)        | (175 687)        | (175 687)        | (175 687)        | (175 687)        | (175 687)        | (175 687)        | (175 687)        | (175 687)          | (175 687)          |
| <b>Итого, операционные расходы</b>              | <b>(248 849)</b> | <b>(248 849)</b> | <b>(249 653)</b> | <b>(249 653)</b> | <b>(248 243)</b> | <b>(249 050)</b> | <b>(249 856)</b> | <b>(249 856)</b> | <b>(248 243)</b> | <b>(249 050)</b> | <b>(249 856)</b> | <b>(249 856)</b> | <b>(1 570 408)</b> | <b>(1 598 780)</b> |
| <b>ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД</b>                | <b>5 917 518</b> | <b>5 917 518</b> | <b>5 984 477</b> | <b>5 984 477</b> | <b>6 233 989</b> | <b>6 305 208</b> | <b>6 376 426</b> | <b>6 376 426</b> | <b>6 622 923</b> | <b>6 698 463</b> | <b>6 774 003</b> | <b>6 774 003</b> | <b>(1 193 861)</b> | <b>(829 932)</b>   |
| <b>ПРОЧИЕ РАСХОДЫ</b>                           |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                    |                    |
| Брокерская комиссия за сдачу в аренду           |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  | (126 670)          | (127 898)          |
| Фонд капитальных затрат                         | (22 915)         | (23 124)         | (23 335)         | (23 548)         | (23 763)         | (23 972)         | (24 183)         | (24 396)         | (24 611)         | (24 849)         | (25 091)         | (25 334)         | (25 580)           | (25 828)           |
| <b>Итого, прочие расходы</b>                    | <b>(22 915)</b>  | <b>(23 124)</b>  | <b>(23 335)</b>  | <b>(23 548)</b>  | <b>(23 763)</b>  | <b>(23 972)</b>  | <b>(24 183)</b>  | <b>(24 396)</b>  | <b>(24 611)</b>  | <b>(24 849)</b>  | <b>(25 091)</b>  | <b>(25 334)</b>  | <b>(153 478)</b>   | <b>(154 967)</b>   |
| <b>Чистый денежный поток до налогообложения</b> | <b>5 894 603</b> | <b>5 894 394</b> | <b>5 961 141</b> | <b>5 960 929</b> | <b>6 210 226</b> | <b>6 281 236</b> | <b>6 352 243</b> | <b>6 352 030</b> | <b>6 598 312</b> | <b>6 673 614</b> | <b>6 748 913</b> | <b>6 622 000</b> | <b>(1 347 339)</b> | <b>(984 899)</b>   |
| Фактор дисконтирования                          | 0,3519           | 0,3391           | 0,3267           | 0,3147           | 0,3033           | 0,2923           | 0,2817           | 0,2713           | 0,2615           | 0,2520           | 0,2428           | 0,2339           | 0,2254             | 0,2173             |
| <b>Дисконтированный денежный поток</b>          | <b>2 074 064</b> | <b>1 998 699</b> | <b>1 947 556</b> | <b>1 876 025</b> | <b>1 883 531</b> | <b>1 836 282</b> | <b>1 789 262</b> | <b>1 723 548</b> | <b>1 725 379</b> | <b>1 682 060</b> | <b>1 638 954</b> | <b>1 549 124</b> | <b>(303 749)</b>   | <b>(214 022)</b>   |

Источник: расчеты Исполнителя

## 2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

### Доходный подход

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

### Прогноз денежных потоков (продолжение)

| Номер периода                                   | 43                 | 44                 | 45                 | 46                 | 47                 | 48                 | 49                 | 50                 | 51                 |
|---|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Начало периода                                  | 1 июл 31           | 1 окт 31           | 1 янв 32           | 1 апр 32           | 1 июл 32           | 1 окт 32           | 1 янв 33           | 1 апр 33           | 1 июл 33           |
| Конец периода                                   | 30 сен 31          | 31 дек 31          | 31 мар 32          | 30 июн 32          | 30 сен 32          | 31 дек 32          | 31 мар 33          | 30 июн 33          | 30 сен 33          |
| <b>ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД</b>              |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |
| Потенциальный доход от помещений                | 2 629 269          | 2 654 775          | 2 644 147          | 2 669 797          | 2 725 319          | 2 751 756          | 2 725 495          | 2 782 511          | 2 840 377          |
| по действующим договорам                        | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| по новым договорам                              | 2 629 269          | 2 654 775          | 2 644 147          | 2 669 797          | 2 725 319          | 2 751 756          | 2 725 495          | 2 782 511          | 2 840 377          |
| <b>Итого, потенциальный валовой доход</b>       | <b>2 629 269</b>   | <b>2 654 775</b>   | <b>2 644 147</b>   | <b>2 669 797</b>   | <b>2 725 319</b>   | <b>2 751 756</b>   | <b>2 725 495</b>   | <b>2 782 511</b>   | <b>2 840 377</b>   |
| <b>ПОТЕРИ ПЛАТЕЖЕЙ</b>                          |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |
| Потери от неполной загруженности помещений      | (1 446 098)        | (1 061 910)        | (661 037)          | (266 980)          | (272 532)          | (275 176)          | (272 550)          | (278 251)          | (284 038)          |
| Потери от неплатежей                            |                    |                    |                    | (12 014)           | (12 264)           | (12 383)           | (12 265)           | (12 521)           | (12 782)           |
| <b>Итого, потери платежей</b>                   | <b>(1 452 014)</b> | <b>(1 069 874)</b> | <b>(670 952)</b>   | <b>(278 994)</b>   | <b>(284 796)</b>   | <b>(287 558)</b>   | <b>(284 814)</b>   | <b>(290 772)</b>   | <b>(296 819)</b>   |
| <b>ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД</b>             | <b>1 177 255</b>   | <b>1 584 900</b>   | <b>1 973 195</b>   | <b>2 390 803</b>   | <b>2 440 523</b>   | <b>2 464 197</b>   | <b>2 440 681</b>   | <b>2 491 739</b>   | <b>2 543 557</b>   |
| <b>ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ</b>                     |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |
| Эксплуатационные и коммунальные расходы         | (1 368 033)        | (1 381 304)        | (1 375 775)        | (1 389 120)        | (1 418 009)        | (1 431 764)        | (1 418 101)        | (1 447 767)        | (1 477 875)        |
| Земельные платежи                               | (70 609)           | (70 609)           | (69 651)           | (69 651)           | (70 416)           | (70 416)           | (69 074)           | (69 841)           | (70 609)           |
| Расходы на страхование                          | (13 233)           | (13 233)           | (13 053)           | (13 053)           | (13 197)           | (13 197)           | (12 945)           | (13 089)           | (13 233)           |
| Налог на имущество                              | (175 687)          | (175 687)          | (203 651)          | (203 651)          | (203 651)          | (203 651)          | (203 651)          | (203 651)          | (203 651)          |
| <b>Итого, операционные расходы</b>              | <b>(1 627 562)</b> | <b>(1 640 832)</b> | <b>(1 662 129)</b> | <b>(1 675 475)</b> | <b>(1 705 272)</b> | <b>(1 719 028)</b> | <b>(1 703 770)</b> | <b>(1 734 348)</b> | <b>(1 765 367)</b> |
| <b>ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД</b>                | <b>(450 306)</b>   | <b>(55 932)</b>    | <b>311 066</b>     | <b>715 328</b>     | <b>735 251</b>     | <b>745 170</b>     | <b>736 910</b>     | <b>757 391</b>     | <b>778 190</b>     |
| <b>ПРОЧИЕ РАСХОДЫ</b>                           |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |
| Брокерская комиссия за сдачу в аренду           | (130 392)          | (131 657)          | (132 934)          |                    |                    | (41 626)           | (41 626)           | (41 626)           | (41 626)           |
| Фонд капитальных затрат                         | (26 078)           | (26 331)           | (26 587)           | (26 845)           | (27 105)           | (27 368)           | (27 633)           | (27 902)           | (28 172)           |
| <b>Итого, прочие расходы</b>                    | <b>(156 470)</b>   | <b>(157 988)</b>   | <b>(159 521)</b>   | <b>(26 845)</b>    | <b>(27 105)</b>    |                    |                    |                    |                    |
| Терминальная стоимость                          |                    |                    |                    |                    |                    | 22 834 034         |                    |                    |                    |
| Брокерская комиссия за продажу                  |                    |                    |                    |                    |                    | (114 170)          |                    |                    |                    |
| <b>Итого, доход от продажи Объекта</b>          |                    |                    |                    |                    |                    | <b>22 719 864</b>  |                    |                    |                    |
| <b>Чистый денежный поток до налогообложения</b> | <b>(606 777)</b>   | <b>(213 920)</b>   | <b>151 545</b>     | <b>688 484</b>     | <b>708 146</b>     | <b>22 719 864</b>  |                    |                    |                    |
| Фактор дисконтирования                          | 0,2094             | 0,2017             | 0,1943             | 0,1873             | 0,1804             | 0,1771             |                    |                    |                    |
| <b>Дисконтированный денежный поток</b>          | <b>(127 042)</b>   | <b>(43 145)</b>    | <b>29 449</b>      | <b>128 935</b>     | <b>127 777</b>     | <b>4 023 615</b>   |                    |                    |                    |

Источник: расчеты Исполнителя

**Стоимость Объекта на Дату оценки, полученная в рамках доходного подхода**

# 104 591 000 руб.

Значение стоимости приведено округленно, не включая НДС.

## 2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

### Сравнительный подход

#### Сравнительный подход

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

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

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

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

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

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

## 2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости Сравнительный подход

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

### Расчет рыночной цены продажи офисных помещений

| Характеристика  | Объект оценки   | Аналог 1  | Аналог 2  | Аналог 3  | Аналог 4  |
|---|---|---|---|---|---|
| Ссылка  |   |   | <a href="https://surgut.cian.ru/sale/commercial/226956459/">https://surgut.cian.ru/sale/commercial/226956459/</a> | <a href="https://bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=c4c866c3-e43b-4d67-b4b9-cd64f070e41b">https://bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=c4c866c3-e43b-4d67-b4b9-cd64f070e41b</a> | <a href="https://surgut.etagi.com/commerce/2431945/">https://surgut.etagi.com/commerce/2431945/</a> |
| Контакт   |   | Данные брокера  | Алексей,<br>+7 (982) 560-25-07  |   | Парамонов Николай,<br>+7 (950) 536-15-03  |
| Цена, руб./кв. м, с НДС                                     |   | 10 716  | 17 273  | 7 648   | 10 828  |
| Система налогообложения, наличие НДС                        |   | ОСН, НДС включен  | ОСН, НДС включен  | Реализация имущества в рамках процедуры банкротства, НДС не облагается  | ОСН, НДС включен  |
| Тип цены (предложение/сделка)                               |   | Сделка  | Предложение   | Сделка  | Предложение   |
| Корректировка   |   | 0,0%  | -16,0%  | 0,0%  | -16,0%  |
| Скорректированная цена                                      |   | 10 716  | 14 510  | 7 648   | 9 096   |
| Дата предложения/сделки                                     | 31.01.2021  | 3 квартал 2019 г.   | Февраль 2021 г.   | Январь 2020 г.  | Февраль 2021 г.   |
| Корректировка   |   | 9%  | 0%  | 9%  | 0%  |
| Скорректированная цена                                      |   | 11 678  | 14 510  | 8 335   | 9 096   |
| Фотография объекта  |  |   |                                |    |                  |
| Местоположение  | ул. Энергостроителей, д. 5<br>авт. ост. «ул. Энергостроителей»<br>2 минуты пешком | ул. Энергостроителей, д. 13/3<br>авт. ост. «ул. Энергостроителей»<br>5 минут пешком | ул. Энергостроителей, д. 6<br>авт. ост. «ул. Энергостроителей»<br>1 минута пешком                                 | ул. Базовая, д. 3/2,<br>авт. ост. «ЖБИ»<br>9 минут пешком   | ул. Аэрофлотская, д. 43/1,<br>авт. ост. «поселок Таежный»<br>5 минут пешком                         |
| Корректировка   |   | 0%  | 0%  | 0%  | 0%  |
| Общая площадь, кв. м  | 2 368,3   | 1 857,0   | 1 731,0   | 1 278,7   | 1 939,4   |
| Корректировка   |   | -2%   | -3%   | -5%   | -2%   |
| Совокупная корректировка                                    |   | -2%   | -3%   | -5%   | -2%   |
| Скорректированная цена                                      |   | 11 447  | 14 141  | 7 924   | 8 948   |
| Состояние отделки   | Стандартная отделка   | Стандартная отделка   | Стандартная отделка   | Стандартная отделка   | Стандартная отделка   |
| Корректировка   |   | 0   | 0   | 0   | 0   |
| Скорректированная цена                                      |   | 11 447  | 14 141  | 7 924   | 8 948   |
| Вес   |   | 25%   | 25%   | 25%   | 25%   |
| <b>Рыночная цена продажи, руб./кв. м, с НДС, округленно</b> | <b>10 600</b>   |   |   |   |   |
| <b>Рыночная цена продажи, руб./кв. м, без НДС</b>           | <b>8 833</b>  |   |   |   |   |
| <b>Стоимость Объекта оценки*, руб., без НДС</b>             | <b>20 919 983</b>   |   |   |   |   |

Источник: расчеты и предположения Исполнителя  
\* Без учета обременения долгосрочным договором аренды

## 2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости Сравнительный подход

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

При определении цены продажи мы применяли следующую последовательность корректировок:

**Корректировка на тип цены (сделка/ предложение).** Для объектов, предлагаемых на продажу, запрашиваемые цены, как правило, несколько выше тех цен, по которым фактически заключаются сделки. По данным Справочника Лейфера корректировка на предложение для офисно-торговых объектов на неактивном рынке находится в диапазоне 9,6% – 16,0% (стр. 411). По результатам анализа рынка и интервьюирования брокеров было выявлено, что сделки по продаже крупных коммерческих объектов в Сургуте в настоящее время единичны, корректировка на предложение соответствует верхней границе диапазона.

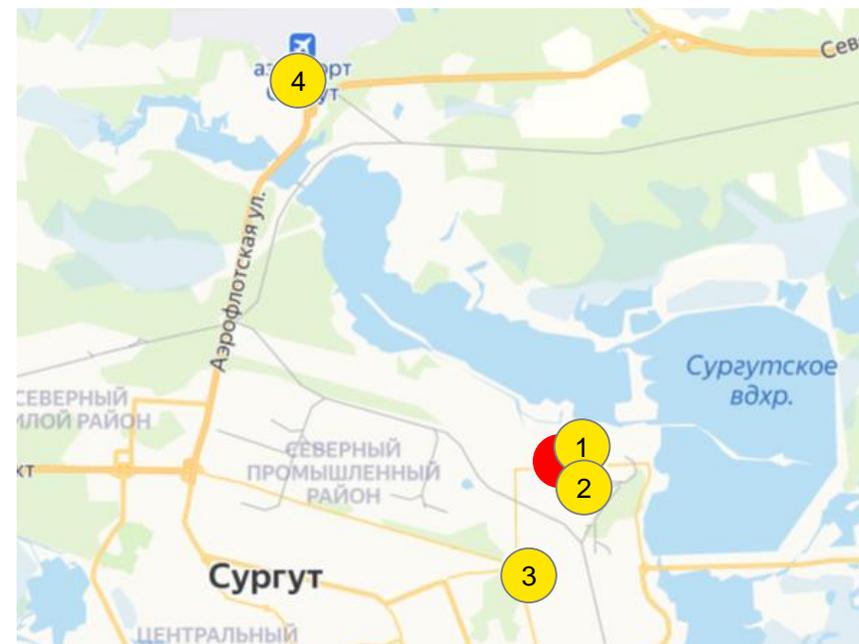
По результатам консультирования с брокером агентства недвижимости «Этажи», нами была получена информация о том, что аналог 1, который Исполнитель ранее наблюдал на рынке, в 3 квартале 2019 года был продан по цене, указанной в объявлении. Корректировка для данного аналога составляет 0%.

Аналог 3 был реализован на торгах в январе 2020 года. Корректировка для данного аналога составляет 0%.

**Корректировка на время сделки/ предложения.** Использованные для расчета аналоги 2 и 4 присутствовали на рынке недвижимости в феврале 2021 года, оценка проводится на дату 31 января 2021 года. Таким образом, корректировка на время предложения не применялась.

Аналог 1 был продан в 3 квартале 2019 года, аналог 3 - в январе 2020 года. По результатам анализа рынка, проведенного Исполнителем, рост рынка с 3 квартала 2019 года до Даты оценки составил 9%, рост рынка с января 2020 года до Даты оценки также составил 9% (за период с 3 квартала 2019 года по январь 2020 года рост рынка был равен 0%), в связи с чем корректировка для аналогов 1 и 3 составила 9%.

### Расположение объектов-аналогов



Источник: yandex.ru/maps

#### ● Объект оценки

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

## 2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости Сравнительный подход

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

Размер корректировок также был определен согласно Справочнику Лейфера (стр. 252).

Для расчета корректировки мы применяли следующую формулу:  
$$Y = 1,4448x^{(-0,082)}$$

### Корректировка на местоположение

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

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

### Корректировка на отделку и состояние помещений

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

### Корректировка на обременение (договор долгосрочной аренды)

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

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

Расчет корректировки проводился по следующему алгоритму:

1. Прогнозный период для расчета данной корректировки равен оставшемуся сроку текущего долгосрочного договора аренды (до 31.12.2030)
2. Мы спрогнозировали денежный поток по договору аренды, которым обременен Объект оценки (арендные платежи на кв. м).
3. Согласно действующему договору аренды, арендатор самостоятельно несет расходы на эксплуатацию помещений и коммунальные расходы. Так как рыночные ставки аренды включают данные расходы (кроме электричества), мы учли возникающую экономию (с учетом динамики рынка).
4. Мы спрогнозировали денежный поток на рыночных условиях (арендные платежи на кв. м по рыночной ставке аренды с учетом динамики изменения ставки аренды).
5. Мы посчитали разницу между доходом Объекта оценки от текущего договора аренды с учетом экономии на эксплуатационных и коммунальных расходах (кроме электричества), и потенциальным доходом исходя из рыночных ставок аренды с учетом ежеквартального рыночного роста.
6. Мы продисконтировали рассчитанную разницу, применив ставку дисконтирования в размере 16% (равную ставке дисконтирования в рамках доходного подхода).

