

ОТЧЕТ №2626/002-2025/4
ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА,
РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ: ХАНТЫ-МАНСИЙСКИЙ АВТОНОМНЫЙ ОКРУГ –ЮГРА,
г. СУРГУТ, ул. ЭНЕРГОСТРОИТЕЛЕЙ, д. 5

Заказчик:	НПФ «Профессиональный» (АО)
Исполнитель:	АНО «СОЮЗЭКСПЕРТИЗА» ТПП РФ
Дата оценки:	09.01.2025 г.
Дата составления Отчета:	31.01.2025 г.

МОСКВА
2025

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
1.1 ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	4
1.2 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	4
1.3 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	4
1.4 ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	4
2. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ	6
3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ	10
3.1 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПРОВЕДИВШЕМ ОЦЕНКУ	10
3.2 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	10
3.3 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ.....	10
4. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ	12
5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ	13
6. СВЕДЕНИЯ О ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ	13
7. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ	14
8. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ	17
9. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
9.1 АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
9.2 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	27
9.3 ОСМОТР ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	35
9.4 ОПИСАНИЕ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	35
9.5 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДОКУМЕНТОВ.....	36
9.5.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	36
9.5.2 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	37
9.5.3 ПРОФЕССИОНАЛЬНОЕ СУЖДЕНИЕ ОЦЕНЩИКА ОТНОСИТЕЛЬНО КАЧЕСТВА ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ИНФОРМАЦИИ	37
9.6 ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	37
10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	38
11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. АНАЛИЗ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	40
11.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	40
11.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	56
11.4 РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. СУРГУТА ПО СОСТОЯНИЮ НА 2024 Г.	57
11.4.1 СТРУКТУРА АРЕНДНОЙ СТАВКИ.....	59
11.4.2 КЛАССИФИКАЦИЯ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	61
11.4.3 ЛОКАЛЬНЫЙ РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. СУРГУТА ХМАО-ЮГРЫ.....	63
11.4.4 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ НА РЫНКЕ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	71
11.4.5 ПРОГНОЗЫ И ВЫВОДЫ.....	71
12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ (ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ)	72
12.1 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.....	72
12.2 ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	83
13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	84
13.1 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДА СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ.....	84

13.1.1	ВЫБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ.....	84
13.1.2	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	85
14.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	97
14.1	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	97
14.2	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА.....	97
14.2.1	ОПРЕДЕЛЕНИЕ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ	98
14.3	РАСЧЕТ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА	111
14.4	РАСЧЕТ ДЕЙСТВИТЕЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА	111
14.5	РАСЧЕТ ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДОВ	112
14.6	СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ И РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	112
15.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПРИМЕНЕНИЯ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ	114
15.1	АНАЛИЗ ДОСТОИНСТВ И НЕДОСТАТКОВ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	114
16.	ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	118
17.	ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫЕ, ПО МНЕНИЮ ОЦЕНЩИКА, ДЛЯ ПОЛНОГО И ДОСТАТОЧНОГО ПРЕДСТАВЛЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ.....	119
18.	ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	120
	ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	124
	ПРИЛОЖЕНИЕ 2. МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	130
	ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ОЦЕНОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ	141
	ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ЗАКАЗЧИКА	155

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием для проведения оценщиком оценки объекта оценки является Договор №2626/002-2025 о проведении оценки рыночной стоимости имущества от 21.01.2025 г. и Дополнительное соглашение №1 от 31.01.2025 г.

1.2 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объектом оценки являются объекты недвижимости, расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ –Югра, г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5, в составе:

- Нежилых помещений общей площадью 2 368,3 кв. м (кадастровые номера 86:10:0101212:1200, 86:10:0101212:1201, 86:10:0101212:1202).

Таблица 1. – Общая информация, идентифицирующая объект оценки

№ п/п	Наименование объекта	Площадь, кв. м.	Первоначальная балансовая стоимость по состоянию на 09.01.2025 г.	Остаточная балансовая стоимость по состоянию на 09.01.2025 г.
Нежилые помещения общей площадью 2 368,3 кв. м (кадастровые номера 86:10:0101212:1200, 86:10:0101212:1201, 86:10:0101212:1202), расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5, в том числе:				
1	помещение площадью 852,90 кв.м, первый этаж, кадастровый номер 86:10:0101212:1200	825,90	34 217 710,90	23 440 478,90
2	помещение площадью 751,30 кв.м, второй этаж, кадастровый номер 86:10:0101212:1201	751,30	30 141 594,83	20 648 178,90
3	помещение площадью 764,10 кв.м, третий этаж, кадастровый номер 86:10:0101212:1202	764,10	30 655 121,27	20 999 965,20

1.3 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Таблица 2. – Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб.

Наименование	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Рыночная стоимость, руб.
<i>Весовые коэффициенты</i>	0	0,728	0,272	1,00
Нежилые помещения общей площадью 2 368,3 кв. м (кадастровые номера 86:10:0101212:1200, 86:10:0101212:1201, 86:10:0101212:1202), расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ –Югра, г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5 (с учетом прав на земельный участок)	Не использовался	65 994 653	78 958 912	69 520 931

1.4 ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 3. – Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки

Наименование	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
Нежилые помещения общей площадью 2 368,3 кв. м (кадастровые номера 86:10:0101212:1200, 86:10:0101212:1201, 86:10:0101212:1202), расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ –Югра, г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5	69 520 931
В том числе:	
помещение площадью 852,90 кв.м, первый этаж, кадастровый номер 86:10:0101212:1200	25 430 757

Наименование	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
помещение площадью 751,30 кв.м, второй этаж, кадастровый номер 86:10:0101212:1201	21 885 189
помещение площадью 764,10 кв.м, третий этаж, кадастровый номер 86:10:0101212:1202	22 204 985

В результате проведенного исследования, на основании полученной информации и сделанных общих и специальных допущений, по состоянию на дату оценки, итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, составляет:

69 520 931 (Шестьдесят девять миллионов пятьсот двадцать тысяч девятьсот тридцать один) рубль, без учета НДС

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть использована в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки, оговоренном в Задании на оценку.

Отчет об оценке выполнен в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998, № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

2. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

В соответствии с Договором №2626/002-2025 о проведении оценки рыночной стоимости имущества от 21.01.2025 г. и Дополнительным соглашением №1 от 31.01.2025 г. Оценщик выполнил работы, по оценке объекта оценки. При этом Оценщик придерживался положений, указанных в таблице ниже.

Объект оценки	Нежилые помещения общей площадью 2 368,3 кв. м (кадастровые номера 86:10:0101212:1200, 86:10:0101212:1201, 86:10:0101212:1202), расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ –Югра, г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5
Права на объект оценки	Право собственности на нежилые помещения. Владелец оцениваемых прав: НПФ «Профессиональный» (АО). Ограничения и обременения оцениваемых прав: Договор аренды сроком с 27.12.2018 до 31.12.2030.
Идентификация объекта оценки проводится на основе присущих ему количественных и качественных характеристик	Нежилые помещения общей площадью 2 368,3 кв. м (кадастровые номера 86:10:0101212:1200, 86:10:0101212:1201, 86:10:0101212:1202), расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ –Югра, г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Нежилые помещения общей площадью 2 368,3 кв. м (кадастровые номера 86:10:0101212:1200, 86:10:0101212:1201, 86:10:0101212:1202), расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ –Югра, г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5, включающие в себя: <ul style="list-style-type: none"> • 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.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Документы, содержащие характеристики объекта оценки: 1. Выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости. 2. поэтажные планы и экспликации
Цель оценки	Целью оценки является предоставление Заказчику информации о справедливой стоимости Объекта оценки для отражения в финансовой отчетности по ОСБУ в соответствии с МСФО (IFRS) 13.
Предпосылки о способах использования, отличных от наиболее эффективного, о вынужденной продаже	Отсутствуют
Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	Да
Описания прав на объект оценки, учитываемых при определении стоимости объекта	Право собственности на нежилые помещения
Дата оценки	09.01.2025 г.
Предпосылки стоимости	В соответствии с пунктами 17 и 22 федерального стандарта оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, предпосылки стоимости устанавливаются не требуется.
Вид стоимости и предпосылки стоимости	<p>Рыночная стоимость</p> <p>В соответствии со ст. 3 ФЗ № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»: Рыночная стоимость объекта оценки – 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p><u>Предпосылки стоимости, соответствующие данному виду стоимости:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • предполагается сделка с объектом оценки; • участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники); • дата оценки – 09 января 2025 года; • предполагаемое использование объекта оценки: наиболее эффективное использование; • характер сделки: добровольная сделка в типичных условиях. <p>Указанные предпосылки рыночной стоимости соответствуют также и предпосылкам справедливой стоимости в соответствии с определением, приведенным в МСФО (IFRS) 13. Таким образом, результат оценки может использоваться для предоставления Заказчику</p>

	<p>информации о справедливой стоимости Объектов оценки для отражения в финансовой отчетности по ОСБУ в соответствии с МСФО (IFRS) 13.</p> <p>Под справедливой стоимостью объектов основных средств, нематериальных активов, инвестиционного имущества, долгосрочных активов, предназначенных для продажи, запасов, средств труда и предметов труда, полученных по договорам отступного, залога, назначение которых не определено, имущества и (или) его годных остатков, полученных в связи с отказом страхователя (выгодоприобретателя) от права собственности на застрахованное имущество, понимается цена, которая была бы получена при продаже объекта при проведении сделки на добровольной основе на рынке между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях, независимо от того, сложилась ли цена продажи объекта непосредственно на рынке или рассчитывается с использованием другого метода оценки (п. 1.4 Положения Банка России от 22.09.2015 № 492-П «Отраслевой стандарт бухгалтерского учета основных средств, нематериальных активов, инвестиционного имущества, долгосрочных активов, предназначенных для продажи, запасов, средств труда и предметов труда, полученных по договорам отступного, залога, назначение которых не определено, имущества и (или) его годных остатков, полученных в связи с отказом страхователя (выгодоприобретателя) от права собственности на застрахованное имущество, в некредитных финансовых организациях»).</p>
Специальные допущения, иные существенные допущения в соответствии с разделом II федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», если они известны на момент составления задания на оценку	Отсутствуют
Существенные допущения, не являющиеся специальными	Отсутствуют
Ограничения оценки в соответствии с разделом III федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	Оценка рыночной стоимости производится без учета ограничений
Указанием ссылок на конкретные положения нормативных правовых актов Российской Федерации, в связи с которыми возникла необходимость проведения оценки (если применимо)	В данном случае не применимо
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации	Отсутствуют
Указание на форму составления отчета об оценке	Результаты оценки оформляются и передаются Заказчику в соответствии с п.4 Договора на проведение оценки на бумажном носителе. Возможно предоставление отчета по системам электронного документооборота с электронными подписями сторон, в соответствии с реестром операторов электронных систем, установленным ФНС РФ (https://www.nalog.gov.ru/rn77/oedo/search_edo/?ysclid=lyzuca3nur93208515), при наличии доступа к такой системе со стороны Заказчика и Исполнителя.
Детализация раскрытия информации в отчете, состав и объем приводимых в Отчете документов и материалов	Детализация раскрытия информации, состав и объем приводимых в Отчете документов и материалов, согласно целям, специфике объекта оценки и проведенного исследования – в полном объеме
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Необходимости привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов в рамках оценки нет
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Помимо заказчика оценки отсутствуют
Формы представления итоговой стоимости	Итоговая стоимость представляется на каждый объект оценки отдельным Отчетом, в виде единой величины с учетом округления. Валюта итоговой стоимости – российский рубль.
Специфические требования к отчету об оценке	Отсутствуют
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки	Отсутствуют
Принятые при проведении	<p>Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения:</p> <ul style="list-style-type: none"> Юридическое описание прав на объект оценки считается достоверным.

<p>оценки объекта оценки допущения</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних фактов, влияющих на стоимость объекта оценки. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. • Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату оценки. • Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимает данную информацию как есть. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки. • В рамках оказания услуг по оценке оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей объекта оценки. • Данный отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в отчете. Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных отчета об оценке, выходящее за рамки целей предполагаемого использования результатов оценки. • Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение 6 месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ. • Все расчеты производятся Оценщиком в программном продукте. В расчетных таблицах, представленных в отчете, приводятся округленные значения показателей. Итоговые показатели определяются при использовании точных данных; Ограничения и пределы применения полученного результата: • Исполнитель не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом объекте и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам. • Стоимость услуг Исполнителя не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете. • Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений. • Мнение Исполнителя относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки Объекта оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, используется для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки. • Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете. • Прочие допущения и ограничения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в отчете об оценке.
<p>Используемые стандарты оценки</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Федеральный стандарт оценки № I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022; • Федеральный стандарт оценки № II «Виды стоимости (ФСО II)», утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022; • Федеральный стандарт оценки № III «Процесс оценки (ФСО III)», утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022; • Федеральный стандарт оценки № IV «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022; • Федеральный стандарт оценки № V «Подходы и методы оценки (ФСО V)» утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022; • Федеральный стандарт оценки № VI «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022; • Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014; • Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (далее -МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»), введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года № 217н; • Стандарты и правила саморегулируемой организации, в которой состоит оценщик: Ассоциации СРОО «Свободный Оценочный Департамент»
<p>Требования к содержанию Отчета об оценке</p>	<p>Отчет об оценке - письменный документ, отвечающий требованиям ст. 11 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федерального закона № 315-ФЗ от 01.12.2007 и Федеральных стандартов оценки:</p> <ul style="list-style-type: none"> • «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022; • «Виды стоимости (ФСО II)», утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022; • «Процесс оценки (ФСО III)», утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022; • «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022; • «Подходы и методы оценки (ФСО V)» утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022; • «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержден Приказом Минэкономразвития России №200

	<p>от 14.04.2022;</p> <ul style="list-style-type: none">• «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014; <p>Содержание Отчета должно соответствовать требованиям действующего законодательства и настоящего приложения к Договору.</p> <p>В Отчете указывается: подробное описание объекта оценки, обременения объекта оценки, методика определения стоимости объекта оценки с обоснованием использованных подходов и методов расчета, предположений и допущений, основные промежуточные расчеты и порядок их проведения, на основании которых определялась стоимость.</p> <p>Отчет комплектуется приложениями, в которых приводятся копии документов, использованных при проведении оценки, в том числе: копии правоустанавливающих документов, материалы, которые, по мнению Исполнителя, являются необходимыми для обоснования достоверности проведенной оценки.</p>
--	--

3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

3.1 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПРОВЕДИВШЕМ ОЦЕНКУ

Таблица 4. – Сведения об оценщике (оценщиках)

ФИО	Погорелова Анастасия Викторовна (до вступления в брак 14.08.2015 г. - Козлова)
Образование	Высшее экономическое образование
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	- Диплом о высшем образовании ФГБОУ ВПО «Саратовский государственный технический университет имени Гагарина Ю.А.» №15-06-356 от 30.06.2015 г.; - Диплом о профессиональной переподготовке НОЧУ ВО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия», рег. №050573 от 16.04.2020 г.; - Удостоверение о повышении квалификации НОУ ДПО «Институт профессионального образования», рег.№001089/2020 от 02.10.2020 г.
Сведения о наличии квалификационных аттестатов по направлениям оценочной деятельности	- Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №040265-1, выдан на основании решения ФБУ «Федеральный ресурсный центр» от 27 июня 2024 г. № 356, направление оценочной деятельности: «Оценка недвижимости», срок действия: до 27 июня 2027 г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации Оценщиков (СРО)	Член Ассоциации СРОО «Свободный Оценочный Департамент», адрес места нахождения: 620000, Российская Федерация, г. Екатеринбург, ул. Горького, д. 26, бизнес-центр «Деловой дом на Набережной», этаж 3, офис 303/1
Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации Оценщиков	№ 1095, дата 28.07.2021 г.
Сведения о страховой ответственности Оценщика	Страховой полис выдан САК «ВСК», № 2400SB40R6942 действителен с 07 сентября 2024 г. по 06 сентября 2025 г., страховая сумма 30 000 000 руб.
Общий стаж работы в области оценки (полных лет)	Более 8 лет
Местонахождения Оценщика, почтовый адрес:	125375, г. Москва, ВН. ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ТВЕРСКОЙ, ул. ДМИТРОВКА М., д. 13/17, стр. 1
Контактная информация: адрес электронной почты и телефон	info@soex.ru +7 (495) 660 58 68

3.2 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Таблица 5. – Сведения о Заказчике оценки

Полное и (или) сокращенное наименование юридического лица	Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество) (НПФ «Профессиональный» (АО))
Местонахождение юридического лица	107045, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Красносельский, пер. Просвирин, д. 4
Основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица	ОГРН 1147799010325, дата присвоения ОГРН (регистрации юридического лица): 02 июля 2014 г.
ИНН / КПП	7701109908 / 770801001
Банковские реквизиты	р/с 40701810895000001960 в Банк ГПБ (АО), г. Москва к/с 30101810200000000823 БИК 044525823

3.3 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ

Таблица 6. – Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Полное и (или) сокращенное наименование юридического лица	Автономная некоммерческая организация «СОЮЗЭКСПЕРТИЗА» торгово-промышленной палаты Российской Федерации (АНО «СОЮЗЭКСПЕРТИЗА» ТПП РФ)
Местонахождение юридического лица	125375, г. Москва, ВН. ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ТВЕРСКОЙ, ул. ДМИТРОВКА М., д. 13/17, стр. 1
Основной государственный регистрационный номер юридического лица	1027739381548, дата присвоения ОГРН 15 октября 2002 г.
Телефоны	+7 (495) 660 58 68, mail: info@soex.ru
Сведения об обязательном	Ответственность Исполнителя застрахована в ПАО САК «Энергогарант» на

<p>страховании гражданской ответственности юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки</p>	<p>сумму 160 000 000 (Сто шестьдесят миллионов) рублей на срок с «24» апреля 2024 года по «23» апреля 2025 года, полис № 240005-035-000038 от 09.01.2025 г.</p>
<p>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика</p>	<p>Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора;</p> <p>Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика и такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.</p> <p>Юридическое лицо не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.¹</p>

¹ В соответствии со статьей 16 Федерального закона от 29.07.1998, № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).

4. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщиков в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона:

- Оценщик и Исполнитель подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке. Также нормы о соблюдении принципа независимости оценщиком при осуществлении оценочной деятельности установлены и Типовыми правилами профессиональной этики оценщиков, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 30.09.2015 № 708.
- Оценщик и Исполнитель не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами или работниками юридического лица-заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в Объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
- Оценщик и Исполнитель не имеют в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица-заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика и Исполнителя.
- Размер оплаты Оценщику и Исполнителю за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.

5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Степень участия в проведении оценки оценщика, работающего на основании трудовых договоров с исполнителем, указана в таблице, приведенной ниже.

Таблица 7. – Степень участия специалистов в оценке

ФИО	Квалификация	Степень участия
Погорелова Анастасия Викторовна	Оценщик 1-й категории	Комплекс работ, связанных с проведением оценки, в т.ч. сбор документов, анализ рынка, расчет стоимости объекта оценки, оформление отчета об оценке

Осмотр произведен представителем Исполнителя. Фотографии Объекта оценки представлены в приложении 1 настоящего отчета.

6. СВЕДЕНИЯ О ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах (п.п. 8 п. 7 ФСО VI) с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки: **не привлекались.**

7. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТОВ МЕТОДИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА

В соответствии со ст. 20 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценочной деятельности определяются требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности.

Общие стандарты оценки определяют общие требования к порядку проведения оценки всех видов объектов оценки.

Специальные стандарты оценки определяют дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности).

Общие федеральные стандарты оценки ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности.

Специальный федеральный стандарт оценки ФСО № 7 развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные общими стандартами оценки ФСО I - ФСО VI, и является обязательным к применению при оценке недвижимости.

В соответствии со ст. 20 № 135-ФЗ стандарты и правила оценочной деятельности разрабатываются и утверждаются саморегулируемой организацией оценщиков и не могут противоречить Федеральному закону № 135-ФЗ и федеральным стандартам оценки. В соответствии со ст. 24.4 № 135-ФЗ, нарушение оценщиком стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, является дисциплинарным нарушением, вследствие чего может быть прекращено членство оценщика в саморегулируемой организации.

При оценке рыночной стоимости земельных участков в настоящем отчете об оценке, в части не противоречащей федеральным стандартам оценки, стандартам и правилам оценочной деятельности саморегулируемых организаций оценщиков, применяются «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденные распоряжением Минимущества РФ № 568-р от 06.03.2002 г., «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков», утвержденные распоряжением Минимущества РФ № 1102-р от 10.04.2003 г.

ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Использование федеральных стандартов оценки вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено положениями указанных стандартов. Кроме данных стандартов требования к выполнению отчета содержатся в Федеральном законе от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и в прочих нормативных актах.

Таблица 8. – Информация о стандартах, действующих на территории Российской Федерации

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта	Основание для использования стандарта
Применяемые общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200:			
ФСО I	Федеральный стандарт оценки № I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»	Приказ Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022	Стандарт обязателен к применению
ФСО II	Федеральный стандарт оценки № II «Виды стоимости»	Приказ Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022	Стандарт обязателен к применению
ФСО III	Федеральный стандарт оценки № III «Процесс оценки»	Приказ Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022	Стандарт обязателен к применению
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки № IV «Задание на оценку»	Приказ Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022	Стандарт обязателен к применению
ФСО V	Федеральный стандарт оценки № V «Подходы и методы оценки»	Приказ Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022	Стандарт обязателен к применению
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки № VI «Отчет об оценке»	Приказ Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022	Стандарт обязателен к применению
Применяемые специальные федеральные стандарты оценки:			

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта	Основание для использования стандарта
ФСОН№7	Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости»	Приказ Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014	Стандарт обязателен к применению
Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13	Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (далее -МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»)	Приказ Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года № 217н	Вид определяемой стоимости

СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

Оценщик - член саморегулируемой организации оценщиков, обязан в своей профессиональной деятельности придерживаться стандартов и правил оценочной деятельности данной саморегулируемой организации. Оценщик является членом Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «Свободный оценочный департамент» (Ассоциации СРОО «СВОД»), поэтому опирается на стандарты оценки указанной СРО.

ПРИМЕНЯЕМЫЕ МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ, ОДОБРЕННЫЕ СОВЕТОМ ПО ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПРИ МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ

Методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России на дату составления отчета отсутствуют.

ПРИМЕНЯЕМЫЕ ИНЫЕ ДОКУМЕНТЫ МЕТОДИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА

- 1 Конституция РФ
- 2 Гражданский кодекс Российской Федерации (в действующей редакции)
- 3 Земельный кодекс Российской Федерации (в действующей редакции)
- 4 Налоговый кодекс Российской Федерации (в действующей редакции)
- 5 О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (в действующей редакции): Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ
- 6 Об оценочной деятельности в Российской Федерации (в действующей редакции): Федеральный закон от 29.07.1998, № 135-ФЗ
- 7 Распоряжение Минимущества РФ от 06.03.2002, № 568-р «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков»
- 8 Микерин Г.И. Методические основы оценки стоимости имущества / Г.И.Микерин, В.Г.Гребенников, Е.И.Нейман. – М.: Интерреклама, 2003 г.
- 9 Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Перевод с англ. – М.: Дело, 1995 г.
- 10 Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости / Е.И.Тарасевич - С-Петербург.: СПбГТУ, 1997 г.
- 11 Оценка рыночной стоимости недвижимости: учебно-практическое пособие / под ред. В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998 г.
- 12 Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости / С.В.Грибовский - М.: Маросейка, 2009.
- 13 «Справочник рыночных корректировок» (СРК-2023), Научно-практического центра профессиональной оценки, Москва, 2023 год, под ред. Е.Е. Яскевича;
- 14 «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» (СРД №34), Научно-практического центра профессиональной оценки, Москва, 2024 год, под ред. Е.Е. Яскевича;
- 15 «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л.А., 2023 г.;
- 16 «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под ред. Лейфера Л.А., 2023 г.

-
- 17 "Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости - 2024", подготовленного Автоматизированной финансовой оценочной системой АФОС, регион применения: Российская Федерация;
 - 18 «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости», под ред. Лейфера Л.А., 2024 г.
 - 19 Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» от 01.10.2024 г.

8. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

При подготовке настоящего отчета оценщиком были сделаны следующие допущения и приняты дополнительные условия.

СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

Отсутствуют

СУЩЕСТВЕННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, НЕ ЯВЛЯЮЩИЕСЯ СПЕЦИАЛЬНЫМИ

Отсутствуют

СВЕДЕНИЯ О ДОПУЩЕНИЯХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ОБЩИЕ ДОПУЩЕНИЯ

- Оценка отражает рыночную стоимость объекта оценки по состоянию на конкретную дату, указанную в задании на оценку. Изменение состояния рынка после даты оценки может привести к уменьшению или увеличению стоимости, установленной на фактическую дату оценки;
- Полученная в рамках настоящего Отчета стоимость может быть использована только для целей, установленных в рамках данного Отчета;
- Отдельные части настоящего Отчета не могут трактоваться отдельно, а только во взаимосвязи со всеми разделами Отчета, с учетом всех содержащихся в нем допущений и ограничений;
- Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки по состоянию на дату оценки;
- Рыночная стоимость определяется для конкретного объекта недвижимости. Любое соотношение части рыночной стоимости одного объекта недвижимости с какой-либо частью рыночной стоимости другого объекта недвижимости является некорректным, если таковое не оговорено в Отчете;
- Информация о событиях, произошедших после даты определения стоимости, не может быть использована для определения стоимости, за исключением случаев ее использования для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки;
- Оценщик исходил из того, что информация, полученная от Заказчика и иных источников, содержащих сведения доказательного значения, после даты оценки, но отражающая информацию по состоянию на дату оценки в отношении количественных или качественных характеристик объектов оценки в Отчете, считается достаточной и достоверной и может использоваться при проведении оценки;
- Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых;
- Сведения, предоставленные Заказчиком, считаются достоверными. Для сведений, использованных в отчете и полученных из открытых информационных источников, Исполнитель не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений будет указан источник информации.
- Исполнитель исходит из допущения, что предоставленная информация соответствует действительности и позволяет делать правильные выводы о характеристиках, анализируемых Исполнителем при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения;
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением этих прав. Право на объект оценки считается достоверным. Оцениваемый объект оценки считается свободным от каких-либо претензий

или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

- Оценщик не проводил технических и иных специальных экспертиз (в том числе финансовых, юридических, налоговых, экологических) и исходили из предположения об отсутствии каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину определяемой стоимости объекта оценки, которые не могли быть обнаружены в составе переданной документации. Оценщик не несет обязанности по обнаружению и ответственности за неучет таких фактов при определении стоимости, в том числе в случае их последующего выявления;
- Иллюстрационные материалы использованы в Отчете исключительно в целях облегчения пользователю отчета визуального восприятия результатов оценки, поскольку нет обстоятельств, обязывающих Оценщика приводить расширенные обзорные материалы (чертежи, планы, фотографии и др.).
- Таблицы и схемы, приведенные в Отчете, необходимы для получения наглядного представления об объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях;
- В приведенных в Отчете таблицах и рисунках Оценщик указывает источник информации, за исключением случаев, когда источником информации является АНО «Союзэкспертиза»;
- В соответствии с требованиями п. 8 ФСО VI в приложении к Отчету приведены в том числе копии исходных документов, представленных Заказчиком (их графические изображения). При этом Оценщик гарантирует, что все материалы, предоставленные Заказчиком, были оформлены в соответствии с требованиями п. 13 ФСО III, их оригиналы хранятся в архиве Оценщика;

ДОПУЩЕНИЯ, КАСАЮЩИЕСЯ ИНФОРМАЦИИ ОБ ОБЪЕКТАХ АНАЛОГАХ

- Исходные данные, которые получены Исполнителем для проведения оценки из открытых общедоступных источников, отражаются Исполнителем в Отчете полностью, в неискаженном виде, и считаются достоверными;
- При проведении оценки Исполнитель исходит из допущения, что объект оценки является типичным и схожим с объектами, представленными на рынке, имеет схожие характеристики, что позволяет его идентифицировать согласно принятой классификацией для того или иного сегмента рынка. Следовательно, при определении стоимости не учитываются уникальные характеристики объекта оценки, если данные характеристики не были предоставлены или не отражены в соответствующем разделе Отчета;
- «Поскольку в рамках рассматриваемого рынка действуют налоговые агенты с различным режимом налогообложения (как облагаемые, так и не облагаемые НДС), то мы исходим из предположения, что лица, освобожденные от уплаты НДС, действуя рационально, не будут выставлять свои объекты на рынок с существенным понижением цены. Исходя из этого объекты недвижимости, предлагающиеся собственниками, находящимися на УСН, или физическими лицами, воспринимаются как конечные условия, которые сопоставимы с ценами, включающими в себя НДС».
- В случае отсутствия информации в описании объекта-аналога о наличии или отсутствии НДС в стоимости объекта-аналога, к расчету принимается, что НДС включен в стоимость.
- В процессе анализа рынка и подбора аналогов Оценщик проверял, уточнял и дополнял информацию, приведенную в объявлениях, путем интервьюирования представителя арендодателя/продавца. В ходе интервьюирования уточнялись как физические характеристики аналогов, так и ценовая информация (например, наличие в составе арендной платы коммунальных платежей и пр.). Оценщик принимает информацию, предоставленную представителем арендодателя/продавца, как достоверную, вся полученная и уточненная информация описана в расчетных таблицах. В случае перепроверки устной информации после даты оценки (даты выпуска Отчета) Оценщик не может гарантировать, что представитель арендодателя/продавца полностью подтвердит сведения об объекте-аналоге, тем более что ценовая информация, как правило, изменяется со временем.
- При отсутствии информации в объявлении в части описания и фотографии объекта-ана-

лога, не позволяющих сделать выводы о состоянии объекта-аналога, к расчету принимается, стандартная отделка, в том числе планировка, соотношение основной и вспомогательной площади, электроснабжение, водоснабжение, канализация, системы дополнительной безопасности и контроля, дополнительные удобства, наличие лифтов и т.п. является типичным (аналогичным) и характерным для данного сегмента рынка;

- Характеристика состояния объекта оценки и объектов аналогов определяется из расчета типичной градации критериев оценки физического состояния, которые применяются участниками рынка и специализированными справочниками расчетных данных для Оценщика, как «Хорошее», «Удовлетворительное», «Неудовлетворительное».

Для объектов, имеющих характеристику «Аварийное», «Требующее капитального ремонта», состояние принимается как «Неудовлетворительное».

Состояние объектов, не являющихся аварийными объектами или не требующие капитального ремонта, принимается как «Удовлетворительное» и соответствующее значению физического износа – 40%, за исключением объектов, которые после реконструкции или капитального ремонта. Данное допущение обосновано тем, что:

- удовлетворительное состояние является типичным для обращающихся на рынке недвижимости объектов;
- оценка состояния на уровне удовлетворительного дает наименьшую погрешность расчетов.

Для объектов, которые построены после 2000-х годов, после реконструкции или капитального ремонта, принимается состояние как «Хорошее»;

- Для объявлений, в которых не указан состав арендной ставки, состав арендной ставки принят исходя из типичного на рассматриваемом рынке поведения собственников в отношении состава арендных платежей, т.е. арендная ставка включает эксплуатационные расходы, не включает коммунальные платежи;

ДОПУЩЕНИЯ, КАСАЮЩИЕСЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

- Результаты расчета рыночной стоимости объекта недвижимости, не подлежат корректировке на вероятную величину доходов и расходов продавца, возникающих в связи с владением, пользованием и распоряжением таким объектом недвижимости (в том числе связанных с налоговыми обязательствами продавца, возникающими (либо которые могут возникнуть) в связи с владением, пользованием и распоряжением таким объектом).
- При использовании для определения рыночной стоимости наблюдаемых на рынке цен, такие цены не корректируются на затраты, связанные с особенностями проведения сделки.
- Рыночная стоимость понимается, как стоимость имущества, рассчитанная безотносительно торговых издержек и каких-либо сопутствующих налогов. В связи с этим подразумевается, что оценочная стоимость является окончательной стоимостью реализации имущества, то есть в тех случаях, когда действия с объектом оценки предусматривают необходимость начисления НДС (или других аналогичных налогов и начислений), следует принимать стоимость объекта оценки, указанную в отчете об оценке, как стоимость, включающую НДС (или другие аналогичные налоги и начисления); в тех случаях, когда действия с объектом оценки не предусматривают необходимость начисления НДС (или других аналогичных налогов и начислений), следует принимать стоимость объекта оценки, указанную в отчете об оценке, как стоимость, не облагаемую НДС (или другие аналогичные налоги и начисления).
- Итоговая рыночная стоимость округлялась до тысячных знаков по математическим правилам округления. Округление осуществляется на завершающем этапе расчета, в данной связи промежуточные расчетные показатели, приведенные в тексте Отчета, не следует рассматривать как точные значения;
- Мнение Исполнителя относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки объекта оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после

этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта.

- Исполнитель не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
- Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет отчужден на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.
- Все вычисления производятся посредством Excel с учетом округления, поэтому возможны несовпадения при пересчете вручную.

9. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

9.1 АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является право собственности на нежилые помещения общей площадью 2 368,3 кв. м (кадастровые номера 86:10:0101212:1200, 86:10:0101212:1201, 86:10:0101212:1202), расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ –Югра, г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5, включающие в себя:

- 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.

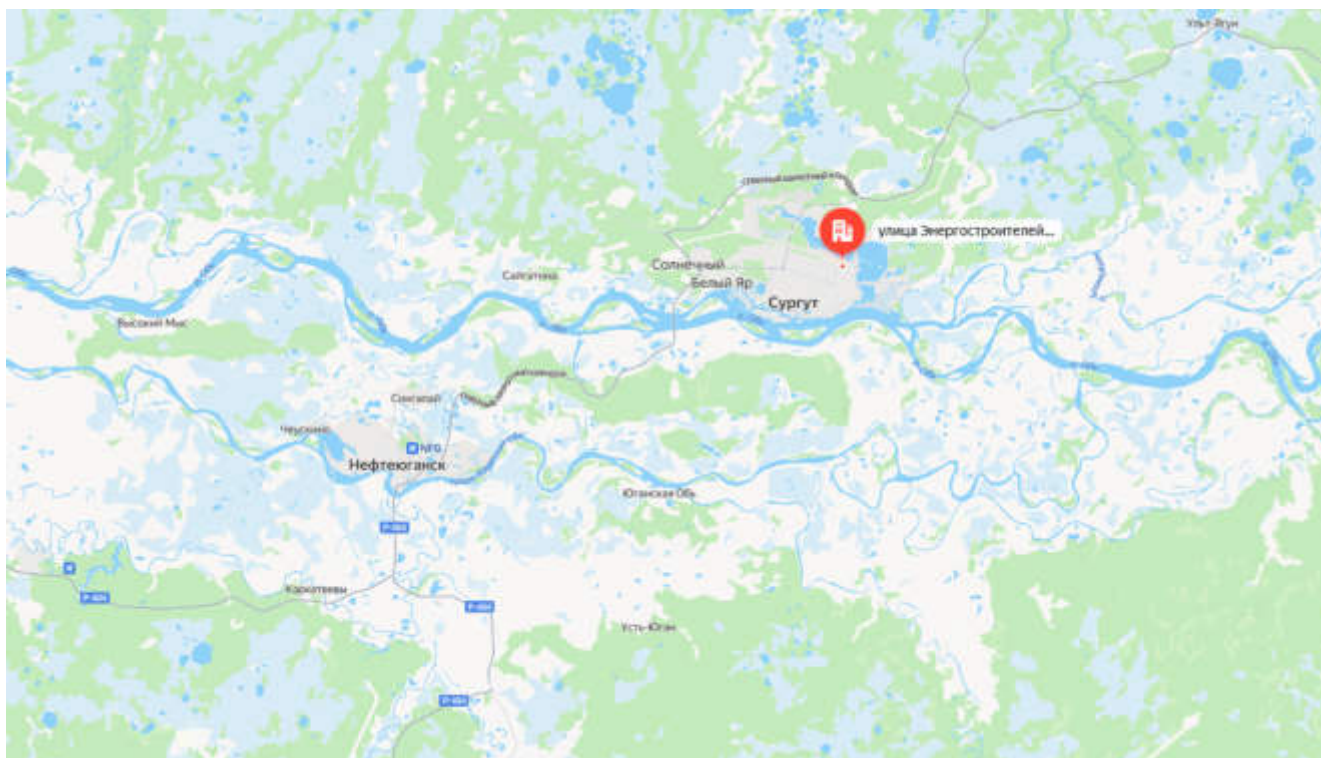


Рисунок 1 – Местоположение объекта оценки на карте Ханты-Мансийского автономного округа – Югра

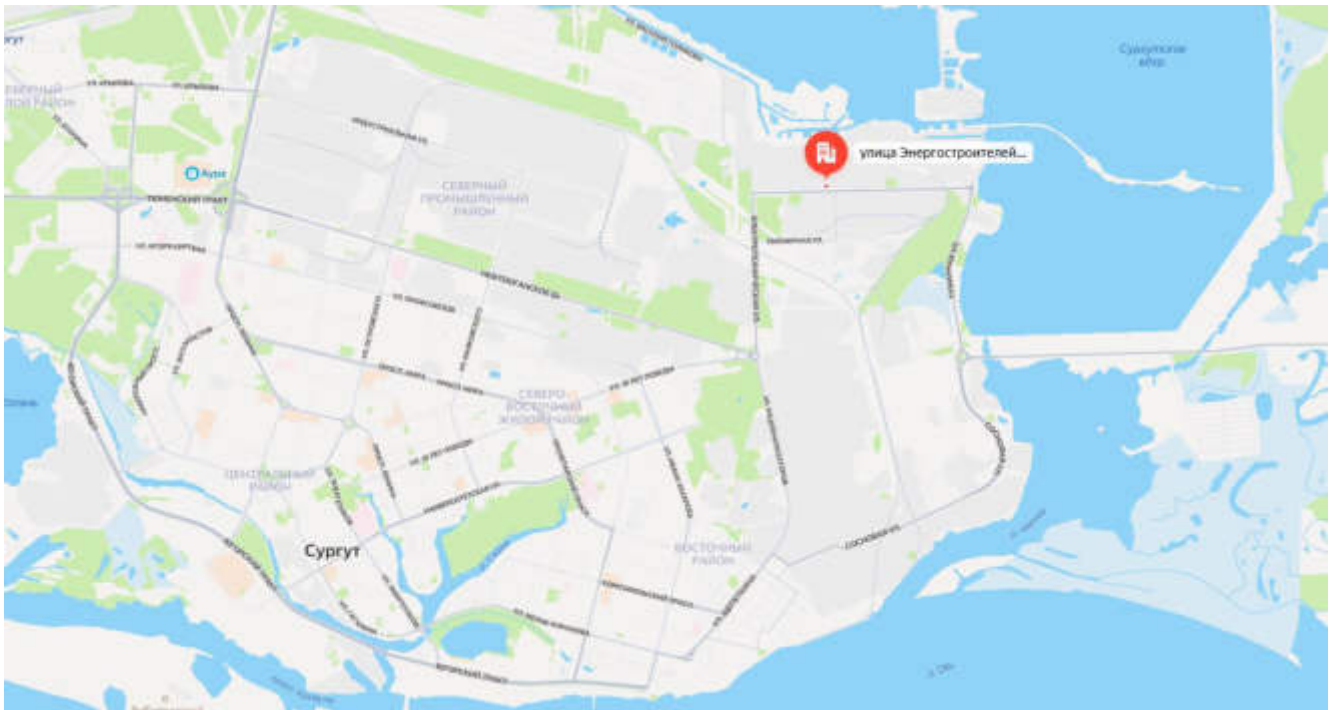


Рисунок 2 – Местоположение объекта оценки на карте г. Сургут Ханты-Мансийского автономного округа –Югра

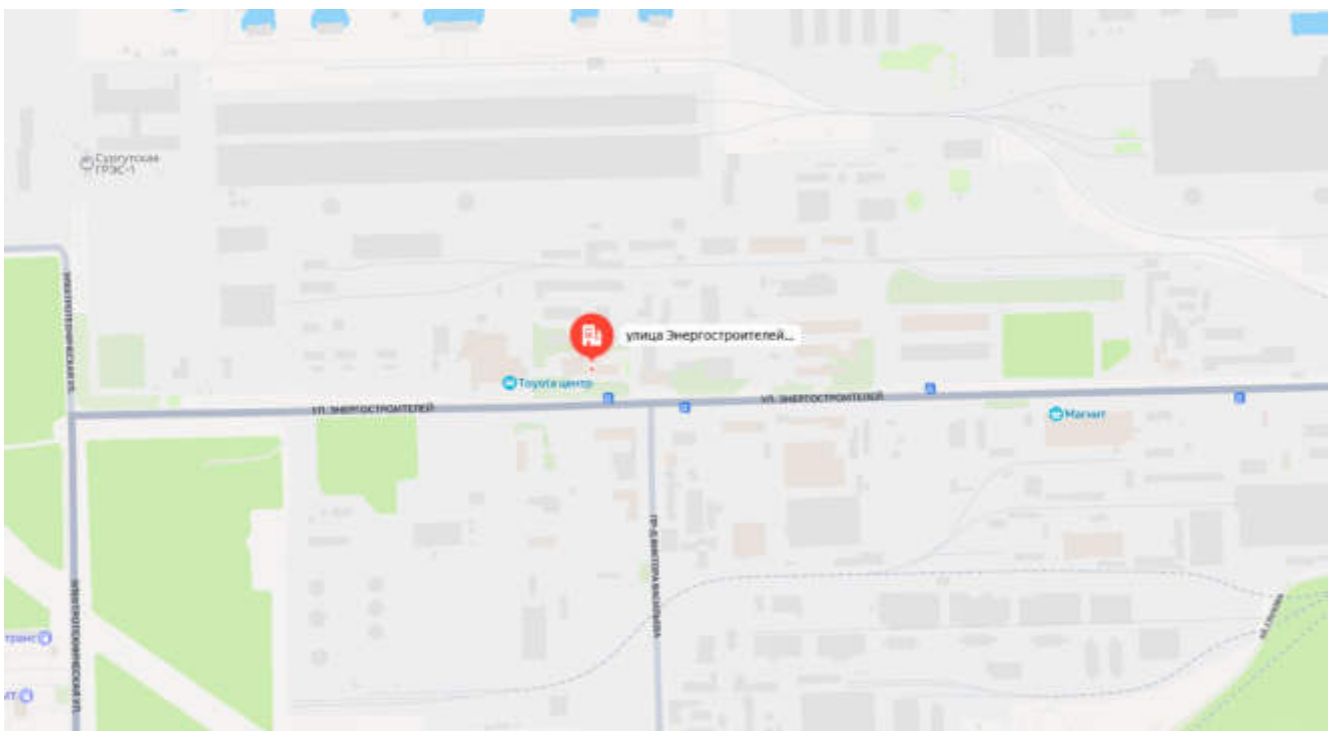


Рисунок 3 – Локальное местоположение объекта оценки на карте г. Сургут Ханты-Мансийского автономного округа –Югра

Описание местоположения объекта оценки

Объект оценки расположен в Восточном районе г. Сургута Ханты-Мансийского автономного округа –Югра, ул. Энергостроителей, д. 5, на первой линии ул. Энергостроителей, на удалении 200 м (2 минут) пешей доступности от ближайшей остановки общественного транспорта «Улица Энергостроителей». Ближайшая застройка: промышленная застройка, объекты социально-экономической инфраструктуры.

г. Сургут²

Сургу́т (хант. Сэрханл, Сёркут) — город в России, крупнейший и старейший город Ханты-Мансийского автономного округа — Югры, административный центр Сургутского района.

Как административно-территориальная единица ХМАО имеет статус города окружного значения. В рамках местного самоуправления образует муниципальное образование город Сургут со статусом городского округа как единственный населённый пункт в его составе.

Один из немногих российских региональных городов, превосходящих административный центр своего субъекта федерации как по численности населения, так и по экономическому значению.

Город расположен в Сургутской низине (Сургутском полесье) в центре Западно-Сибирской равнины, на правом берегу реки Обь в её среднем течении. Город окружает тайга. Рельеф города практически как и весь ХМАО представлен сочетанием равнин, предгорий и гор. Средняя высота над уровнем моря — 30 м. Выделяются возвышенные равнины (150—301 м), низменные (100—150 м), а также низины (менее 100 м).

Сургут находится в 250 км к востоку от Ханты-Мансийска, в 708 км к северо-востоку от Тюмени и в 2889 км от Москвы. Площадь города — 353,97 км². Географические координаты: 61°41′ с. ш., 73°26′ в. д. С конца мая до середины июля в городах этой широты можно наблюдать такое явление, как белые ночи.

Сургут, как и весь округ, находится в часовой зоне МСК+2. Смещение применяемого времени относительно UTC составляет +5:00. В соответствии с применяемым временем и географической долготой средний солнечный полдень в Сургуте наступает в 12:12.

Территориальное деление

Сургут имеет статус города окружного значения. Образует муниципальное образование город Сургут со статусом городского округа как единственный населённый пункт в его составе.

Город территориально разделён на 5 районов: Восточный, Центральный, Северо-восточный жилой, Северный промышленный, Северный жилой. Город разделён на жилые микрорайоны (Центральный, Ж/Д, ПИКС, 1—44), жилые кварталы (7, 8) и посёлки (Медвежий угол, Лунный, Звёздный, ЦПКРС, Кедровый, Финский, Строитель, За ручьём, Пойма, Геолог, Нагорный, Взлётный, Чёрный мыс, СУ-4, Боровой, Снежный, Дорожный, СМП-330, ПСО-34, Зелёный, МО-94, Юность, Таёжный, Лесной).

Территория Сургута граничит с муниципальными образованиями: Сургутский муниципальный район, городское поселение Белый Яр, городское поселение Барсово, сельское поселение Солнечный.

Население

За последние 10 лет в Сургуте показатель рождаемости увеличился примерно на 70 %. Смертность заметно снизилась. Демографическая ситуация в городе характеризуется стабильным высоким естественным приростом населения — более 7 тыс. человек в год (более 2 % в год).

Доля мужчин (51 %) больше доли женщин.

Сургут считается городом молодёжи, так как основную часть жителей составляют лица до 25—35 лет. Средняя продолжительность жизни сургутян составляет 69 лет, у мужчин этот показатель — 67 лет, а у женщин — 75 лет. Численность населения старше трудоспособного возраста — 15 %, численность населения моложе трудоспособного возраста — 21 %. Уровень безработицы — 0,25 %.

По оценке Росстата, на 1 января 2024 года по численности населения город находился на 47-м месте из 1119 городов Российской Федерации.

Согласно стратегии развития, к 2030 году население должно перевалить за отметку 500 000 человек и город станет самым северным городом-полумиллиоником в мире.

² Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Сургут>

Экономика

В городе расположены две крупные электростанции (ГРЭС) объединённой энергетической системы Урала, работающие на попутном и природном газе. Первая из них, Сургутская ГРЭС-1 мощностью 3280 МВт принадлежит ПАО «ОГК-2», вторая, Сургутская ГРЭС-2 (5600 МВт), принадлежит ПАО «Юнипро».

В городе находился центральный офис и находится один из электросетевых филиалов АО «Россети Тюмень» — крупнейшей энергосистемы Урала и второй по величине в Российской Федерации. В результате реформирования электроэнергетики с 1 июля 2005 года АО «Россети Тюмень» является распределительной сетевой компанией. АО «Россети Тюмень» обеспечивает централизованное электроснабжение на территории более 1 млн км².

В Сургуте располагается АО «Газпром энергосбыт Тюмень» — крупнейшая энергосбытовая компания — гарантирующий поставщик электрической энергии в Тюменском регионе, занимающая первое место по величине полезного отпуска электроэнергии среди энергосбытовых компаний УрФО и второе место среди энергосбытовых компаний России.

В городе размещается офис управления ОАО «ТЭСС» — крупнейшего предприятия Уральского Федерального округа в сфере комплексного сервисного обслуживания, капитального ремонта и реконструкции объектов электроэнергетики.

Экономика Сургута связана с добывающей промышленностью: добычей нефти и переработкой попутного газа. Крупнейшие нефтегазовые компании, штаб-квартиры которых базируются в городе — ПАО «Сургутнефтегаз» (СНГ), «Газпром трансгаз Сургут» (дочернее общество ПАО «Газпром»).

Имеются заводы обрабатывающей промышленности: газоперерабатывающий, стабилизации конденсата, моторного топлива. Также леспромхоз, производство стройматериалов (производство железобетонных конструкций и т. п.), завод промстройдеталей, другие предприятия. Микрометаллургический комбинат (с 2023 года) по производству метизов.

Среди предприятий пищевой промышленности наиболее крупными являются СГМУП «Сургутский хлебозавод», ООО «Мясокомбинат „Сургутский“» (производитель натуральной мясной продукции под торговой маркой «ЭКО Сургут»), ЗАО «Пивоваренный завод „Сургутский“». Производством и реализацией сельскохозяйственной продукции — мяса свиней и крупного рогатого скота, овощей, зелёных культур, молока, копчёных мясных продуктов — занималось муниципальное сельскохозяйственное предприятие «Северное» (ликвидировано в период с 2011 по 2014 год).

12 февраля 1966 г. создан трест «Сургутгазстрой», старейшее в городе строительное предприятие, ставшее основным застройщиком города. Сейчас большую роль в строительстве играет предприятие промышленного и гражданского строительства «Сибпромстрой», «СеверСтрой», «Сургутстройцентр».

Всё более значительную роль в городе играет малый и средний бизнес. Количество субъектов малого предпринимательства ежегодно растёт на 4—5 %. В малом и среднем бизнесе заняты более 20 тыс. горожан. Они работают на предприятиях торговли, в пищевой, полиграфической, строительной, издательской и швейной отраслях, а также по оказанию сервисных и транспортных услуг.

Четырёхзвёздочными гостиницами в Сургуте можно назвать отели — «Polaris», «Gala Hotel», «Centre Hotel», «Ekaterinin Dvor Hotel» и «Метрополис». Три звезды имеют такие гостиницы, как отель «Бизнес Отель», «Обь», «Нефтяник», «Полет», «Метелица», «Берлога» и другие. Кроме этого в городе расположено несколько десятков малых не классифицированных гостиниц, среди которых известны: «Импульс», «Hotel Gulliver», «Черный Лис», «Аквамарин», «Уют», «Кристалл», «Бриз», «CityHotel», «Gala Hotel». В городе также предлагают свои услуги около 20 различных бюджетных молодёжных мест размещения (хостел), среди которых хостел «LOFT», хостел «69», «Sever», «Велес», «Т», «Северное сияние», «House» и другие. В городе также работает множество частных предпринимателей, предлагающих свои квартиры в аренду посуточно.

Транспорт

Сургут занимает выгодное экономико-транспортно-географическое положение: он расположен на пересечении железнодорожной магистрали с мощной водной артерией — рекой Обью. Город является важным транспортным узлом: через него проходят железная дорога, федеральная автомагистраль (включающая единственную переправу через Обь на сотни километров), имеются международный аэропорт и речной порт.

Через город проходит федеральная трасса Р404 Тюмень — Тобольск — Сургут — Нижневартовск. Это единственная федеральная дорога в ХМАО, которая соединяет Тюменскую область с севером Югры и Ямалом.

Также через город, как и через весь округ, проходят два из 18 основных автодорожных коридоров России: «Северный маршрут» (Пермь — Серов — Ивдель — Ханты-Мансийск — Нефтеюганск — Сургут — Нижневартовск — Томск) и «Сибирский коридор» (Тюмень — Сургут — Новый Уренгой — Надым — Салехард).

В нулевые годы в Сургуте появился автомобильный обход города — Югорский тракт и новый участок объездной автодороги от ул. Энгельса до ул. Югорской. Общая протяжённость трассы — 5030 м. Этот путь существенно разгрузил дорожную сеть в центре города.

Первый автомобильный мост через Обь в окрестностях города был введён в строй в сентябре 2000 года. Его протяжённость составляет 2110 м. Он имеет один пилон высотой 149 м со 130 вантами. На данный момент нагрузка на мост превышает расчётную почти в три раза, в связи с чем было принято решение о строительстве дублёра.

Второй мост появится примерно в 20 км выше по течению и будет обходить город с востока. По проекту это будет четырёхполосный мост протяжённостью 1,6 км, включающий также порядка 44 км подъездных дорог. Мост станет элементом транспортного коридора «Москва — Тюмень — Сургут — Салехард». Его строительство началось 6 июля 2022 года; закончить его планируют в 2026 году.

Междугородное и пригородное автобусное сообщение осуществляются от аэропорта Сургута, от автобусной площадки, в различные города, округа и области.

Сургут — крупнейшая в Югре железнодорожная станция Свердловской железной дороги. Первый поезд пришёл в Сургут 5 августа 1975 года. Через Сургут поезда идут на восток (Нижневартовск), на север (Новый Уренгой), на юго-запад и на юго-восток (в Тюмень, Москву, Новосибирск, Уфу, Челябинск, Екатеринбург, Сочи, Казань).