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

## 2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости Сравнительный подход

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

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

| Период   | 01.02.2021-<br>31.12.2021 | 2022          | 2023          | 2024          | 2025          | 2026          | 2027          | 2028          | 2029          | 2030          |
|--|---------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <i>Рост рыночных ставок аренды</i>                               | 0,00%                     | 2,27%         | 4,04%         | 3,98%         | 3,88%         | 3,93%         | 3,90%         | 3,84%         | 3,70%         | 3,57%         |
| <b>Рыночная ставка аренды, руб./кв. м</b>                        | <b>3 912</b>              | <b>4 363</b>  | <b>4 538</b>  | <b>4 717</b>  | <b>4 901</b>  | <b>5 093</b>  | <b>5 290</b>  | <b>5 491</b>  | <b>5 691</b>  | <b>5 902</b>  |
| <i>Индексация ставки по договору</i>                             |                           | 6,00%         | 6,00%         | 6,00%         | 6,00%         | 6,00%         | 6,00%         | 6,00%         | 6,00%         | 6,00%         |
| Базовая ставка по договору, руб./кв. м                           | 8 918                     | 10 331        | 10 951        | 11 608        | 12 304        | 13 042        | 13 825        | 14 654        | 15 534        | 16 466        |
| <i>Рост эксплуатационных и коммунальных расходов</i>             | 0,83%                     | 2,27%         | 4,04%         | 3,98%         | 3,88%         | 3,93%         | 3,90%         | 3,84%         | 3,70%         | 3,57%         |
| Экономия на эксплуатационных и коммунальных расходах, руб./кв. м | 2 012                     | 2 271         | 2 362         | 2 454         | 2 550         | 2 650         | 2 752         | 2 855         | 2 959         | 3 071         |
| <b>Доход по договору с учетом экономии, руб./кв. м</b>           | <b>10 930</b>             | <b>12 602</b> | <b>13 312</b> | <b>14 062</b> | <b>14 854</b> | <b>15 692</b> | <b>16 577</b> | <b>17 510</b> | <b>18 492</b> | <b>19 537</b> |
| Разница  | 7 018                     | 8 239         | 8 774         | 9 345         | 9 953         | 10 599        | 11 287        | 12 019        | 12 801        | 13 635        |
| <b>Дисконтированная разница</b>                                  | <b>6 560</b>              | <b>6 684</b>  | <b>6 137</b>  | <b>5 635</b>  | <b>5 173</b>  | <b>4 749</b>  | <b>4 360</b>  | <b>4 003</b>  | <b>3 674</b>  | <b>3 374</b>  |
| Разница всего, руб./кв. м  | 50 351                    |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| Площадь, кв. м   | 1 692                     |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| <b>Корректировка, руб.</b>                                       | <b>85 213 494</b>         |               |               |               |               |               |               |               |               |               |

Источник: анализ Исполнителя

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

### Расчет стоимости Объекта оценки

| Стоимость, руб., без НДС | Корректировка на долгосрочный договор аренды, руб. | Стоимость Объекта оценки, руб., без НДС, округленно |
|--------------------------|--|---|
| 20 919 983               | 85 213 494   | 106 133 000   |

Источник: анализ Исполнителя, данные Заказчика

Стоимость Объекта на Дату оценки, полученная в рамках сравнительного подхода

# 106 133 000 руб.

Значение стоимости приведено округленно, не включая НДС.

## 2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

### Согласование результатов и вывод о стоимости

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

#### Согласование результатов и вывод о стоимости

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

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

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

В таблице ниже представлен результат согласования стоимости оцениваемого Объекта.

#### Согласование результатов

| Подход        | Стоимость, руб., без НДС, округленно | Вес подхода | Согласованная справедливая (рыночная) стоимость, руб., без НДС, округленно |
|---------------|--------------------------------------|-------------|--|
| Затратный     | Не применялся                        | -           |  |
| Сравнительный | 106 133 000                          | 50%         | 105 000 000  |
| Доходный      | 104 591 000                          | 50%         |  |

На основании проведенного исследования, описанного в настоящем Отчете, мы пришли к выводу, что справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки: нежилые помещения общей площадью 2 368,3 кв. м, расположенные по адресу г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5, на Дату оценки – 31.01.2021 составляет, округленно, без НДС:

**105 000 000 (Сто пять миллионов) рублей.**

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

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

# 3

## Приложения

| Содержание                                 | Стр. |
|--|------|
| Обзор макроэкономической ситуации          | 59   |
| Обзор рынка офисной недвижимости г. Сургут | 61   |
| Перечень использованных материалов         | 63   |
| Сведения об Оценщике                       | 65   |
| Копии интернет-страниц                     | 67   |
| Копии документов Заказчика                 | 75   |

## 3 Приложения

### Обзор макроэкономической ситуации

Макроэкономические данные по России

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...

**3 Приложения**

Макроэкономические факторы оказывают значительное влияние на развитие всех сегментов рынка недвижимости. В связи с этим, в этой части Отчета мы описываем важнейшие глобальные тенденции и состояние экономики РФ на начало 2021 года в контексте их влияния на российский рынок недвижимости.

#### Прогноз ИПЦ России по состоянию на январь 2021 года

| ИПЦ России, г/г, %      | 2021        | 2022        | 2023        | 2024        | 2025        | 2026        | 2027        |
|-------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| EIU                     | 4,1%        | 4,0%        | 4,0%        | 4,1%        | 4,1%        |             |             |
| Oxford Economics        | 3,9%        | 4,2%        | 3,9%        | 3,7%        | 3,9%        | 4,0%        | 3,8%        |
| ЦБ-базовый              | 3,8%        | 4,0%        | 4,0%        |             |             |             |             |
| МЭР-базовый             | 3,7%        | 4,0%        | 4,0%        |             |             |             |             |
| Центр развития НИУ ВШЭ  | 3,6%        | 4,0%        | 4,0%        | 3,8%        | 3,8%        | 3,8%        |             |
| <b>Среднее значение</b> | <b>3,8%</b> | <b>4,0%</b> | <b>4,0%</b> | <b>3,9%</b> | <b>3,9%</b> | <b>3,9%</b> | <b>3,8%</b> |

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

#### Экономическая ситуация

По данным Росстата, ВВП России в 2020 году снизился на 3,1%. Основными причинами падения стали ограничительные меры из-за коронавируса и снижение мировых цен на энергоресурсы.

Наибольшее падение было зафиксировано в гостиничном и ресторанном бизнесе (-24,1%), а также в транспортной (-10,3%) и культурно-спортивной (-11,4%) отраслях. Наибольший рост показали сферы финансов и страхования (+7,9%).

Согласно прогнозу ЦБ РФ от 23 октября 2020 года, в 2021 году ожидается рост ВВП на 3-4%, в 2022 – на 2,5-3,5%, что соответствует данным среднесрочного прогноза Минэкономразвития (3,3% и 3,4% соответственно).

Oxford Economics, в свою очередь, ожидает рост реального ВВП по итогам 2021 года на 1,1%.

## 3 Приложения

# Обзор макроэкономической ситуации

Макроэкономические данные по России

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

### Макроэкономика: влияние на рынок недвижимости

Влияние на рынок недвижимости оказали следующие основные факторы:

#### *Денежная масса:*

По данным ЦБ РФ, по состоянию на 1 января 2021 года увеличение денежной массы в национальном определении (денежного агрегата M2) к началу года составило 13,5%. На 1 декабря 2020 года данный показатель составил 8,6%.

#### *Инфляция:*

По итогам декабря 2020 года инфляция в годовом выражении составила 4,9% г/г (по сравнению с 4,4% г/г в ноябре и 3,0% г/г по итогам 2019 года).

В январе 2021 года рост потребительских цен замедлился в ежемесячном выражении до 0,67% м/м с 0,83% м/м в декабре.

#### *Уровень безработицы:*

По данным Минэкономразвития, в 2020 году рынок труда отреагировал на ухудшение экономической ситуации увеличением безработицы. Численность занятых снизилась на 1 331,7 тыс. человек (-1,9% г/г) и составила 70,6 млн человек. Общая численность безработных (по методологии Международной организации труда) увеличилась на 857,5 тыс. человек (+24,7% г/г) и составила 4,3 млн человек, при этом уровень безработицы вырос по сравнению с 2019 годом на 1,2 п.п. и составил в среднем 5,8% от рабочей силы.

#### *Индекс промышленного производства:*

По данным Росстата, индекс промышленного производства в четвертом квартале 2020 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,3%. В третьем квартале значение данного показателя находилось на уровне 95,2%.

#### *Цены на нефть:*

Средняя цена на нефть марки Urals в январе-декабре 2020 года сложилась в размере \$41,73 за баррель, в январе-декабре 2019 года - \$63,59 за баррель.

Средняя цена на нефть марки Urals в декабре 2020 года сложилась в размере \$49,37 за баррель, что на 23% ниже, чем в декабре 2019 года (\$64,47 за баррель).

#### *Ключевая ставка:*

По результатам заседания 23 октября 2020 года Совет директоров Банка России принял решение сохранить ключевую ставку на уровне 4,25%. По данным ЦБ, происходит усиление краткосрочных проинфляционных рисков, связанных с ситуацией на финансовых рынках, и рост геополитических рисков. Целесообразность дальнейшего снижения ключевой ставки будет оцениваться в соответствии с базовым прогнозом Банка России.

### 3 Приложения

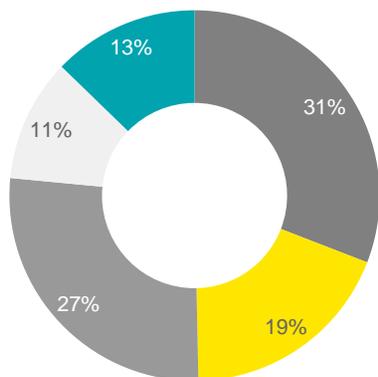
## Обзор рынка офисной недвижимости г. Сургут

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...

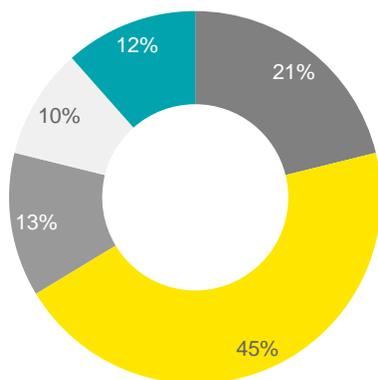
### 3 Приложения

#### Структура предложения офисной недвижимости в Сургуте по районам, февраль 2021 г.

##### Аренда



##### Продажа



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

#### Предложение офисной недвижимости

По данным ГБУ «Центр имущественных отношений», Сургут является крупнейшим рынком офисной недвижимости в ХМАО – Югра. На него приходится 36% от общего объема предложения.

При этом активность на внутреннем рынке продажи объектов можно охарактеризовать как низкую, на рынке аренды – как среднюю. Многие объекты экспонируются в течение длительного периода времени и не находят заинтересованных.

По данным «ЦИАН», по состоянию на февраль 2021 года в Сургуте к продаже предлагается около 90 объектов общей площадью около 40 000 кв. м, преобладают объекты площадью от 100 до 300 кв. м.

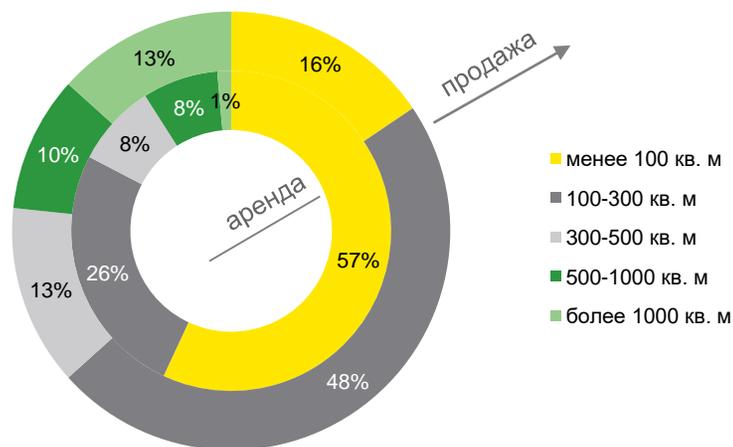
На Восточный район, в котором расположен Объект оценки, приходится почти половина всех предложений о продаже.

К аренде предлагается около 146 объектов суммарной площадью около 28 600 кв. м, 54% всего предложения приходится на объекты площадью менее 100 кв. м.

Уровень предложения объектов на продажу остался на уровне 3 квартала 2020 года, в то время как уровень предложения объектов в аренду существенно вырос.

По состоянию на февраль 2021 года деловая активность сосредоточена в Центральном, Восточном и Северо-восточном жилых районах.

#### Распределение предложения объектов офисного назначения в аренду и на продажу в Сургуте по площади, февраль 2021 г.



### 3 Приложения

## Обзор рынка офисной недвижимости г. Сургут

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...

### 3 Приложения

#### Ставки аренды

Диапазон запрашиваемых ставок аренды в феврале 2021 года по данным «ЦИАН» составил 2 750 – 19 500 руб./кв. м/год с НДС. Самые высокие ставки наблюдаются в бизнес-центрах, расположенных в центральной части города, таких как БЦ «на ул. Университетская, 4», БЦ «Север». Что касается объектов, сопоставимых с Объектом оценки, ставка аренды за офисные помещения площадью 30-50 кв. м варьируется от 4 800 до 5 400 руб./кв. м/год с НДС (4 000 – 4 500 руб./кв. м/год без НДС).

#### Цены продаж

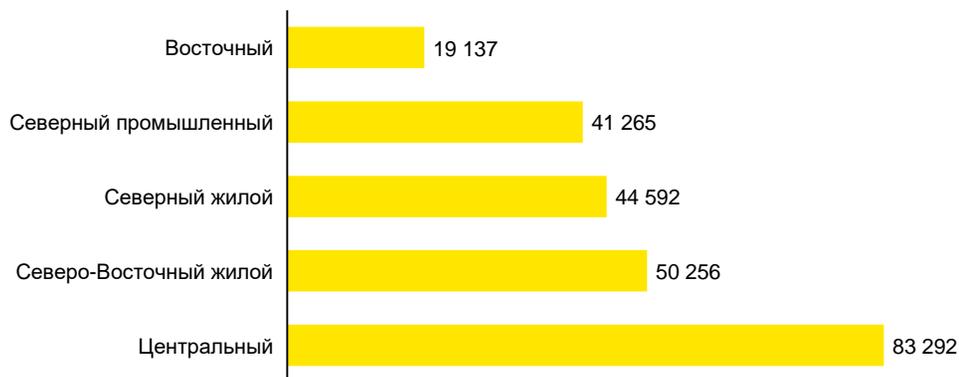
По результатам анализа предложений о продаже офисной недвижимости в Сургуте (по данным ресурсов «ЦИАН», «Домофонд», «Авито» и сайта агентства недвижимости «Этажи»), цены предложений значительно варьируются в зависимости от индивидуальных характеристик продаваемых объектов.

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

По данным ГБУ «Центр имущественных отношений», по состоянию на 2 квартал 2020 года для Восточного района, в котором расположен Объект оценки, была характерна минимальная стоимость квадратного метра. Средние цены продажи офисной недвижимости в разрезе районов представлены на графике ниже.

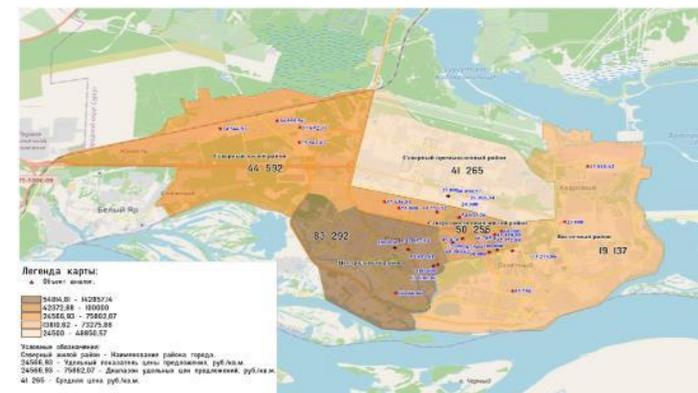
По состоянию на февраль 2021 года по данным «ЦИАН» средневзвешенная цена продажи офисного объекта в г. Сургут составила 39 000 руб./кв. м без учета НДС. Что касается объектов, сопоставимых с Объектом оценки (административные здания с кабинетной планировкой общей площадью от 1 000 кв. м, расположенные в промышленной зоне), диапазон цен предложений без учета НДС составляет 9 000 – 30 000 руб./кв. м. Наибольшая стоимость характерна для качественных зданий, расположенных в непосредственной близости от центра города.

#### Средние цены предложений офисной недвижимости в г. Сургут в разрезе районов, 2 кв. 2020 г., руб./кв. м.



Источник: ГБУ «Центр имущественных отношений»

#### Ценовое зонирование г. Сургут, 2 кв. 2020 г.



Источник: ГБУ «Центр имущественных отношений»

### 3 Приложения

## Перечень использованных материалов

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...

**3 Приложения**

### Перечень файлов, предоставленных Заказчиком

| Название файла  | Размер, байт |
|---|--------------|
| 20181227_ДС_аренда_Энергостроителей.pdf   | 4 479 612    |
| 20201228_ДС_Договор_аренды_(НПФП-ЮРИЦ).pdf  | 254 499      |
| 9.20181213 Дог аренды Энергостроителей №Д-ЮРИЦ-2018-0123 от 13.12.18 (НПФ - ЮРИЦ).pdf       | 15 173 574   |
| doc_201103170558.pdf  | 2 068 782    |
| Баланс, 2 форма ЮРИЦ.pdf  | 181 888      |
| ГБО Восток за 2019 ф1ф2.pdf   | 1 951 907    |
| ГБО ЮРИЦ за 2019 ф1ф2.pdf   | 181 183      |
| Договор страхования.pdf   | 4 287 168    |
| Расходы административного здания по адресу г. Сургут ул. Энергостроителей5 (002) (002).xlsx | 10 546       |
| Расходы административного здания по адресу г. Сургут ул. Энергостроителей5 (002) (003).xlsx | 19 020       |
| Сургут, Энергостроителей 5, этаж 1.pdf  | 320 527      |
| Сургут, Энергостроителей 5, этаж 2.pdf  | 317 470      |
| Сургут, Энергостроителей 5, этаж 3.pdf  | 315 495      |
| Счет-фактура № 7 от 31 января 2021 г.pdf  | 87 662       |
| Техпаспорт Энергостроителей 5.pdf   | 7 357 541    |
| Д-В-2020-5186.pdf   | 1 024 814    |
| 1Остаточная.xlsx  | 14 648       |

### 3 Приложения

## Перечень использованных материалов

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...

**3 Приложения**

#### Нормативно-правовые акты

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

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

Налоговый кодекс РФ

Гражданский кодекс РФ

Решение Сургутской городской думы от 26 октября 2005 г. №505-III ГД

Закон Ханты-Мансийского АО - Югры от 29 ноября 2010 г. №190-оз «О налоге на имущество организаций»

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

#### Учебно-методическая литература

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

«Справочник оценщика недвижимости» (Л. А. Лейфер, Нижний Новгород, 2020)

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

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

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

[www.hmao.move.ru](http://www.hmao.move.ru)

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

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

[bankrot.fedresurs.ru](http://bankrot.fedresurs.ru)

[www.surgut.etagi.com](http://www.surgut.etagi.com)

[www.surgut.restate.ru](http://www.surgut.restate.ru)

### 3 Приложения

## Сведения об Оценщике

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



### 3 Приложения

## Сведения об Оценщике

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

ИНГОССТРАХ

### ДОГОВОР (ПОЛИС) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

№ 433-069650/20

«02» сентября 2020 г.

г. Москва

|   |  |
|---|--|
| <b>1. СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>   | 1.1. Архангельская Ольга Юрьевна<br>Паспортные данные: серия 4519 номер 076944, выдан ГУ МВД России по г. Москве, код подразделения 770-004, 03.25.2019<br>Адрес регистрации: 115035, г. Москва, Космодамианская наб., дом 40-42, строение 3, кв. 243  |
| <b>2. СТРАХОВЩИК:</b>   | 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»<br>Россия, Москва, ул. Патиницкая, 12 стр.2.  |
| <b>3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):</b> | 3.1. С «02» сентября 2020 года по «01» сентября 2021 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.<br>3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причинённого в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.<br>3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.  |
| <b>4. СТРАХОВАЯ СУММА:</b>  | 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере <b>1 000 000 (Один миллион) рублей</b> .<br>4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере <b>100 000 (Сто тысяч) рублей</b> .  |
| <b>5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:</b>   | 5.1. <b>2 000 (Две тысячи) рублей</b> за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счётом в срок по <b>16.09.2020 г.</b><br>5.2. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (ООО «Эрист энд Янг – оценка и консультационные услуги», 115035, Москва, Садовническая наб., д.77, стр.1, ИНН 7705637264).<br>При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежаще исполнившим свою обязанность по оплате согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счёт плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счёт получателя.<br>При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечёт каких-либо правовых последствий для его сторон. |
| <b>6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:</b>  | 6.1. Настоящий Договор заключён и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019г. (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).<br>Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.   |
| <b>7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>   | 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.<br>7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением соглашающихся со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.  |
| <b>8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>   | 8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.<br>8.2. Страховым случаем также является возмещение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.  |

1

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

**9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховником 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.

**10. ФРАНШИЗА:**

10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.

**11. УВЕДОМЛЕНИЯ:**

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

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

СТРАХОВАТЕЛЬ:  
Архангельская Ольга Юрьевна  
Страхователь: 

СТРАХОВЩИК:  
СПАО «Ингосстрах»  
От Страховщика:  
Верховский А.В., Начальник отдела страхования гражданско-  
ответственности, действующий на основании доверенности №7684561-  
420 от 24.09.2020  


2

### 3 Приложения

## Копии интернет-страниц

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...

**3 Приложения**

### Расчет рыночной арендной ставки офисных помещений

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

#### Аналог 1

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

В результате общения с брокером было уточнено, что в данном здании возможна аренда помещения общей площадью 40 кв. м.

**9 000 Р**  
Без комиссии  
Без залога

**Офис, 20 м<sup>2</sup>**

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

★ В избранное  
🏠 Получить похожие объявления

#### Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость  
Комиссия: нет  
Залог: нет  
Класс здания:  
Площадь: 20 м<sup>2</sup>  
Цена: 9 000 Р  
Цена за м<sup>2</sup>: 450 Р  
Тип объекта: Офис

Дата публикации объявления: 24/6/2014  
Дата обновления объявления: 19/1/2021  
Номер в каталоге: 103839591



Связаться с владельцем

Показать номер

**Офис, 20 м<sup>2</sup>**

Сдаются в аренду офисные от 20м2 и отдельные складские от 60м2 помещения. Круглосуточная охрана и видеонаблюдение, удобное месторасположение, автобусная остановка, хороший ремонт, домашняя атмосфера и доброжелательное отношение!!!  
Индивидуальный подход к каждому арендатору!!!

## 3 Приложения

### Копии интернет-страниц

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

## Расчет рыночной арендной ставки офисных помещений

### Аналог 2

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

В результате общения с брокером было уточнено, что в данном здании возможна аренда помещения общей площадью 36 кв. м.

**8 010 Р**  
Без комиссии  
Без залога

#### Офис, 18 м<sup>2</sup>

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

★ В избранное

📌 Получить похожие объявления



#### Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость  
Комиссия: нет  
Залог: нет  
Класс здания:  
Площадь: 18 м<sup>2</sup>  
Цена: 8 010 Р  
Цена за м<sup>2</sup>: 445 Р  
Тип объекта: Офис

Дата публикации объявления: 24/9/2014  
Дата обновления объявления: 17/2/2021  
Номер в каталоге: 1594702175

[Связаться с владельцем](#)

[Показать номер](#)

#### Офис, 18 м<sup>2</sup>

Сдаются офисные помещения площадью от 16 до 1 420 м<sup>2</sup>. (частично меблированные). Здание находится на пересечении улиц Энергостроителей и проезда Васильева. Есть помещения различных комбинаций - с приемной, общим коридором и т.д. Круглосуточная охрана, по периметру здания и внутри. Видеонаблюдение. Дизель генераторная установка АВР. Цена Арендной платы будет составлять в зависимости от занимаемой площади арендуемого помещения. Есть автостоянка. С торца здания расположено кафе с отдельным входом.

### 3 Приложения

## Копии интернет-страниц

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...

**3 Приложения**

## Расчет рыночной арендной ставки офисных помещений

### Аналог 3

<https://surgut.cian.ru/rent/commercial/192544091/>

В результате общения с брокером было уточнено, что в данном здании возможна аренда помещения общей площадью 40 кв. м.

2/17/2021 Сдам офис 1000м² Электротехническая ул., 21, Сургут, Ханты-Мансийский АО - база ЦИАН, объявление 192544091

**Офис (В), 1 000 м²**  
в бизнес-центре «на ул. Электротехническая, 21»  
Ханты-Мансийский АО, Сургут, Электротехническая ул., 21



**400 000 Р/мес.**  
Включены НДС; без комиссии

**Деловой Дом на  
Архиерейской**  
Отдел аренды  
Нет отзывов



**+7 346 255-  
07-88**

**1 000 м²** **3 из 3** **Свободно** **В**  
Площадь Этаж Помещение Класс

Офисный центр на ул. Электротехническая, 21 - современное здание, обладающее просторными офисными помещениями. Объект расположен за пределами городской суеты, но при этом лишь в 10 минутах езды до центра города.

Офисный блок - 1000 кв. м.

Все помещения в хорошем состоянии, перед кабинетами руководителей холл, просторная приемная, имеется отдельный санузел.  
Характеристики помещения:

- 3 этаж;
- здание расположено на охраняемой территории;
- большая благоустроенная парковка;
- территория ухоженная, подъездные пути с твердым асфальтовым покрытием всегда в отличном состоянии;
- организована доставка общественным транспортом;
- хорошая транспортная развязка, до центра города 10 минут, долгосрочному арендатору **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**;
- в самом здании имеется пост охраны, организована уборка помещений и территории.

Цена: 400 руб./кв.м.

### 3 Приложения

## Копии интернет-страниц

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...

### 3 Приложения

## Расчет рыночной арендной ставки офисных помещений

### Аналог 4

[https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya\\_nedvizhimost/meblirovannye\\_ofisy\\_v\\_arendu\\_1899610197](https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/meblirovannye_ofisy_v_arendu_1899610197)

В результате общения с брокером было уточнено, что в данном здании возможна аренда помещения общей площадью 45 кв. м.

## Меблированные офисы в аренду

Добавить в избранное

Добавить заметку

24 января в 12:13

450 Р в месяц за м<sup>2</sup>

без залога

Показать телефон  
в 904 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Ольга

Арендодатель

На Авито с марта 2014

Завершено 10 объявлений

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1899610197, 1757 (+4)

Сдаются в аренду офисные помещения на первой линии ул. Энергостроителей, на 1-м, 2-м и 3-м этажах. Оплата коммунальных услуг входит в стоимость аренды. Меблированные кабинеты разной площади, есть возможность устроить приемную. На этаже: санузел (м, ж), кухня. Связь, интернет, охрана, видеонаблюдение.. Стоянка. Рядом автобусная остановка. Возможна аренда отдельных кабинетов от 15

[https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya\\_nedvizhimost/meblirovannye\\_ofisy\\_v\\_arendu\\_1899610197](https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/meblirovannye_ofisy_v_arendu_1899610197)

17/2021

Меблированные офисы в аренду в Сургуте | Аренда коммерческой недвижки

до 45 м2 по цене от 450 до 550 руб/м2, актового зала. При заключении долгосрочного договора - скидка.

### 3 Приложения

## Копии интернет-страниц

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

### Расчет рыночной цены продажи офисных помещений

#### Аналог 1 (сделка)

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

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

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

13282218    Купить офис на улице Энергостроителей в Сургуте, 2781050

**ЭТАЖИ**    Сургут    +7 (3462) 76-95-14    Вызвать фото: 8 000 руб 20.00    PRUB    Войти

Каталог квартир    Новостройки    Дома, дачи, участки    Архитектура    Коммерческая    Гаражи    Ипотека    ПИК    Бизнес    Журнал    Этажи    Выкуп    Еще

Панель    Коммерческая недвижимость    Офисы    Восточный р-н    Энергостроителей    Вид объекта: 2781050

Об этом объекте еще никто не написал

**Паранов Николай Анатольевич**  
Свяжитесь со мной!  
+7 950 ... Показать  
или оставьте заявку, чтобы мы могли связаться с вами персонально

Посмотреть 45 фотографий

**Офис, 1857 м<sup>2</sup>**    **19 900 000 ₽**    Ваш телефон

Восточный р-н, ул. Энергостроителей    На карте    10 716 ₽ за м<sup>2</sup>    Звонить

Стоимость услуг для покупателя: 229 000 ₽    Отправить заявку вы можете на любом персональном устройстве

В избранное    Сообщить о проблеме

История цен: 13282218    15

#### Описание

48 просмотров

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

#### Характеристики

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



### 3 Приложения

## Копии интернет-страниц

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...

**3 Приложения**

## Расчет рыночной цены продажи офисных помещений

### Аналог 2

<https://surgut.cian.ru/sale/commercial/226956459/>

#### Здание (В+), 1 732 м<sup>2</sup>

Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Энергостроителей, 6



1 732 м<sup>2</sup>

Площадь

3 этажа

Этажность

В+

Класс

29 900 000 ₽ ↓

Включены НДС

ID 27465032

+7 982 560-  
25-07

Предлагается к покупке капитальное 3-х этажное офисное здание в районе ГРЭС-1, площадью 1732 м<sup>2</sup>. Здание находится на первой линии. Большая парковка, удобные подъездные пути, близость к городу, все это позволит Вам оперативно решать производственные, либо иные задачи, а партнерам легко Вас находить!

Здание в собственности, земельный участок площадью 2383 м<sup>2</sup> в долгосрочной аренде (до 2065 г.).

На сегодняшний день не занятые собственником помещения заняты арендаторами, которые приносят дополнительный доход.

Летом была произведена замена кровли. Внутри установлены счетчики тепла и воды.

Отопление, горячая и холодная вода, канализация - центральные. По 2 санузла на этаже. Везде установлены пластиковые окна, так же имеется видеонаблюдение. На входе организован пропускной режим с турникетом.

Периметр территории окружен многолетними березами, отделяя здание от оживленной трассы! Звоните, заинтересованным в покупке хороший торг!

## Расчет рыночной цены продажи офисных помещений

### Аналог 3 (торги)

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

#### Карточка торгов

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

#### Лот № 1

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

#### Лот № 1

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

#### Предмет торгов

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

[подробнее...](#)

#### Классификация имущества

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

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

#### Обоснование итогового решения

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

### 3 Приложения

#### Копии интернет-страниц

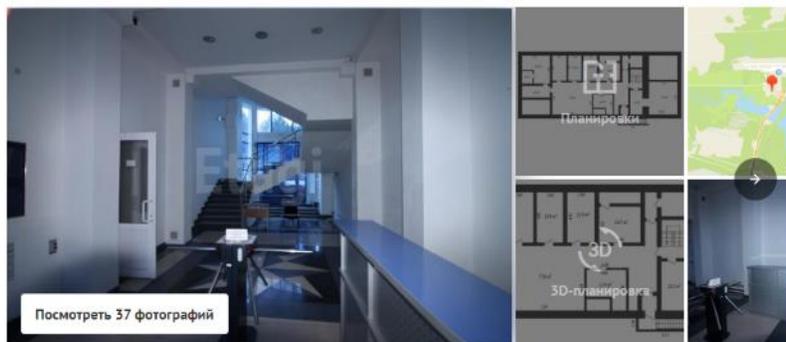
Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...

**3 Приложения**

## Расчет рыночной цены продажи офисных помещений

### Аналог 4

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



Офис, 1939.4 м<sup>2</sup>

21 000 000 ₽

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

10 828 ₽ за м<sup>2</sup>

### Описание

140 просмотров, [Показать дату изменения](#)

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

**Берегите себя – оставайтесь дома!**

**МЫ ВСЕГДА НА СВЯЗИ!**

[Узнать подробнее](#)



### Характеристики

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

### 3 Приложения

## Копии документов Заказчика

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

**Бухгалтерский баланс**  
на 31 декабря 2019 г.

|                          |            |    |
|--------------------------|------------|----|
| Коды                     |            |    |
| 0710001                  |            |    |
| Дата (число, месяц, год) | 31         | 12 |
| 58147624                 |            |    |
| ИНН                      | 7705424509 |    |
| 35.14                    |            |    |
| 12267                    | 16         |    |
| 384                      |            |    |

Организация **Акционерное общество "Энергосбытовая компания "Восток"** по ОКПО **7705424509**  
Идентификационный номер налогоплательщика по ИНН **35.14**  
Вид экономической деятельности **Торговля электроэнергией** по **12267**  
Организационно-правовая форма / форма собственности **Акционерное общество** по ОКФС / ОКФС **16**  
Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ **384**  
Местонахождение (адрес) **119121, Москва г, Бурденко ул, д. № 22**

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

| Пояснения                     | Наименование показателя                                    | Код         | На 31 декабря 2019 г. | На 31 декабря 2018 г. | На 31 декабря 2017 г. |
|-------------------------------|--|-------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>АКТИВ</b>                  |  |             |                       |                       |                       |
| <b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b> |  |             |                       |                       |                       |
|                               | Нематериальные активы                                      | 1110        | 348 577               | 149 798               | 1 391                 |
|                               | Результаты исследований и разработок                       | 1120        | -                     | -                     | -                     |
|                               | Нематериальные поисковые активы                            | 1130        | -                     | -                     | -                     |
|                               | Материальные поисковые активы                              | 1140        | -                     | -                     | -                     |
|                               | Основные средства  | 1150        | 3 944 803             | 3 025 461             | 1 736 219             |
|                               | Доходные вложения в материальные ценности                  | 1160        | 5 048                 | -                     | -                     |
|                               | Финансовые вложения  | 1170        | 2 866 135             | 2 483 175             | 2 564 290             |
|                               | Отложенные налоговые активы                                | 1180        | 126 952               | 92 761                | 97 198                |
|                               | Прочие внеоборотные активы                                 | 1190        | 28 479                | 21 082                | 21 353                |
|                               | <b>Итого по разделу I</b>                                  | <b>1100</b> | <b>7 319 894</b>      | <b>5 772 277</b>      | <b>4 420 451</b>      |
| <b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>   |  |             |                       |                       |                       |
|                               | Запасы   | 1210        | 53 753                | 50 082                | 43 290                |
|                               | Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям  | 1220        | 105 539               | 50 871                | 29 126                |
|                               | Дебиторская задолженность                                  | 1230        | 5 746 142             | 4 923 570             | 3 658 043             |
|                               | в том числе:   |             |                       |                       |                       |
|                               | Долгосрочная дебиторская задолженность                     |             | 160 911               | 199 316               | 113 635               |
|                               | Краткосрочная дебиторская задолженность                    |             | 5 585 231             | 4 724 254             | 3 544 409             |
|                               | в том числе:   |             |                       |                       |                       |
|                               | авансы выданные  |             | 175 071               | 111 607               | 59 713                |
|                               | расчеты с покупателями и заказчиками                       |             | 3 898 752             | 4 062 988             | 3 158 105             |
|                               | прочая дебиторская задолженность                           |             | 1 511 408             | 549 659               | 326 591               |
|                               | Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) | 1240        | 1 324 888             | 1 371 155             | 957 664               |
|                               | Денежные средства и денежные эквиваленты                   | 1250        | 62 772                | 28 532                | 51 631                |
|                               | Прочие оборотные активы                                    | 1260        | 3 215                 | 5 549                 | 645                   |
|                               | <b>Итого по разделу II</b>                                 | <b>1200</b> | <b>7 296 308</b>      | <b>6 429 759</b>      | <b>4 740 399</b>      |
|                               | <b>БАЛАНС</b>  | <b>1600</b> | <b>14 616 303</b>     | <b>12 202 036</b>     | <b>9 160 850</b>      |