Центром железнодорожных перевозок Сургута являлся главный железнодорожный вокзал города — станция Сургут. Здание Сургутского вокзала была построено в 1988 году и выполнено в стиле советского модернизма. Его общая площадь составляла 5900 м². Вокзал включал кассовый зал, два зала ожидания, комнаты отдыха для пассажиров, ресторан и багажное отделение. В 2023 году здание вокзала было полностью снесено и начата плановая реконструкция вокзального комплекса, которая должна закончиться не ранее 2025 года. Реконструкция вызывала общественную настороженность, поскольку могла привести к утрате одного из немногих в городе памятника советского модернизма. Рядом с бывшим зданием железнодорожного вокзала построен временный вокзальный комплекс, обслуживающий пассажиров.

Международный аэропорт Сургут им. Ф. К. Салманова — Крупнейший аэропорт в Ханты-Мансийском автономном округе — Югре, один из самых крупных в России (1 723 312 чел/год), штаб-квартира авиакомпаний Utair (с дочерними компаниями) и Скол. Имеет международный статус и статус аэропорта федерального значения. Выполняются рейсы в Белоруссию, Таиланд, Вьетнам, Турцию, Тунис, Китай, Казахстан, Киргизию и др. — всего более 35 направлений. «Аэропорт Сургут» — крупнейшее предприятие в регионе, имеющее статус ведущего аэропорта в регионе, на протяжении нескольких лет. Входит в группу компаний ОАО «Аэропорт Сургут», в эту группу входят некоторые дочерние предприятия (аэропорты) Ханты-Мансийского АО и Республики Саха (Якутии). «Аэропорт Сургут» занимает 20 место по производственным показателям в России среди аэропортов.

Крупный транспортный узел — единственный на Средней Оби в ХМАО и второй по величине в Обь-Иртышском пароходстве. В годы бурного развития края в Сургутский речной порт доставлялось тяжёлое громоздкое оборудование для ГРЭС, нефтепромыслов, миллионы тонн грузов для многочисленных строек.

Городской транспорт представлен автобусами, маршрутным такси, а также такси от частных компаний.

Автобусная сеть Сургута насчитывает 29 маршрутов городского следования и 19 маршрутов маршрутного такси. Крупнейшим транспортным предприятием города является ОАО «Сургутское производственное объединение пассажирского автотранспорта» (СПОПАТ, в наличии автобусы ЛиАЗ-5293, МАЗ-103 и МАЗ-206), а также крупные частные компании ООО «Центр» (в наличии автобусы Scania OmniLink, Volvo 8500), ООО «ЗапСибАвто» (в наличии автобусы МАЗ-103, ПАЗ-3204, НЕФАЗ-5299, Volgabus-5270, Yutong ZK6116HG, Zhong Tong LCK6105HG), ООО «Русское» и ООО «НАРТ».

Крупнейшим перевозчиком, эксплуатирующим маршрутные такси, является ООО «СургутГаз-Сервис» (в наличии ПАЗ-32053/32054 и микроавтобусы), ООО «Автолайн» (МАЗ-206 (1 шт), ПАЗ-3205).

Рейтинги

Город занимает 3-е место в рейтинге городов, вносящих наибольший вклад в ВВП России, уступая лишь Москве и Санкт-Петербургу. В 2019 году занял 3-е место (наравне с Нижневартовском) в списке богатейших городов России, опережая Санкт-Петербург. В 2021 году Сургут занял 10-е место в рейтинге самых быстрорастущих городов Европы (ООН, издание Visual Capitalist) — по оценкам специалистов, население Сургута с 2020 по 2025 годы будет увеличиваться на 1,17 % в год. Входит в тройку городов с самым большим количеством автомобилей на 1000 жителей (≈ 380 автомобилей), занимает 4-е место по процентному содержанию импортных автомобилей (86%). Также занимает 4-е место в рейтинге городов России с самой дорогой недвижимостью и 4-е место в рейтинге городов с самыми высокими (по покупательной способности) заработными платами в стране, уступая лишь Москве, Южно-Сахалинску и Салехарду.

В декабре 2019 года Сургут занял второе место среди 100 лучших городов России по данным Института территориального планирования «Урбаника». В феврале 2021 года, город вновь занял 2-е место в рейтинге городов России по комфортности и доступности жизни, опередив Тюмень, Санкт-Петербург и Москву. Также, Сургут попал в ТОП-10 городов для одиночного отдыха (сервис TVIL, 2021). В рейтинге качества городской среды (Минстрой РФ, 2021) Сургут занял 2-е место среди крупных городов России. А в рейтинге по уровню развития государственно-частного партнёрства город занял 3-е место по стране (уступив лишь Москве и Санкт-Петербургу). В 2021 году, в рейтинге корпорации ВЭБ.РФ, Сургут занял 2 место в УрФО по качеству жизни, уступив лишь Ханты-Мансийску. 12 июня ежегодно отмечается день города.

В 2022 году Минстрой опубликовал обновленный рейтинг нового индекса цифровизации городского хозяйства. Сургут вошёл в тройку лучших городов с населением от 250 тысяч до миллиона человек.

Ближайшее окружение объекта оценки

Объекты недвижимости расположены в Восточном районе г. Сургута Ханты-Мансийского автономного округа –Югра, ул. Энергостроителей, д. 5, на первой линии ул. Энергостроителей, на удалении 200 м (2 минут) пешей доступности от ближайшей остановки общественного транспорта «Улица Энергостроителей». Заезд на территорию объекта оценки осуществляется с ул. Энергостроителей.

Ближайшая застройка: промышленная застройка, объекты социально-экономической инфраструктуры.

Транспортная доступность объекта оценки.

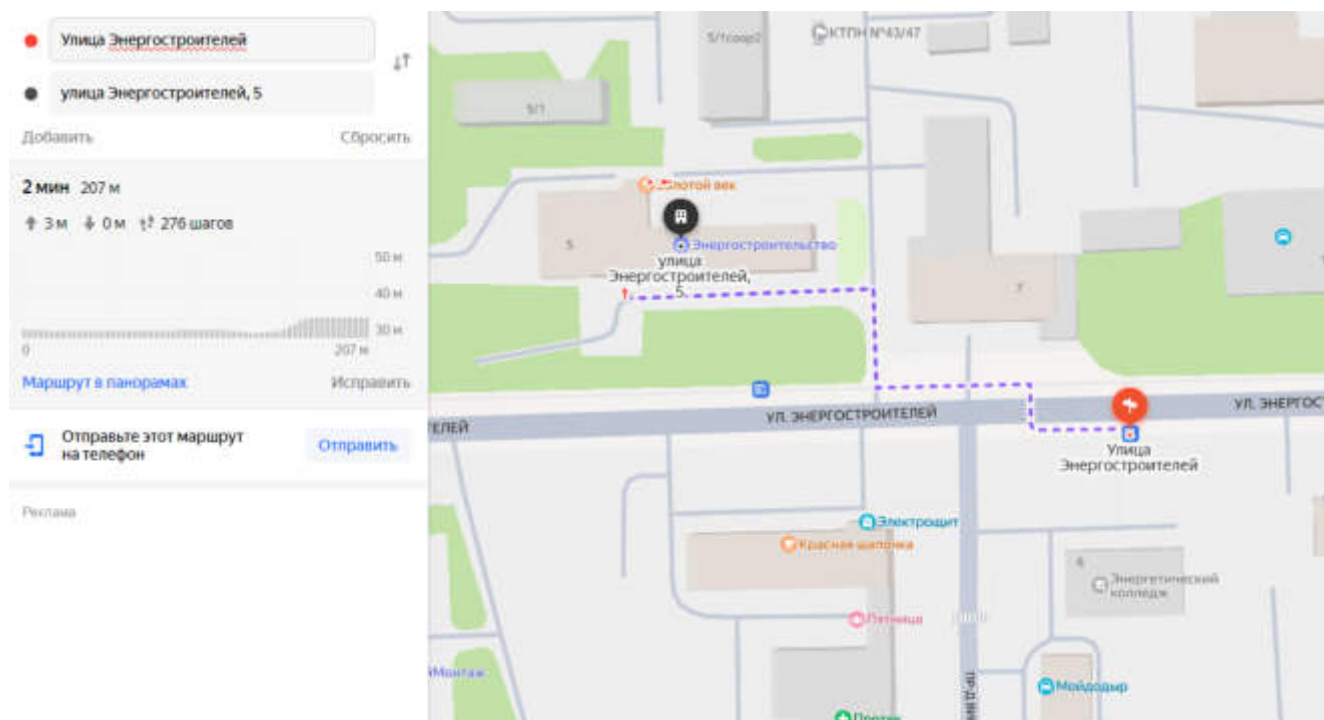


Рисунок 4 – Транспортная доступность объекта оценки

Транспортная доступность Объекта оказывает значительное влияние на его инвестиционную привлекательность. В первую очередь это связано с тем, что близость объекта к крупным транспортным магистралям, остановкам наземного общественного транспорта непосредственно оказывает влияние на рыночную стоимость недвижимости, а также на потенциал развития Объекта. Уровень транспортной доступности является одним из наиболее решающих факторов для объектов недвижимости коммерческого назначения.

Доступность объекта личным автомобильным транспортом. Транспортная доступность личным автомобильным транспортом до объекта оценки оценивается как хорошая.

Доступность объекта общественным транспортом. Транспортная доступность общественным транспортом оценивается как хорошая. На расстоянии 200 м (2 минут) пешей доступности расположена ближайшая остановка общественного транспорта «Улица Энергостроителей». Экологическая обстановка удовлетворительная. Данных о затопляемости нет.

В целом, объект оценки имеет среднюю степень коммерческой привлекательности местоположения в качестве объекта коммерческого назначения – офисно-административных помещений.

9.2 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оценщиком была собрана необходимая информация и проведен анализ имеющихся данных.

Перечень и копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики оцениваемых объектов недвижимости, приведены в приложении 4 к настоящему отчету. Количественные и качественные характеристики объекта оценки приведены в таблицах ниже.

Таблица 9. – Основные характеристики нежилого помещения общей площадью 852,90 кв.м., кадастровый номер 86:10:0101212:1200, этаж расположения: 1, расположенного по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ –Югра, г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5

Наименование параметра	Значение параметра
Объект оценки	Нежилое помещение общей площадью 852,90 кв.м., кадастровый номер 86:10:0101212:1200, этаж расположения: 1
Тип здания	Нежилое
Назначение помещений по документам	Нежилое
Фактическое использование	Административно-офисное
Вид, номер и дата государственной регистрации права:	Собственность № 86:10:0101212:1200-86/052/2018-2 от 17.05.2018
Правообладатель	Право собственности. Правообладатель – НПФ «Профессиональный» (АО)

Обременения	Аренда № 86:10:0101212:1200-86/139/2018-4 от 27.12.2018 № 86:10:0101212:1200-86/056/2019-6 от 12.02.2019 № 86:10:0101212:1200-86/056/2021-7 от 29.05.2021 № 86:10:0101212:1200-86/139/2018-5 от 27.12.2018
Местоположение (адрес)	Ханты-Мансийский автономный округ –Югра, г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5
Район города	Восточный
Ближайшая остановка общественного транспорта (удаленность)	Улица Энергостроителей, 200 м (2 минуты пешей доступности)
Кадастровый номер	86:10:0101212:1200
Общая площадь, кв. м.	852,90
Этаж расположения	1
Наличие отдельного входа	Имеется
Внутренняя отделка	Типовой ремонт (отделка "стандарт")
Состояние внутренней отделки	Хорошее
Характеристики нежилого здания, в котором расположен Объект оценки	
Фундамент	Железобетонные сваи
Стены и перегородки	Стены – железобетонные панели, перегородки – железобетонные панели, гипсокартон 4 этаж: стены – металлические утепленные панели по металлическому каркасу наружная отделка – декоративная облицовочная плита
Перекрытия	Железобетонные плиты
Крыша	Металлочерепица
Полы	Линолеум, керамическая плитка, паркет, ковровое покрытие
Проемы	Окна – 2 створные, двери – филенчатые, стеклянные, металлопластиковые
Отделочные работы	Штукатурка, покраска, структурные обои, керамическая плитка, подвесные потолки, керамическая плитка
Состояние здания	Хорошее
Физический износ (по данным Технического паспорта)	15% (по состоянию на 01.09.2008 г.)
Этажность здания	4 этажа
Общая площадь, кв. м.	3 003,50
Год постройки	1972
Памятник архитектуры	Нет
Инженерные коммуникации	Отопление центральное, холодное, горячее водоснабжение, канализация, вентиляция, электроосвещение – скрытая проводка
Оборудование для вышеперечисленных систем	Установлено
Информация о кадастровой стоимости	
Кадастровая стоимость, руб.	8 738 421,07
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	10 245,54
Источник информации:	Выписка из ЕГРН от 22.01.2025г. № КУВИ-001/2025-17014150, Технический паспорт здания, https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online

Общая информация	
Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	86:10:0101212:1200
Дата присвоения кадастрового номера	27.03.2018
Форма собственности	Частная
Характеристики объекта	
Адрес (местоположение)	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут, Энергостроителей ул, 5 д
Площадь, кв.м	852.9
Назначение	Нежилое
Этаж	1
Сведения о кадастровой стоимости	
Кадастровая стоимость (руб)	8738421.07
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	01.01.2024
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)	
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 86:10:0101212:1200-86/052/2018-2 от 17.05.2018
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Аренда № 86:10:0101212:1200-86/139/2018-4 от 27.12.2018
	№ 86:10:0101212:1200-86/056/2019-6 от 12.02.2019
	№ 86:10:0101212:1200-86/056/2021-7 от 29.05.2021
	№ 86:10:0101212:1200-86/139/2018-5 от 27.12.2018

Рисунок 5 – Данные о нежилом помещении с кадастровым номером 86:10:0101212:1200 с Росреестра

Таблица 10. – Основные характеристики нежилого помещения общей площадью 751,30 кв.м., кадастровый номер 86:10:0101212:1201, этаж расположения: 2, расположенного по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ –Югра, г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5

Наименование параметра	Значение параметра
Объект оценки	Нежилое помещение общей площадью 751,30 кв.м., кадастровый номер 86:10:0101212:1201, этаж расположения: 2
Тип здания	Нежилое
Назначение помещений по документам	Нежилое
Фактическое использование	Административно-офисное
Вид, номер и дата государственной регистрации права:	Собственность № 86:10:0101212:1201-86/052/2018-2 от 17.05.2018
Правообладатель	Право собственности. Правообладатель – НПФ «Профессиональный» (АО)
Обременения	Аренда № 86:10:0101212:1201-86/139/2018-4 от 27.12.2018
Местоположение (адрес)	Ханты-Мансийский автономный округ –Югра, г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5
Район города	Восточный
Ближайшая остановка общественного транспорта (удаленность)	Улица Энергостроителей, 200 м (2 минуты пешей доступности)
Кадастровый номер	86:10:0101212:1201
Общая площадь, кв. м.	751,30
Этаж расположения	2
Наличие отдельного входа	Отсутствует

Внутренняя отделка	Типовой ремонт (отделка "стандарт")
Состояние внутренней отделки	Хорошее
Характеристики нежилого здания, в котором расположен Объект оценки	
Фундамент	Железобетонные сваи
Стены и перегородки	Стены – железобетонные панели, перегородки – железобетонные панели, гипсокартон 4 этаж: стены – металлические утепленные панели по металлическому каркасу наружная отделка – декоративная облицовочная плита
Перекрытия	Железобетонные плиты
Крыша	Металлочерепица
Полы	Линолеум, керамическая плитка, паркет, ковровое покрытие
Проемы	Окна – 2 створные, двери – филенчатые, стеклянные, металлопластиковые
Отделочные работы	Штукатурка, покраска, структурные обои, керамическая плитка, подвесные потолки, керамическая плитка
Состояние здания	Хорошее
Физический износ (по данным Технического паспорта)	15% (по состоянию на 01.09.2008 г.)
Этажность здания	4 этажа
Общая площадь, кв. м.	3 003,50
Год постройки	1972
Памятник архитектуры	Нет
Инженерные коммуникации	Отопление центральное, холодное, горячее водоснабжение, канализация, вентиляция, электроосвещение – скрытая проводка
Оборудование для вышеперечисленных систем	Установлено
Информация о кадастровой стоимости	
Кадастровая стоимость, руб.	7 697 474,20
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	10 245,54
Источник информации:	Выписка из ЕГРН от 22.01.2025г. № КУВИ-001/2025-17014131, Технический паспорт здания, https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online

Общая информация	
Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	86:10:0101212:1201
Дата присвоения кадастрового номера	27.03.2018
Форма собственности	Частная
Характеристики объекта	
Адрес (местоположение)	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут, Энергостроителей ул, 5 д
Площадь, кв.м	751.3
Назначение	Нежилое
Этаж	2
Сведения о кадастровой стоимости	
Кадастровая стоимость (руб)	7697474.20
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	01.01.2024
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)	
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 86:10:0101212:1201-86/052/2018-2 от 17.05.2018
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Аренда № 86:10:0101212:1201-86/139/2018-4 от 27.12.2018

Рисунок 6 – Данные о нежилом помещении с кадастровым номером 86:10:0101212:1201 с Росреестра

Таблица 11. – Основные характеристики нежилого помещения общей площадью 764,10 кв.м., кадастровый номер 86:10:0101212:1202, этаж расположения: 3, расположенного по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ –Югра, г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5

Наименование параметра	Значение параметра
Объект оценки	Нежилое помещение общей площадью 764,10 кв.м., кадастровый номер 86:10:0101212:1202, этаж расположения: 3
Тип здания	Нежилое
Назначение помещений по документам	Нежилое
Фактическое использование	Административно-офисное
Вид, номер и дата государственной регистрации права:	Собственность № 86:10:0101212:1202-86/052/2018-2 от 17.05.2018
Правообладатель	Право собственности. Правообладатель – НПФ «Профессиональный» (АО)
Обременения	Аренда № 86:10:0101212:1202-86/139/2018-4 от 27.12.2018
Местоположение (адрес)	Ханты-Мансийский автономный округ –Югра, г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5
Район города	Восточный
Ближайшая остановка общественного транспорта (удаленность)	Улица Энергостроителей, 200 м (2 минуты пешей доступности)
Кадастровый номер	86:10:0101212:1202
Общая площадь, кв. м.	764,10
Этаж расположения	3
Наличие отдельного входа	Отсутствует
Внутренняя отделка	Типовой ремонт (отделка "стандарт")
Состояние внутренней отделки	Хорошее
Характеристики нежилого здания, в котором расположен Объект оценки	
Фундамент	Железобетонные сваи
Стены и перегородки	Стены – железобетонные панели, перегородки – железобетонные панели, гипсокартон 4 этаж: стены – металлические утепленные панели по металлическому каркасу наружная отделка – декоративная облицовочная плита
Перекрытия	Железобетонные плиты
Крыша	Металлочерепица
Полы	Линолеум, керамическая плитка, паркет, ковровое покрытие
Проемы	Окна – 2 створные, двери – филленчатые, стеклянные, металлопластиковые
Отделочные работы	Штукатурка, покраска, структурные обои, керамическая плитка, подвесные потолки, керамическая плитка
Состояние здания	Хорошее
Физический износ (по данным Технического паспорта)	15% (по состоянию на 01.09.2008 г.)
Этажность здания	4 этажа
Общая площадь, кв. м.	3 003,50
Год постройки	1972
Памятник архитектуры	Нет
Инженерные коммуникации	Отопление центральное, холодное, горячее водоснабжение, канализация, вентиляция, электроосвещение – скрытая проводка
Оборудование для вышеперечисленных систем	Установлено
Информация о кадастровой стоимости	
Кадастровая стоимость, руб.	7 828 617,11
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	10 245,54
Источник информации:	Выписка из ЕГРН от 22.01.2025г. № КУВИ-001/2025-17014169, Технический паспорт здания, https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online

Общая информация	
Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	86:10:0101212:1202
Дата присвоения кадастрового номера	27.03.2018
Форма собственности	Частная
Характеристики объекта	
Адрес (местоположение)	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут, Энергостроителей ул, 5 д
Площадь, кв.м	764.1
Назначение	Нежилое
Этаж	3
Сведения о кадастровой стоимости	
Кадастровая стоимость (руб)	7828617.11
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	01.01.2024
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)	
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 86:10:0101212:1202-86/052/2018-2 от 17.05.2018
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Аренда № 86:10:0101212:1202-86/139/2018-4 от 27.12.2018

Рисунок 7 – Данные о нежилом помещении с кадастровым номером 86:10:0101212:1202 с Росреестра

Таблица 12. – Основные характеристики земельного участка общей площадью 8 846 кв.м. с кадастровым номером 86:10:0101212:38, расположенного по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут, п Кедровый, ул Энергостроителей, д 5. (под нежилым зданием, в котором расположены Объекты оценки)

Наименование параметра	Значение параметра
Объект недвижимости	Земельный участок общей площадью 8 846 кв.м. с кадастровым номером 86:10:0101212:38, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут, п Кедровый, ул Энергостроителей, д 5
Местоположение	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут, п Кедровый, ул Энергостроителей, д 5
Общая площадь земельного участка, кв. м	8 846
Кадастровый номер	86:10:0101212:38
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	под нежилое здание с учетом функционального назначения
Вид, номер и дата государственной регистрации права:	Общая долевая собственность № 86:10:0101212:38-86/056/2018-3 от 27.04.2018 Общая долевая собственность № 86:10:0101212:38-86/056/2018-4 от 27.04.2018
Правообладатель	Право общей долевой собственности. Правообладатель: - Акционерное общество "Энергосбытовая компания "Восток", ИНН: 7705424509, доля в праве 77/100 - Общество с ограниченной ответственностью "Золотой Век", ИНН: 8602007583, доля в праве 23/100
Обременения	№ 86-86/003-86/003/064/2015-707/1 от 09.07.2015 № 86-86/003-86/003/003/2016-937/1 от 18.03.2016 № 86-86/003-86/003/058/2015-607/1

Наименование параметра	Значение параметра
	от 15.06.2015
Форма	Неправильная геометрическая форма
Рельеф	Равнинный
Почва	Никаких земельно-изыскательских работ экспертами не проводилось. В своей оценке эксперты исходили из того, что на участке нет никаких вредоносных почв и подпочв, которые могут оказать неблагоприятное воздействие на проектируемый объект
Подъездные пути	Асфальтированная дорога
Улучшения земельного участка	На земельном участке расположено нежилое здание, в котором расположены Объекты оценки
Сервитуты	Предполагается, что на весь участок распространяются типичные сервитуты, такие как право проведения коммуникаций, однако делается допущение, что ни один из существующих сервитутов не должен являться препятствием для наилучшего использования участка
Доступные инженерные коммуникации	Электроснабжение (централизованное), водоснабжение, канализация, отопление
Состояние окружающей среды	
Запыленность и загазованность воздуха	Удовлетворительная, в пределах допустимых норм
Источник загрязнения	Автотранспорт
Уровень шума	Умеренный
Интенсивность движения транспорта	Умеренный
Информация о кадастровой стоимости	
Кадастровая стоимость, руб.	21 717 195,38
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	2 455,03
Источник информации:	Выписка из ЕГРН от 22.01.2025г. № КУВИ-001/2025-17014164; https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	86:10:0101212:38
Дата присвоения кадастрового номера	15.07.2005
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут, п Кедровый, ул Энергостроителей, д 5
Площадь, кв.м	8846
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	под нежилое здание с учетом функционального назначения

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	21717195.38
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	16.01.2023

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 86:10:0101212:38-86/056/2018-3 от 27.04.2018
	Общая долевая собственность № 86:10:0101212:38-86/056/2018-4 от 27.04.2018
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	№ 86-86/003-86/003/064/2015-707/1 от 09.07.2015
	№ 86-86/003-86/003/003/2016-937/1 от 18.03.2016
	№ 86-86/003-86/003/058/2015-607/1 от 15.06.2015

Рисунок 8 – Данные о земельном участке с кадастровым номером 86:10:0101212:38 с Росреестра



Рисунок 9 – Данные о границах земельного участка с кадастровым номером 86:10:0101212:38 с ПКК

9.3 ОСМОТР ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Фотографии Объекта оценки представлены в приложении 1 настоящего отчета.

9.4 ОПИСАНИЕ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Оцениваемым правом по отношению к объекту оценки является:

- право собственности на объекты капитального строительства.

Описание имущественных прав на объект оценки представлено ниже.

Таблица 13. – Описание прав на объект оценки

Параметры	Значения	Источник информации
Нежилое помещение общей площадью 852,90 кв.м., кадастровый номер 86:10:0101212:1200, этаж расположения: 1, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ –Югра, г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5		
Вид права	Собственность 86:10:0101212:1200-86/052/2018-2 от 17.05.2018	Выписка из ЕГРН от 22.01.2025г. № КУВИ-001/2025-17014150, https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online
Субъект права	Право собственности. Правообладатель – Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный" (Акционерное общество), ИНН: 7701109908, ОГРН: 1147799010325	
Существующие ограничения (обременения) права	Аренда № 86:10:0101212:1200-86/139/2018-4 от 27.12.2018 № 86:10:0101212:1200-86/056/2019-6 от 12.02.2019 № 86:10:0101212:1200-86/056/2021-7 от 29.05.2021 № 86:10:0101212:1200-86/139/2018-5 от 27.12.2018	
Нежилое помещение общей площадью 751,30 кв.м., кадастровый номер 86:10:0101212:1201, этаж расположения: 2, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ –Югра, г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5		
Вид права	Собственность 86:10:0101212:1201-86/052/2018-2 от 17.05.2018 14:55:36	Выписка из ЕГРН от 22.01.2025г. № КУВИ-001/2025-17014131; https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online
Субъект права	Право собственности. Правообладатель – Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный" (Акционерное общество), ИНН: 7701109908, ОГРН: 1147799010325	
Существующие ограничения (обременения) права	Аренда № 86:10:0101212:1201-86/139/2018-4 от 27.12.2018	
Нежилое помещение общей площадью 764,10 кв.м., кадастровый номер 86:10:0101212:1202, этаж расположения: 3, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ –Югра, г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5		
Вид права	Собственность 86:10:0101212:1202-86/052/2018-2 17.05.2018 14:55:36	Выписка из ЕГРН от 22.01.2025г. № КУВИ-001/2025-17014169,

Параметры	Значения	Источник информации
Субъект права	Право собственности. Правообладатель – Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный" (Акционерное общество), ИНН: 7701109908, ОГРН: 1147799010325	https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online
Существующие ограничения (обременения) права	Аренда № 86:10:0101212:1202-86/139/2018-4 от 27.12.2018	

По состоянию на дату оценки Объекты оценки имеют обременение в виде долгосрочного договора аренды - Договор аренды нежилых помещений №Д-ЮРИЦ-2018-0123 от 13.12.2018 г.

Поскольку данный Договор аренды нежилых помещений заключен по ставке, которая выше рыночной (см. раздел 11.3.3 настоящего Отчета), у собственника не возникает потери потенциального дохода, в связи с чем данное ограничение (обременение) на величину рыночной стоимости влияния не оказывает. Далее в расчетах Оценщик не будет учитывать данное ограничение (обременение) при определении величины рыночной стоимости Объекта оценки.

9.5 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДОКУМЕНТОВ

9.5.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При проведении оценки для определения количественных и качественных характеристик объектов недвижимости оценщик основывался на следующих документах, предоставленных заказчиком:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 22.01.2025г. № КУВИ-001/2025-17014150;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 22.01.2025г. № КУВИ-001/2025-17014131;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 22.01.2025г. № КУВИ-001/2025-17014169;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 22.01.2025г. № КУВИ-001/2025-17014164;
- Технический паспорт по состоянию на 01.09.2008 г.;
- Договор аренды нежилых помещений №Д-ЮРИЦ-2018-0123 от 13.12.2018 г.;
- Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилых помещений №Д-ЮРИЦ-2018-0123 от 13.12.2018 г. от 27.12.2018 г.;
- Дополнительное соглашение №2 к Договору аренды нежилых помещений №Д-ЮРИЦ-2018-0123 от 13.12.2018 г. от 28.12.2020 г.;
- Справка о балансовой стоимости недвижимого имущества исх.№ ИСХ20251222 от 22.01.2025 г.

9.5.2 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Таблица 14. – Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения

№ п/п	Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных	Источники получения данных
1	Обзор и анализ макроэкономики РФ, социально-экономическое положение региона расположения объекта оценки	https://www.economy.gov.ru/ https://admsurgut.ru/ https://news-surgut.ru/ https://surgut.restate.ru/
2	Обзор рынка объекта оценки	https://avito.ru; https://realty.ya.ru; https://www.cian.ru; https://surgut.domclick.ru/
3	Расчет рыночной стоимости объекта оценки	«Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» (СРД №34), Научно-практического центра профессиональной оценки, Москва, 2024 год, под ред. Е.Е. Яскевича; «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л.А., 2023 г.; «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под ред. Лейфера Л.А., 2023 г. "Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости - 2024", подготовленного Автоматизированной финансовой оценочной системой АФОС, регион применения: Российская Федерация; «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости», под ред. Лейфера Л.А., 2024 г. Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» от 01.10.2024 г.

9.5.3 ПРОФЕССИОНАЛЬНОЕ СУЖДЕНИЕ ОЦЕНЩИКА ОТНОСИТЕЛЬНО КАЧЕСТВА ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ИНФОРМАЦИИ

Использованная при проведении оценки информация удовлетворяет требованиям достоверности, надежности, существенности и достаточности.

9.6 ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Согласно Федеральному стандарту оценки «Процесс оценки (ФСО III) процесс оценки включает следующие действия:

- 1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее – договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179) (далее – Федеральный закон);
- 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- 5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее – отчет об оценке).

10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей (п. 6 ФСО II).

Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию (п. 6 ФСО II).

Наиболее эффективное использование объекта, оцениваемого отдельно от других объектов, входящих в комплекс объектов, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе комплекса объектов (п. 6 ФСО II).

Текущее использование представляет собой фактическое использование объекта на дату оценки (п. 6 ФСО II).

Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов (п. 16 ФСО № 7).

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится по следующему алгоритму:

- отбор юридически допустимых вариантов использования объекта оценки;
- проверка каждого из юридически допустимых вариантов использования объекта оценки на физическую возможность;
- проверка каждого из юридически допустимых и физически возможных вариантов использования объекта оценки на финансовую обоснованность;
- выявление из финансово обоснованных вариантов такого варианта использования, который обеспечивает наибольшую стоимость объекта оценки;
- формулирование вывода о варианте наиболее эффективного использования объекта оценки.

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки принимаются во внимание:

- разрешенное использование объекта;
- фактическое (текущее) использование объекта;
- возможность и стоимость ремонта (или реконструкции) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства в составе объекта;
- преобладающие способы использования в ближайшем окружении объекта;
- перспективы развития района, в котором расположен объект;
- ожидаемые изменения на рынке недвижимости.

Отбор юридически допустимых вариантов использования объекта оценки – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству.

Проверка каждого из юридически допустимых вариантов использования объекта оценки на физическую возможность – анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например, встроенных

жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Проверка каждого из юридически допустимых и физически возможных вариантов использования объекта оценки на финансовую обоснованность – рассмотрение тех физически осуществимых и юридически разрешенных вариантов использования, которые будут приносить доход.

Выявление из финансово обоснованных вариантов, варианта использования, который обеспечивает наибольшую стоимость объекта оценки – рассмотрение того, какой из физически осуществимых, юридически разрешенных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

На основании анализа документов и данных осмотра оценщик пришел к заключению о том, что объектом оценки являются Нежилые помещения общей площадью 2 368,3 кв. м (кадастровые номера 86:10:0101212:1200, 86:10:0101212:1201, 86:10:0101212:1202), расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ –Югра, г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5, включающие в себя:

- 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.

Наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование в качестве объекта коммерческого назначения – офисно-административного назначения. Вариант использования объекта оценки в качестве объекта офисно-административного назначения соответствует вышеуказанным критериям, то есть является юридически правомочным, физически допустимым, экономически приемлемым и максимально эффективным.

Вывод о наиболее эффективном варианте использования объекта оценки

С учетом выводов о юридической допустимости, физической возможности, финансовой обоснованности использования объекта наиболее эффективным использованием объекта оценки признается его использование в качестве объекта коммерческого назначения – нежилых помещений офисно-административного назначения.

11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. АНАЛИЗ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

11.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки³

1. По оценке Минэкономразвития России, в ноябре 2024 года рост ВВП составил +3,6% г/г после +3,2% г/г месяцем ранее. С исключением сезонного фактора: 0,0% м/м SA после +0,1% м/м SA в октябре. К уровню двухлетней давности: +8,0% после +9,8% в октябре.

В целом за 11 месяцев 2024 года рост ВВП составил +4,0% г/г.

2. Индекс промышленного производства в ноябре вырос на +3,7% г/г после +4,8% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности – на +9,0% после +11,2% месяцем ранее. С исключением сезонности в ноябре промышленность выросла на +0,5% м/м SA после +0,7% м/м SA в октябре.

По итогам 11 месяцев 2024 года рост промышленности в целом составил +4,3% г/г.

3. Рост объёма строительных работ в ноябре в годовом выражении превысил уровень прошлого года на +0,5% г/г после +0,1% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности – ускорение до +8,0% после +2,8% месяцем ранее.

В результате в целом за 11 месяцев 2024 года объём строительных работ вырос на +2,0% г/г.

4. Рост объёмов оптовой торговли в ноябре составил +3,0% г/г после +7,2% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности рост на +21,2% после +30,2% месяцем ранее.

В целом за 11 месяцев 2024 года объём оптовой торговли вырос на +7,2% г/г.

5. Динамика выпуска продукции сельского хозяйства в ноябре составила -1,8% г/г после -11,7% г/г в октябре. При этом отмечается рост производства по отдельным видам продукции животноводства, так производство яиц увеличилось на +2,8% г/г (+2,6% г/г в октябре), производство сырого молока – на +0,2% г/г (+0,3% г/г в октябре).

В целом за 11 месяцев 2024 года динамика объёма выпуска продукции сельского хозяйства составила -2,6% г/г.

6. В ноябре грузооборот транспорта превысил уровень прошлого года на +2,1% г/г после -3,6% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности рост на +3,7% г/г (после -0,1% г/г месяцем ранее). В частности, отмечается ускорение роста по автомобильному транспорту до +8,8% г/г (+4,5% г/г в октябре). В целом за 11 месяцев 2024 года грузооборот транспорта увеличился на +0,1% г/г.

7. Потребительская активность в ноябре ускорила рост за счёт розницы и сферы общепита.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в ноябре показал рост на +5,4% г/г в реальном выражении после +5,0% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности – +15,4% после +17,8% месяцем ранее. С учётом сезонного фактора рост на +0,1% м/м SA. За 11 месяцев 2024 года оборот в целом вырос на +6,5% г/г.

Оборот розничной торговли в ноябре показал ускорение темпов роста до +6,0% г/г в реальном выражении после +5,2% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности – +17,2% после +19,7% месяцем ранее. С учётом сезонности оборот розницы вырос на +0,1% м/м SA. За 11 месяцев 2024 года оборот увеличился на +7,4% г/г.

Рост платных услуг населению в ноябре составил +2,5% г/г после +3,4% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности – +8,9% после +10,9% месяцем ранее. С учётом сезонного фактора -0,2% м/м SA. За 11 месяцев 2024 года прирост составил +3,4% г/г.

Оборот общественного питания в ноябре показал ускорение темпов роста до +10,0% г/г после +9,2% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост на +20,1% после +20,9% месяцем ранее. С исключением сезонного фактора оборот увеличился на +1,1% м/м SA. По итогам 11

³

https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_noyabr_2024_goda.html

месяцев 2024 года оборот вырос на +8,8% г/г.

8. На рынке труда в ноябре уровень безработицы продолжает оставаться на историческом минимуме и составляет 2,3% от рабочей силы.

Темпы роста заработной платы в октябре (по последним оперативным данным) в номинальном выражении составили +16,4% г/г после +17,8% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +7,2% г/г после +8,4% г/г, а её размер составил 86 582 рубля.

По итогам 10 месяцев 2024 года рост номинальной заработной платы составил +17,9% г/г, реальной заработной платы – +8,9% г/г, а её размер 84 017 рублей.

Таблица 15. – Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– ноя.24	ноя.24	окт.24	III кв. 24	сент.24	авг.24	июль.24	II кв. 24	июнь.24	май.24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Экономическая активность																	
ВВП	4,0	3,6	3,2	3,1	3,2	2,6	3,5	4,1	3,2	4,7	5,4	3,6	4,9	5,7	5,1	-1,6	-1,2
Сельское хозяйство	-2,6	-1,8	-11,7	-5,5	0,2	-14,2	0,6	0,7	0,1	0,6	1,2	0,2	-5,2	2,9	1,6	2,1	11,3
Строительство	2,0	0,5	0,1	0,2	0,0	0,1	0,5	4,1	1,2	7,0	3,5	7,9	6,6	7,5	9,1	10,0	7,5
Оптовая торговля	7,2	3,0	7,2	2,8	3,1	-1,0	6,7	9,1	2,6	12,0	12,6	8,9	16,1	21,9	11,7	-12,8	-16,2
Суммарный оборот	6,5	5,4	5,0	5,5	5,8	5,0	6,0	6,8	5,9	6,9	8,5	8,0	10,5	12,6	10,7	-2,4	-3,3
Розничная торговля	7,4	6,0	5,2	6,1	6,7	5,3	6,4	7,5	6,4	7,7	10,4	8,0	11,7	14,0	11,2	-5,5	-6,5
Платные услуги населению	3,4	2,5	3,4	2,6	2,2	2,3	3,6	4,2	3,4	4,3	3,6	6,9	6,7	7,9	7,6	5,2	5,0
Общественное питание	8,8	10,0	9,2	10,8	8,1	13,5	11,2	9,3	10,8	7,8	5,3	13,9	10,5	12,4	19,9	13,9	7,6
Грузооборот транспорта	0,1	2,1	-3,6	0,6	-0,6	1,0	1,2	-0,6	-0,7	0,8	0,9	-0,6	1,9	0,0	-2,5	-1,6	-2,3
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-3,3	-3,2	-8,0	-2,3	-3,6	0,2	-3,6	-1,5	-2,1	-0,1	-4,5	2,0	1,6	1,3	1,5	3,5	0,2
Инвестиции в основной капитал	8,6 ¹	-	-	5,1	-	-	-	8,3	-	-	14,5	9,8	8,6	14,5	13,3	1,0	6,7
Промышленное производство	4,3	3,7	4,8	3,1	3,2	2,7	3,3	4,4	2,7	5,8	5,7	4,1	4,9	6,2	6,0	-0,7	0,7
Добыча полезных ископаемых	-0,8	-1,3	-2,0	-1,3	-1,8	0,1	-2,2	-1,3	-2,3	-0,3	0,8	-1,3	-0,7	-1,4	0,2	-3,4	1,5
Обрабатывающие производства	8,0	7,2	9,6	6,0	6,6	4,7	6,6	8,5	5,7	10,2	9,5	8,6	9,0	12,3	11,3	1,5	0,3
Инфляция																	
Индекс потребительских цен	8,4	8,9 / 9,7 ²	8,5	8,9	8,6	9,1	9,1	8,3	8,6	8,3	7,6	7,4	7,2	5,2	2,7	8,6	11,9
Индекс цен производителей																	
Промышленность	12,5	3,9	2,7	9,7	5,6	10,2	13,7	16,2	14,0	16,2	19,3	4,0	20,9	10,4	-5,7	-7,7	11,4
Добыча полезных ископаемых	19,1	-7,9	-11,0	9,5	-2,2	10,5	23,1	35,4	28,7	33,8	45,3	4,2	50,1	23,1	-16,5	-26,2	14,7
Обрабатывающие производства	11,5	7,4	7,1	10,0	7,8	10,0	12,3	12,8	11,8	13,0	15,0	2,8	14,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– ноя.24	ноя.24	окт.24	III кв. 24	сент.24	авг.24	июл.24	II кв. 24	июн.24	май.24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Рынок труда и доходы населения																	
Реальная заработная плата																	
в % к соотв. периоду предыдущего года	8,9 ³	-	7,2	8,1	8,4	7,7	8,1	7,8	6,2	8,8	11,0	8,2	8,5	8,7	11,4	1,9	0,3
Номинальная заработная плата																	
рублей	84 017 ³	-	86 582	83 891	84 324	82 218	85 017	86 495	89 145	86 384	80 582	74 854	83 684	70 639	73 534	66 778	65 338
в % к соотв. периоду предыдущего года	17,9 ³	-	16,4	17,8	17,8	17,4	18,0	16,7	15,3	17,8	19,5	14,6	16,3	14,3	14,4	10,7	14,1
Реальные денежные доходы																	
в % к соотв. периоду предыдущего года	8,2 ¹	-	-	8,5	-	-	-	8,8	-	-	7,1	5,6	6,9	6,0	4,7	4,2	4,0
Реальные располагаемые денежные доходы																	
в % к соотв. периоду предыдущего года	8,6 ¹	-	-	9,4	-	-	-	9,8	-	-	6,4	5,8	7,0	5,5	3,3	7,3	4,5
Численность рабочей силы																	
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,1	0,5	0,0	-0,1	0,0	-0,2	0,0	0,4	0,5	0,4	0,0	0,5	0,9	0,7	0,4	0,2	-0,4
млн чел.	76,1	76,6	76,3	76,3	76,3	76,4	76,3	76,1	76,3	76,1	75,5	76,0	76,4	76,4	75,8	75,6	75,6
млн чел. (SA)	76,1	76,3	76,1	76,1	76,1	76,0	76,1	76,2	76,2	76,2	76,1	-	76,1	76,1	76,0	76,1	-
Численность занятых																	
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,8	1,1	0,7	0,5	0,6	0,4	0,6	1,0	1,2	1,0	0,7	1,4	1,7	1,6	1,2	0,9	0,5
млн чел.	74,2	74,8	74,6	74,5	74,5	74,5	74,4	74,2	74,4	74,1	73,4	73,6	74,1	74,1	73,4	72,9	72,6
млн чел. (SA)	74,2	74,5	74,4	74,2	74,3	74,1	74,2	74,2	74,3	74,2	74,0	-	73,9	73,8	73,5	73,4	-
Численность безработных																	
в % к соотв. периоду предыдущего года	-20,1	-19,6	-21,2	61,4	-21,2	-18,8	-18,1	-19,3	-20,9	-16,7	-21,2	-19,7	-21,0	-21,9	-19,8	-16,3	-18,6
млн чел.	1,9	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,9	1,9	1,9	2,0	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0
млн чел. (SA)	1,9	1,8	1,8	1,9	1,8	1,9	1,9	2,0	1,9	2,0	2,1	-	2,2	2,3	2,5	2,6	-
Уровень занятости																	
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,4	61,7	61,5	61,4	61,5	61,3	61,4	61,3	61,5	61,3	61,1	-	61,0	60,9	60,7	60,6	-
Уровень безработицы																	
в % к рабочей силе	2,5	2,3	2,3	2,4	2,4	2,4	2,4	2,6	2,4	2,6	2,8	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5	4,0
SA	2,5	2,3	2,3	2,5	2,4	2,5	2,5	2,6	2,5	2,7	2,7	-	2,9	3,0	3,2	3,5	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ Январь–сентябрь 2024 г.

² В ноябре / по состоянию на 23 декабря 2024 г.

³ Январь–октябрь 2024 г.

О динамике промышленного производства. Ноябрь 2024 г.⁴

1. Индекс промышленного производства в ноябре вырос на +3,7% г/г после +4,8% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности рост на +9,0% после +11,2% месяцем ранее. С исключением сезонности в ноябре промышленность выросла на +0,5% м/м SA после +0,7% м/м SA в октябре.

По итогам 11 месяцев 2024 года рост промышленности в целом составил +4,3% г/г.

2. Обрабатывающая промышленность в ноябре сохранила высокий прирост выпуска: +7,2% г/г после +9,6% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности двузначный рост сохраняется: +17,8% после +21,9% месяцем ранее. С устранением сезонности в ноябре рост выпуска составил +0,8% м/м SA после +1,6% м/м SA в октябре.

В целом за 11 месяцев 2024 года рост обрабатывающего сектора составил +8,0% г/г.

2.1. Машиностроительный комплекс по-прежнему вносит основной вклад в рост обрабатывающей промышленности (вклад в рост обрабатывающего сектора +6,1 п.п.).

В ноябре темпы роста комплекса остаются на двузначных отметках: +22,6% г/г после +29,5% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности темпы сохраняются на очень высоком уровне: +61,8% после +70,7% в октябре.

В ноябре из зоны отрицательных значений вышло производство машин и оборудования, не включённых в другие группировки: рост на +7,8% г/г после спада на -1,9% г/г в октябре (при этом эффект базы играет несущественную роль, к уровню двухлетней давности ускорение до +15,8% против +11,3% месяцем ранее). Прочие транспортные средства и оборудование сохранили высокий рост и остались практически на уровне прошлого месяца (+44,2% г/г после +44,0% г/г месяцем ранее). Автопроизводство в ноябре показало рост на +6,5% г/г после +15,6% г/г, производство электрооборудования увеличилось на +3,9% г/г после +9,3% г/г, а производство компьютеров и электроники – на +23,1% г/г после +49,9% г/г месяцем ранее.

По итогам 11 месяцев 2024 года в целом по комплексу рост составил +22,6% г/г.

2.2. Темпы роста металлургического комплекса в ноябре по сравнению с октябрём практически не изменились и составили +0,9% г/г после +1,0% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,3 п.п.). К уровню двухлетней давности рост на +7,2% после +11,5% месяцем ранее.

В целом за 11 месяцев 2024 года рост металлургического комплекса составил +6,0% г/г.

2.3. Рост выпуска пищевой промышленности в ноябре составил +0,7% г/г после +4,6% г/г в октябре (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,2 п.п.), в том числе производство пищевых продуктов: +0,4% г/г после +3,1% г/г в октябре, производство напитков: +5,9% г/г после +9,8% г/г. К уровню двухлетней давности в целом по комплексу выпуск увеличился на +4,4% после +8,9% месяцем ранее.

В целом за 11 месяцев 2024 года рост пищевой промышленности составил +4,2% г/г.

2.4. Химическая промышленность в ноябре выросла на +3,7% г/г после +4,3% г/г в октябре (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,7 п.п.). В производстве химических веществ и продуктов прирост выпуска составил +2,6% г/г после +3,7% г/г месяцем ранее. При этом в производстве лекарственных средств в ноябре рост выпуска ускорился до +16,0% г/г после +13,2% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности в целом по комплексу рост производства сохранился на высоком уровне (+14,2% после +16,3% месяцем ранее).

В целом за 11 месяцев 2024 года рост химической промышленности составил +4,7% г/г.

2.5. Деревообрабатывающий комплекс в ноябре показал рост на +2,4% г/г после +7,2% г/г в октябре (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,2 п.п.). К уровню двухлетней давности в целом по комплексу рост на +11,5% после +16,9% месяцем ранее.

В целом за 11 месяцев 2024 года рост деревообрабатывающего комплекса составил +5,6% г/г.

⁴ Источник:

https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/o_dinamike_promyshlennogo_proizvodstva_noyabr_2024_goda.html

3. Добывающий сектор в ноябре показал улучшение динамик по сравнению с предыдущими месяцами: -1,3% г/г после -2,0% г/г в октябре, в том числе за счёт увеличения добычи угля (+2,3% г/г после -1,0% г/г).

К уровню двухлетней давности в целом по добывающему сектору -2,0% в ноябре после -2,2% месяцем ранее. С устранением сезонного фактора в ноябре отмечался рост на +0,1% м/м SA после -0,3% м/м SA в октябре.

По итогам 11 месяцев 2024 года динамика производства в целом по добыче полезных ископаемых составила -0,8% г/г.

Таблица 16. – Показатели промышленного производства, в % к АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.- ноя.24	ноя.24	окт.24	III кв. 24	сент.24	авг.24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Промышленное производство	4,3	3,7	4,8	3,1	3,2	2,7	4,4	5,7	4,1	4,9	6,2	6,0	-0,7	0,7
Добыча полезных ископаемых	-0,8	-1,3	-2,0	-1,3	-1,8	0,1	-1,3	0,8	-1,3	-0,7	-1,4	0,2	-3,4	1,5
добыча угля	0,4	2,3	-1,0	-2,8	-0,6	-3,6	-1,2	5,2	0,3	-3,5	1,1	7,1	-2,9	-1,5
добыча сырой нефти и природного газа	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	1,0
добыча металлических руд	1,4	-0,6	3,9	1,2	0,0	4,6	0,9	1,9	-1,7	0,0	-1,9	-0,7	-4,3	-3,4
добыча прочих полезных ископаемых	-1,7	-4,9	9,0	-4,8	-1,8	-2,5	-5,0	3,2	-3,4	-3,1	0,5	-10,4	-0,3	7,8
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	2,6	8,8	-1,3	2,5	1,7	8,5	-1,7	6,8	0,3	4,8	3,0	0,5	-8,2	5,2
Обрабатывающие производства	8,0	7,2	9,6	6,0	6,6	4,7	8,5	9,5	8,6	9,0	12,3	11,3	1,5	0,3
пищевая промышленность	4,2	0,7	4,6	2,3	2,8	3,2	5,2	6,9	5,2	3,4	6,7	6,3	4,6	1,6
<i>в т.ч.</i>														
<i>пищевые продукты</i>	3,7	0,4	3,1	1,3	2,5	2,8	5,7	6,0	6,6	5,4	9,2	6,4	5,4	1,1
<i>напитки</i>	9,5	5,9	9,8	10,1	6,7	8,6	4,6	16,2	1,1	1,5	-2,9	3,5	2,9	6,7
<i>табачные изделия</i>	-3,5	-11,4	17,1	-3,9	-5,8	-7,9	-3,6	-6,3	-10,0	-31,0	-11,5	15,1	-6,2	-6,9
лёгкая промышленность	3,9	2,8	4,2	1,6	1,4	2,6	3,2	7,9	10,4	10,8	14,0	11,0	5,6	4,5
<i>в т.ч.</i>														
<i>текстильные изделия</i>	4,6	4,1	1,8	0,5	-2,8	0,8	7,9	6,8	3,4	7,5	6,8	0,6	-1,3	-3,8
<i>одежда</i>	5,5	10,1	12,1	6,2	9,5	6,8	1,7	4,9	13,3	10,1	17,4	16,4	9,3	9,1
<i>кожа и изделия из неё</i>	-1,9	-20,3	-13,4	-9,5	-13,8	-6,1	-1,5	18,3	15,6	19,3	18,1	16,0	8,6	7,3
деревообрабатывающий комплекс	5,6	2,4	7,2	2,3	1,2	1,5	6,1	9,7	1,5	9,7	7,1	-0,1	-9,5	-2,0
<i>в т.ч.</i>														
<i>обработка древесины и производство изделий из неё</i>	4,4	-1,5	9,6	0,6	2,8	-2,3	4,7	8,7	-1,1	9,4	13,1	-3,7	-19,2	-10,0
<i>бумага и бумажные изделия</i>	5,4	3,8	3,3	3,8	1,1	3,9	4,6	9,6	2,2	7,7	0,7	4,8	-4,6	-0,2
<i>деятельность полиграфическая и копирование носителей информации</i>	9,6	8,3	14,0	1,7	-2,6	3,6	14,8	12,7	5,9	17,0	12,3	-6,8	0,1	13,5
производство кокса и нефтепродуктов	-2,4	-3,3	-2,0	-0,6	0,0	1,1	-2,4	-4,1	2,5	-1,1	0,4	8,0	3,4	-0,6

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.- ноя.24	ноя.24	окт.24	III кв. 24	сент.24	авг.24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
химический комплекс	4,7	3,7	4,3	3,8	2,7	4,7	4,1	6,9	4,9	9,7	9,0	7,0	-5,1	-0,3
<i>в т.ч.</i>														
<i>химические вещества и химические продукты</i>	3,6	2,6	3,7	2,6	3,0	3,3	2,3	6,4	5,2	7,9	7,8	8,9	-3,2	-2,4
<i>лекарственные средства и медицинские материалы</i>	14,1	16,0	13,2	15,4	7,9	19,2	15,7	10,6	-0,4	18,9	7,4	-6,9	-16,1	9,3
<i>резиновые и пластмассовые изделия</i>	1,4	-2,0	-0,8	-0,8	-2,5	-1,6	1,9	5,9	8,1	9,4	14,8	10,8	-3,4	0,2
производство прочей неметаллической минеральной продукции	5,0	1,9	9,1	2,9	2,9	1,9	3,9	9,1	1,1	2,8	3,7	2,4	-6,5	3,9
металлургический комплекс	6,0	0,9	1,0	3,2	0,2	1,5	10,6	10,0	9,1	5,9	10,5	14,4	6,6	2,7
<i>в т.ч.</i>														
<i>металлургия</i>	-1,2	-3,8	-3,9	-1,3	-4,9	-0,8	0,2	-0,6	2,9	1,4	1,4	7,6	1,5	-0,8
<i>готовые металлические изделия</i>	28,0	15,2	16,0	17,1	16,1	8,7	42,7	42,5	28,0	19,6	38,4	35,4	22,3	13,4
машиностроительный комплекс	21,5	22,6	29,5	16,7	23,8	11,6	18,0	27,4	24,3	23,4	43,1	35,5	6,6	-5,9
<i>в т.ч.</i>														
<i>компьютеры, электроника, оптика</i>	33,3	23,1	49,9	27,6	31,5	12,9	31,1	42,5	36,2	31,6	47,5	42,8	23,0	9,4
<i>электрооборудование</i>	6,4	3,9	9,3	2,6	-0,1	0,8	5,1	12,8	20,8	16,0	24,5	36,1	8,4	1,1
<i>машины и оборудование, не вкл. в другие группировки</i>	-2,2	7,8	-1,9	-8,1	-5,8	-16,7	-5,2	5,0	5,9	6,0	15,7	5,8	-4,8	-0,7
<i>автотранспортные, прицепы и полуприцепы</i>	17,5	6,5	15,6	8,6	5,2	3,4	18,4	35,4	16,0	40,5	52,7	55,8	-39,2	-44,2
<i>прочие транспортные средства и оборудование</i>	31,8	44,2	44,0	30,0	50,4	32,7	23,8	28,0	30,2	19,5	54,7	34,1	23,4	-2,1
прочие производства	5,5	11,0	9,1	0,5	-4,1	-0,3	6,8	6,7	7,0	8,1	18,9	6,3	-4,9	0,0
<i>в т.ч.</i>														
<i>мебель</i>	8,1	1,4	7,4	3,7	2,0	2,0	8,6	16,7	16,4	29,2	30,8	18,3	-10,5	10,7
<i>прочие готовые изделия</i>	7,9	-1,2	8,2	5,4	-2,2	10,8	13,2	9,5	13,7	15,5	29,6	14,0	-4,1	1,7
<i>ремонт и монтаж машин и оборудования</i>	4,6	15,0	9,6	-1,0	-5,7	-2,6	5,4	4,1	3,8	2,3	14,5	2,4	-3,8	-2,6
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	2,8	1,2	1,0	2,0	1,7	0,2	2,2	4,7	0,0	1,0	0,1	-0,5	-0,6	0,5
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	0,2	-1,9	-1,4	-0,6	-3,1	-1,2	1,1	1,6	0,0	5,4	4,2	-0,8	-8,6	-3,2

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

* С марта 2023 года предоставление и распространение информации по показателю приостановлено (распоряжение Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-р).