6

форма 0710001 с.2

| Пояснения                             | Наименование показателя  | Код         | На 31 декабря 2019 г. | На 31 декабря 2018 г. | На 31 декабря 2017 г. |
|---------------------------------------|--|-------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>ПАССИВ</b>                         |  |             |                       |                       |                       |
| <b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>         |  |             |                       |                       |                       |
|                                       | Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей) | 1310        | 770 000               | 770 000               | 770 000               |
|                                       | Собственные акции, выкупленные у акционеров                            | 1320        | -                     | -                     | -                     |
|                                       | Переоценка внеоборотных активов  | 1340        | 889 217               | 755 641               | -                     |
|                                       | Добавочный капитал (без переоценки)                                    | 1350        | -                     | -                     | -                     |
|                                       | Резервный капитал  | 1360        | 38 500                | 38 500                | 5                     |
|                                       | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)                           | 1370        | 2 477 813             | 2 354 754             | 2 217 799             |
|                                       | <b>Итого по разделу III</b>  | <b>1300</b> | <b>4 155 330</b>      | <b>3 918 895</b>      | <b>2 987 804</b>      |
| <b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b> |  |             |                       |                       |                       |
|                                       | Заемные средства   | 1410        | -                     | -                     | -                     |
|                                       | Отложенные налоговые обязательства                                     | 1420        | 52 579                | 113 526               | 6 437                 |
|                                       | Оценочные обязательства  | 1430        | -                     | -                     | -                     |
|                                       | Прочие обязательства   | 1450        | -                     | -                     | -                     |
|                                       | <b>Итого по разделу IV</b>   | <b>1400</b> | <b>52 579</b>         | <b>113 526</b>        | <b>6 437</b>          |
| <b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b> |  |             |                       |                       |                       |
|                                       | Заемные средства   | 1510        | 3 882 786             | 3 732 325             | 1 547 155             |
|                                       | Кредиторская задолженность   | 1520        | 6 305 643             | 4 251 064             | 4 426 602             |
|                                       | в том числе:   |             |                       |                       |                       |
|                                       | расчеты с поставщиками и подрядчиками                                  |             | 4 690 351             | 3 379 761             | 3 530 604             |
|                                       | авансы полученные  |             | 352 700               | 268 382               | 432 883               |
|                                       | прочая кредиторская задолженность                                      |             | 1 262 592             | 602 911               | 463 115               |
|                                       | Доходы будущих периодов  | 1530        | -                     | -                     | -                     |
|                                       | Оценочные обязательства  | 1540        | 219 955               | 186 228               | 191 062               |
|                                       | Прочие обязательства   | 1550        | -                     | -                     | 1 790                 |
|                                       | <b>Итого по разделу V</b>  | <b>1500</b> | <b>10 408 394</b>     | <b>8 169 615</b>      | <b>6 166 609</b>      |
|                                       | <b>БАЛАНС</b>  | <b>1700</b> | <b>14 616 303</b>     | <b>12 202 036</b>     | <b>9 160 850</b>      |



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

25 марта 2020 г.

7

### 3 Приложения

## Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...

### 3 Приложения

**Отчет о финансовых результатах**  
за Январь - Декабрь 2019 г.

форма по ОКУД  
0710002  
Дата (число, месяц, год)  
31 12 2019

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

форма 0710002 с.2

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



Руководитель Ромашев Максим Павлович  
(подпись) (расшифровка подписи)

25 марта 2020 г.

8

9

### 3 Приложения

## Копии документов Заказчика

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

#### Бухгалтерский баланс на 30 сентября 2020 г.

|  |   |         |
|--|---|---------|
| Форма по ОКУД  | 0710001   |         |
| Дата (число, месяц, год)   | 30  | 09 2020 |
| Организация  | Акционерное общество "Энергосбытовая компания "Восток"              |         |
| Идентификационный номер налогоплательщика  | ИНН 58147624  |         |
| Идентификационный номер налогоплательщика  | ИНН 7705424509  |         |
| Вид экономической деятельности   | 35.14   |         |
| Организационно-правовая форма / форма собственности  | 12267 16  |         |
| Непубличные акционерные общества / Частная собственность   | по ОКОПФ / ОКФС   |         |
| Единица измерения: в тыс. рублей   | по ОКЕИ 384   |         |
| Местонахождение (адрес)  | 119121, Москва г, Бурденко ул, д. № 22                              |         |
| Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту   | <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ |         |
| Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора |   |         |
| Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора         | ИНН   |         |
| Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора    | ОГРН / ОГРНИП   |         |

| Пояснения                     | Наименование показателя                                    | Код         | На 30 сентября 2020 г. | На 31 декабря 2019 г. | На 31 декабря 2018 г. |
|-------------------------------|--|-------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>АКТИВ</b>                  |  |             |                        |                       |                       |
| <b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b> |  |             |                        |                       |                       |
|                               | Нематериальные активы                                      | 1110        | 330 820                | 348 577               | 149 798               |
|                               | Результаты исследований и разработок                       | 1120        | -                      | -                     | -                     |
|                               | Нематериальные поисковые активы                            | 1130        | -                      | -                     | -                     |
|                               | Материальные поисковые активы                              | 1140        | -                      | -                     | -                     |
|                               | Основные средства  | 1150        | 3 975 013              | 3 944 803             | 3 025 461             |
|                               | Доходные вложения в материальные ценности                  | 1160        | 93 455                 | 5 048                 | -                     |
|                               | Финансовые вложения  | 1170        | 2 885 379              | 2 866 135             | 2 483 176             |
|                               | Отложенные налоговые активы                                | 1180        | 239 053                | 126 952               | 92 761                |
|                               | Прочие внеоборотные активы                                 | 1190        | 25 060                 | 28 479                | 21 081                |
|                               | <b>Итого по разделу I</b>                                  | <b>1100</b> | <b>7 548 780</b>       | <b>7 319 994</b>      | <b>5 772 276</b>      |
| <b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>   |  |             |                        |                       |                       |
|                               | Запасы   | 1210        | 55 812                 | 53 753                | 50 082                |
|                               | Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям  | 1220        | 2                      | 105 538               | 50 871                |
|                               | Дебиторская задолженность                                  | 1230        | 5 219 856              | 5 746 142             | 4 923 570             |
|                               | в том числе:   |             |                        |                       |                       |
|                               | Долгосрочная дебиторская задолженность                     | 12301       | 247 736                | 160 911               | 199 316               |
|                               | Краткосрочная дебиторская задолженность                    | 12302       | 4 972 120              | 5 585 231             | 4 724 254             |
|                               | в том числе:   |             |                        |                       |                       |
|                               | Авансы выданные  | 12303       | 159 255                | 175 071               | 111 607               |
|                               | Расчеты с покупателями и заказчиками                       | 12304       | 3 599 288              | 3 898 752             | 4 062 988             |
|                               | Прочая дебиторская задолженность                           | 12305       | 1 213 577              | 1 511 408             | 549 659               |
|                               | Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) | 1240        | 1 322 960              | 1 324 888             | 1 371 155             |
|                               | Денежные средства и денежные эквиваленты                   | 1250        | 17 722                 | 62 772                | 28 532                |
|                               | Прочие оборотные активы                                    | 1260        | 2 929                  | 3 215                 | 5 549                 |
|                               | <b>Итого по разделу II</b>                                 | <b>1200</b> | <b>6 619 281</b>       | <b>7 296 308</b>      | <b>6 429 759</b>      |
|                               | <b>БАЛАНС</b>  | <b>1600</b> | <b>14 168 061</b>      | <b>14 616 303</b>     | <b>12 202 036</b>     |

Форма 0710001 с 2

| Пояснения                             | Наименование показателя  | Код         | На 30 сентября 2020 г. | На 31 декабря 2019 г. | На 31 декабря 2018 г. |
|---------------------------------------|--|-------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>ПАССИВ</b>                         |  |             |                        |                       |                       |
| <b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>         |  |             |                        |                       |                       |
|                                       | Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей) | 1310        | 770 000                | 770 000               | 770 000               |
|                                       | Собственные акции, выкупленные у акционеров                            | 1320        | -                      | -                     | -                     |
|                                       | Переоценка внеоборотных активов  | 1340        | 869 217                | 869 217               | 755 641               |
|                                       | Добавочный капитал (без переоценки)                                    | 1350        | -                      | -                     | -                     |
|                                       | Резервный капитал  | 1360        | 38 500                 | 38 500                | 38 500                |
|                                       | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)                           | 1370        | 2 127 483              | 2 477 613             | 2 354 755             |
|                                       | <b>Итого по разделу III</b>  | <b>1300</b> | <b>3 805 200</b>       | <b>4 155 330</b>      | <b>3 918 896</b>      |
| <b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b> |  |             |                        |                       |                       |
|                                       | Заемные средства   | 1410        | -                      | -                     | -                     |
|                                       | Отложенные налоговые обязательства                                     | 1420        | 104 986                | 52 579                | 113 526               |
|                                       | Оценочные обязательства  | 1430        | -                      | -                     | -                     |
|                                       | Прочие обязательства   | 1450        | -                      | -                     | -                     |
|                                       | <b>Итого по разделу IV</b>   | <b>1400</b> | <b>104 986</b>         | <b>52 579</b>         | <b>113 526</b>        |
| <b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b> |  |             |                        |                       |                       |
|                                       | Заемные средства   | 1510        | 3 999 994              | 3 882 786             | 3 732 326             |
|                                       | Кредиторская задолженность   | 1520        | 6 110 307              | 6 305 643             | 4 251 064             |
|                                       | в том числе:   |             |                        |                       |                       |
|                                       | Расчеты с поставщиками и подрядчиками                                  | 15201       | 4 868 367              | 4 690 351             | 3 379 761             |
|                                       | Авансы полученные  | 15202       | 342 333                | 352 700               | 268 392               |
|                                       | Прочая кредиторская задолженность                                      | 15203       | 899 607                | 1 262 592             | 602 911               |
|                                       | Доходы будущих периодов  | 1530        | 542                    | -                     | -                     |
|                                       | Оценочные обязательства  | 1540        | 147 032                | 219 965               | 186 226               |
|                                       | Прочие обязательства   | 1550        | -                      | -                     | -                     |
|                                       | <b>Итого по разделу V</b>  | <b>1500</b> | <b>10 257 875</b>      | <b>10 408 394</b>     | <b>8 169 615</b>      |
|                                       | <b>БАЛАНС</b>  | <b>1700</b> | <b>14 168 061</b>      | <b>14 616 303</b>     | <b>12 202 036</b>     |



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

30 октября 2020 г.

### 3 Приложения

## Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...

### 3 Приложения

#### Отчет о финансовых результатах за Январь - Сентябрь 2020 г.

|   |  |                 |            |
|---|--|-----------------|------------|
| Форма по ОКУД                                       |  | Коды            |            |
|   |  | 0710002         |            |
| Дата (число, месяц, год)                            | 30   09   2020   |                 |            |
| 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 | Акционерное общество                                   | по ОКОПФ / ОКФС | 47   34    |
| Единица измерения:                                  | в тыс. рублей  | по ОКЕИ         | 384        |

| Пояснения | Наименование показателя                 | Код  | За Январь -<br>Сентябрь 2020 г. | За Январь -<br>Сентябрь 2019 г. |
|-----------|---|------|---------------------------------|---------------------------------|
|           | Выручка                                 | 2110 | 25 246 776                      | 25 029 662                      |
|           | Себестоимость продаж                    | 2120 | (13 738 103)                    | (14 054 656)                    |
|           | Валовая прибыль (убыток)                | 2100 | 11 508 673                      | 10 975 006                      |
|           | Коммерческие расходы                    | 2210 | (9 214 933)                     | (9 508 367)                     |
|           | Управленческие расходы                  | 2220 | (524 051)                       | (246 710)                       |
|           | Прибыль (убыток) от продаж              | 2200 | 1 769 689                       | 1 219 929                       |
|           | Доходы от участия в других организациях | 2310 | 100 000                         | 64 212                          |
|           | Проценты к получению                    | 2320 | 145 847                         | 154 693                         |
|           | Проценты к уплате                       | 2330 | (254 089)                       | (248 876)                       |
|           | Прочие доходы                           | 2340 | 1 311 342                       | 2 773 840                       |
|           | Прочие расходы                          | 2350 | (2 375 886)                     | (3 400 521)                     |
|           | Прибыль (убыток) до налогообложения     | 2300 | 696 903                         | 563 277                         |
|           | Налог на прибыль                        | 2410 | (155 583)                       | (191 011)                       |
|           | в том числе:                            |      |                                 |                                 |
|           | текущий налог на прибыль                | 2411 | (215 276)                       | (220 647)                       |
|           | отложенный налог на прибыль             | 2412 | 59 693                          | 29 636                          |
|           | Прочее                                  | 2460 | 112 104                         | (521)                           |
|           | в том числе:                            |      |                                 |                                 |
|           | Чистая прибыль (убыток)                 | 2400 | 653 424                         | 371 745                         |

Форма 0710002 с 2

| Пояснения | Наименование показателя   | Код  | За Январь -<br>Сентябрь 2020 г. | За Январь -<br>Сентябрь 2019 г. |
|-----------|---|------|---------------------------------|---------------------------------|
|           | <b>СПРАВОЧНО</b>  |      |                                 |                                 |
|           | Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода   | 2510 | -                               | -                               |
|           | Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода                   | 2520 | -                               | -                               |
|           | Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода | 2530 | -                               | -                               |
|           | Совокупный финансовый результат периода   | 2500 | 653 424                         | 371 745                         |
|           | Базовая прибыль (убыток) на акцию   | 2900 | -                               | -                               |
|           | Разводненная прибыль (убыток) на акцию  | 2910 | -                               | -                               |



Руководитель Романов Максим Павлович  
(подпись) (расшифровка подписи)

30 октября 2020 г.

### 3 Приложения

## Копии документов Заказчика

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

#### Бухгалтерский баланс на 31 декабря 2019 г.

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

| Пояснения | Наименование показателя                                    | Код   | На 31 декабря 2019 г. | На 31 декабря 2018 г. | На 31 декабря 2017 г. |
|-----------|--|-------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|           | <b>АКТИВ</b>   |       |                       |                       |                       |
|           | <b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>                              |       |                       |                       |                       |
|           | Нематериальные активы                                      | 1110  | -                     | -                     | -                     |
|           | Результаты исследований и разработок                       | 1120  | -                     | -                     | -                     |
|           | Нематериальные поисковые активы                            | 1130  | -                     | -                     | -                     |
|           | Материальные поисковые активы                              | 1140  | -                     | -                     | -                     |
| П2        | Основные средства  | 1150  | 10 427                | 13 565                | -                     |
|           | Доходные вложения в материальные ценности                  | 1160  | -                     | -                     | -                     |
|           | Финансовые вложения  | 1170  | -                     | -                     | -                     |
| П3.4.3    | Отложенные налоговые активы                                | 1180  | 2 185                 | 764                   | -                     |
| П3.3.5    | Прочие внеоборотные активы                                 | 1190  | 218                   | 216                   | -                     |
|           | Итого по разделу I   | 1100  | 12 830                | 14 545                | -                     |
|           | <b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>                                |       |                       |                       |                       |
| П4        | Запасы   | 1210  | 509                   | 1 323                 | -                     |
|           | Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям  | 1220  | -                     | 5                     | -                     |
| П5        | Дебиторская задолженность                                  | 1230  | 70 657                | 39 302                | -                     |
|           | в том числе:   |       |                       |                       |                       |
|           | Расчеты с поставщиками и подрядчиками                      | 12301 | 602                   | 223                   | -                     |
|           | Расчеты с покупателями и заказчиками                       | 12302 | 68 474                | 38 853                | -                     |
|           | Расчеты с разными дебиторами и кредиторами                 | 12303 | 1 581                 | 226                   | -                     |
|           | Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) | 1240  | -                     | -                     | -                     |
| П3.3.9    | Денежные средства и денежные эквиваленты                   | 1250  | 4 236                 | 10 827                | -                     |
|           | Прочие оборотные активы                                    | 1260  | -                     | -                     | -                     |
|           | Итого по разделу II  | 1200  | 75 402                | 51 457                | -                     |
|           | <b>БАЛАНС</b>  | 1600  | 88 232                | 66 003                | -                     |

Форма 0710001 с.2

| Пояснения | Наименование показателя   | Код   | На 31 декабря 2019 г. | На 31 декабря 2018 г. | На 31 декабря 2017 г. |
|-----------|---|-------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|           | <b>ПАССИВ</b>   |       |                       |                       |                       |
|           | <b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>   |       |                       |                       |                       |
| П3.1.4    | Уставный капитал (сладочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей) | 1310  | 30 000                | 30 000                | -                     |
|           | Собственные акции, выкупленные у акционеров                           | 1320  | -                     | -                     | -                     |
|           | Пересеченка внеоборотных активов                                      | 1340  | -                     | -                     | -                     |
|           | Добавочный капитал (без пересеченки)                                  | 1350  | -                     | -                     | -                     |
|           | Резервный капитал   | 1360  | -                     | -                     | -                     |
|           | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)                          | 1370  | 22 807                | 4 817                 | -                     |
|           | Итого по разделу III  | 1300  | 52 807                | 34 817                | -                     |
|           | <b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>                                 |       |                       |                       |                       |
|           | Заемные средства  | 1410  | -                     | -                     | -                     |
| П3.4.3    | Отложенные налоговые обязательства                                    | 1420  | 842                   | 180                   | -                     |
|           | Оценочные обязательства   | 1430  | -                     | -                     | -                     |
|           | Прочие обязательства  | 1450  | -                     | -                     | -                     |
|           | Итого по разделу IV   | 1400  | 842                   | 180                   | -                     |
|           | <b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>                                 |       |                       |                       |                       |
|           | Заемные средства  | 1510  | -                     | -                     | -                     |
| П5        | Кредиторская задолженность  | 1520  | 23 656                | 27 204                | -                     |
|           | в том числе:  |       |                       |                       |                       |
|           | Расчеты с поставщиками и подрядчиками                                 | 15201 | 7 020                 | 5 112                 | -                     |
|           | Расчеты с покупателями и заказчиками                                  | 15202 | -                     | -                     | -                     |
|           | Расчеты по налогам и сборам   | 15203 | 9 205                 | 7 806                 | -                     |
|           | Расчеты по социальному страхованию и обеспечению                      | 15204 | 3 282                 | -                     | -                     |
|           | Расчеты с разными дебиторами и кредиторами                            | 15205 | 4 139                 | 14 284                | -                     |
|           | Доходы будущих периодов   | 1530  | -                     | -                     | -                     |
| П7        | Оценочные обязательства   | 1540  | 10 926                | 3 822                 | -                     |
|           | Прочие обязательства  | 1550  | -                     | -                     | -                     |
|           | Итого по разделу V  | 1500  | 34 583                | 31 026                | -                     |
|           | <b>БАЛАНС</b>   | 1700  | 88 232                | 66 003                | -                     |

Руководитель



**Сатдаров Руслан Харисович**  
(подпись)

29 марта 2020 г.