Социально-экономическая обстановка в Сургуте⁵

Общая характеристика социально-экономического развития муниципального образования городской округ Сургут Ханты-Мансийского автономного округа – Югры за январь – сентябрь 2024 года

Приоритетами социально-экономического развития города являлись:

- достижение целей, определенных указами Президента Российской Федерации, стратегией социально-экономического развития города на период до 2036 года с целевыми ориентирами до 2050 года (далее – стратегия 2050);
- повышение уровня привлекательности города для молодого населения с целью предотвращения миграционного оттока и вовлеченности граждан, в том числе молодежи, в вопросы развития Сургута;
- реализация национальных проектов на территории города, в том числе муниципальной составляющей по 7 из них («Образование», «Демография», «Культура», «Малое и среднее предпринимательство и поддержка индивидуальной предпринимательской инициативы», «Жилье и городская среда», «Безопасные качественные дороги», «Экология»), мероприятий муниципальных и государственных программ автономного округа;
- улучшение инвестиционного климата;
- сохранение стабильной ситуации на рынке труда;
- повышение эффективности использования бюджетных средств;
- повышение качества предоставления государственных и муниципальных услуг населению, в том числе за счет строительства и реконструкции объектов социальной сферы;
- реализация крупных инфраструктурных проектов.

В городе зарегистрировано более 22 тысяч организаций и индивидуальных предпринимателей.

Несмотря на масштабные геополитические вызовы в муниципальном образовании сохраняется стабильная ситуация, определяемая, в основном, устойчивой деятельностью системообразующих предприятий.

Население

По итогам 9 месяцев 2024 года сохранялась тенденция положительного прироста постоянной численности населения города, обеспеченного как естественным, так и миграционным приростом населения.

По предварительным данным вклад миграционного компонента в прирост численности населения в 1,3 раза выше естественного (9 месяцев 2023 года – в 2,8 раза). Уровень рождаемости в 2,5 раза превысил уровень смертности (9 месяцев 2023 года – в 2,6 раза). Естественный прирост снизился на 1,9% по сравнению с уровнем соответствующего периода 2023 года на фоне увеличения на 3,7% численности умерших.

Тенденция изменения возрастной структуры населения, характеризующаяся увеличением доли населения старше трудоспособного возраста (в условиях сопоставимости его границ) на фоне снижения удельного веса населения младше трудоспособного возраста остается основным фактором, определяющим как сокращение удельного веса численности женщин активного репродуктивного возраста, так и высокий уровень «демографической нагрузки» на лиц в трудоспособном возрасте.

По итогам 2024 года коэффициент общего прироста населения составит по оценке 19,3 на тысячу жителей (2023 год – 32,4), в том числе естественного прироста – 8 (8,2), рождаемости – 13,2 (13,6), смертности – 5,2 (5,3), миграционного прироста – 11,3 (24,2).

Несмотря на ряд неблагоприятных трендов, характеризующих демографическую сферу города и страны в целом, численность постоянного населения муниципального образования по итогам

⁵ Источник информации: <https://admsurgut.ru/>

9 месяцев 2024 года возросла к уровню соответствующего периода 2023 года на 2,3% (9,5 тыс. человек) и составила по предварительным данным на 30.09.2024 – 426,3 тыс. человек.

Денежные доходы населения

В течение 9 месяцев 2024 года наблюдался рост покупательной способности денежных доходов населения и среднедушевого потребления к уровню соответствующего периода 2023 года на фоне ускорения инфляции.

За 9 месяцев 2024 года населением города по оценке получено 290 млрд. рублей денежных доходов, что на 12,9% превысило уровень соответствующего периода 2023 года и обеспечено приростом всех видов доходов.

В январе – сентябре 2024 года индекс потребительских цен к уровню соответствующего периода предыдущего года составил 106,9% (январь – сентябрь 2023 года – 101,7%).

Несмотря на ускорение инфляции, темпы роста доходов населения обеспечили положительный прирост их покупательной способности по сравнению с уровнем соответствующего периода предыдущего года. Так, к уровню соответствующего периода предыдущего года с учетом корректировки на индекс потребительских цен покупательная способность:

- доходов населения в целом возросла на 2,8% (реальные доходы населения составили 102,8%);
- заработной платы работников крупных и средних организаций – на 3,1% (реальная заработная плата – 103,1%);
- пенсионных выплат – на 0,6% (реальный размер пенсии по старости – 100,6%).

Опережающие темпы роста доходов населения определили рост

их соотношения с величиной прожиточного минимума.

Покупательная способность доходов населения остается основным фактором, определяющим темпы роста потребительского спроса домашних хозяйств на фоне изменения потребительского поведения в условиях адаптации рынка к новым условиям функционирования.

За 9 месяцев 2024 года потребление товаров и услуг на душу населения по оценке составило 418,9 тыс. рублей, в натуральном выражении (товарной массе) среднедушевое потребление к уровню соответствующего периода 2023 года возросло на 8,4% (108,4%).

В 2024 году, как и ранее, обеспечивалась положительная динамика темпов роста заработной платы данных категорий работников к уровню предыдущего года. При этом, значительный прирост к уровню 2023 года по категории «педагогические работники образовательных учреждений общего образования» обусловлен оплатой отпускного периода, в свою очередь, в связи с этим фактором не достигнуто целевое значение по категориям «педагогические работники учреждений дополнительного образования детей», «педагогические работники дошкольных образовательных учреждений».

По данным Федеральной службы государственной статистики наиболее существенный рост цен к уровню на 30.09.2023 наблюдался по следующим продуктам питания: какао – на 45%; булочные изделия сдобные – на 39%; картофель – на 38%; супы в пакетах – на 37%; яблоки – на 32%.

При этом отмечено значительное снижение цен на яйца (на 29%), огурцы свежие (на 28%), помидоры свежие (на 26%); колбасу полукопченую (на 24%); консервы мясные для детского питания (на 16%), виноград (на 16%), муку пшеничную (на 14%).

К уровню на 30.09.2023 средняя цена бензина марки АИ-98 возросла на 10,7% (75,41 рубля за литр), бензина марки АИ-92 – на 9% (53,02 рубля за литр), бензина марки АИ-95 – на 7,8% (57,34 рубля за литр), газомоторного топлива – 4,7% (28,04 рубля за литр), дизельного топлива – на 1,9% (71,35 рубля за литр).

По сравнению с уровнем на 30.09.2023 отмечен наиболее значительный рост цен по следующим непродовольственным товарам: майка, футболка женская бельевая – на 92%; бюстгальтер – на 87%; трикотажный головной убор для взрослых – на 81%; брюки женские из джинсовой ткани (джинсы) – на 70%; зеркало навесное для ванной комнаты – на 60%; фотоаппарат – на 54%; костюм спортивный для детей школьного возраста – на 49%; светильник потолочный – на 45%;

брюки для детей школьного возраста из джинсовой ткани – на 44%; рубероид – на 41%; обои виниловые – на 40%; носки мужские, часы наручные, сорочка верхняя мужская из хлопчатобумажных или смесовых тканей, моноблок – на 37%; доска обрезная – на 36%.

Отмечено наиболее значительное снижение цен на: пальто женское меховое (дубленку) – на 45%; лампу светодиодную – на 36%; лампа энергосберегающую, землю для растений – на 34%; перчатки трикотажные женские – на 27%; нитки швейные – на 24%; ремень мужской – на 20%.

По лекарственным препаратам отмечен наиболее существенный рост к уровню соответствующего периода 2023 года на метилурацил (на 31%), аллохол (на 30%), сульфацетамид (на 27%), амоксициллин с клавулановой кислотой (на 27%), амброксол (на 25%), флуоцинолона ацетонид (на 24%), эуфиллин (на 23%).

К уровню соответствующего периода предыдущего года наблюдался наиболее значительный рост цен по следующим видам услуг: туристским, кинотеатров, стоматологическим, ряду видов бытовых услуг (ремонт телерадиоаппаратуры, услуги прачечных, химчисток, бань, автомастерских).

Стоимость коммунальных услуг возросла к уровню на 30.09.2023 от 8,7 до 9,6%. Отмечено существенное снижение цен к уровню соответствующего периода 2023 года на стоимость дополнительных занятий в государственных и муниципальных общеобразовательных организациях очной формы обучения (на 47%).

Труд и занятость

Адаптация экономики к новым условиям функционирования не оказала существенного влияния на состояние рынка труда, в течение 9 месяцев 2024 года сохранялась стабильная ситуация.

Так, в центре занятости населения по состоянию на 31.12.2023 состояло на учете 308 официально зарегистрированных безработных граждан (уровень зарегистрированной безработицы – 0,15%), по состоянию на 30.09.2024 – 162 человека (0,07%).

При этом на рынок труда города продолжают оказывать влияние демографические ограничения со стороны предложения трудовых ресурсов, обусловленные снижением доли численности населения в трудоспособном возрасте (в условиях сопоставимости его границ).

За январь – сентябрь 2024 года по предварительным данным численность экономически активного населения (рабочей силы) возросла к соответствующему периоду 2023 года на 7,2% (213,7 тыс. человек), численность занятых в экономике на территории муниципального образования – на 7,5% (204,1 тыс. человек), доля занятых в экономике от общей численности экономически активного населения – на 0,3 процентного пункта (95,5%), уровень зарегистрированной безработицы

(на конец периода) снизился на 0,08 процентного пункта (0,07%). Основной прирост к уровню соответствующего периода 2023 года обеспечен приростом численности самозанятых на 37,5%, а также занятости на 4,5% на крупных и средних предприятиях.

В структуре занятости населения наибольший удельный вес приходится на промышленное производство (17,6%), строительство (12,4%), торговлю (12,4%), транспорт (9,1%), здравоохранение и социальные услуги (8,5%), образование (8,2%).

Численность граждан, обратившихся в государственное учреждение службы занятости населения за содействием в поиске подходящей работы в январе – сентябре 2024 года, снизилась на 47,5% по сравнению с уровнем соответствующего периода предыдущего года (2 139 человек), численность граждан, признанных безработными, – на 34,2% (615 человек), средняя продолжительность безработицы – на 0,3 месяца (2,8 месяца).

По сведениям, поступившим в государственное учреждение службы занятости населения от организаций города, численность работников, находившихся под риском увольнения, на 30.09.2024 составила 238 человек (на 30.09.2023 – 64 человека).

Структура безработицы по уровню образования, возрасту и по основаниям незанятости изменилась следующим образом.

Доля безработных граждан, не имеющих профессионального образования, увеличилась на 11,4% к уровню соответствующего периода 2023 года, имеющих высшее образование – на 1,7%, при этом снизилась доля граждан, имеющих среднее профессиональное образование – на 13,2%.

Структура безработных по возрастным группам также претерпела изменения. Доля возрастной группы от 25 до 29 лет снизилась на 2,3% к уровню соответствующего периода 2023 года, возрастной группы от 16 до 24 лет – на 8,1%, при этом на 9,4% возросла доля безработных граждан в возрасте от 30 лет и до предпенсионного возраста, на 1% – в предпенсионном возрасте.

В структуре безработных по основаниям незанятости наиболее существенное изменение отмечено по категории граждан, ищущих работу впервые или длительно не работавших, их доля в общей численности безработных граждан возросла по сравнению с уровнем соответствующего периода 2023 года на 8% до 24,7%, при этом доля граждан, оставивших прежнее место работы

в связи с увольнением по собственному желанию, снизилась на 2,5% до 66,7%, доля граждан, оставивших прежнее место работы в связи с ликвидацией организации, сокращением штата организации – на 2,6% до 7,4%, выпускников учреждений профессионального образования – на 3,2% до 0,6%.

По состоянию на 30.09.2024 предприятиями и учреждениями города заявлена в службу занятости населения потребность в работниках – 2 779 вакансий или 128,7% к уровню на 30.09.2023. Коэффициент напряженности на рынке труда по безработным составил 0,06 человека на 1 вакансию (на 30.09.2023 – 0,14 на 1 вакансию).

В январе – сентябре 2024 года государственным учреждением службы занятости населения трудоустроено 747 человек (9 месяцев 2023 года – 2 370 человек).

В целом в реализации мероприятий по содействию занятости населения приняли участие 8,3 тыс. человек (9 месяцев 2023 года – 7,4 тыс. человек).

Промышленное производство

В 2024 году ключевым фактором развития промышленного производства является преобладание геополитической напряженности и ужесточение контроля за соблюдением санкционных ограничений. При этом, на всех уровнях власти продолжали реализовываться меры в целях оказания поддержки производителям и реализации инвестиционных проектов, в том числе за счет инфраструктурных кредитов.

Министерство промышленности и торговли Российской Федерации в 2024 году возобновило прием заявок на включение инвестиционных проектов в механизм кластерной инвестиционной платформы (далее – КИП), в связи с повышенным интересом промышленных предприятий к механизму льготного заемного финансирования данной платформы.

Также продолжает развиваться и совершенствоваться сервис «Биржа импортозамещения», в регионе для бизнеса доступен сервис «Импортозамещение в промышленности Югры», представляющий актуальную информацию о производителях и поставщиках продукции.

Промышленное производство является ведущим фактором экономической стабильности, и занимает около 80% в совокупном объеме валового продукта города по крупным и средним предприятиям.

По предварительным данным за 9 месяцев 2024 года объем отгруженной продукции, выполненных работ и услуг в сопоставимых ценах по крупным и средним промышленным предприятиям снизился на 1,7% по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года и составил 710,1 млрд. рублей.

В разрезе видов экономической деятельности объем отгруженной продукции, выполненных работ и услуг составил (темп роста в сопоставимых ценах к уровню соответствующего периода 2023 года / удельный вес в общем объеме промышленного производства):

- «Добыча полезных ископаемых» – 12,7 млрд. рублей (151,2% / 1,8%);
- «Обрабатывающие производства» – 621,5 млрд. рублей (88,3% / 87,5%);

- «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» – 71 млрд. рублей (103,0% / 10,0%);

- «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» – 4,9 млрд. рублей (105,0% / 0,7%).

Предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых составляет основную долю по виду экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых».

За 9 месяцев 2024 года структура обрабатывающих производств без изменений.

В структуре отгруженного продукта обрабатывающих производств около 98% составляет производство нефтепродуктов, производимых за пределами муниципального образования из давальческого сырья, добытого на территории автономного округа.

Нефтеперерабатывающий сектор продолжает находится под сильным санкционным давлением. На фоне снижения добычи нефти странами ОПЕК+ сохраняется отрицательная динамика по производству нефтепродуктов.

Наблюдается снижение объемов хлеба и хлебобулочных изделий, кондитерских изделий, обусловленное развитием федеральных торговых сетей. Отмечается падение спроса на текстильную, полиграфическую, строительную, металлическую продукцию, медицинские инструменты, а также услуги по ремонту машин и оборудования.

Сохраняется высокий уровень спроса на металлургическую продукцию и электрооборудование, мясные полуфабрикаты, колбасную и рыбную продукцию.

В энергетической сфере отмечается сокращение выработки электроэнергии, обусловленное диспетчерским графиком, рассчитанным по заявленной потребности и с учетом продолжительности ремонтов основного производственного оборудования. Отпуск теплоты определялся температурой наружного воздуха, его объемы значительно возросли.

Стабильный уровень объемов по виду экономической деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» обусловлен спросом на оказание услуг по сбору, обработке и утилизации отходов, обработке вторичного сырья, а также сохранением высоких объемов от деятельности организации сферы услуг по водоснабжению.

Торговля и услуги населению

В течение 2024 года на рынке товаров и услуг города сохранялись тенденции 2023 года, на него оказывали влияние, с одной стороны, ограничения, обусловленные завершением перестройки производственно-логистических цепочек, с другой стороны, восстановительный потребительский спрос на фоне роста покупательной способности доходов населения и изменения потребительского поведения.

Объем потребительского рынка по итогам января – сентября 2024 года оценивается в объеме 177 млрд. рублей, что в натуральном выражении (товарной массе) выше уровня соответствующего периода предыдущего года на 11,4% (индекс физического объема к уровню соответствующего периода 2023 года – 111,4%).

Оборот розничной торговли составил 77,4% от общего объема потребительского рынка (9 месяцев 2023 года – 76,8%), оборот общественного питания – 4% (3,8%), объем реализации платных услуг населению – 18,7% (19,4%).

В январе – сентябре 2024 года по крупным и средним организациям по предварительным данным оборот розничной торговли в сопоставимых ценах (товарной массе) к уровню соответствующего периода 2023 года возрос на 14,4%, оборот общественного питания – на 18%, объем платных услуг населению – на 4,4%.

В обороте розничной торговли доля крупных и средних предприятий составила 60,4% (9 месяцев 2023 года – 59,7%), в обороте общественного питания – 72,5% (71,8%), в объеме реализации платных услуг населению – 68,5% (68,5%).

Рынок товаров и услуг города, несмотря на сжатие в кризисные периоды, остается самым емким на территории округа. В городе сосредоточено более 35% торговой площади округа, обеспеченность жителей города торговыми площадями превышает среднеокружной уровень в 1,4 раза.

Вновь открывающиеся предприятия высокого уровня комфортности, ориентированы на современный формат. Несмотря на открытие новых объектов, часть действующих объектов по различным причинам закрывается, помещения переоборудуются под другие виды деятельности. На значения показателей сети влияет также и проводимое на регулярной основе уточнение дислокации и мощности объектов.

К уровню соответствующего периода 2023 года мощность предприятий общественного питания возросла на 1,6%, в том числе общедоступной сети – на 3,2%, предприятий бытового обслуживания – на 2,3%, стационарных торговых объектов – на 0,7%.

Снижение обеспеченности жителей города объектами потребительского рынка (торговыми площадями – на 1,5%) обусловлено опережающими темпами роста численности населения по сравнению с темпами роста инфраструктуры.

В городе успешно функционируют торговые объекты всех форматов, доминируют и продолжают свое расширение торговые сети различной специализации. Росту количества торговых объектов способствует и ввод в эксплуатацию объектов недвижимости, предлагающих предпринимателям площади для размещения.

Граница торговой зоны наиболее крупных центров простирается за пределы города, значительному притоку покупателей из других территорий способствуют транспортная доступность, широкий ассортимент товаров. Продолжается рост оборотов интернет-торговли, являющейся наиболее быстроразвивающейся моделью ведения бизнеса.

В условиях современной геополитической ситуации в торговых предприятиях проходит процесс адаптации к новым условиям функционирования, при этом обеспеченность товарами запасами находится на устойчивом уровне.

На фоне корректировки потребительского поведения популярностью у покупателя пользуются сетевые магазины «у дома», магазины «семейного» формата, онлайн-магазины.

Количество объектов нестационарной торговли, размещенных в соответствии со схемой, утвержденной постановлением Администрации города, на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на 30.09.2024 – 125 объектов (на 30.09.2023 – 147 объектов).

В городе функционирует универсальный розничный рынок «Центральный» мощностью 106 мест, в том числе 10% мест в соответствии с постановлением Администрации города предоставляются гражданам, ведущим крестьянские (фермерские) хозяйства, личные подсобные хозяйства, занимающимся садоводством, огородничеством, животноводством.

Остается востребованным у жителей города ярмарочный формат торговли.

За 9 месяцев 2024 года на территории города (в том числе на площадке торговых центров, Центрального рынка) проведено 177 ярмарок (1 640 участников), из них 63 – сельскохозяйственных (112 участников).

Администрацией города организовано 9 мероприятий выездной торговли с участием местных товаропроизводителей города, предприятий общественного питания, мастеров-ремесленников города (175 участников).

В сфере общественного питания наблюдается процесс переформатирования, открываются и развиваются специализированные заведения, реализация продукции через доставку и обслуживание на вынос. В видовой структуре предприятий общественного питания наибольший удельный вес занимают кафе и закусочные.

В структуре предприятий общественного питания 46% мощности приходится на закрытую сеть: услуги работникам предприятий и учреждений предоставляют 104 объекта на 8 827 мест, студенческая и школьная сеть включает 76 точек на 12 477 мест.

За 9 месяцев 2024 года в городе открылись: «KitaEast» – ресторан китайского и прочего восточного стритфуда (проспект Ленина, 39), «Pinzeria» – ресторан итальянской кухни (проспект Ленина, 39), «ЮжанеГорожане» – самый большой грузинский ресторан в Югре (улица Университетская, 10).

В общем объеме платных услуг, оказываемых населению, основная доля приходится на услуги обязательного характера – жилищно-коммунальные услуги, транспортные и телекоммуникационные услуги.

Предоставление бытовых услуг населению города осуществляется в основном представителями малого бизнеса, доля индивидуальных предпринимателей и самозанятых составляет более 70%. В городе отсутствует дефицит в предложении различных видов бытовых услуг. В структуре предприятий бытового обслуживания наибольший удельный вес приходится на следующие виды: парикмахерские (27,9%), мастерские по ремонту и техническому обслуживанию транспортных средств (21,2%); мастерские по ремонту бытовой техники и аппаратуры (14,9%), мастерские по пошиву и ремонту одежды (10,5%).

Инвестиции и строительство

В 2024 году продолжился рост инвестиционной активности, в том числе на фоне реализуемых государственных мер поддержки, направленных на покрытие возможных рисков предпринимателей, а также реализации крупных федеральных проектов, прежде всего, в транспортно-логистическом комплексе.

За 9 месяцев 2024 года объем инвестиций в основной капитал за счет всех источников финансирования по крупным и средним организациям составил по предварительным данным 46,9 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах выше уровня соответствующего периода 2023 года на 26%.

Сохранялось ускорение темпов роста строительной отрасли на фоне реализации программ импортозамещения в условиях завершения перестройки производственно-логистических цепочек.

Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», по крупным и средним организациям за 9 месяцев 2024 года в сопоставимых ценах возрос на 14,2% к уровню соответствующего периода 2023 года и составил 34,5 млрд. рублей.

За 9 месяцев 2024 года объем введенного в эксплуатацию жилья превысил уровень соответствующего периода 2023 года в 1,8 раза и составил 182,6 тыс. кв. м жилья (многоквартирные дома – 139,1 тыс. кв. м, индивидуальное жилищное строительство – 43,5 тыс. кв. м). Жилищные условия в рамках государственных и муниципальной программ улучшили 288 семей (9 месяцев 2023 года – 343 семьи).

В стадии незавершенного строительства находятся 59 жилых зданий общей площадью 749,9 тыс. кв. м (на 30.09.2023 – 59 / 780,8).

Для окончания строительства проблемных объектов, строящихся с привлечением средств граждан-участников долевого строительства, разработан комплекс мер, утвержденный правовыми актами автономного округа и города.

В настоящее время на территории города Сургута 1 проблемный объект, строящийся с привлечением денежных средств граждан – участников долевого строительства (265 договоров / 355 человек). Строительство ведется Фондом защиты прав граждан участников долевого строительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры по объекту «Жилой дом № 2 со встроенными помещениями общественного назначения в микрорайоне 44. Срок ввода объекта в эксплуатацию повторно перенесен на 30.11.2024 года (распоряжение Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры № 354-рп). Наблюдается отставание от графика строительно-монтажных работ более чем на 2 месяцев.

В 2024 году реализуются 11 концессионных соглашений общей инвестиционной емкостью более 11 млрд. рублей:

- 5 в сфере образования в микрорайонах 39, 34, 5А, 38, 20А (9,36 млрд. рублей, мощность 6 550 учащихся), из них по 2 соглашениям ведется работа по расторжению (объекты в микрорайонах 34, 38);

- 4 в сфере физической культуры и спорта в микрорайонах А, 30А, Хоззона по улице Маяковского (5 объектов, 1,2 млрд. рублей, мощность 440 человек в час);
- 2 в сфере развития улично-дорожной сети (около 1 млрд. рублей).

На территории города реализуются (планируются к реализации) крупные инвестиционные проекты в различных сферах деятельности. Это 15 проектов общим объемом более 190 млрд. рублей.

Флагманами для экономического развития города станут инвестиционные проекты: по созданию инновационного научно-технологического центра «ЮНИТИ ПАРК», строительство второго моста через реку Обь, реконструкция железнодорожного вокзала в городе Сургуте, создание «Сургутского транспортно-логистического комплекса».