### 3 Приложения

## Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...

### 3 Приложения

**Отчет о финансовых результатах**  
за Январь - Декабрь 2019 г.

Форма по ОКУД **0710002**  
Дата (число, месяц, год)

Организация **Общество с ограниченной ответственностью "ЮГОРСКИЙ РАСЧЕТНО-ИНФОРМАЦИОННЫЙ ЦЕНТР"** по ОКПО **28686200**  
Идентификационный номер налогоплательщика по ИНН **8602286305**  
Вид экономической деятельности **Деятельность агентов, специализирующихся на оптовой торговле прочими отдельными видами товаров** по ОКВЭД 2 **46.18**  
Организационно-правовая форма / форма собственности **Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность** по ОКФС / ОКФС **12300 / 16**  
Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ **384**

| Пояснения | Наименование показателя                 | Код  | За Январь - Декабрь 2019 г. | За 29.05.2018 г. - Декабрь 2018 г. |
|-----------|---|------|-----------------------------|------------------------------------|
| ПЗ 4.1    | Выручка                                 | 2110 | 227 921                     | 81 719                             |
| ПЗ 4.2    | Себестоимость продаж                    | 2120 | (163 256)                   | (12 797)                           |
|           | Валовая прибыль (убыток)                | 2100 | 64 665                      | 68 922                             |
|           | Коммерческие расходы                    | 2210 | -                           | -                                  |
| ПЗ 4.2    | Управленческие расходы                  | 2220 | (18 340)                    | (57 598)                           |
|           | Прибыль (убыток) от продаж              | 2200 | 46 325                      | 11 324                             |
|           | Доходы от участия в других организациях | 2310 | -                           | -                                  |
|           | Проценты к получению                    | 2320 | -                           | -                                  |
|           | Проценты к уплате                       | 2330 | -                           | -                                  |
| ПЗ 4.1    | Прочие доходы                           | 2340 | 13 170                      | -                                  |
| ПЗ 4.2    | Прочие расходы                          | 2350 | (36 579)                    | (5 182)                            |
|           | Прибыль (убыток) до налогообложения     | 2300 | 22 918                      | 6 182                              |
| ПЗ 4.3    | Налог на прибыль                        | 2410 | (4 924)                     | (1 346)                            |
|           | в том числе:                            |      |                             |                                    |
|           | текущий налог на прибыль                | 2411 | (5 663)                     | (1 951)                            |
|           | отложенный налог на прибыль             | 2412 | 738                         | 605                                |
|           | Прочее                                  | 2460 | (2)                         | -                                  |
|           | в том числе:                            |      |                             |                                    |
|           | Чистая прибыль (убыток)                 | 2400 | 17 990                      | 4 815                              |

Форма 0710002 с.2

| Пояснения | Наименование показателя   | Код  | За Январь - Декабрь 2019 г. | За 29.05.2018 г. - Декабрь 2018 г. |
|-----------|---|------|-----------------------------|------------------------------------|
|           | <b>СПРАВОЧНО</b>  |      |                             |                                    |
|           | Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода   | 2510 | -                           | -                                  |
|           | Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода                   | 2520 | -                           | -                                  |
|           | Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода | 2530 | -                           | -                                  |
|           | Совокупный финансовый результат периода   | 2500 | 17 990                      | 4 815                              |
|           | Базовая прибыль (убыток) на акцию   | 2900 | -                           | -                                  |
|           | Разводненная прибыль (убыток) на акцию  | 2910 | -                           | -                                  |

Руководитель



**Сатдаров Руслан Харисович**  
(подпись)

20 марта 2020 г.

### 3 Приложения

## Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...

### 3 Приложения

#### Бухгалтерский баланс на 30 сентября 2020 г.

|  |  | Коды                      |    |      |
|--|--|---------------------------|----|------|
| Форма по ОКУД  |  | 0710001                   |    |      |
| Дата (число, месяц, год)   |  | 30                        | 09 | 2020 |
| Организация  | Общество с ограниченной ответственностью "ЮГОРСКИЙ РАСЧЕТНО-ИНФОРМАЦИОННЫЙ ЦЕНТР"                              | по ОКПО                   |    |      |
| Идентификационный номер налогоплательщика  |  | ИНН 8602286305            |    |      |
| Вид экономической деятельности   |  | по ОКВЭД 2 46.18          |    |      |
| Организационно-правовая форма / форма собственности  | Общество с ограниченной ответственностью / Частная собственность   | по ОКФС / ОКФС 12300 / 16 |    |      |
| Единица измерения:   | в тыс. рублей  | по ОКЕИ 384               |    |      |
| Местонахождение (адрес)  | 628422, Ханты-Мансийский Автономный Округ - Югра АО, Сургут г, Энергостроителей ул, д. № 5, кв. Этаж/Пом 4/404 |                           |    |      |
| Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту   | <input type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ   |                           |    |      |
| Наименование аудиторской организации/фирмы, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора |  |                           |    |      |
| Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора       | ИНН  |                           |    |      |
| Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора  | ОГРН/ОГРНИП  |                           |    |      |

| Пояснения | Наименование показателя                                    | Код  | На 30 сентября 2020 г. | На 31 декабря 2019 г. | На 31 декабря 2018 г. |
|-----------|--|------|------------------------|-----------------------|-----------------------|
|           | <b>АКТИВ</b>   |      |                        |                       |                       |
|           | <b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>                              |      |                        |                       |                       |
|           | Нематериальные активы                                      | 1110 | -                      | -                     | -                     |
|           | Результаты исследований и разработок                       | 1120 | -                      | -                     | -                     |
|           | Нематериальные поисковые активы                            | 1130 | -                      | -                     | -                     |
|           | Материальные поисковые активы                              | 1140 | -                      | -                     | -                     |
|           | Основные средства  | 1150 | 12 821                 | 10 427                | 13 565                |
|           | Доходные вложения в материальные ценности                  | 1160 | -                      | -                     | -                     |
|           | Финансовые вложения  | 1170 | -                      | -                     | -                     |
|           | Отложенные налоговые активы                                | 1180 | 1 170                  | 2 185                 | 784                   |
|           | Прочие внеоборотные активы                                 | 1190 | 613                    | 218                   | 216                   |
|           | Итого по разделу I   | 1100 | 14 605                 | 12 830                | 14 545                |
|           | <b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>                                |      |                        |                       |                       |
|           | Запасы   | 1210 | 1 288                  | 509                   | 1 323                 |
|           | Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям  | 1220 | -                      | -                     | 6                     |
|           | Дебиторская задолженность                                  | 1230 | 100 429                | 70 657                | 39 302                |
|           | Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) | 1240 | -                      | -                     | -                     |
|           | Денежные средства и денежные эквиваленты                   | 1250 | 6 217                  | 4 238                 | 10 827                |
|           | Прочие оборотные активы                                    | 1260 | -                      | -                     | -                     |
|           | Итого по разделу II  | 1200 | 107 933                | 75 402                | 51 457                |
|           | <b>БАЛАНС</b>  | 1600 | 122 538                | 88 232                | 66 003                |

Форма 0710001 с.2

| Пояснения | Наименование показателя  | Код  | На 30 сентября 2020 г. | На 31 декабря 2019 г. | На 31 декабря 2018 г. |
|-----------|--|------|------------------------|-----------------------|-----------------------|
|           | <b>ПАССИВ</b>  |      |                        |                       |                       |
|           | <b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>  |      |                        |                       |                       |
|           | Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей) | 1310 | 30 000                 | 30 000                | 30 000                |
|           | Собственные акции, выкупленные у акционеров                            | 1320 | -                      | -                     | -                     |
|           | Переоценка внеоборотных активов  | 1340 | -                      | -                     | -                     |
|           | Добавочный капитал (без переоценки)                                    | 1350 | -                      | -                     | -                     |
|           | Резервный капитал  | 1360 | -                      | -                     | -                     |
|           | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)                           | 1370 | 50 802                 | 22 807                | 4 817                 |
|           | Итого по разделу III   | 1300 | 80 802                 | 52 807                | 34 817                |
|           | <b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>                                  |      |                        |                       |                       |
|           | Заемные средства   | 1410 | -                      | -                     | -                     |
|           | Отложенные налоговые обязательства                                     | 1420 | 420                    | 842                   | 180                   |
|           | Оценочные обязательства  | 1430 | -                      | -                     | -                     |
|           | Прочие обязательства   | 1450 | -                      | -                     | -                     |
|           | Итого по разделу IV  | 1400 | 420                    | 842                   | 180                   |
|           | <b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>                                  |      |                        |                       |                       |
|           | Заемные средства   | 1510 | -                      | -                     | -                     |
|           | Кредиторская задолженность   | 1520 | 35 413                 | 23 656                | 27 204                |
|           | Доходы будущих периодов  | 1530 | -                      | -                     | -                     |
|           | Оценочные обязательства  | 1540 | 5 803                  | 10 926                | 3 822                 |
|           | Прочие обязательства   | 1550 | -                      | -                     | -                     |
|           | Итого по разделу V   | 1500 | 41 216                 | 34 583                | 31 026                |
|           | <b>БАЛАНС</b>  | 1700 | 122 538                | 88 232                | 66 003                |

Руководитель  Сатдаров Руслан Харисович  
(расшифровка подписи)

27 октября 2020 г.

### 3 Приложения

## Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...

### 3 Приложения

**Отчет о финансовых результатах**  
за Январь - Сентябрь 2020 г.

Форма по ОКУД **0710002**  
Дата (число, месяц, год) **30 09 2020**

Организация **Общество с ограниченной ответственностью "ЮГОРСКИЙ РАСЧЕТНО-ИНФОРМАЦИОННЫЙ ЦЕНТР"** по ОКПО  
Идентификационный номер налогоплательщика **ИНН 8602286305**  
Вид экономической деятельности **ОКВЭД 2 46.18**  
Организационно-правовая форма / форма собственности **12300 16**  
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность по ОКФС / ОКФС  
Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ **384**

| Пояснения | Наименование показателя                 | Код  | За Январь - Сентябрь 2020 г. | За Январь - Сентябрь 2019 г. |
|-----------|---|------|------------------------------|------------------------------|
|           | Выручка                                 | 2110 | 187 007                      | 183 821                      |
|           | Себестоимость продаж                    | 2120 | (138 871)                    | (105 342)                    |
|           | Валовая прибыль (убыток)                | 2100 | 48 136                       | 58 479                       |
|           | Коммерческие расходы                    | 2210 | -                            | -                            |
|           | Управленческие расходы                  | 2220 | (13 666)                     | (15 820)                     |
|           | Прибыль (убыток) от продаж              | 2230 | 34 470                       | 42 659                       |
|           | Доходы от участия в других организациях | 2310 | -                            | -                            |
|           | Проценты к получению                    | 2320 | -                            | -                            |
|           | Проценты к уплате                       | 2330 | -                            | -                            |
|           | Прочие доходы                           | 2340 | 5 397                        | 4 925                        |
|           | Прочие расходы                          | 2350 | (4 646)                      | (26 478)                     |
|           | Прибыль (убыток) до налогообложения     | 2300 | 35 221                       | 21 108                       |
|           | Налог на прибыль                        | 2410 | (6 921)                      | (4 288)                      |
|           | в том числе:                            |      |                              |                              |
|           | текущий налог на прибыль                | 2411 | (6 328)                      | (4 523)                      |
|           | отложенный налог на прибыль             | 2412 | (593)                        | 235                          |
|           | Прочие                                  | 2460 | (205)                        | (2)                          |
|           | в том числе:                            |      |                              |                              |
|           | Чистая прибыль (убыток)                 | 2400 | 28 095                       | 16 818                       |

Форма 0710002 с.2

| Пояснения | Наименование показателя   | Код  | За Январь - Сентябрь 2020 г. | За Январь - Сентябрь 2019 г. |
|-----------|---|------|------------------------------|------------------------------|
|           | <b>СПРАВОЧНО</b>  |      |                              |                              |
|           | Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода   | 2510 | -                            | -                            |
|           | Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода                   | 2520 | -                            | -                            |
|           | Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода | 2530 | -                            | -                            |
|           | Совокупный финансовый результат периода   | 2500 | 28 095                       | 16 818                       |
|           | Базовая прибыль (убыток) на акцию   | 2600 | -                            | -                            |
|           | Разводненная прибыль (убыток) на акцию  | 2910 | -                            | -                            |

Руководитель  **Сетдаров Руслан Харисович**  
(подпись) (раздвоенная подпись)

27 октября 2020 г.

### 3 Приложения

## Копии документов Заказчика

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

Решением об оценке по Хитты-Мансийскому автономному округу - Юге филиала ФБУ Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Ханты-Мансийскому Автономному Округу

наименование органа регистрации прав

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

На основании запроса от 28.01.2021, поступившего на рассмотрение 28.01.2021, сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

| Рядовый лист 1   |   |
|--|---|
| Помещение  |   |
| Лист №1 Рядовый лист 1   | Всего листов в выписке: 3   |
| Лист №1 Рядовый лист 1   | Всего листов в выписке: 3   |
| Кадастровый номер:   | 86:10:0101212:1200  |
| Номер кадастрового квартала:   | 86:10:0101212   |
| Дата присвоения кадастрового номера:   | 27.03.2018  |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:   | данные отсутствуют  |
| Адрес:   | Ханты-Мансийский автономный округ - Юга, г Сургут, Энергостроителей ул, 5 д |
| Площадь, м2:   | 852,9   |
| Назначение:  | Нежилое   |
| Наименование:  | данные отсутствуют  |
| Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место   | Этаж №1   |
| Вид жилого помещения:  | данные отсутствуют  |
| Кадастровая стоимость, руб.:   | 851711527   |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах выделенного земельного участка расположены объект недвижимости:  | данные отсутствуют  |
| Вид разрешенного использования:  | данные отсутствуют  |
| Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям нежилого дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования: | данные отсутствуют  |
| Статус записи об объекте недвижимости:   | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"                  |
| Особые отметки:  | данные отсутствуют  |
| Подпись выписки:   | Вардана Надвожла Сергеевна  |

полное наименование должности

Документ по листам  
Электронной подписью  
Сертификат электронной подписи  
Сертификат 82118374356.866440118871808267918025  
Владимир Рязанцев  
Директор филиала ФБУ Росреестра по Ханты-Мансийскому автономному округу Юга от 18.06.2021

Фамилия, имя, отчество

Выдано

Дата и время выдачи  
Уполномоченный  
сотрудник МФЦ

Филиал ГБУ МФЦ города Москвы МФЦ окружного значения Южного административного округа города Москвы,  
117519, город Москва, ул. Кировоградская, д. 13А.

11.02.2021 13:33



### 3 Приложения

## Копии документов Заказчика

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Лист 2 / Лист 2  
Сведения о зарегистрированных правах

| Выписка из Единого государственного реестра недвижимости |   |
|--|---|
| Лист №1 / Лист 2   |   |
| 29 января 2021г. № КУБН-402/2021-5545917                 | Всего листов раздела 2: 1   |
| Кадстровый номер: 86:10/0101212/1200                     | Всего листов выписки: 3   |
| Вид объекта недвижимости: Помещение                      |   |
| 1  | Правообладатель (правообладатели):  |
| 1.1  | Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный" (Акционерное общество), ИНН: 7701109908  |
| 2  | Вид, номер и дата государственной регистрации права: 2.1 Сособственность 86:10/0101212/1200/86/02/2018-2  |
| 4  | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: по зарегистрированно   |
| 4  | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: по зарегистрированно   |
| 4.1  | вид: Аренда   |
|  | дата государственной регистрации: 27.12.2018 12:39:25   |
|  | номер государственной регистрации: 86:10/0101212/1200-86/139/2018-4   |
|  | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 27.12.2018 по 31.12.2030  |
|  | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью «ЮРИЦ», ИНН: 8602286305                 |
| 5  | решение государственной регистрации: Договор аренды нежилых помещений, № Д-ЮРИЦ-2018-0123, Выдан 13.12.2018 данные отсутствуют  |
|  | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют   |
| 6  | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют |

| полное наименование должности   |  |
|---|--|
| ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СЕРГЕЯ ОЛЕГОВИЧА АЛЕКСАНДРОВИЧА                                  |  |
| Инициалы, фамилия   |  |
| Сертификат: 073169747401401048716046411805<br>Выдан: Регистр<br>Действителен с 01.07.2009 по 04.06.2021 |  |

Выдано  
Дата и время выдачи: 11.02.2021 13:33  
Уполномоченный сотрудник МФЦ

Филиал ГБУ МФЦ города Москвы МФЦ федерального значения Южного административного округа города Москвы 117519, город Москва, ул. Кировоградская, д. 13А.  
СЕРГЕЙ О.А.  
ФИО/подпись

### 3 Приложения

## Копии документов Заказчика

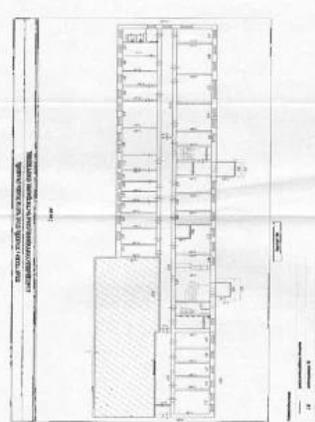
Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...