Для формирования земельных участков с целью эффективного развития строительства запланировано до 01.11.2025 выполнение комплексных кадастровых работ на территории города в рамках заключенного муниципального контракта.

Сургут занимает 4 место в рейтинге Югры по обеспечению благоприятного инвестиционного климата по итогам 2023 года. В целях формирования благоприятной среды для повышения инвестиционной привлекательности, улучшения «инвестиционного имиджа»:

- актуализирована информация для инвесторов и предпринимателей на Инвестиционном портале города Сургута;
- актуализирован перечень свободных инвестиционных площадок на инвестиционной карте города и Инвестиционной карте Ханты-Мансийского автономного округа – Югры;
- размещена информация об инвестиционных проектах муниципального образования, о свободных инвестиционных объектах, о планируемых к строительству объектах инвестиционной инфраструктуры на инвестиционной карте и инвестиционном портале автономного округа;
- на Портале открытых данных автономного округа размещена информация об инвестиционных соглашениях и инвестиционных предложениях муниципального образования;
- формируется инвестиционный паспорт города;
- проводится работа по расширению мер поддержки инвесторов и оптимизации условий для реализации инвестиционных проектов;
- проведены контрольные мероприятия за исполнением условий заключенных концессионных соглашений;
- проведено заседание рабочей группы по созданию объектов инвестиционной инфраструктуры на территории города, в том числе с использованием механизма государственно-частного партнерства;
- проведено три заседания инвестиционного совета при Главе города Сургута;
- проводится работа по реализации системы поддержки новых инвестиционных проектов «Регионального инвестиционного стандарта»;
- проводится работа, направленная на возможное сокращение сроков оказания муниципальных услуг, предусмотренных сводом инвестиционных правил Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, и по переводу таких муниципальных услуг в электронный формат.

В рамках реализации муниципального инвестиционного стандарта разработан и размещен на официальном портале Администрации города инвестиционный профиль муниципального образования для формирования у инвесторов объективного представления об инвестиционной привлекательности территории. В целях актуализации бизнес-идей инвестиционного профиля и формирования плана (дорожной карты) действий Администрации города на 2024-2025 годы по его внедрению в практику управления, проведена экспертная сессия по внедрению разработанного инвестиционного профиля в рамках проекта «Инвестшкола 3.0»

с участием органов государственной власти, органов местного самоуправления, представителей предпринимательского и бизнес-сообщества, активной молодежи и общественных объединений.

Вывод. На основании анализа приведенной информации можно сделать вывод о том, что влияния социально-экономической и политической обстановки в РФ и регионе расположения объекта оценки на рынок объекта оценки не выявлено.

11.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Согласно п. 10 ФСО № 7, для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

- 1) Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
- 2) Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
- 3) Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
- 4) Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
- 5) Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

- 1) Застроенные земельные участки.
- 2) Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.
- 3) Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

- 1) Доходная недвижимость.
- 2) Условно доходная недвижимость.

3) Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

- 1) Уникальные объекты.
- 2) Редкие объекты.
- 3) Широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

- 1) Активные рынки недвижимости.
- 2) Пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

- 1) Незастроенные земельные участки.
- 2) Готовые объекты.
- 3) Не завершенные строительством объекты.
- 4) Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

Объект оценки – нежилые помещения – представляют собой доходную недвижимость, основной сегмент – рынок офисной недвижимости Ханты-Мансийского автономного округа - Югра.

11.4 Рынок офисной недвижимости г. Сургута по состоянию на 2024 г.⁶

В Сургуте ожидается дальнейший рост спроса на коммерческую недвижимость

В эпоху стремительных изменений и возможностей каждый третий россиянин серьезно задумывается о запуске собственного бизнеса или обретении пассивного дохода. Согласно исследованиям, за 2023 год, проведенным компанией «Деловая среда» и сервисом «Работа.ру», желание стать бизнесменом или инвестором набирает обороты.

Среди ключевых вопросов, стоящих перед начинающими и опытными предпринимателями, – выбор между покупкой и арендой коммерческой недвижимости. Что же выгоднее в текущих условиях рынка и какие тенденции будут актуальны в 2024 году?

«Рынок коммерческой недвижимости продолжает демонстрировать динамичное развитие. На нашем сайте представлено более 500 вариантов для покупки и свыше 350 для аренды. Это офисы, салоны красоты, танцевальные студии и склады. При этом коммерческая недвижимость занимает 11% от общего количества жилья на рынке», - делится своим видением ситуации специалист отдела коммерческой недвижимости ООО «Этажи-Сургут» Тамара Новокшонова.

По словам эксперта, инвестирование в коммерческую недвижимость следует рассматривать как долгосрочное вложение. Это особенно актуально для тех, кто планирует расширение бизнеса или сдачу в аренду. В то же время, для новых проектов может быть рациональнее арендовать объекты с небольшим, но стабильным доходом.

Новокшонова подчёркивает, что выбор между покупкой и арендой зависит от множества факторов, включая масштабы и специфику бизнеса.

«Покупка подходит опытным предпринимателям, уверенным в своих силах и понимающим специфику рынка. Аренда же может стать лучшим выбором для тех, кто только начинает свой путь в бизнесе, поскольку она обеспечивает большую гибкость и требует меньших начальных вложений», – отмечает специалист.

⁶ <https://news-surgut.ru/society/2024/03/10/19784.html?ysclid=m023oifahg545349981>; <https://surgut.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-ofisov/>

В контексте растущей активности на рынке коммерческой недвижимости Сургута, Новокшонова рекомендует не откладывать решение о покупке или аренде.

«Сургут становится логистическим центром, и мы ожидаем дальнейшего роста спроса на коммерческие площади. Учитывая, что население города активно растет, уже сейчас стоит задуматься о вложениях, чтобы не упустить выгодные возможности», – заключает эксперт.

Выбор между покупкой и арендой коммерческой недвижимости в 2024 году остается сложным вопросом, требующим индивидуального подхода и тщательного анализа. Важно учитывать собственные финансовые возможности, планы на будущее и текущую ситуацию на рынке, прислушиваясь к советам профессионалов.

Ниже на графике показана динамика цен за 1 кв.м. на офисную недвижимость г. Сургута:

Рассчитываем по параметрам: Сургут. Офисная недвижимость. Офисы. Продажа. Цена за м²

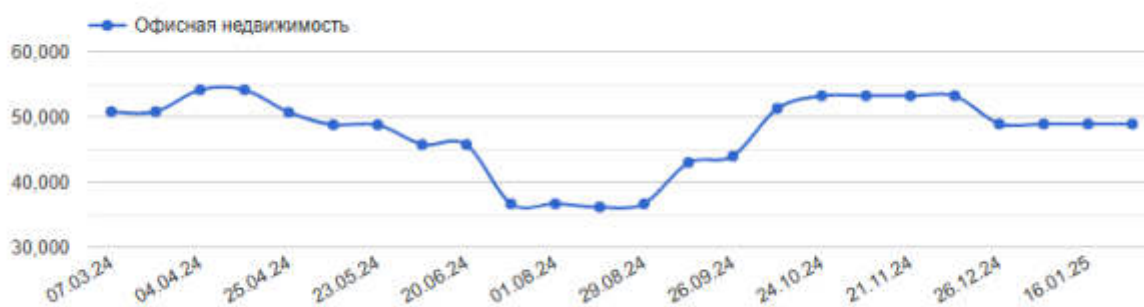


Рисунок 10 – Динамика цен предложений за 1 кв.м. на офисную недвижимость г. Сургута, руб./кв.м.

Динамика средних цен

Даты	Офисная недвижимость, за м ² , руб.	Изменение
21 января 2025	48918.2	+0%
16 января 2025	48918.2	+0%
09 января 2025	48918.2	+0%
26 декабря 2024	48918.2	-8.76%
05 декабря 2024	53202.4	+0%
21 ноября 2024	53202.4	+0%
07 ноября 2024	53202.4	+0%
24 октября 2024	53202.4	+3.67%
10 октября 2024	51251	+14.26%
26 сентября 2024	43941.2	+2.18%
12 сентября 2024	42982.1	+14.77%
29 августа 2024	36631.5	+1.31%
15 августа 2024	36150	-1.33%
01 августа 2024	36631.5	-0.04%
18 июля 2024	36646.9	-24.79%

Рисунок 11 – Динамика цен предложений за 1 кв.м. на офисную недвижимость г. Сургута, руб./кв.м.

11.4.1 СТРУКТУРА АРЕНДНОЙ СТАВКИ

Структура затрат при аренде офиса, торгового помещения складывается из многочисленных пунктов. Речь идёт о базовой ставке аренды, эксплуатационных расходах, НДС, оплате коммунальных услуг, депозите и авансе, отделке и дизайнерском проекте. При этом депозит, аванс, отделка и дизайнерский проект – это разовые платежи при переезде. Основные платежи за аренду складываются из:

- 1) Базовая ставка аренды;
- 2) Эксплуатационные расходы;
- 3) НДС;
- 4) Коммунальные платежи.

Следует различать базовую ставку аренды и понятие арендных платежей в целом («all in», «всё включено»). При этом коммунальные услуги (электроэнергия, вода, отопление) – всегда за скобками «all in».

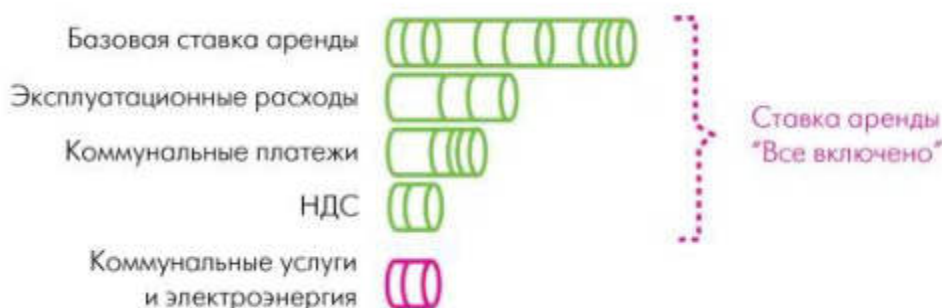


Рисунок 12. – Структура расходов по оплате арендных платежей

Чаще всего коммунальные платежи оплачиваются по фактическому потреблению в помещении. Но есть одно «но»: иногда они входят в эксплуатационные расходы, при этом электроэнергия всегда оплачивается только по факту. То, как это организовано, различается от здания к зданию, от собственника к собственнику. При этом собственник не имеет права продавать электроэнергию по завышенным тарифам: его цель компенсировать фактические суммы счетов от города.

При переезде у арендатора могут возникать затраты по следующим пунктам:

- 1) Депозит в размере 2-3 месяцев, который сохраняется на протяжении всей аренды и является гарантией исполнения обязательств по оплате арендных платежей, соблюдения правил пользования помещениями и условий договора.
- 2) Отделочные работы. Эти работы опционально могут быть выполнены собственником. Авансовый платеж, размер которого определяется на этапе переговоров, может исчисляться в размере от месяца до трех месяцев аренды. Аванс может быть больше, когда отделочные/ремонтные работы выполняет арендодатель. В этом случае средства на отделочные работы арендодатель частично берет из аванса. Кроме того, аванс - это дополнительная гарантия того, что арендатор не расторгнет договор и всё-таки заедет в помещение, так как собственник вкладывает серьезные средства в отделку помещений под конкретного арендатора.

Таким образом, единовременные платежи могут состоять от 3 до 12-15 месяцев аренды. Конечно, авансовая часть означает, что в дальнейшем арендатор не платит арендную плату в течение некоторого времени (соответственно размеру аванса).

Структура эксплуатационных расходов

Формирование нового бюджета эксплуатационных расходов актуально в следующих случаях:

- 1) Собственник объекта недвижимости ищет подрядчиков и готовится к тендеру;
- 2) Арендатор проводит мониторинг рынка с целью оценить адекватность условий в своём

текущем здании;

3) Новый финансовый год (для собственника).

Арендаторы не всегда детально интересуются данным бюджетом: как правило, его интересует конечная цена – аренда плюс эксплуатация. Однако часто в договоре аренды присутствует пункт, где оговаривается, что собственник, девелопер, управляющая компания или арендодатель может повышать эксплуатационные расходы по своему усмотрению. Конечно, лучше обезопасить себя от подобной ситуации и договориться на какую-то понятную ставку индексации этих расходов. И вот в этой ситуации вопрос контроля эксплуатационных расходов становится актуальным для арендатора.

Эксплуатационные затраты – это затраты, связанные с содержанием объекта недвижимости. Они обладают следующей структурой:

- 1) Административные расходы (включая службу ресепшн);
 - 2) Техническая эксплуатация всех инженерных систем и оборудования:
- Ежедневные осмотры;
 - Регламентные и планово-предупредительные работы;
 - Косметический ремонт здания;
 - Текущий ремонт систем, который включает:
 - кондиционирования и вентиляции;
 - лифтового хозяйства;
 - водоснабжения;
 - электросетей;
 - тепловых сетей;
 - канализации;
 - систем видеонаблюдения;
 - контроля доступа;
 - пожарной безопасности;
 - охранной сигнализации;
 - Уборка помещений и благоустройство территорий;
 - Обеспечение безопасности;
 - Вознаграждение УК;
 - Иные услуги в здании для пользователей объекта.

Бюджетирование эксплуатационных расходов

Помимо перечисленных выше пунктов, связанных с эксплуатацией здания (помещений), в эксплуатационные расходы попадают и иные услуги, которые собственник может предоставлять для обеспечения комфорта пользователей объекта. Это может быть, например, предоставление бесплатного wi-fi в лобби, обустройство велопарковки или организация новогодних праздников.

В расходы на эксплуатацию помещений попадут налоги на недвижимость. Налог на имущество зависит от кадастровой стоимости помещений. Он является частью операционных расходов и перекладывается на арендатора пропорционально занимаемой площади. В среднем 20-30% операционных услуг составляет налог на имущество⁷. Хотя по факту любой арендодатель закладывает этот налог в ОПЕХ, отследить, какой процент от этой суммы пойдёт на уплату налогов, – невозможно.

Закладывая суммы, необходимые для уплаты налогов, именно в операционные расходы, а не в ставку аренды, арендодатель или собственник обеспечивает себе конкурентоспособную ставку. Базовая ставка аренды должна выглядеть для конечного потребителя максимально привлекательно, поэтому собственники ни в коем случае не будут добавлять в неё ничего лишнего. Стан-

⁷ Источник информации: <https://officenavigator.ru/blog/arenda-ofisa-i-nalogi/>

дартно, сумма операционных расходов рассчитывается исходя из размера арендуемых площадей и выставляется в виде фиксированной суммы. Как правило, это устраивает обе стороны: арендатор платит фиксированную сумму, не вникая в детали, а управляющая компания всегда может ориентироваться на определенные суммы, при которых избегает попадания в минус.

Важно отметить, что риелторы не разделяют понятие эксплуатационных и операционных расходов и поэтому в объявлениях может быть указано и то и другое понятие, при этом подразумевается одно и то же. Как следует из приведенного описания в состав расходов на содержание помещений, которые покрываются сверх арендной ставки входят все текущие расходы по эксплуатации помещений, ремонт, вознаграждение управляющей компании, налоги (платежи) на недвижимость. Сумма операционных расходов рассчитывается исходя из размера арендуемых площадей.

11.4.2 Классификация офисной недвижимости

Методология классификации объектов офисной недвижимости:

На основании данных Российской гильдии управляющих и девелоперов объект офисной недвижимости должен отвечать соответствующим критериям с учетом весовой значимости параметров. Присвоение класса происходит с учетом соответствия всем требованиям класса и общей суммы набранных баллов по всем параметрам, с корректировкой на мнение экспертов.

Значение полей:

- «обязательно» - высокая важность данного параметра, несоответствие обязательному параметру влечет снижение общего результата оценки;
- «факультативно» - желательное наличие и соответствие данному параметру, несоответствие данному параметру не влечет снижение общего результата;

Таблица 17. – Классификация офисов на основании данных Российской гильдии управляющих и девелоперов

Класс А	Класс В+	Класс В	Класс С
1. Основные инженерные характеристики			
1.1. Автоматизированная система управления зданием, обеспечивающая централизованный мониторинг, диспетчеризацию и управление оборудованием инженерных систем			
обязательно	факультативно	факультативно	факультативно
1.2. Система отопления, вентиляции и кондиционирования			
Система отопления, вентиляции, кондиционирования воздуха, позволяющая регулировать микроклимат в отдельном офисном блоке			Центральная система отопления, вентиляции, кондиционирования
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
1.3. Система пожарной безопасности			
Автоматическая комплексная система пожарной безопасности, интегрированная в системы управления зданием, оснащенная высокоточными инструментами: раннего обнаружения, противодымной защиты, дымоудаления, пожаротушения, предотвращения распространения огня, оповещения и управления эвакуацией. Применение пожаробезопасных и пожаростойких элементов отделки интерьера		Автоматическая система пожарной безопасности, система пожарной сигнализации и оповещения. Отсутствие в отделке интерьера материалов с повышенным классом опасности при пожарах	
обязательно	обязательно	обязательно	обязательно
1.4. Лифты			
Высококачественные скоростные лифты для зданий 3 и более этажей гармонично сочетающиеся с интерьером здания; Наличие системы оптимизации и управления пассажиропотоком	Высококачественные скоростные лифты для зданий 3 и более этажей гармонично сочетающиеся с интерьером здания	Качественные лифты для зданий высотой 3 и более этажей не требующие отделки	
обязательно	обязательно	обязательно	факультативно
1.5. Электроснабжение			
Два независимых источника электроснабжения с автоматическим переключением и наличие источника бесперебойного энергоснабжения для		Два независимых источника электроснабжения с автоматическим переключением или источника бесперебойного энергоснабжения для аварийного электроснабжения	

Класс А	Класс В+	Класс В	Класс С
аварийного электроснабжения и возможности резервирования			
обязательно	обязательно	обязательно	факультативно
1.6. Система безопасности			
Системы безопасности и контроля доступа, возможность доступа для арендаторов 24x7 (система видеонаблюдения для всех входных групп, включая парковку, система электронных пропусков, круглосуточная охрана здания, ограничение зон доступа).	Система контроля доступа видеонаблюдения для всех входных групп, круглосуточная охрана здания, система электронных пропусков. Ограниченная зона доступа арендаторов	Система видеонаблюдения для всех входных групп, круглосуточная охрана здания	Охрана здания
обязательно	Обязательно	обязательно	обязательно
2. Конструктивные особенности здания			
2.1. Здание изначально спроектировано и построено как бизнес-центр или прошло капитальную реконструкцию под бизнес-центр			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
2.2. Высота помещения «в чистоте» 2,7 м и выше			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
2.3. Планировка			
Возможность открытой эффективной планировки этажа, позволяющей создать как открытое пространство, так и небольшие офисы			Кабинетная система планировки этажа
обязательно	факультативно	факультативно	факультативно
2.4. Отделка площадей общего пользования и фасада (<i>параметр носит субъективный характер и требует подтверждения экспертной комиссией</i>)			
Высококачественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования и фасада	Качественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования и фасада		
обязательно	обязательно	обязательно	факультативно
2.5. Освещение и расположение окон			
Современное высококачественное шумоизоляционное и энергоэффективное остекление, обеспечивающее достаточное естественное освещение			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
3. Местоположение и доступность			
3.1. Местоположение			
Хорошее расположение здания, отсутствие рядом объектов, которые могут оказывать негативное влияние на его имидж (например - свалки, тюрьмы и прочее)			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
3.2. Транспортная доступность			
Удобный подъезд и транспортное сообщение, расположение вблизи основных транспортных артерий. Местоположение здания не более чем в 15 минутах ходьбы от ближайшей станции метро и/или остановки общественного транспорта, или должным образом организованный автобус, курсирующий между объектом и инфраструктурой общественного транспорта			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
4. Парковка			
4.1. Описание парковки			
Подземная парковка или наземная парковка. Наличие гостевой парковки		Организованная парковка	
обязательно	обязательно	обязательно	факультативно
4.2. Обеспеченность парковочными местами			
Обеспеченность парковочными местами: 1) Центр города – не менее чем 1 место на 100 м2 арендуемой площади (1/100); 2) Промышленный пояс – не менее чем 1/80; 3) Периферийный пояс – не менее чем 1/60; 4) Вдоль шоссе и окружных автодорог – 1/40 и более.			
обязательно	факультативно	факультативно	факультативно
5. Право собственности			
5.1. Собственность			
Офисное здание не распродано отдельными этажами или блоками различным владельцам			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
6. Управление зданием и услуги для арендаторов			
6.1. Управление объектом и его эксплуатация осуществляются профессиональной управляющей компанией, имеющей опыт на рынке офисной недвижимости			
от 5-ти лет	от 4-х лет	от 3-х лет	

Класс А	Класс В+	Класс В	Класс С
обязательно	обязательно	обязательно	факультативно
6.2. Телекоммуникационные провайдеры			
Не менее 2-х независимых провайдеров телекоммуникационных услуг в здании, позволяющих обеспечить высокоскоростной и бесперебойный доступ к сети Интернет			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
6.3. Входная группа			
Эффективно организованная зона и служба ресепшн. Информационное табло. Система навигации. Наличие организованной зоны ожидания			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
6.4. Услуги для арендаторов			
Профессионально организованная зона питания для сотрудников, соответствующий размерам здания и количеству работающих в нем сотрудников или наличие поблизости пунктов общественного питания. Так же наличие нескольких дополнительных услуг с учетом инфраструктуры в непосредственной близости от объекта (банкомат, аптека, розничный магазин, газетный киоск и прочие)			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
7. Дополнительные параметры			
7.1. Видимость здания			
Хорошая видимость здания с красной линии со стороны главных транспортных артерий, отсутствие естественных и искусственных преград			
обязательно	факультативно	факультативно	факультативно
7.2. Архитектурная ценность объекта (<i>параметр носит субъективный характер и требует подтверждения экспертной комиссией</i>)			
Здание гармонично вписывается в архитектурный ансамбль города и не конфликтует с окружающей застройкой			
обязательно	факультативно	факультативно	факультативно
7.3. Наличие возможности заключения долгосрочного договора			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
7.4. Экологическая эффективность			
Соответствие стандарту оценки экологической эффективности зданий Green Zoom (или международным стандартам BREEAM и LEED)			
факультативно	факультативно	факультативно	факультативно
7.5. Здание является памятником архитектуры, охраняемым государством или историческим зданием			
факультативно	факультативно	факультативно	факультативно
7.6. Доступ маломобильных групп населения			
Расширенные решения для маломобильных групп населения (в части вертикального транспорта, дополнительных удобств и оборудование мест общего пользования)	Решения для маломобильных групп населения		Обеспечение удовлетворения минимальных потребностей лиц с ограниченными возможностями
обязательно	обязательно	обязательно	обязательно

На основании приведенной классификации Оценщик относит объект оценки к классу С. Объект оценки имеет удовлетворительное расположение (расположен в промзоне) и хорошее физическое состояние объекта с средней типовой отделкой, в окрестности местоположения объекта оценки практически отсутствует развитая инфраструктура. При отнесении к определенному классу учитывается и состояние здания, и предоставленные технические документы, и результаты осмотра.

11.4.3 Локальный рынок коммерческой недвижимости г. Сургута ХМАО-Югры

По результатам анализа информации, имеющейся в общем доступе, Оценщик сделал вывод, что обзор рынка продажи и аренды коммерческой недвижимости независимыми аналитиками представлен в разрезе типовых усредненных объектов по городу в целом или по округам, и поэтому Оценщик вынужден был проводить дальнейшее исследование и выявлять текущие ценовые параметры предложений рассматриваемой недвижимости самостоятельно.

При этом в качестве объектов для определения величины рыночной стоимости объекта оценки рассматривались предложения по продаже нежилых отдельно стоящих зданий и встроенных помещений коммерческого (офисного) назначения, с учетом следующих критериев:

- *Расположение объекта недвижимости* – объекты-аналоги должны располагаться в г. Сургуте ХМАО-Югры;
- *Тип объекта* – отдельно стоящие здания либо встроенные помещения коммерческого (офисного) назначения;
- Из выборки были исключены объекты с экстремальным значением стоимости.

При этом в качестве объектов рассматривались сдаваемые в аренду помещения коммерческого (офисного) назначения, с учетом следующих критериев:

- *Расположение объекта недвижимости* – объекты-аналоги должны располагаться г. Сургуте ХМАО-Югры;
- *Тип объекта* – отдельно стоящие здания либо встроенные помещения коммерческого (офисного) назначения;
- Имеется информация о составе арендной ставки;
- Из выборки были исключены объекты с экстремальным значением стоимости.

Далее представлены выборки предложений подобных объектов, выявленных Оценщиком на дату оценки.

Таблица 18. – Локальный рынок продажи объектов коммерческого (офисного) назначения

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб. / кв.м.	Дополнительное описание	Источник	Дата предложения	Отказ от использования
1	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Энергостроителей, 8	3432,1	75 000 000	21 853	Продажа 4-х этажного здания, расположенного на 1-й линии по ул.Энергостроителей. действующий бизнес. В здании расположены офисы, общежитие на 300 мест, гостиница на 8 номеров, хостел на 12 комнат, баня. Панельное здание, скатная металлическая крыша. Три отдельных входа. Земля в собственности. Центральное отопление, вода, канализация, видеонаблюдение, охраняемая стоянка. Рассмотрим варианты рассрочки.	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimmost/gostinitsa_3432_m_1769137671	актуально на дату оценки	Не используется в дальнейших расчетах. Не соответствует функциональному назначению Объекта оценки (иной сегмент рынка)
2	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Сургут, Нижневартовское ш., 2	970,00	35 000 000	36 082	Продам в собственности отдельно стоящее здание, 970 м кв на 1 этаже+ 2 этаж зем участок в долгосрочной аренде 10 соток с 2019 г на 49 лет действующий мебельный магазин Городские коммуникации, парковка продажа от собственника	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimmost/zdanie_1000_m_3210890772	актуально на дату оценки	Не используется в дальнейших расчетах. Не соответствует функциональному назначению Объекта оценки (иной сегмент рынка)
3	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Сургут, Базовая ул., 7	1500,8	35 900 000	23 921	Продам готовый, рабочий, приносящий прибыль, бизнес. Есть финансовая отчетность, есть перспективы развития, и расширение номерного фонда. Окупаемость 5-6 лет, что подтверждается отчетностью. Готовый и действующий гостиничный бизнес Хостел «Loft». Хостел отвечает всем требованиям, согласно ГОСТа. Хостел полностью оборудован и укомплектован. На каждом этаже: общая зона, оборудованная комната приема пищи, душевые и сан.узлы. Штат: 3 администратора и 1 горничная Вместимость: 102 человек/день Здание в собственности, площадью 1 500,8 кв.м. Количество этажей: 5 Материал стен: кирпич Год постройки здания 1982 год. Год капитального ремонта 2017 год Земля в собственности 700 кв.м 1 этаж: столовая с отдельными входными группами. Площадь сдана в аренду 2 этаж: двухъярусные кровати, рассчитанные на 48 человек. На этаже номера от 4 до 10 койко-мест 3 этаж: повышенной комфортности, семейные номера, номера от 1 до 3 человек, 4 этаж: повышенной комфортности, семейные номера, номера от 1 до 3 человек, в номерах телевизор 5 этаж: без ремонта, высота потолков 4 м. Коммуникации: - Центральное водоснабжение; - Центральное водоотведение (собственная КНС); - Интернет и цифровое ТВ: Ростелеком (оптоволокно);	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimmost/gostinitsa_1508_m_1292845628	актуально на дату оценки	Не используется в дальнейших расчетах. Не соответствует функциональному назначению Объекта оценки (иной сегмент рынка)

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб. / кв.м.	Дополнительное описание	Источник	Дата предложения	Отказ от использования
					<ul style="list-style-type: none"> - Электроэнергия до 100 Квт. Безопасность - Видеонаблюдение с записью на жесткий диск - Пожарно-охранная сигнализация с выводом на пульт - Вневедомственная охрана (Росгвардия) - Система СКУД (система контроля учета доступа) <p>Описание внешней отделки: сайдинг Описание внутренней отделки: Освещение: светодиодное, на лестницах и в коридорах установлены датчики движения Пол: линолеум; в сан.узлах керамическая плитка Потолок: Армстронг; в сан.узлах Грильята; местами натяжной потолок Стены: декоративная штукатурка в общих зонах, в комнатах обои под окраску; в сан.узлах керамическая плитка. Возможна частичная оплата + обмен на жилую или коммерческую недвижимость в г.Сургут.</p>			
4	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Профсоюзов, 56	420,2	23 000 000	54 736	<p>Продается нежилое помещение 420.2 кв.м. по улице Профсоюзов, рядом с миграционной службой на первом этаже пяти этажного здания. Первая линия. Два входа . Есть стоянка перед зданием. Хорошая транспортная развязка. Возможно аренда. Отопление центральное, холодное водоснабжение центральное, возможно подключиться к центральному горячему водоснабжению, на данный момент за счет бойлера. Удобная транспортная развязка. Проходимость есть. Планировка свободная можно сделать как кабинеты или банкетный зал, торговый зал..</p> <p>Номер в базе: 7058656. Район: 16А мкр.</p>	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeshchenie_svoobodnogo_naznacheniya_420.2_m_2285098284	актуально на дату оценки	Не используется в дальнейших расчетах. Исключено как крайнее значение диапазона.
5	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Сургут, Производственная ул., 6к1	2821	90 000 000	31 904	<p>Административно - бытовой корпус с сауной и бассейном, 4 этажа + цокольный (кухня и комнаты для проживания), на территории площадью 3730 кв.м расположен теплый гараж на 4 автомашины, мойка для машин и общежитие на втором этаже гаража на 10 мест, а также навес для хранения материалов, стоянка для тяжелого транспорта.</p>	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/abk_garazhomi_stoyankoy_dlya_am_3730_m_2815434565	актуально на дату оценки	Используется в дальнейших расчетах.
6	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Сургут, Индустриальная ул., 48к2	1418,1	15 400 000	10 860	<p>Продам 3-х этажное здание Административно-бытовой корпус (кад.№86:10:0101000:4492) с правом аренды земельного участка под ним площадью 968кв.м. (кадастровый номер 86:10:0101029:0028). Удобное месторасположение, первая линия. Торг уместен. Рассмотрим вариант сдачи в аренду всего здания, этажа, либо помещений. Требуется внутренняя отделка.</p>	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_zdanie_1418.1_m_949827434	актуально на дату оценки	Не используется в дальнейших расчетах. Исключено как крайнее значение диапазона.
7	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 11А, ул. Чехова, 11/5	1000	25 482 000	25 482	<p>Продается цокольный этаж 1000 кв.м в отдельно стоящем здании, с ремонтом. Цоколь разбит на большое кол-во кабинетов от 10-50 кв.м, подойдет под салоны красоты, под проведение занятий йогой и многое другое . Помещение с ремонтом(рассматриваем возможность сделать свой ремонт). Большинство помещений уже</p>	https://surgut.cian.ru/sale/commercial/302362683/	актуально на дату оценки	Используется в дальнейших расчетах.

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб. / кв.м.	Дополнительное описание	Источник	Дата предложения	Отказ от использования
					сдано в аренду. Есть своя парковка, 2 входа. Хорошая арендная плата. Помещение окупит себя за 5 лет. Звоните и записывайтесь на просмотр. Доп. описание: обычное состояние, также имеются: интернет, пожарная сигнализация, охранная сигнализация, приборы учета воды, тепла. Номер в базе: 4987454.			
8	Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, улица Домостроителей, 19	3445,5	123 000 000	35 699	<p>Продам Офис-центр, как готовый бизнес, 95% заселен арендаторами, 1 и 2 этаж возможно использовать под торговые помещения; Своя вода(скважина), Дешевое отопление от газовой котельной; Собственная КТПН на территории; Земля в собственности; Стоянка на 70 машино-мест, обнесена забором, два въезда + шлагбаум; также в здании есть встроенный дебаркадер 70 кв.м, 5,5 м. высоты и гараж 60 кв.м. 3м. высота. Удобная транспортная развязка: Аэропорт, Ж/д вокзал, Центр города - в 10-15 минутах езды!</p> <p>Звоните - все покажем, расскажем.</p> <p>Административный комплекс ПРОМОФИС: Ввод в эксплуатацию 2007 год.(акт приемки 12.09.2005г.) общей площадью 3 445,5 кв.м., расположенный по адресу: Россия, ХМАО-Югра, г. Сургут, ул. Домостроителей, д.19.</p> <ul style="list-style-type: none"> . Офисные помещения площадью от 10 до 250 кв.м. . Складские помещения: площадью от 8 до 70 кв.м. . Торговые помещения от 40 до 250 кв.м. . Система измерений помещений - строительный план, план БТИ . Состояния помещений: помещения передаются в состоянии со стандартной отделкой соответствующей европейскому стандарту: <ul style="list-style-type: none"> . Стены - капитальные(кирпич), обои, окрашенные водоземельсионной краской, в сан. узлах керамическая плитка под потолок. . Потолки - негорючие гипсокартонные плиты, окрашенные водоземельсионной краской. . Полы - общие коридоры и площадки - керамика гранит, кабинеты и холы - линолеум коммерческий, в сан. узлах керамическая плитка <p>Инженерные системы и техническое оснащение здания:</p> <ul style="list-style-type: none"> . Пожарная и охранная сигнализация . Система оповещения при пожаре . Видеонаблюдение здания и прилегающей территории(онлайн) . Система отопления (газовая котельная) . Система водоснабжения (скважина) . Собственное КТПН . Центральная система приточно-вытяжной вентиляции <p>Передача помещений - Помещения передаются в собственность</p> <p>Парковка - Общая парковка на 70 машино-место</p>	https://surgut.domclick.ru/card/sale_free_purpose_1654772520	актуально на дату оценки	Используется в дальнейших расчетах.

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб. / кв.м.	Дополнительное описание	Источник	Дата предложения	Отказ от использования
					Телекоммуникации - Оптико-волоконные телекоммуникации от Ростелеком - телефония и интернет от Метроэйр - интернет Доп. описание: также имеются: телефон, интернет, кондиционер, воздушные фильтры, фильтры для воды, пожарная сигнализация, охранная сигнализация, приборы учета воды, тепла Номер в базе: 8592903. Район: Северный промышленный			
Минимальное значение, руб./кв. м				10 860				
Максимальное значение, руб./кв. м				54 736				
Среднее значение, руб./кв. м				30 067				

Как видно из представленной выборки, объекты коммерческого (офисного) назначения, расположенные в относительной близости от Объекта оценки, предлагаются по стоимости 10 860 – 54 736 руб./кв. м., в зависимости от местоположения и качественных характеристик объектов.

Таблица 19. – Локальный рынок аренды объектов коммерческого (офисного) назначения

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб. / кв.м./год	Дополнительное описание	Источник	Дата предложения	Отказ от использования
1	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Маяковского, 12	1350	1 350 000	12 000	Первое фото существующее здание, второе фото здание с будущим новым фасадом. Сдаются в аренду нежилые помещения на 2,3 этажах в 4 этажном здании от 20м2, то есть от одного кабинета. Есть кабинеты из нескольких помещений. В здании на 2, 3 этажах сделан ремонт. Арендовать можно один или несколько кабинетов. На 1 этаже ремонт будет сделан позднее или ремонт может быть сделан под конкретного арендатора помещений.	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_1350_m2_3997744176	актуально на дату оценки	Не используется в дальнейших расчетах. На дату оценки в здании производится капитальный ремонт, в аренду предлагаются помещения по завершении данного ремонта.
2	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Григория Кукуевецкого, 6	797,5	769 588	11 580	Сдаются в аренду нежилые помещения, расположенные на 3 этаже (доступны помещения площадью 17,3, 32,8 кв.м.), на 4 этаже (с 01.01.2024 г. - общей площадью 523,3 кв.м.), на 5 этаже (общей площадью 224,1 кв.м.) Аренда возможна как всех помещений, так и по отдельности. На 5 этаже отсутствует туалет - доступен на 4 этаже. Помещения на 4 этаже в аренду сдаются,	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniy	актуально на дату оценки	Не используется в дальнейших расчетах. Исключено как крайнее значение диапазона.

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб. / кв.м./год	Дополнительное описание	Источник	Дата предложения	Отказ от использования
					<p>начиная с 01.01.2024 г. Стоимость аренды помещений/помещения составляет 895 руб. за кв.м (с учетом НДС 20%) до конца 2023 г. В 2024 г. ставка аренды - 965 руб. за кв.м. (с учетом НДС 20%)</p> <p>Арендная плата включает в себя теплоснабжение, водоснабжение, стоимость охранных услуг и иные затраты Арендодателя, производимые им в процессе оказания услуг (кроме уборки арендуемых помещений и вывоза ТКО). Здание не предполагает размещение несовершеннолетних сотрудников, не предполагает оказание услуг по присмотру и уходу за детьми в организациях, осуществляющих образовательную деятельность, услуг по проведению занятий с несовершеннолетними детьми, не предполагает реализацию товаров и оказанию иных услуг детям.</p> <p>В случае проведения ремонта (неотделимые улучшения) Арендаторам предоставляются арендные каникулы на срок не более 2 месяцев арендной платы. Помещения идеально подойдут под размещение офисов, рабочих мест, осуществления бухгалтерских услуг. и т.п. Имеется пропускной пункт для записи посетителей, имеется лифт.</p> <p>Цена аренды указана с учетом НДС в размере 20%.</p>	<p>a 797 m 251470 4188</p>		
3	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Энергостроителей, 4	1420	759 700	6 420	<p>Сдаются офисные помещения площадью от 16 до 1 420 м2. (частично мебелированные). 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</p> <p>Видеонаблюдение. Дизель генераторная установка АВР.</p> <p>Цена Арендной платы будет составлять в зависимости от занимаемой площади арендуемого помещения. Доступ в помещение круглосуточно. Есть автостоянка. С торца здания расположено кафе с отдельным входом.</p>	<p>https://www.avito.ru/surgut/kommerceshenie_ot_18_d_o_1420_m_41576_2780</p>	актуально на дату оценки	Используется в дальнейших расчетах.
4	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Сургут, Саянская ул., 46/1	1500	525 000	4 200	<p>Аренда 1500 кв.м! Капитальное презентабельное здание правильной прямоугольной формы! Возможный вид деятельности: торговое, подходит под шоурум-выставку продукции, склад продаж и другое. Идеально под автосалон! Есть возможность устроить кафетерий на втором этаже с видом на торговый зал. Для создания комфортных условий для арендатора, на втором этаже есть офисные помещения, кабинет руководителя, комнаты отдыха, переговорные, кассовый узел, санузел (АРЕНДА ОФИСОВ НА 2 ЭТАЖЕ ОПЛАЧИВАЕТСЯ ОТДЕЛЬНО!!!)</p>	<p>https://www.avito.ru/surgut/kommerceshenie_svobodnogo_naznacheniy_a_1500_m_23714_90639</p>	актуально на дату оценки	Не используется в дальнейших расчетах. Исключено как крайнее значение диапазона.

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб. / кв.м./год	Дополнительное описание	Источник	Дата предложения	Отказ от использования
					<p>Напротив здания планируется строительство трех высотных домов. Рядом расположена действующая гостиница.</p> <ul style="list-style-type: none"> + Большая парковка. + Потолки от 4 до 11 м. + Напольное покрытие - плитка. + Пожарно-охранная сигнализация. + Центральное водоснабжение и канализация. <p>+ На территории своя котельная (всегда тепло и экономично).</p> <ul style="list-style-type: none"> + Комплекс оснащен системой кондиционирования (зима-лето). + Приточно-вытяжная система. <p>+ Круглосуточная охрана территории и видеонаблюдение.</p> <ul style="list-style-type: none"> + Выгодное логистическое месторасположение. <p>Электроэнергия оплачивается ОТДЕЛЬНО! Для аренды этого помещения, Вам достаточно договориться о встрече!</p>			
5	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 16А, ул. Профсоюзов, 56	396	200 000	6 061	<p>Сдам помещение свободного назначения 396 м2. Помещение расположено рядом с УФМС, подъездные пути с ул. Профсоюзов и ул. Маяковского, две парковочные зоны для клиентов.</p> <p>Две входные группы, 16 окон по периметру, капитально залитый ровный пол, свободная планировка, высота до потолка более 3-х метров. Арендные каникулы, гибкий подход по стоимости аренды. Звоните, пишите, организуем показ в удобное для вас время!</p>	https://surgut.cian.ru/rent/commercial/253293830/	актуально на дату оценки	Используется в дальнейших расчетах.
6	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. Черный Мыс, Школьная ул., 71А	418	188 000	5 397	<p>В отдельно стоящем здании сдаются помещения офисного назначения, планировка кабинетная. Общая квадратура 418 квадратов. Кабинеты расположены на втором и третьем этажах. Кабинеты от 14 квадратов до 40 квадратов. В стоимость включены все коммунальные услуги. Есть все необходимое для вашей работы. Три провайдера интернета: Ростелеком, Мегафон и АльфаТел. К зданию прилегает парковка для автомашин, при входе стоит турникет. Рядом автобусная остановка, ходит автобус 10. Есть возможность привязать юридический адрес к арендуемому помещению. Звоните, организуем показ..Номер в базе: 8912171.</p>	https://surgut.cian.ru/rent/commercial/300711092/	актуально на дату оценки	Используется в дальнейших расчетах.
Минимальное значение, руб./кв. м				4 200				
Максимальное значение, руб./кв. м				12 000				
Среднее значение, руб./кв. м				7 610				

Как видно из представленной выборки, объекты коммерческого (офисного) назначения, расположенные в относительной близости от объекта оценки, предлагаются по ставкам 4 200 – 12 000 руб./кв. м. в год, в зависимости от качественных характеристик объектов и состава арендной ставки.

11.4.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены на рынке торговой недвижимости

Ценообразующие факторы и степень влияния фактора (вес фактора) приводятся в таблице ниже:

Таблица 20. – Ценообразующие факторы и вес фактора для офисных площадей

№ п/п	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,34
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,10
3	Расположение относительно красной линии	0,09
4	Внутреннее оформление	0,08
5	Этаж	0,08
6	Характеристика парковки	0,07
7	Степень оснащённости инфраструктурой	0,07
8	Отношение арендопригодной площади к общей	0,06
9	Близость к остановкам общественного транспорта	0,06
10	Материал стен	0,05

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Л.А. Лейфер, Нижний Новгород, 2023

Количество факторов, оказывающих влияние на цены весьма велико, наиболее значимые из этих факторов обычно учитываются в процессе оценки, в качестве параметров по которым сопоставляются подобные объекты и подбираются аналоги, принимаются решения о необходимости корректировки, если аналоги по этим параметрам отличаются от объектов оценки.

11.4.5 Прогнозы и выводы

Как видно из проведенного анализа:

- объекты коммерческого (офисного) назначения, расположенные в относительной близости от Объекта оценки, предлагаются по стоимости 10 860 – 54 736 руб./кв. м., в зависимости от местоположения и качественных характеристик объектов;
- объекты коммерческого (офисного) назначения, расположенные в относительной близости от Объекта оценки, предлагаются по ставкам 4 200 – 12 000 руб./кв. м. в год, в зависимости от качественных характеристик объектов и состава арендной ставки.

Основными ценообразующими факторами, влияющими на стоимость/арендную ставку объекта торгового назначения, являются:

- тип объекта коммерческой недвижимости;
- местоположение;
- общая площадь;
- физическое состояние объекта;
- состояние отделки;
- наличие инженерных коммуникаций;
- материал стен;
- наличие отдельного входа;
- этаж расположения;
- наличие движимого имущества, несвязанного с недвижимостью.

12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ (ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ)

В соответствии со сложившейся практикой, оценка рыночной стоимости осуществляется с точки зрения трех классических подходов: сравнительного, затратного и доходного. Каждый из них имеет свои сильные и слабые стороны, применение того или иного подхода обусловлено спецификой объекта, целью и назначением оценки. В целом все три подхода взаимосвязаны. Каждый из них предполагает использование различных видов доступной информации.

12.1 Последовательность определения стоимости недвижимого имущества

В соответствии с п. 1 Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)» процесс оценки включает следующие действия:

1. согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);
2. сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
5. составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

В соответствии с п. 10-13 Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)»:

В процессе оценки оценщик собирает информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки.

Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации.

Информация может быть получена от заказчика оценки, правообладателя объекта оценки, экспертов рынка и отрасли, а также из других источников.

При этом оценщик учитывает:

1. допущения оценки;
2. компетентность источника информации и независимость источника информации от объекта оценки и (или) от заказчика оценки.

Способы получения информации могут включать составление запросов к информированным источникам, получение исходных документов и материалов, осмотр объекта оценки, интервью, поиск рыночной информации из различных источников. Для выполнения оценки оценщик может привлекать организации и квалифицированных отраслевых специалистов, обладающих знаниями и навыками, не относящимися к компетенции оценщика.

В процессе оценки оценщик использует информацию, доступную участникам рынка на дату оценки. Информация, которая стала доступна после даты оценки, может быть использована только в следующих случаях:

- если такая информация отражает состояние рынка и объекта оценки на дату оценки, со-

ответствует ожиданиям участников рынка на дату оценки (например, статистическая информация, финансовые результаты деятельности компании и другая информация, относящаяся к состоянию объекта оценки и (или) рынка в период до даты оценки или на дату оценки);

- если использование такой информации допускается в особом порядке в рамках соответствующих специальных стандартов оценки при определении стоимости отдельных видов объектов оценки.

Заказчик оценки, правообладатель объекта оценки или иное уполномоченное ими лицо должны подтвердить, что предоставленная ими информация соответствует известным им фактам. Объем данных, требующих такого подтверждения, и форма подтверждения определяются оценщиком с учетом особенности содержания информации, ее существенности, если особые требования не указаны в задании на оценку.

Информация должна быть подтверждена одним из следующих способов:

- путем заверения заказчиком копий документов и материалов;
- путем подписания заказчиком письма-представления, содержащего существенную информацию и (или) перечень документов и материалов, с подтверждением того, что информация соответствует известным заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания заказчика.

На этапе сбора, обработки и анализа информации, необходимой для оценки, проводится сбор и анализ технической, рыночной, юридической, бухгалтерской, финансовой и другой информации, достаточной для получения обоснованного мнения относительно рыночной стоимости Объекта оценки.

Оценщик осуществляет расчет стоимости Объекта оценки с учетом полученных количественных и качественных характеристик Объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится Объект оценки, а также обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от Объекта оценки в будущем (рисков), и другой информации.

В соответствии с п. 1-3 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», а также Стандартами и правилами СРО, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются:

- сравнительный подход;
- доходный подход;
- затратный подход.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов.

При выборе подходов и методов оценки оценщик учитывает специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

При применении нескольких подходов и методов оценки оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливают подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Сравнительный подход

Определение подхода к оценке приведено в соответствии с п. 4-9 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)».

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

1. активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
2. доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
3. актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
4. степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

- возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения. Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

Основные этапы сравнительного подхода:

- определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
- сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
- внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
- согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки.

При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

- учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
- использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;
- учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;
- рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;
- учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

В соответствии с п. 22 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)»:

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

- сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:
 - передаваемые имущественные права,
 - ограничения (обременения) этих прав;
 - условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
 - условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
 - условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
 - вид использования и (или) зонирование;
 - местоположение объекта;
 - физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
 - экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
 - наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
 - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

- помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например, арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов, оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

В рамках количественных методов сравнительного подхода можно выделить два метода, наиболее часто используемых для оценки объектов недвижимости:

- метод количественных корректировок (сравнения продаж);
- метод регрессионного анализа.

При применении метода количественных корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта.

При применении методов регрессионного анализа Оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяется расчетное значение искомой стоимости.

Основополагающим принципом методов сравнительного подхода является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке аналогичных объектов рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости недвижимости аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода.

Для тех объектов недвижимости, которые часто продаются и покупаются, метод количественных корректировок является наиболее прямым и систематическим подходом к определению искомой стоимости.

Методы сравнительного подхода не применимы для оценки уникальных объектов, по которым отсутствует информация о ценах сделок и (или) предложений на рынке.

Доходный подход

В соответствии с п. 11-16, Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

Основные этапы доходного подхода:

- выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например, номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;
- определение денежного потока.

В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.

В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:

- определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);
- прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;
- определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;
- определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;
- приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

При использовании доходного подхода стоимость объекта недвижимости определяется на основе ожидаемых будущих доходов, которые может принести оцениваемый объект.

Основные этапы оценки при данном подходе:

- анализ потенциального валового дохода, на основе анализа информации о доходах на аналогичных объектах;
- расчет действительного валового дохода, который представляет собой потенциальный валовой доход за минусом потерь от недозагрузки объекта или недоиспользования имеющихся производственных мощностей;
- расчет операционных (эксплуатации) расходов, исходя из анализа фактических издержек по содержанию объекта оценки или типичных издержек на содержание аналогичных объектов;
- чистый операционный доход – действительный валовой доход за вычетом операционных расходов;
- пересчет чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта.

В соответствии с п. 23 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)» в рамках доходного подхода стоимость недвижимого имущества может определяться следующими методами:

- метод прямой капитализации;
- метод капитализации по расчетным моделям;
- метод дисконтирования денежных потоков.

Метод прямой капитализации

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию.

Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется по формуле:

$$PC_{ПК}^{OO} = \frac{ЧОД_{год}^{OO}}{СК_{РД}},$$

где: $PC_{ПК}^{OO}$ - рыночная стоимость Объекта оценки, в рамках доходного подхода с использованием метода прямой капитализации, руб.;

$ЧОД_{год}^{OO}$ - чистый операционный доход Объекта оценки за год, руб.;

$СК_{РД}$ - ставка капитализации, которая определяется на основе анализа рыночных данных о соотношении доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту, %.

Формула определения ставки капитализации, в рамках метода прямой капитализации, выглядит следующим образом:

$$СК_{РД} = \frac{\sum_{i=1}^n \frac{ЧОД_{год}^{OAi}}{C_{OAi}} \times 100\%}{n},$$

где: $ЧОД_{год}^{OAi}$ - чистый операционный доход i-го объекта-аналога за год, руб.;

C_{OAi} - стоимость продажи i-го объекта-аналога, руб.;

n – количество объектов в выборке, шт.

Основные условия применения метода прямой капитализации:

- объект недвижимости относится к объектам коммерческого назначения;
- предполагается, что будущие денежные потоки не будут существенно отличаться от текущих денежных потоков;
- объект недвижимости не требует капитальных вложений для эффективного функционирования (капитальный ремонт, перепрофилирование и т.п.);
- на рынке, в сегменте оцениваемого объекта недвижимости, имеется информация, позволяющая обосновать размер ставки капитализации, основанной на соотношении доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Метод капитализации по расчетным моделям

Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется по следующей формуле:

$$PC_{КРМ}^{OO} = \frac{ЧОД_{год}^{OO}}{СК_{РМ}}, \text{ где:}$$

$PC_{КРМ}^{OO}$ - рыночная стоимость Объекта оценки, в рамках доходного подхода с использованием метода капитализации по расчетным моделям, руб.;

$ЧОД_{год}^{OO}$ - чистый операционный доход Объекта оценки за год, руб.;

$СК_{РМ}$ - ставка капитализации, конструируемая на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем, %.

Ставка капитализации, в рамках метода капитализации по расчетным моделям, определяется с использованием следующих методов:

- метод кумулятивного построения;
- метод связанных инвестиций.

Метод дисконтирования денежных потоков

Метод дисконтирования денежных потоков (ДДП) определяет рыночную стоимость недвижимости как сумму дисконтированных доходов от использования объекта в будущем и реверсии с учетом корректировки на степень риска их получения. Общая формула данного метода выглядит следующим образом:

$$PC_{\text{ДДП}}^{\text{ОО}} = \sum_{t=1}^n \frac{ДП_t}{(1 + СД_t)^t} + \frac{ОС}{(1 + СД_t)^n}, \text{ где:}$$

$PC_{\text{ДДП}}^{\text{ОО}}$ - рыночная стоимость объекта недвижимости, в рамках доходного подхода, руб.;

$ДП_t$ - денежный поток периода t ;

$СД_t$ - ставка дисконтирования, соответствующая периоду t ;

$ОС$ - остаточная стоимость, или стоимость реверсии;

n - количество периодов, по которым возникают денежные потоки.

Основные условия применения метода ДДП:

- объект недвижимости относится к объектам коммерческого назначения;
- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих денежных потоков;
- объект недвижимости требует капитальных вложений для эффективного функционирования (капитальный ремонт, перепрофилирование и т.п.);
- объект недвижимости строится или только что построен и вводится в эксплуатацию;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости.

Методология затратного подхода

В соответствии с п. 24-32, Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

- возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
- надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- метод затрат воспроизводства или затрат замещения;

- метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

- полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;
- затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

- расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);
- определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;
- вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов.

Элементы затрат воспроизводства и замещения могут различаться в зависимости от вида объекта оценки и допущений оценки и обычно включают прямые и косвенные затраты, возникающие в процессе воспроизводства или замещения объекта на дату оценки. При расчете затрат воспроизводства и затрат замещения могут учитываться затраты на привлечение финансирования на период строительства и прибыль предпринимателя.