### 3 Приложения

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

Лист 3

Лист 3

|  |                           |                   |                         |
|--|---------------------------|-------------------|-------------------------|
| Помещение  |                           |                   |                         |
| вид объекта недвижимости   |                           |                   |                         |
| Лист №1, Раздел 5  | Всего листов раздела 5: 1 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 3 |
| 29 января 2021г. № КУВН-002/2021-5545917   |                           |                   |                         |
| Кадстровый номер: 86:10:0101212:1200   |                           |                   |                         |
| Кадастровый номер: 86:10:0101212:1200  |                           |                   |                         |
| Номер этажа (этажей): 1  |                           |                   |                         |
|    |                           |                   |                         |
| Масштаб 1:   |                           |                   |                         |
| Основные обозначения:  |                           |                   |                         |
| полное наименование должности  |                           |                   |                         |
| ДОКУМЕНТ ПОДЛИННИК<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>СЕРТИФИКАТОМ КОМПЬЮТЕРНОЙ ПОДПИСИ<br>Сторона: 02/10/2021 13:33:00<br>Выдана: Регистратор<br>Действительна с 05.02.2020 по 01.01.2021 |                           |                   |                         |

Выдано

Дата и время выдачи  
Уполномоченный  
сотрудник МФЦ

Филиал ГБУ МФЦ города Москвы МФЦ особого значения Южного  
административного округа города Москвы  
117519, город Москва, ул. Кировоградская, д. 13А.

11.02.2021 13:33

СПЕЦИАЛИСТ  
ВАСИЛА  
МФЦ  
ф.и.о./подпись



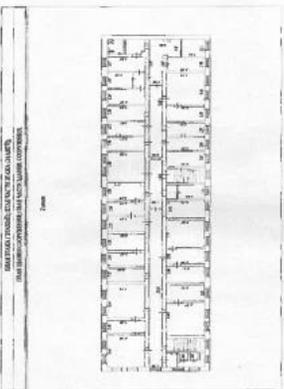


### 3 Приложения

## Копии документов Заказчика

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Лист 5 Лист 3  
План расположения помещения, машино-места на этаже (полное этажа)

|  |                           |                   |                         |
|--|---------------------------|-------------------|-------------------------|
| Помещение  |                           |                   |                         |
| Лист №1, Лист №5   | Вид объекта недвижимости  |                   |                         |
| 29 января 2021г. № КУВН-02/2021-5555938  | Всего листов раздела 5: 1 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 3 |
| Кадастровый номер: 86:10/01/012/12/1201  | 86:10/01/012/12/1201      |                   |                         |
| Кадастровый номер: 86:10/01/012/12/1201  | Номер этажа (этажей): 2   |                   |                         |
|                          |                           |                   |                         |
| Масштаб: 1:  | Условные обозначения:     |                   |                         |
| ПОДПИСЬ И ПЕЧАТЬ УЧРЕЖДЕНИЯ<br><b>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</b><br>СЕРТИФИКАТ ПОДПИСИ № 1<br>Инциденты, фамилия |                           |                   |                         |
| Судебный депозитарий<br>Волжский районный суд<br>Адрес: г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5 (10.05.2021) |                           |                   |                         |
| Итого наименований документов  |                           |                   |                         |

Выдано  
Дата и время выдачи 11.02.2021 13:33  
Уполномоченный сотрудник МФЦ

Финнал ГБУ МФЦ города Москвы МФЦ окружного значения Южного административного округа города Москвы,  
117519, город Москва, ул. Кировоградская, д. 13А.





### 3 Приложения

## Копии документов Заказчика

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

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

Лист 2 Лист 2

| Помещение                               |  |
|---|--|
| Лист №1                                 | Лист №2  |
| 29 января 2021г. № КУВН-402/2021-559207 | 86:10/01012/21:12/02   |
| Выд. листов кадастра: 2                 | Выд. листов кадастра: 3  |
| Выд. листов кадастра: 3                 | Выд. листов кадастра: 3  |
| Кадастровый номер:                      | 86:10/01012/21:12/02   |
| 1                                       | Правообладатель (правообладатели):   |
| 1.1                                     | Натуральный/юридический/иной физический/иной юридический (Акционерное общество), ИНН: 7701109908   |
| 2                                       | Выд. номер и дата государственной регистрации права:   |
| 2.1                                     | Собственность<br>86:10/01012/21:12/02-86/052/2018-2<br>17.05.2018 14:55:36   |
| 4                                       | Ограничение права и обременение объекта недвижимости:  |
| 4.1                                     | не зарегистрировано  |
| 4.1                                     | вид:   |
| 4.1.1                                   | Аренда   |
| 4.1.1.1                                 | дата государственной регистрации:  |
| 4.1.1.2                                 | 27.12.2018 12:39:25  |
| 4.1.1.3                                 | номер государственной регистрации:   |
| 4.1.1.4                                 | 86:10/01012/21:12/02-86/139/2018-4   |
| 4.1.1.5                                 | срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:   |
| 4.1.1.6                                 | Срок действия с 27.12.2018 по 31.12.2030   |
| 4.1.1.7                                 | лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:  |
| 4.1.1.8                                 | Общество с ограниченной ответственностью «ЮРИЛЬ», ИНН: 8602386305  |
| 4.1.1.9                                 | основание государственной регистрации:   |
| 4.1.1.10                                | Договор аренды нежилых помещений, № Д-ФРИП-2018-0123, Выдан 13.12.2018   |
| 5                                       | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:                                       |
| 5.1                                     | Данные отсутствуют   |
| 6                                       | Сведения об осуществлении государственной регистрации права (без ограничения права без необходимости в силу закона) третьего лица, органа: |
| 6.1                                     | данные отсутствуют   |

полное наименование должности

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

ИННОВАЦИОННО-ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЙ ЦЕНТР «ИТ-СЕРВИС»

Инициалы, фамилия

Сертификат: 8234620210 МПЧ (полн. мощность 1025)  
 Владимир Реденчук  
 Действителен с 04.02.2020 по 04.05.2023



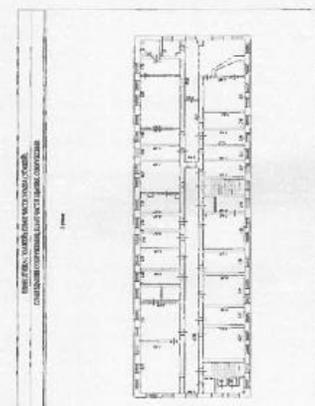
### 3 Приложения

## Копии документов Заказчика

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

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

Лист 5 Лист 3

|   |                                      |                         |                         |
|---|--------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Помещение   |                                      |                         |                         |
| вид объекта недвижимости  |                                      |                         |                         |
| Лист №1 Раздел 5  | Всего листов раздела 5: 1            | Всего разделов: 3       | Всего листов выписки: 3 |
| 29 января 2021г. № КУ/ВМ-002/2021-5559207   | Кадастровый номер: 86:10:010121:1202 |                         |                         |
| Кадастровый номер: 86:10:010121:202   |                                      | Номер этажа (этажей): 3 |                         |
|   |                                      |                         |                         |
| Масштаб 1:  |                                      |                         |                         |
| Условные обозначения: ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ   |                                      |                         |                         |
| полное наименование должности: <b>М.М.Н.</b> Инициалы, фамилия  |                                      |                         |                         |
| Суровиков Евгений Юрьевич<br>Выполнено в соответствии с Законом от 06.04.2011 № 62-ФЗ<br>Действительно с 04.05.2021 по 04.05.2023 |                                      |                         |                         |







### 3 Приложения

## Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...

### 3 Приложения

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

ХМАО – Югра, г. Сургут

«13» декабря 2018 года

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

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

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

#### 1. Предмет Договора

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

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

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

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

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

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

1.3. Арендодатель владеет Объектом на праве собственности.

#### 2. Права и обязанности Сторон

##### 2.1. Арендодатель обязан:

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

2.1.2. Обеспечить Арендатору беспрепятственный доступ к Объекту.

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

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

##### 2.2. Арендодатель имеет право:

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

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

Договора, что подтверждено актом комиссии,<sup>1</sup> созданной Арендодателем.

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

**2.3. Арендатор обязан:**

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

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

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

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

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

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

- техническое обслуживание систем видеонаблюдения, контроля доступа на объект;

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3.11. Без письменного согласия Арендодателя:

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

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

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

**2.4. Арендатор имеет право:**

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

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

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

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

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

### 3. Платежи и расчеты по Договору

3.1. За аренду Объекта Арендатор выплачивает Арендодателю арендную плату.

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

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

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

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

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

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

### 4. Ответственность Сторон

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **6. Особые условия**

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

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

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

#### **7. Заключительные положения**

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

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

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

### 3 Приложения

## Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...

### 3 Приложения

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

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

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

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

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

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

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

7.7. Неотъемлемой частью Договора являются следующие приложения:

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

### 8. Реквизиты Сторон

#### Арендодатель:

**НПФ «Профессиональный» (АО)**

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

ОГРН: 1147799010325

ИНН: 7701109908

КПП: 770101001

р/с: 40701810100000000070

в Банк ГПБ (АО)

к/с: 30101810200000000823

БИК: 044525823

Телефон: +7 (495) 775-07-12

e-mail: [info@npfprof.ru](mailto:info@npfprof.ru)

#### Арендатор:

**ООО «ЮРИЦ»**

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

ОГРН: 1188617007710

ИНН: 8602286305

КПП: 860243001

р/сч 40702810930020000687 в

Тюменском филиале АО КБ

«АГРОПРОМКРЕДИТ»

к/сч 30101810500000000962

в РКЦ Ленинский г. Тюмень

БИК 047106962

Телефон: +7 (3462) 45-22-00

e-mail: [info@yritz.ru](mailto:info@yritz.ru)



Ю.А. Зверев



М.П. Ромашев

### 3 Приложения

### Копии документов Заказчика

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

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

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



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



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



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

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

11

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

Протокол соглашения о договорной цене

ХМАО – Югра, г. Сургут

«13» декабря 2018

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

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

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

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

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

12

### 3 Приложения

### Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...

### 3 Приложения

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

От Арендодателя:  
НПФ «Профессиональный» (АО)

От Арендатора:  
ООО «ЮРИЦ»

Ю.А. Зверев

М.П. Ромашев

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

Форма  
Акта приема-передачи

ХМАО – Югра, г. Сургут «\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 года

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

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

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

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

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

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

### 3 Приложения

## Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...

### 3 Приложения

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

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

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

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

От Арендодателя:

НПФ «Профессиональный» (АО)

От Арендатора:

ООО «ЮРИЦ»

Ю.А. Зверев

М.П. Ромашев

Прошито и скреплено печатью на 15 листах

Генеральный директор АО «ЭК «Восток»  
Управляющей организации

М.П. Ромашев

Югорский  
расчетно-  
информационный  
центр

### 3 Приложения

## Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...

### 3 Приложения

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

ХМАО – Югра, г. Сургут

«27» декабря 2018 года

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Соглашение является неотъемлемой частью Договора.

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

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

#### Подписи Сторон:

От Арендодателя:

НПФ «Профессиональный» (АО)

От Арендатора:

ООО «ЮРИЦ»



Ю.А. Зверев



М.П. Ромашев

### 3 Приложения

## Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...

### 3 Приложения

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

**Протокол соглашения о договорной цене**

ХМАО – Югра, г. Сургут

«27» декабря 2018 года

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

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

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

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

3

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

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

От Арендодателя:

НПФ «Профессиональный» (АО)

От Арендатора:

ООО «ЮРИЦ»



Ю.А. Зверев



М.П. Ромашев

4

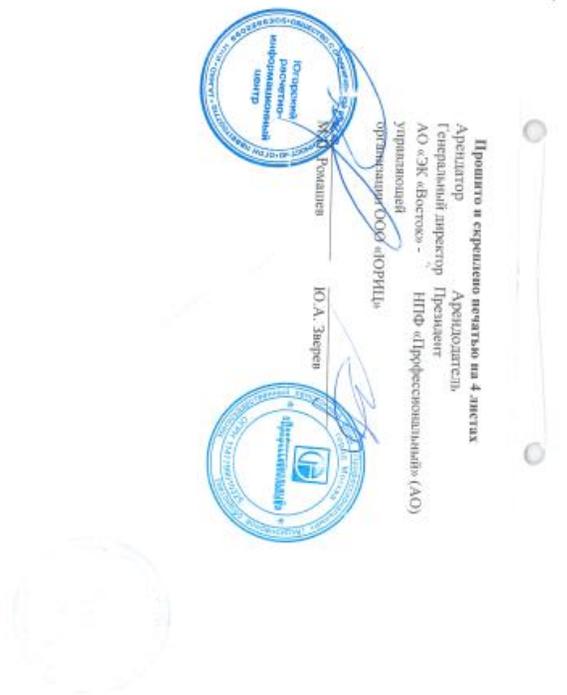
Рег. номер WSSDOCS: ДС-ЮРИЦ-2018-0007, ID:106

### 3 Приложения

## Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...

### 3 Приложения



### 3 Приложения

## Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...

### 3 Приложения

**Дополнительное соглашение № 2  
к Договору аренды нежилых помещений № Д-ЮРИЦ-2018-0123  
от 13 декабря 2018 года**

ХМАО – Югра, г. Сургут «28» декабря 2020 года

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

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

в дальнейшем при совместном упоминании «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящее дополнительное соглашение № 2, далее именуемое «Соглашение», к Договору аренды нежилых помещений № Д-ЮРИЦ-2018-0123 от 13 декабря 2018 года (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. Стороны договорились применительно к отношениям Сторон за I-II кварталы 2021 года изложить пункт 3.6. Договора в следующей редакции: «Арендная плата вносится на условиях предоплаты за расчётный период в срок до последнего рабочего дня (включительно) перед началом расчётного месяца».

2. Стороны договорились, начиная с отношений Сторон за III квартал 2021 года, изложить пункт 3.2 Договора в следующей редакции: «Расчётный период по настоящему Договору составляет 1 (Один) календарный квартал».

3. Стороны договорились, начиная с отношений Сторон за III квартал 2021 года, заменить в пункте 3.3 Договора слова «с 01 января 2020 года» словами «с 01 января 2022 года».

4. Стороны договорились, начиная с отношений Сторон за III квартал 2021 года, изложить пункт 3.6. Договора в следующей редакции: «Арендная плата

вносится на условиях предоплаты за расчётный период в срок до последнего рабочего дня (включительно) перед началом расчётного квартала».

5. Стороны пришли к соглашению изложить Приложение № 2 к Договору в редакции Приложения № 1 к Соглашению, начиная с отношений Сторон III квартал 2021 года.

6. Соглашение является неотъемлемой частью Договора.

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

**Подписи Сторон:**

От Арендодателя:

  
Ю.А. Зверев  
М.П.



От Арендатора:

  
М.П. Ромашев  
М.П.



Рег. номер WSSDOCS: ДС-ЮРИЦ-2020-0072, ID:5834

Рег. номер WSSDOCS: ДС-ЮРИЦ-2020-0072, ID:5834

### 3 Приложения

## Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...

### 3 Приложения

**Приложение № 1  
к Дополнительному соглашению № 2 от 28 декабря 2020 года  
к Договору аренды нежилых помещений  
№ Д-ЮРИЦ-2018-0123 от 13 декабря 2018 года**

**Протокол соглашения о договорной цене**

ХМАО – Югра, г. Сургут

«28» декабря 2020 года

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

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

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

| Нежилое помещение  | Площадь помещений по Акту приема-передачи, кв.м. | Арендная плата, руб. в т.ч. НДС 20 % |              |
|--|--|--------------------------------------|--------------|
|  |  | ставка за 1 кв.м. площади            | сумма        |
| Нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, <b>Этаж № 1</b> , адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, | 852,9  | 2 089,36                             | 1 782 012,32 |

Рег. номер WSSDOCS: ДС-ЮРИЦ-2020-0072, ID:5834

|  |                       |                 |                     |
|--|-----------------------|-----------------|---------------------|
| город Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5, 1 этаж, кадастровый номер: 86:10:0101212:1200;   |                       |                 |                     |
| Нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, <b>Этаж № 2</b> , адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5, 2 этаж, кадастровый номер: 86:10:0101212:1201 | 751,3                 | 2 089,36        | 1 569 733,66        |
| Нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, <b>Этаж № 3</b> , адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5, 3 этаж, кадастровый номер: 86:10:0101212:1202 | 764,1                 | 2 089,36        | 1 596 477,42        |
| <b>Всего</b>   | <b>2 368,3</b>        | <b>2 089,36</b> | <b>4 948 223,40</b> |
|  | <b>в т.ч. НДС 20%</b> |                 | <b>824 703,90</b>   |

**Подписи Сторон:**

**От Арендодателя:  
НПФ «Профессиональный» (АО)**

**От Арендатора:  
ООО «ЮРИЦ»**



**Ю.А. Зверев**



**М.П. Ромашев**

Рег. номер WSSDOCS: ДС-ЮРИЦ-2020-0072, ID:5834

### 3 Приложения

## Копии документов Заказчика

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

**АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ**

**Договор страхования имущества № 43912/919/02341/0**

г. Екатеринбург от «26» мая 2020 г.

**АО «АльфаСтрахование»**, именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Заместителя директора - руководителя блока АО «АльфаСтрахование» (Уральский региональный центр/Екатеринбургский филиал/Блок корпоративных продаж) Юдиной Арины Александровны, действующей на основании Доверенности №422019И от «03» июля 2019г., с одной стороны, и **Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество)**, именуемый в дальнейшем «Страхователь», в лице Президента Фонда Зверева Юрия Александровича, действующего на основании Устава и Протокола годового Общего собрания акционеров № 3 от 15.03.2017г., с другой стороны, заключили настоящий Договор (далее «Договор») о нижеследующем:

**1. Предмет Договора**

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

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

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

1.4. Выгодоприобретателем по Договору назначается Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество), ИНН/КПП 7701109908/ 770101001. Выгодоприобретатель имеет право на получение страхового возмещения только за то поврежденное (погибшее, утраченное) имущество, по которому он имел основанный на законе, ином правовом акте или Договоре интерес в сохранении этого имущества.

**2. Объект страхования**

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

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

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

**3. Страховые случаи**

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

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

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

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

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

| № п.п. | Территория страхования  | Наименование застрахованного имущества  | Страховая сумма, руб. | Страховая премия, руб. |
|--------|---|---|-----------------------|------------------------|
| 1.     | Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Энергостроителей, д.5. | Нежилая постройка, конструктив, включая отделку и инженерное оборудование. Общая площадь 2 368,30 кв. м. Кадастровые номера помещений: 86-10-0101212-1200; 86-10-0101212-1201; 86-10-0101212-1202 | 105 000 000,00        | 52 500,00              |
| Итого: |   |   | 105 000 000,00        | 52 500,00              |

Общая страховая сумма по Договору: 105 000 000,00 (Сто пять миллионов и 00/100) рублей.  
Общая страховая премия по Договору: 52 500,00 (Пятьдесят две тысячи пятсот и 00/100) рублей.

4.2. Порядок оплаты страховой премии: единовременно не позднее «05» июня 2020г.

4.3. В случае неплаты страховой премии в размере и/или в срок, предусмотренные Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие с 00ч. дня, следующего за последним днем срока оплаты. О досрочном прекращении Договора Страховщик обязан уведомить Страхователя письменно. При этом Страхователь обязан оплатить часть страховой премии на основании выставленного Страховщиком счета пропорционально фактическому сроку действия Договора.

4.4. Моментом оплаты страховой премии является момент поступления денежных средств на расчетный счет Страховщика. По закону страховые премии не подлежат обложению НДС.

4.5. По каждому страховому случаю устанавливается безусловная франшиза в размере: 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей.

**5. Срок действия страхования.**

5.1. Срок страхования с «01» июня 2020г. по «31» мая 2021г., включая обе даты, при условии надлежащей оплаты страховой премии в соответствии с п.4.2. Договора.

**6. Условия выплат**

6.1. Выплата страхового возмещения производится на основании:

1

**АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ**

**Договор страхования имущества № 43912/919/02341/0**

г. Екатеринбург от «26» мая 2020 г.

**АО «АльфаСтрахование»**, именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Заместителя директора - руководителя блока АО «АльфаСтрахование» (Уральский региональный центр/Екатеринбургский филиал/Блок корпоративных продаж) Юдиной Арины Александровны, действующей на основании Доверенности №422019И от «03» июля 2019г., с одной стороны, и **Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество)**, именуемый в дальнейшем «Страхователь», в лице Президента Фонда Зверева Юрия Александровича, действующего на основании Устава и Протокола годового Общего собрания акционеров № 3 от 15.03.2017г., с другой стороны, заключили настоящий Договор (далее «Договор») о нижеследующем:

3.1.4. Взрыва паровых котлов, газохранилищ, газопроводов, машин, аппаратов и других технических устройств (в соответствии с п. 3.2.4 «Правил» и «Дополнительными условиями по страхованию убытков от взрыва» к ним);

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

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

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

3.2. Не признаются страховыми случаями:

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

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

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

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

- диверсии, несмотря на любые другие обстоятельства или события, действующие одновременно;
- действий по контролированию, предупреждению, подавлению или любым другим действиями, относящимися к диверсии;
- актов насилия или актов, опасных для человеческой жизни, материальной и нематериальной собственности с целью или желанием повлиять на любое правительство или с целью запугивания населения или какой-либо прослойки населения, народных волнений, забастовок, покаутов, диверсии.

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

| № п.п. | Территория страхования  | Наименование застрахованного имущества  | Страховая сумма, руб. | Страховая премия, руб. |
|--------|---|---|-----------------------|------------------------|
| 1.     | Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Энергостроителей, д.5. | Нежилая постройка, конструктив, включая отделку и инженерное оборудование. Общая площадь 2 368,30 кв. м. Кадастровые номера помещений: 86-10-0101212-1200; 86-10-0101212-1201; 86-10-0101212-1202 | 105 000 000,00        | 52 500,00              |
| Итого: |   |   | 105 000 000,00        | 52 500,00              |

Общая страховая сумма по Договору: 105 000 000,00 (Сто пять миллионов и 00/100) рублей.  
Общая страховая премия по Договору: 52 500,00 (Пятьдесят две тысячи пятсот и 00/100) рублей.

4.2. Порядок оплаты страховой премии: единовременно не позднее «05» июня 2020г.

4.3. В случае неплаты страховой премии в размере и/или в срок, предусмотренные Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие с 00ч. дня, следующего за последним днем срока оплаты. О досрочном прекращении Договора Страховщик обязан уведомить Страхователя письменно. При этом Страхователь обязан оплатить часть страховой премии на основании выставленного Страховщиком счета пропорционально фактическому сроку действия Договора.

4.4. Моментом оплаты страховой премии является момент поступления денежных средств на расчетный счет Страховщика. По закону страховые премии не подлежат обложению НДС.

4.5. По каждому страховому случаю устанавливается безусловная франшиза в размере: 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей.

**5. Срок действия страхования.**

5.1. Срок страхования с «01» июня 2020г. по «31» мая 2021г., включая обе даты, при условии надлежащей оплаты страховой премии в соответствии с п.4.2. Договора.

**6. Условия выплат**

6.1. Выплата страхового возмещения производится на основании:

2

### 3 Приложения

## Копии документов Заказчика

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



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

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

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

- в течение 15 рабочих дней, в случае если заявленная сумма выплаты не превышает 12.500.000 (Двадцать миллионов пятьсот тысяч) рублей;
- в течение 30 рабочих дней, в случае если заявленная сумма выплаты превышает 12.500.000 (Двадцать миллионов пятьсот тысяч) рублей.

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

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

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

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

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

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

6.7. Взаимодействие по Договору страхования осуществляется при участии следующих представителей Страховщика:  
Сахацкая Ирина Дмитриевна, тел. 8 (343) 287-0-287 (748615), эл.почта SahatskayaI@alfastrah.ru;  
ИП Россияина Наталья Александровна (АД №4477/ТАИП/2017 от «29» мая 2017г.), тел. 8-912-24-68-255, эл.почта rossokhina@ist.ru;

Договор №43912/919/02341/0  
Страховщик: 1151652, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б  
Страхователь: 8 800 333 0 999 WWW.alfastrah.ru



Ежов Виталий Владимирович, тел. 8 (343) 287-0-287 (748681), эл.почта EghovVV@alfastrah.ru.

#### 7. Прочие условия

7.1. Все изменения и Договору должны быть оформлены в письменной форме за подписью обеих сторон.  
7.2. Споры по Договору между Страхователем и Страховщиком разрешаются путем переговоров, а в случае недостижения соглашения - в соответствии с действующим законодательством РФ.

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

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

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

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

7.6. Приложения:

- 7.6.1. Приложение №1. «Правила страхования имущества юридических лиц» от «01» сентября 2011 г.
- 7.6.2. Приложение №2. «Анкета-Заявление на страхование имущества юридических лиц» от 22.05.2020г.

#### 8. Адреса, реквизиты и подписи сторон

| Страховщик                                  | Страхователь  |
|---|---|
| АО «АльфаСтрахование»                       | Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество) |
| а. Екатеринбург, ул. Бориса Ельцина, д. 3   | 105062, г. Москва, ул. Чапыгина, д. 11                                      |
| ИНН/КПП 7701109908/770101001                | ИНН/КПП 7701109908/770101001  |
| Банк получателя АО «АЛЬФА-БАНК»             | Банк получателя Банк ГПБ (АО)   |
| БИК 04452593                                | БИК 044525823   |
| Расчетный счет 40701810901850000371         | Расчетный счет 40701810895000001960   |
| Корреспондентский счет 30101810200000000593 | Корреспондентский счет 30101810200000000823 в ГУ Банка России по ЦФО        |
| Код по ОКОНХ 04393 287-0-287                | Код по ОКОНХ 777 (495) 775-07-12  |
| Телефон (А.А. Юдников) «26» мая 2020г.      | Телефон х - да, □ - нет   |
| Договор №43912/919/02341/0                  | Резидент (Ю.А. Зарев) «26» мая 2020г.                                       |
| Исполнитель: Кошечкина О.В.                 | м.п.:   |

### 3 Приложения

### Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...

### 3 Приложения

**Техническое описание объекта недвижимости**

**1. Общие сведения**

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

Муниципальное образование городской округ город Сургут

Местонахождение г.Сургут, ул. Энергостроителей, 5

Назначение объекта Помещение

Наименование объекта Административный корпус

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

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

Техническая характеристика Общая площадь- 3003,5 м2

Вид помещения Административное

Виды помещений А, А1, а

Состояние помещений/сооружений \_\_\_\_\_

**2. Состав объекта**

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

Общая площадь здания 3003,5

Площадь мест общего пользования \_\_\_\_\_

Площадь территории \_\_\_\_\_

Площадь застройки территории 1 181,2

Площадь по дорогам и проездам \_\_\_\_\_

**3. Постановка на технический учет**

| Наименование объекта    | Документы, на основании которых объект будет поставлен на учет | Фамилия, имя, отчество лица, ответственного за постановку на учет | Подпись, дата                  |
|-------------------------|--|---|--------------------------------|
| Административный корпус | <i>Копия книги продаж № от 14.02.2005</i>                      | Усик В.Г.   | <i>[Подпись]</i><br>09.10.2008 |

Дата: \_\_\_\_\_

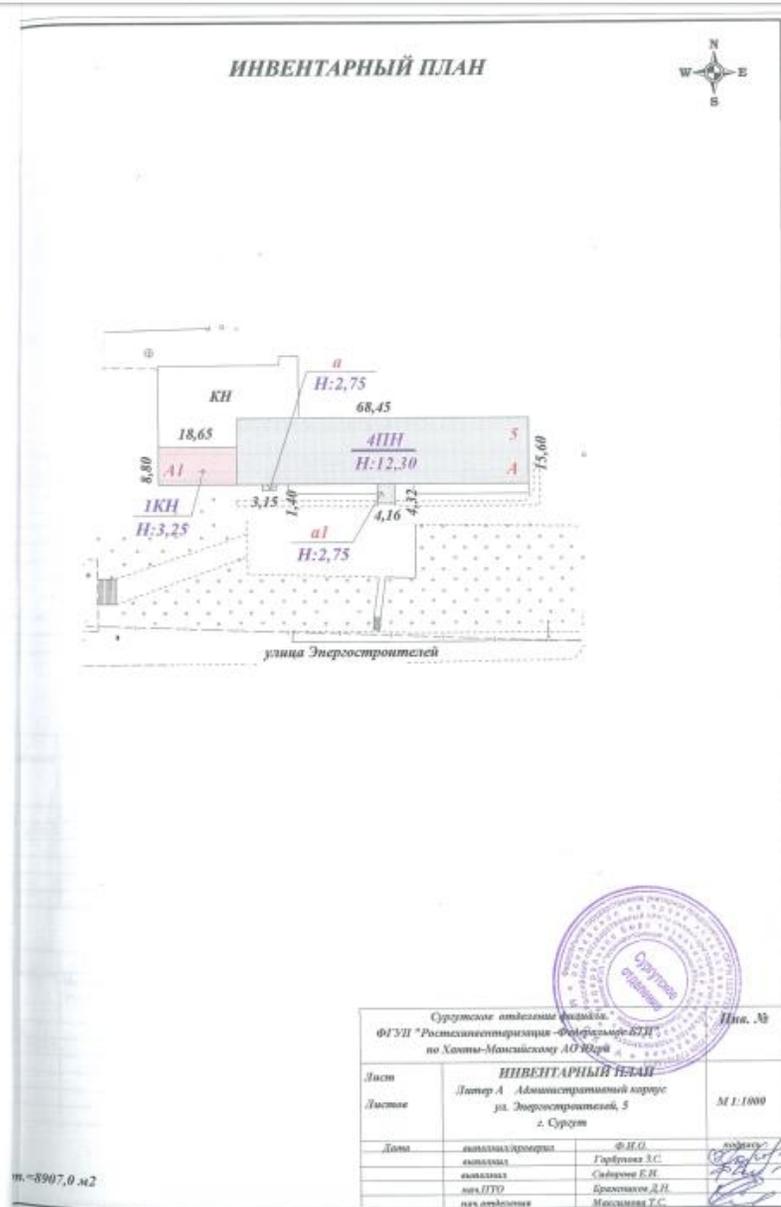


### 3 Приложения

## Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...

### 3 Приложения



### 3 Приложения

### Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...

### 3 Приложения

**I. Регистрация права собственности**

| № п/п         | Полное наименование учреждения, предприятия или организации      | Документы, устанавливающие право собственности с указанием, кем, когда и за каким номером выданы                  | Долевое участие при общей собственности | Подпись лица свидетельствующего правильность записи |
|---------------|--|---|---|---|
| 15.10<br>2009 | ЗАО "Сургутский электросети" с ос. капиталом<br>S = 3078,1 кв. м | Договор купли-продажи № 2 от 14.01.2005 г. Визуально с ос. регистрации право № 11-11-764667, выдано 21.01.2005 г. |   |   |

**II. Экспликация площади земельного участка - кв. м.**

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

**III. Благоустройство здания - кв. м.**

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

| Код    | Газоснабжение    |              | Электроснабжение | Лифты        |          | Радио | Телефон | Вентиляция | Сигнализация |
|--------|------------------|--------------|------------------|--------------|----------|-------|---------|------------|--------------|
|        | Централизованное | Жидким газом |                  | Пассажирские | Грузовые |       |         |            |              |
| 1      | 13               | 14           | 15               | 16           | 17       | 18    | 19      | 20         | 21           |
| 3003,5 | 0,0              | 0,0          | 3003,5           | 0,0          | 0,0      | 0,0   | 0,0     | 3003,5     | 0,0          |

29/49

### 3 Приложения

### Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...

### 3 Приложения

#### IV. Общие сведения

Назначение Административное

Использование по назначению

Год постройки 1972

Количество мест (мощность), \_\_\_\_\_

а) \_\_\_\_\_

б) \_\_\_\_\_

в) \_\_\_\_\_

г) \_\_\_\_\_

#### V. Исчисление площадей и объёмов здания и его частей

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

#### VI. Техническое описание конструктивных элементов здания и определение износа

Основное строение Год постройки 1972 г. Число этажей IV

Год капитального ремонта \_\_\_\_\_ Год реконструкции 2001 г.

Класс капитальности I Вид отделки улучшенная

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

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

### 3 Приложения

### Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...

### 3 Приложения

#### VI. Техническое описание конструктивных элементов здания и определение износа

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

Год капитального ремонта **Г.** Год реконструкции

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

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

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

#### VII. Техническое описание служебных построек

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

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

### 3 Приложения

### Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...

### 3 Приложения

Литера а1 - Холодный пристрой Этажность I Износ, % 4

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

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

| Наименование строений и сооружений | № табл.  | Измерит. по таблице | Стоим. изм. по таблице | Ценност. коэфф. | Стоим. после прим. ценност. коэфф. | Стоим. изм. с поправк. | Количество (объем, площадь) | Восстановительная стоим. в ценах 1998 г. | % износа | Действительная стоим. в ценах 1998 г. |
|------------------------------------|----------|---------------------|------------------------|-----------------|------------------------------------|------------------------|-----------------------------|--|----------|---------------------------------------|
| Основное строение                  | 28/91 б  | куб. м              | 27,40                  | 1               | 27,40                              | 555,48                 | 2102,00                     | 1 167 619                                | 15       | 992 476                               |
| 0,95                               |          |                     |                        |                 |                                    |                        |                             |  |          |                                       |
| Особое строение                    | 28/91 б  | куб. м              | 27,40                  | 1               | 27,40                              | 584,72                 | 10000,00                    | 5 847 200                                | 15       | 4 970 120                             |
| Особый пристрой                    | 28/84 в  | куб. м              | 28,90                  | 0,91            | 26,30                              | 341,24                 | 573,00                      | 299 141                                  | 8        | 275 210                               |
| Холодный пристрой                  | 28/164 в | куб. м              | 13,10                  | 0,82            | 10,74                              | 265,86                 | 12,00                       | 3 190                                    | 4        | 3 062                                 |
| 0 кв. м кв. к. лп                  |          |                     | 1,16                   |                 |                                    |                        |                             |  |          |                                       |
| Холодный пристрой                  | 28/164 в | куб. м              | 13,10                  | 0,82            | 10,74                              | 265,86                 | 30,00                       | 15 293                                   | 4        | 12 741                                |
| 0 кв. м кв. к. лп                  |          |                     | 1,16                   |                 |                                    |                        |                             |  |          |                                       |

### 3 Приложения

### Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...

### 3 Приложения

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

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

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

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

**Постановка на технический учет**

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

**Ранее присвоенные (справочно):**

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

**XII. Ведомость последующих обследований**

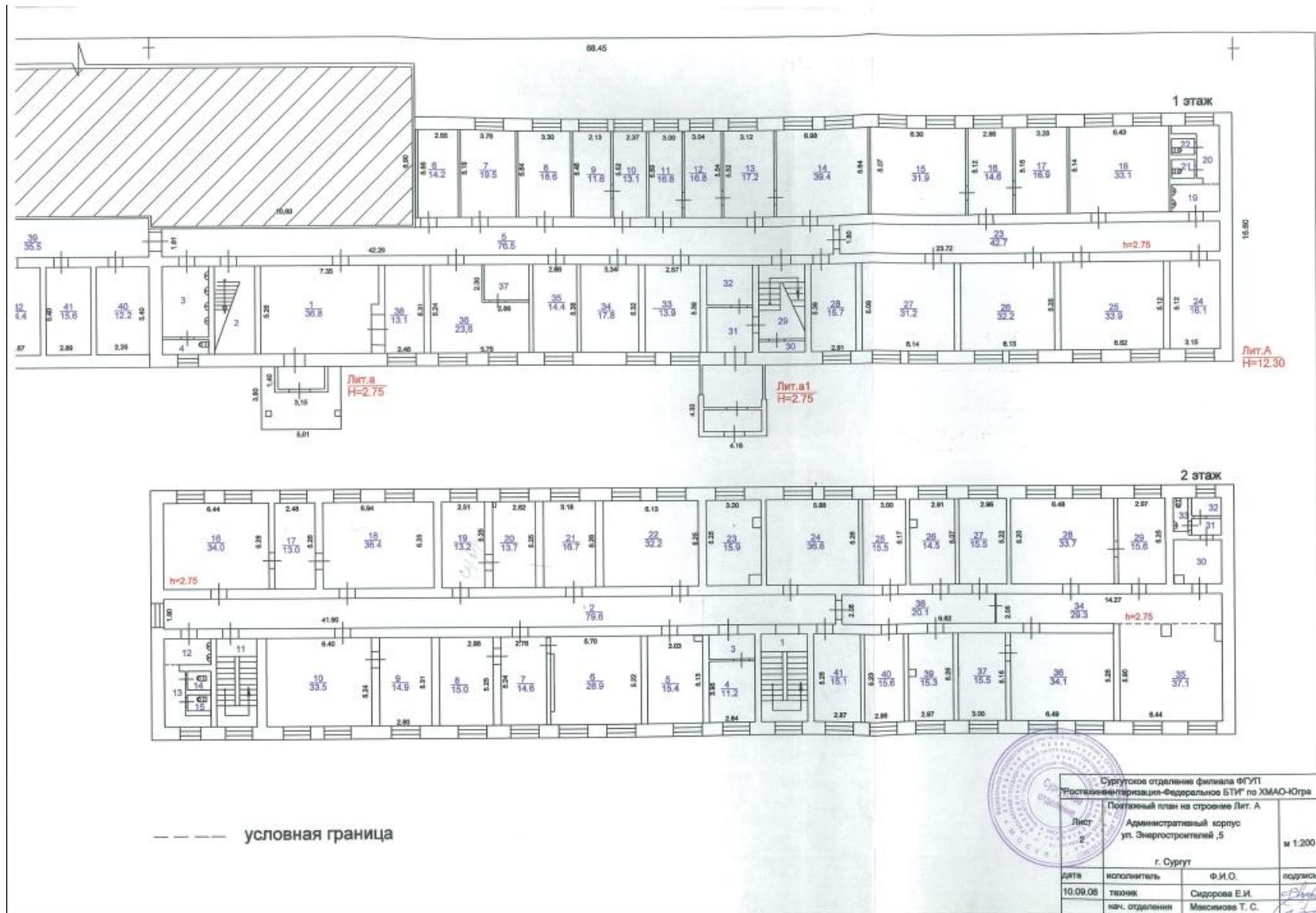
|                              | г.   | г.   | г.   |
|------------------------------|------|------|------|
| Исполнил (Ф.И.О., должность) |      |      |      |
| Проверил (Ф.И.О., должность) |      |      |      |
| Начальник (Ф.И.О.)           |      |      |      |
|                             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

### 3 Приложения

### Копии документов Заказчика

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

### 3 Приложения



### 3 Приложения

### Копии документов Заказчика

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

ия целей налогообложения ),( руб.)

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

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

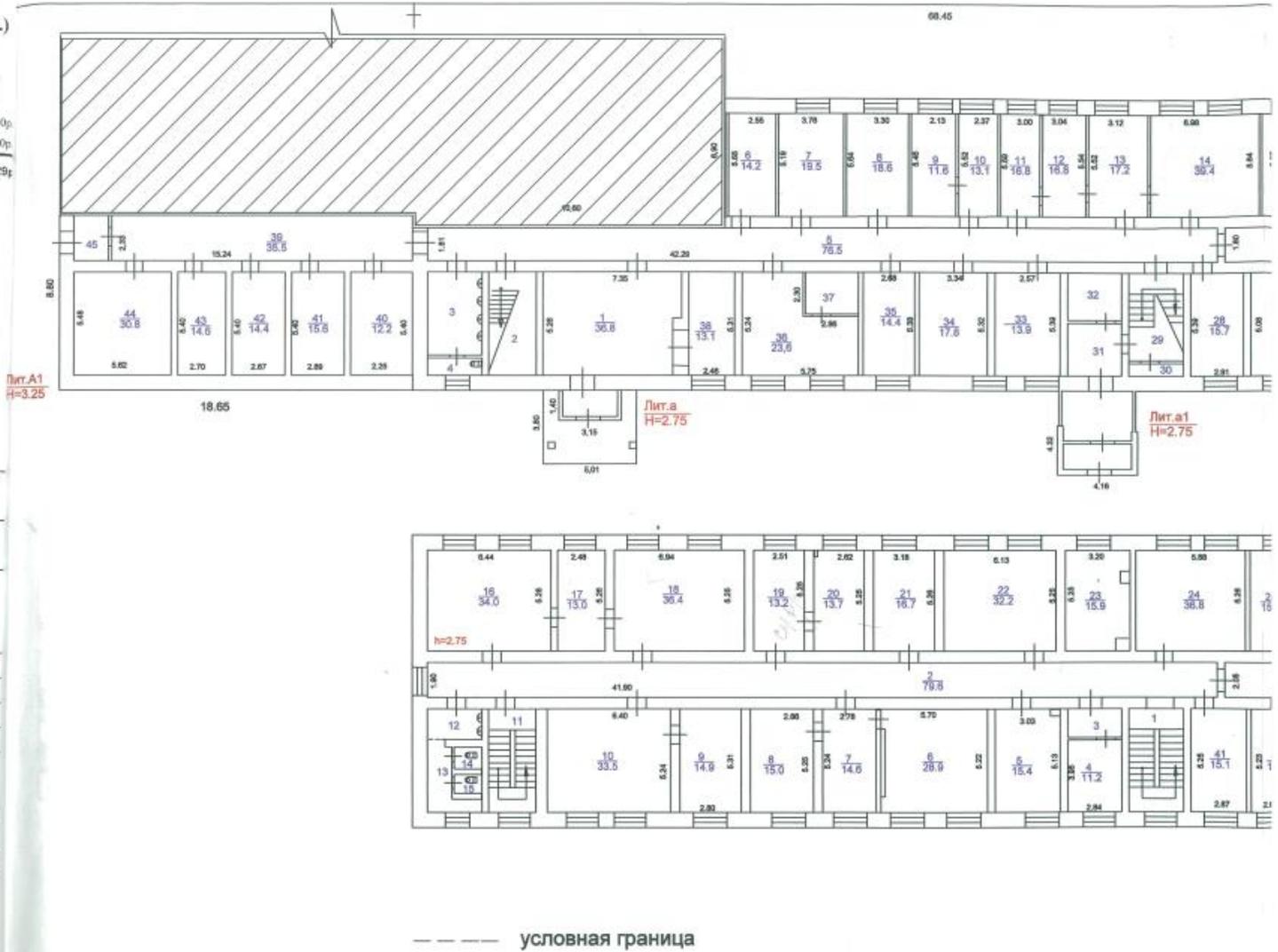
| в которых на учет | Фамилия, имя, отчество лица-ответственного за постановку на учет | Подпись | дата |
|-------------------|--|---------|------|
|                   | Усик В.Г.  |         |      |

ые (справочно):

ГРС-1

ощих обследований

| г. | г. | г. |
|----|----|----|
|    |    |    |



28349





### 3 Приложения

### Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...

### 3 Приложения

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

| канцелярское | общая         | иском.        | итого         |
|--------------|---------------|---------------|---------------|
|              | 1836,3        | 1167,2        | 3003,5        |
|              | <b>1836,3</b> | <b>1167,2</b> | <b>3003,5</b> |

### X. Оборудование

| Наименование оборудования        | Техническая характеристика                       | Количество | Площадь застройки | Тип | Объем | Год | Инвентарный номер | Балансовая стоимость |
|----------------------------------|--|------------|-------------------|-----|-------|-----|-------------------|----------------------|
| система ограничения              | электрическая                                    | 1          |                   |     |       |     | 00001787          | 17 707,65р.          |
| шкаф                             | металлический, автоматической                    | 1          |                   |     |       |     | 11113958          | 95 141,62р.          |
| шкаф                             | металлический, автоматической                    | 1          |                   |     |       |     | 00001786          | 20 971,06р.          |
| генератор DG 30011D              | Электрический, автономный, P=5 кВт, V=120 литров | 1          |                   |     |       |     | 0000153           | 650,00р.             |
| генераторный блок G-125          |  | 1          |                   |     |       |     | 00039264          | 1 500,00р.           |
| генераторный блок генератора EVR | Слитн-система P=12,4 кВт                         | 1          |                   |     |       |     | 00039266          | 1 050,00р.           |
| генератор FTURU-22-DV-1B9        | Слитн-система P=6,7 кВт                          | 1          |                   |     |       |     | 00039471          | 2 210,00р.           |
| генератор FTR-25-G-1B9 DC-7V     | Слитн-система P=7,8 кВт                          | 1          |                   |     |       |     | 00039472          | 1 820,00р.           |
| генератор FTR-25-G-1B9 DC-7V     | Слитн-система P=7,8 кВт                          | 1          |                   |     |       |     | 00039473          | 1 820,00р.           |
| генератор FTURU-22-DV-1B9        | Слитн-система P=6,7 кВт                          | 1          |                   |     |       |     | 00039474          | 2 790,00р.           |
| генератор ASHO9 SE               | Слитн-система P=2,64 кВт                         | 1          |                   |     |       |     | 00039486          | 2 500,00р.           |
| генератор RII 80-50 L3           | Радиальный P=3 кВт, автономный                   | 1          |                   |     |       |     | 00039503          | 9 106,97р.           |
| кабина душевая                   | 1200x820x2100 мм, с высоким поддоном             | 1          |                   |     |       |     | 00093052          | 9 863,32р.           |
| ванна тепловая без душа          | P=5 кВт  | 1          |                   |     |       |     | 00099937          | 4 838,00р.           |
| ванна                            | Металлическая, белая                             | 1          |                   |     |       |     | 00099938          | 150,00р.             |
| ванна                            | Бетонный   | 1          |                   |     |       |     | 11111309          | 93 688,21р.          |
| ванна тепловая "Теплошля"        | 210x230x1000 мм, P=100 Вт                        | 1          |                   |     |       |     | 11114241          | 9 968,80р.           |
| Шкаф ШШ-315 красный              | Металлический                                    | 1          |                   |     |       |     | 00090704          | 130,00р.             |
| Шкаф ШШ-315 красный              | Металлический                                    | 1          |                   |     |       |     | 00090741          | 130,00р.             |
| Шкаф ШШ-315 красный              | Металлический                                    | 1          |                   |     |       |     | 00090742          | 130,00р.             |
| Шкаф противопожарный ШПК-102     | Металлический                                    | 1          |                   |     |       |     | 00090743          | 100,00р.             |
| Шкаф противопожарный ШПК-102     | Металлический                                    | 1          |                   |     |       |     | 00090744          | 100,00р.             |



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

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

| <b>Расходы 2020 г. административного здания по адресу г. Сургут ул. Энергостроителей,5, Общая площадь 3 014,3 кв.м.</b> |              |                   |
|---|--------------|-------------------|
| <b>Наименование</b>   | <b>Сумма</b> | <b>в т.ч. НДС</b> |
| <b>Эксплуатационные расходы</b>   |              |                   |
| Охрана и безопасность   | 1 198 055,10 | нет               |
| Клининг   | 1 270 000,00 | нет               |
| Вывоз мусора  | 77 948,10    | 20%               |
| ТО ОПС, видеонаблюдения   | 290 218,00   | нет               |
| <b>Коммунальные расходы</b>   |              |                   |
| Электроснабжение  | 1 243 102,32 | 20%               |
| Отопление   | 567 556,25   | 20%               |
| Водоснабжение   | 13 966,96    | 20%               |
| Водоотведение   | 35 802,43    | 20%               |
| Обслуживание инженерных систем  | 36 579,48    | 20%               |

### 3 Приложения

## Копии документов Заказчика

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

#### НЕЗАВИСИМАЯ ГАРАНТИЯ № Д-В-2020-5186

г. Москва

«29» апреля 2020 г.

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

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

заключили настоящий договор о следующем:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1

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

6. Требование Бенефициара должно содержать:

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

7. Требование Бенефициара должно сопровождаться:

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

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

9. Гарант отказывает в удовлетворении требований Бенефициара, если:

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

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

11. Гарантия не может быть отозвана или изменена Гарантом.

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

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

2

### 3 Приложения

## Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...

### 3 Приложения

14. Обязательства Гаранта перед Бенефициаром прекращаются в момент наступления любого из следующих событий, вне зависимости от того, была ли возвращена настоящая Гарантия Гаранту или нет (в зависимости от того, какое из них наступит раньше):

- a. уплатой Бенефициару всей Суммы Гарантии;
- b. окончанием Срока Гарантии;
- c. вследствие отказа Бенефициара от своих прав по Гарантии;
- d. по соглашению Гаранта с Бенефициаром о прекращении этого обязательства.

15. В случае прекращения обязательства по настоящей Гарантии, Бенефициар возвращает Гаранту оригинальный экземпляр настоящей Гарантии.

16. Настоящая Гарантия регулируется и подлежит толкованию в соответствии с законодательством Российской Федерации.

17. Все споры, возникающие в связи с действительностью, толкованием, исполнением или прекращением настоящей Гарантии, подлежат рассмотрению в Арбитражном суде города Москвы. Принципал имеет право подать иск в Арбитражный суд города Москвы по истечении 30 (тридцати) дней с даты направления Требования Гаранту при условии, что такое Требование не удовлетворено последним в течение указанного срока.

18. Настоящая Гарантия составлена в 3 (трех) оригинальных экземплярах, один из которых передается Бенефициару, второй – Принципалу, третий остается у Гаранта.

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

  
М.П. Ромашин М.П.  


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

  
М.П. Ромашин М.П.  


Прочито и скреплено печатью на 3 листах

Генеральный директор  
АО «ЭК «Восток»

М.П. Ромашин



### 3 Приложения

## Копии документов Заказчика

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

Приложение № 1 к постановлению Правительства Российской Федерации от 26 декабря 2011 г. № 1137  
(в редакции постановления Правительства Российской Федерации от 19 августа 2017 г. № 981)

### Счет-фактура № 7 от 31 января 2021 г.

#### Исправление № -- от --

Продавец: НПФ "ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ" (АО)

Адрес: 101000, Москва г, Чапыгина ул, дом 11, этаж 5

ИНН/КПП продавца: 7701109908/770101001

Грузоотправитель и его адрес: --

Грузополучатель и его адрес: --

К платежно-расчетному документу № 33 от 11.01.2021 г.

Покупатель: Общество с ограниченной ответственностью "Югорский расчетно-информационный центр"

Адрес: 628422, Ханты-Мансийский Автономный Округ - Югра АО, Сургут г, Энергостроителей ул, дом № 5, квартира Этаж/Пом. 4/404

ИНН/КПП покупателя: 8602286305/860201001

Валюта: наименование, код Российский рубль, 643

Идентификатор государственного контракта, договора (соглашения) (при наличии):

| Наименование товара (описание выполненных работ, оказанных услуг), имущественного права   | Код вида товара | Единица измерения |                                     | Количество (объем) | Цена (тариф) за единицу измерения | Стоимость товаров (работ, услуг), имущественных прав без налога - всего | В том числе сумма акциза | Налоговая ставка | Сумма налога, предъявляемая покупателю | Стоимость товаров (работ, услуг), имущественных прав с налогом - всего | Страна происхождения товара |                      | Регистрационный номер таможенной декларации |
|---|-----------------|-------------------|-------------------------------------|--------------------|-----------------------------------|---|--------------------------|------------------|--|--|-----------------------------|----------------------|---|
|   |                 | код               | условное обозначение (национальное) |                    |                                   |   |                          |                  |  |  | цифровой код                | краткое наименование |   |
| 1   | 1a              | 2                 | 2a                                  | 3                  | 4                                 | 5   | 6                        | 7                | 8                                      | 9  | 10                          | 10a                  | 11  |
| Аренда помещения по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, город Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5, 1 этаж, согласно договора аренды №Д-ЮРИЦ-2018-0123 от 13.12.2018г. за январь 2021г. | --              | 055               | м2                                  | 852,900            | 580,38                            | 495 003,42  | без акциза               | 20%              | 99 000,68                              | 594 004,10   | --                          | --                   | --  |
| Аренда помещения по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, город Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5, 3 этаж, согласно договора аренды №Д-ЮРИЦ-2018-0123 от 13.12.2018г. за январь 2021г. | --              | 055               | м2                                  | 764,100            | 580,38                            | 443 465,95  | без акциза               | 20%              | 88 693,19                              | 532 159,14   | --                          | --                   | --  |
| Аренда помещения по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, город Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5, 2 этаж, согласно договора аренды №Д-ЮРИЦ-2018-0123 от 13.12.2018г. за январь 2021г. | --              | 055               | м2                                  | 751,300            | 580,38                            | 436 037,13  | без акциза               | 20%              | 87 207,43                              | 523 244,56   | --                          | --                   | --  |
| <b>Всего к оплате</b>   |                 |                   |                                     |                    |                                   | 1 374 506,50  |                          | <b>X</b>         | 274 901,30                             | 1 649 407,80   |                             |                      |   |

Руководитель организации или иное уполномоченное лицо

(подпись)

Зверев Ю.А.

(Ф.И.О.)

Главный бухгалтер или иное уполномоченное лицо

(подпись)

Камышева Г.М.

(Ф.И.О.)

Индивидуальный предприниматель или иное уполномоченное лицо

(подпись)

(Ф.И.О.)

(реквизиты свидетельства о государственной регистрации индивидуального предпринимателя)

**Краткая информация о компании**

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

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

Более подробная информация представлена на нашем сайте:  
[www.ey.com](http://www.ey.com).

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

© 2021 «Эрнст энд Янг»  
Все права защищены