При определении затрат на воспроизводство или замещение необходимо рассмотреть возможность использования фактических затрат, произведенных при создании объекта оценки или аналогичного объекта, проанализировать и при необходимости применить корректировки:

- на изменение цен на элементы затрат в период между датой, когда были произведены соответствующие затраты, и датой оценки;
- на нетипичные дополнительные затраты или экономию средств, которые отражены в фактических затратах, но не возникнут при создании точной копии объекта оценки или объекта с аналогичной полезностью;
- на соответствие фактически произведенных затрат рыночным данным.

Различают следующие виды обесценения (износа, устаревания):

- физический износ, который представляет собой снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации);
- функциональное устаревание (износ), которое представляет собой снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы;
- экономическое (внешнее) обесценение, которое представляет собой снижение стоимости

объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным.

В соответствии с п. 24 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)»

- затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;
- затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

Стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

Для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

Расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании: данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов; данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников; сметных расчетов; информации о рыночных ценах на строительные материалы; других данных;

Затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

Для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

Величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом из-

нос и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Применение затрат на замещение целесообразно в случаях, когда определение затрат на создание точной копии Улучшений затруднено из-за устаревших материалов и технологий, использовавшихся при создании улучшений объекта оценки.

Затраты на воспроизводство или на замещение Улучшений вычисляются как сумма прямых издержек, непосредственно связанных со строительством, и косвенных издержек, сопутствующих возведению Улучшений, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ.

Прямые издержки, как правило, определяются на основе нормативных актов по ценообразованию в строительстве как стоимость строительно-монтажных работ.

Косвенные издержки определяются на основании нормативных актов по ценообразованию в строительстве, с учетом сложившихся на рынке тарифов на работы и услуги.

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений.

Базовая формула расчета рыночной стоимости затратным подходом имеет вид:

$$MV = P * (1 - I_{\text{накопл}}), \text{ где:}$$

MV – рыночная стоимость, руб.;

P – затраты на воспроизводство имущества, руб.;

$I_{\text{накопл}}$ – накопленный износ и устаревания, %.

Износ отражает потерю стоимости, вызванную снижением потребительной стоимости объекта в процессе эксплуатации вследствие естественного старения и природных воздействий, а также изменения технологий производства. Износ подразделяется на физический, функциональное и внешнее устаревания. Указанные виды износа имеют общие черты: отражают утрату производственно-эксплуатационных качеств и снижение потребительной стоимости имущества.

Общий (накопленный) износ определялся по формуле:

$$I_{\text{накопл}} = 1 - (1 - I_{\text{физический}}) * (1 - I_{\text{функциональный}}) * (1 - I_{\text{внешний}}), \text{ где}$$

$I_{\text{накопл}}$ – накопленный износ и устаревания, %;

$I_{\text{физический}}$ – физический износ, %;

$I_{\text{функциональный}}$ – функциональное устаревание, %;

$I_{\text{внешний}}$ – внешнее устаревание, %.

Износ физический отражает утрату первоначальных технических и конструктивных свойств объекта в процессе эксплуатации вследствие ухудшения технического состояния.

Функциональное (моральное) устаревание объекта определяется техническим, технологическим и экономическим устареванием Объекта оценки по сравнению с современными моделями.

Внешнее (экономическое) устаревание – это потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Внешнее устаревание может быть вызвано общеэкономическими и внутриотраслевыми изменениями, в том числе сокращением спроса на определенный вид продукции, сокращением предложения и ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций, а также правовыми изменениями, относящимися к законодательству.

Обобщение полученных результатов

Каждый из этих описанных подходов может привести к получению различных значений рыночной стоимости Объекта оценки. Поэтому возникает необходимость в обобщении результатов, полученных в рамках различных подходов.

При обобщении результатов расчетов стоимости, прежде всего, анализируется тип, качество, обширность исходных данных по Объекту оценки, использованных в расчетах применительно к каждому из подходов к оценке, на основании которых проводился расчет.

Следующим существенным фактором, на основании которого при обобщении результатов присваиваются веса значимости результатам расчетов, является способность каждого из подходов в рамках оценки учитывать специфические особенности объекта, влияющие на величину его стоимости. При этом анализ результатов расчетов двумя подходами опирается, прежде всего, на вывод, сделанный при анализе наиболее эффективного использования Объекта оценки. Результату каждого из подходов присваивается весовой коэффициент. Итоговое значение рыночной стоимости Объекта оценки рассчитывается как средневзвешенное значение результатов, полученных в рамках подходов.

12.2 Обоснование выбора подходов и методов определения стоимости недвижимого имущества

Выбор подходов и методов при оценке объекта оценки

Выбор конкретного подхода к оценке и методов расчета в основном обусловлен характером доступной информации, особенностями рынка и спецификой самого имущества.

Выбор подходов и методов при определении рыночной стоимости объекта оценки

Затратный подход в данном случае **не применяется** при оценке объекта оценки, так как затраты, связанные с замещением аналогичного объекта, не отражают реальной стоимости объекта на рынке объектов коммерческого назначения.

Объект представляет собой объект коммерческого (офисного) назначения. Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования. Затратный подход не рекомендуется применять при оценке встроенных помещений.

На рынке продажи и аренды в г. Сургуте аналогичных объектов коммерческого (офисного) назначения присутствует достаточное количество объектов. Объект оценки не относится к недвижимости специального назначения, применение затратного подхода является нецелесообразным.

Сравнительный подход применяется для определения стоимости объекта оценки. В качестве объектов сравнения выбираются аналогичные объекты коммерческого (офисного) назначения, сопоставимые с оцениваемым по своим характеристикам (местоположение, физическое состояние и т. д.).

Доходный подход также применяется для определения стоимости объекта оценки. Проведенный Оценщиком анализ рынка коммерческой недвижимости г. Сургута показал, что есть все возможности для проведения расчетов рыночной стоимости методами доходного подхода. Применяется метод прямой капитализации, так как в распоряжении оценщика имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости.

Вывод: Оценка единого объекта недвижимости проводилась сравнительным и доходным подходами. В рамках сравнительного подхода используется метод сравнения продаж, в рамках доходного – метод прямой капитализации.

13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

13.1 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДА СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

Согласно выбранной методологии оценки расчет рыночной стоимости объекта недвижимости производится в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж.

В соответствии с п. 9 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» основные этапы сравнительного подхода:

1. определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
2. выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
3. сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
4. внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
5. согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

13.1.1 ВЫБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

В соответствии с п. 10 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» в рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

1. учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
2. использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы внести меньше корректировок;
3. учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;
4. рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;
5. учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных Интернет - сайтов и т.п.), именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

В процессе анализа рынка и подбора аналогов Оценщик проверял, уточнял и дополнял информацию, приведенную в объявлениях, путем интервьюирования представителя продавца. В ходе интервьюирования уточнялись как физические характеристики аналогов (например, наличие и состав инженерных коммуникаций и пр.), так и ценовая информация. Оценщик принимает информацию, предоставленную представителем продавца, как достоверную.

Вся полученная и уточненная информация была описана в расчетных таблицах. В случае перепроверки устной информации после даты оценки (даты выпуска Отчета) Оценщик не может гарантировать, что представитель продавца полностью подтвердит сведения об объекте-аналоге. Тем более что ценовая информация, как правило, изменяется со временем.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки было произведено 2 этапа анализ предложений по продаже подобных объектов недвижимости из открытых источников. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако он не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников, поэтому по всем аналогам приведены копии интернет - страниц.

По итогам данного этапа Оценщиком представлена выборка сопоставимых по базовым ценообразующим факторам (т.е. относимых к тому же сегменту рынка) объектов, по которым известна их ценовая информация, цены предложений или сделок. Данная выборка представлена в разделе 11.4.3 (Таблица 18. – Локальный рынок продажи объектов коммерческого (офисного) назначения).

- *Расположение объекта недвижимости* – объекты-аналоги должны располагаться в г. Сургуте ХМАО-Югры;
- *Тип объекта* - отдельно стоящие здания либо встроенные помещения коммерческого (офисного) назначения;
- *Общая площадь* – в качестве аналогов использовались объекты площадью от 1 000,00 кв.м.

В результате было отобрано 3 объекта-аналога, наиболее сопоставимые по основным ценообразующим параметрам с объектом оценки.

В расчетных таблицах далее приведено описание отобранных объектов-аналогов, а также расчет рыночной стоимости объекта оценки. Расчет производился методом сравнения продаж.

Необходимо отметить, что по характеристике «состояние помещений», «наличие коммуникаций» приведенные данные могут отличаться от указанных в тексте объявлений. Это обусловлено тем, что при наличии фотографий в тексте объявления данный параметр определялся как соответствие или несоответствие характеристики исследуемым объектам недвижимости.

Рыночная стоимость является величиной, формируемой рынком, и не зависит от системы налогообложения, применяемой продавцом или покупателем объекта-аналога. В случае если продавец объекта-аналога не является плательщиком НДС, предполагается, что данный налог входит в предлагаемую к продаже цену аналога.

При изучении сегментов рынка объектов, сопоставимых с объектом оценки, а также при расчете стоимости объекта оценки, Оценщик использовал информацию из сети Интернет. При этом только часть интернет-страниц, содержащих ценовую информацию, маркирована датой, на которую эта информация является актуальной. Оценщик гарантирует, что все работы по изучению ценовой информации и расчету стоимости производились на дату оценки, вся использованная информация была актуальна на дату оценки.

13.1.2 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Для расчета рыночной стоимости объекта оценки применяется метод сравнения продаж.

Объекты-аналоги были отобраны по основным ценообразующим факторам для коммерческой недвижимости офисного назначения.

После проведенного отбора аналогов, Оценщик пришел к выводу, что для расчета стоимости единого объекта недвижимости в качестве аналогов могут выступать объекты №№5, 7, 8, сведения о которых приведены в Разделе 11.4.3 отчета. (Таблица 18. – Локальный рынок продажи объектов коммерческого (офисного) назначения).

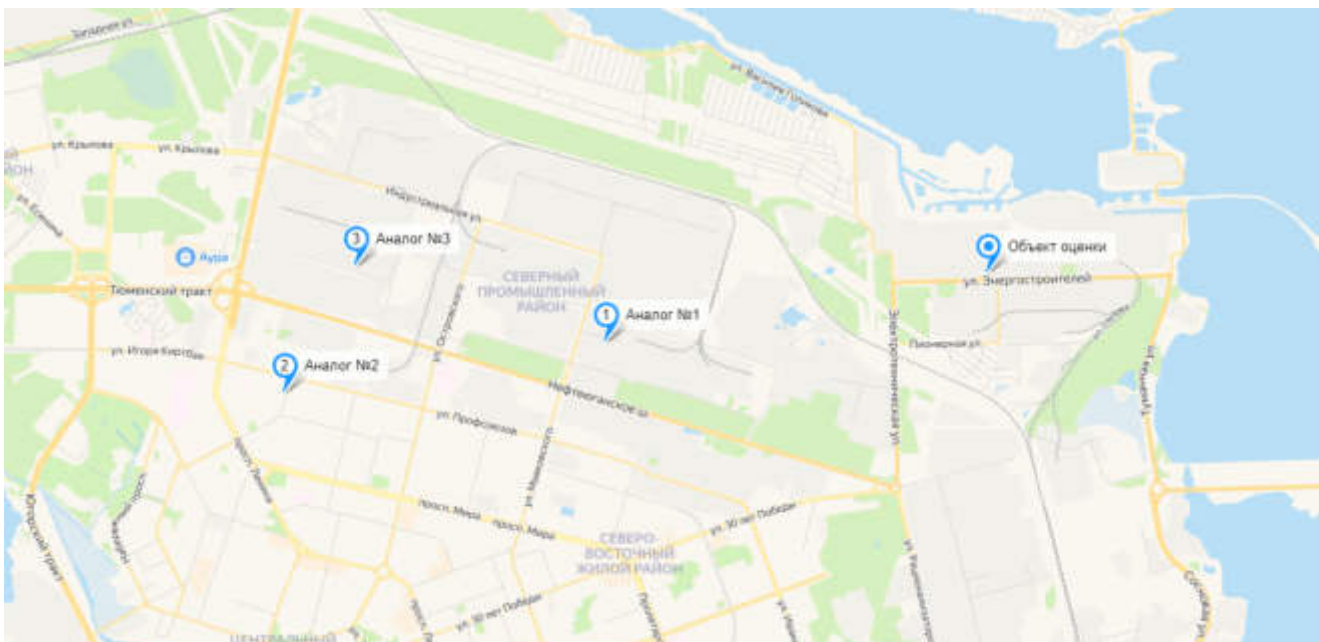


Рисунок 13. – Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте г. Сургута

Для того чтобы определить рыночную стоимость объекта оценки, необходимо провести корректировку цен объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и объектом оценки. При этом поправки вносятся таким образом, чтобы определить, какова была бы цена сопоставимых объектов, если бы они располагали такими же характеристиками, что и объект оценки.

Выбор единиц сравнения

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Исходя из вышеизложенного, в качестве единицы сравнения оценщиком выбрана цена за 1 кв. м. площади объекта недвижимости. Этим же объясняется отказ от использования других единиц сравнения.

Информация по отобранным для дальнейших расчетов объектам, предлагаемым к продаже, с указанием основных характеристик и цен предложений, а также произведенные расчеты представлены ниже.

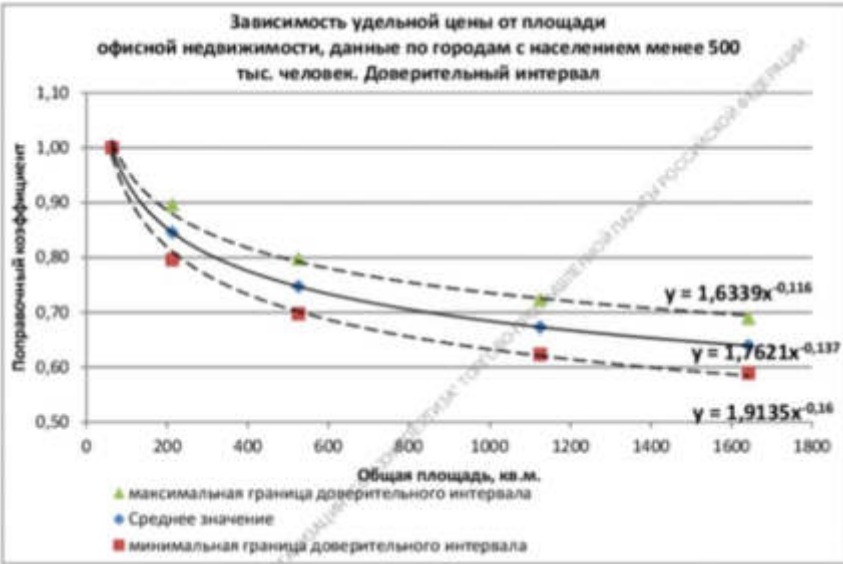
Таблица 21. – Расчет удельной рыночной стоимости единого объекта недвижимости сравнительным подходом

НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ		ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ		
			АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3
Наименование объекта		Нежилые помещения	Нежилое здание	Нежилое помещение	Нежилое здание
Передаваемые имущественные права	на ОКС	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	на ЗУ	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования		Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата оценки/дата предложения		09 января 2025 г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Тип цены		Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Функциональное назначение		Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Характеристики месторасположения					
Адрес (месторасположение объекта)		Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут, Энергостроителей ул, 5 Д	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Сургут, Производственная ул., 6к1	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 11А, ул. Чехова, 11/5	Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, улица Домостроителей, 19
Расположение относительно «красной линии»		первая линия второстепенной улицы	внутриквартально	первая линия второстепенной улицы	первая линия второстепенной улицы
Физические характеристики объекта капитального строительства					
Площадь общая, в том числе:		2 368,30	2 821,00	1 000,00	3 445,50
подвал		0,00%	0,00%	0,00%	20,00%
цоколь		0,00%	20,00%	100,00%	0,00%
1 этаж		36,01%	20,00%	0,00%	20,00%
2 этаж		31,72%	20,00%	0,00%	20,00%
3 этаж и выше		32,27%	40,00%	0,00%	40,00%
Наличие отдельного входа		имеется	имеется	имеется	отсутствует
Этаж/этажность		1-3 этажи	4 этажа, цокольный	цокольный	4 этажа, подвал
Тип объекта		встроенное помещение	ОСЗ	встроенное помещение	ОСЗ
Физическое состояние объекта		хорошее	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее
Состояние отделки		среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
Тип парковки		организованная	организованная	стихийная	организованная
Наличие коммуникаций		все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Наличие движимого имущества		отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Стоимость всего объекта, руб. с учетом НДС		-	90 000 000,00	25 482 000,00	123 000 000,00
Стоимость, руб./кв. м с учетом НДС		-	31 903,58	25 482,00	35 698,74
Источник информации			https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/abk_garazhom_i_s_toyankoy_dlya_am_3730_m_2815434565	https://surgut.cian.ru/sale/commercial/302362683/	https://surgut.domclick.ru/card/sale_free_purpose_1654772520
	на ОКС	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности

НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ		ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ		
			АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3
Передаваемые имущественные права	на ЗУ	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые имущественные права (ограничения) обременения этих прав					
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	<i>Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка по данному элементу сравнения не требуется</i>				
Скорректированная стоимость, руб./кв. м с учетом НДС	-	31 903,58	25 482,00	35 698,74	
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка на условия финансирования					
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	<i>Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка по данному элементу сравнения не требуется</i>				
Скорректированная стоимость, руб./кв. м с учетом НДС	-	31 903,58	25 482,00	35 698,74	
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи					
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	<i>Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка по данному элементу сравнения не требуется</i>				
Скорректированная стоимость, руб./кв. м с учетом НДС	-	31 903,58	25 482,00	35 698,74	
Дата оценки/дата предложения	09 января 2025 г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки)					
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	<i>Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка по данному элементу сравнения не требуется</i>				
Скорректированная стоимость, руб./кв. м с учетом НДС	-	31 903,58	25 482,00	35 698,74	
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка на условия рынка (скидки к ценам предложения)					
Величина корректировки	-	-9,50%	-9,50%	-9,50%	-9,50%
Комментарий	<i>Корректировка определяется на основании данных издания «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л.А., 2023 г., стр. 362.</i>				

НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ																						
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3																				
		<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Класс объектов</th> <th colspan="2">Активный рынок</th> </tr> <tr> <th>Среднее</th> <th>Доверительный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3">Цены предложений объектов</td> </tr> <tr> <td>1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)</td> <td>8,3%</td> <td>7,1% - 9,4%</td> </tr> <tr> <td>2. Офисные объекты класса С и ниже</td> <td>9,5%</td> <td>8,5% - 10,4%</td> </tr> <tr> <td>3. Объекты свободного назначения</td> <td>9,4%</td> <td>8,5% - 10,3%</td> </tr> <tr> <td>4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса</td> <td>11,3%</td> <td>10,1% - 12,6%</td> </tr> </tbody> </table>		Класс объектов	Активный рынок		Среднее	Доверительный интервал	Цены предложений объектов			1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	8,3%	7,1% - 9,4%	2. Офисные объекты класса С и ниже	9,5%	8,5% - 10,4%	3. Объекты свободного назначения	9,4%	8,5% - 10,3%	4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,3%	10,1% - 12,6%	
Класс объектов	Активный рынок																							
	Среднее	Доверительный интервал																						
Цены предложений объектов																								
1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	8,3%	7,1% - 9,4%																						
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,5%	8,5% - 10,4%																						
3. Объекты свободного назначения	9,4%	8,5% - 10,3%																						
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,3%	10,1% - 12,6%																						
Скорректированная стоимость, руб./кв. м с учетом НДС	-	28 872,74	23 061,21	32 307,36																				
Функциональное назначение	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное																				
Корректировка на функциональное назначение (использование) объекта																								
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%																				
Комментарий	Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка по данному элементу сравнения не требуется																							
Скорректированная стоимость, руб./кв. м с учетом НДС	-	28 872,74	23 061,21	32 307,36																				
Характеристики месторасположения																								
Расположение относительно «красной линии»	первая линия второстепенной улицы	внутриквартально	первая линия второстепенной улицы	первая линия второстепенной улицы																				
Корректировка на месторасположение																								
Ценовая зона в пределах города	Прочие	Прочие	Прочие	Прочие																				
Коэффициент	0,78	0,78	0,78	0,78																				
Величина корректировки на расположение в пределах города	-	28 457,99	22 729,94	31 843,28																				
Комментарий	Корректировка определяется на основании данных о зависимости местоположения на цену предложения, представленной в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л.А., 2023 г., стр. 117.																							

НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ																																														
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3																																												
	<p>Таблица 44. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов по элементу сравнения " Местонахождение в пределах города. Территориальные зоны в пределах города" (Дополнено 29.05.2023 г.)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Отношение удельных цен/арендных ставок офисных объектов по районам города по отношению к самому дорогому району</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Удельная цена</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Исторический центр города</td> <td>1,00</td> <td>1,00</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>Центр деловой активности</td> <td>0,94</td> <td>0,83</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>Прочие</td> <td>0,84</td> <td>0,73</td> <td>0,95</td> </tr> <tr> <td>Окраины городов</td> <td>0,67</td> <td>0,54</td> <td>0,80</td> </tr> <tr> <td>Удельная арендная ставка</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Исторический центр города</td> <td>1,00</td> <td>1,00</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>Центр деловой активности</td> <td>0,97</td> <td>0,91</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>Прочие</td> <td>0,78</td> <td>0,70</td> <td>0,86</td> </tr> <tr> <td>Окраины городов</td> <td>0,74</td> <td>0,61</td> <td>0,86</td> </tr> </tbody> </table>	Отношение удельных цен/арендных ставок офисных объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал		Удельная цена				Исторический центр города	1,00	1,00	1,00	Центр деловой активности	0,94	0,83	1,00	Прочие	0,84	0,73	0,95	Окраины городов	0,67	0,54	0,80	Удельная арендная ставка				Исторический центр города	1,00	1,00	1,00	Центр деловой активности	0,97	0,91	1,00	Прочие	0,78	0,70	0,86	Окраины городов	0,74	0,61	0,86			
Отношение удельных цен/арендных ставок офисных объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал																																														
Удельная цена																																																
Исторический центр города	1,00	1,00	1,00																																													
Центр деловой активности	0,94	0,83	1,00																																													
Прочие	0,84	0,73	0,95																																													
Окраины городов	0,67	0,54	0,80																																													
Удельная арендная ставка																																																
Исторический центр города	1,00	1,00	1,00																																													
Центр деловой активности	0,97	0,91	1,00																																													
Прочие	0,78	0,70	0,86																																													
Окраины городов	0,74	0,61	0,86																																													
Коэффициент	0,94	0,90	0,94	0,94																																												
Величина корректировки на расположение относительно первой «красной» линии	-	4,44%	0,00%	0,00%																																												
Комментарий	<p>Корректировка определяется на основании данных о зависимости от расположения относительно красной линии на цену предложения, представленной в издании "Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости - 2024", подготовленного Автоматизированной финансовой оценочной системой АФОС (https://cepes-invest.com/handbook/comev24/Adjustments-on-the-red-line-oks-2024)</p> <p style="text-align: center;">Корректировка на красные линии при продаже</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Тип недвижимости</th> <th colspan="3">Корректировка (в долях)</th> </tr> <tr> <th>Нижнее значение</th> <th>Верхнее значение</th> <th>Среднее значение</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Торговые</td> <td>0,60</td> <td>0,90</td> <td>0,65</td> </tr> <tr> <td>Офисные</td> <td>0,90</td> <td>0,98</td> <td>0,94</td> </tr> <tr> <td>Производственные</td> <td>0,95</td> <td>1,00</td> <td>0,98</td> </tr> <tr> <td>Складские</td> <td>0,90</td> <td>1,00</td> <td>0,95</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Наименование</th> <th>Корректирующий коэффициент</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 линия крупной автомагистрали (по 3 и более полос в каждую сторону)</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>1 линия основной крупной дороги (по 2 полосы в каждую сторону)</td> <td>0,98</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">1 линия второстепенной дороги (односторонняя / по 1 полосе в каждую сторону)</td> <td>верхняя граница диапазона, минимальное значение корректировки</td> </tr> <tr> <td>0,94</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">внутриквартальное расположение</td> <td>средняя граница диапазона, среднее значение корректировки</td> </tr> <tr> <td>0,9</td> </tr> <tr> <td></td> <td>нижняя граница диапазона, максимальное значение корректировки</td> </tr> </tbody> </table>				Тип недвижимости	Корректировка (в долях)			Нижнее значение	Верхнее значение	Среднее значение	Торговые	0,60	0,90	0,65	Офисные	0,90	0,98	0,94	Производственные	0,95	1,00	0,98	Складские	0,90	1,00	0,95	Наименование	Корректирующий коэффициент	1 линия крупной автомагистрали (по 3 и более полос в каждую сторону)	1	1 линия основной крупной дороги (по 2 полосы в каждую сторону)	0,98	1 линия второстепенной дороги (односторонняя / по 1 полосе в каждую сторону)	верхняя граница диапазона, минимальное значение корректировки	0,94	внутриквартальное расположение	средняя граница диапазона, среднее значение корректировки	0,9		нижняя граница диапазона, максимальное значение корректировки							
Тип недвижимости	Корректировка (в долях)																																															
	Нижнее значение	Верхнее значение	Среднее значение																																													
Торговые	0,60	0,90	0,65																																													
Офисные	0,90	0,98	0,94																																													
Производственные	0,95	1,00	0,98																																													
Складские	0,90	1,00	0,95																																													
Наименование	Корректирующий коэффициент																																															
1 линия крупной автомагистрали (по 3 и более полос в каждую сторону)	1																																															
1 линия основной крупной дороги (по 2 полосы в каждую сторону)	0,98																																															
1 линия второстепенной дороги (односторонняя / по 1 полосе в каждую сторону)	верхняя граница диапазона, минимальное значение корректировки																																															
	0,94																																															
внутриквартальное расположение	средняя граница диапазона, среднее значение корректировки																																															
	0,9																																															
	нижняя граница диапазона, максимальное значение корректировки																																															

НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ		
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3
Величина корректировки на месторасположение как произведение интегральных характеристик	-	4,44%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м с учетом НДС	-	30 154,69	23 061,21	32 307,36
Корректировки на физические характеристики				
Корректировка на площадь				
Площадь общая	2 368,30	2 821,00	1 000,00	3 445,50
Коэффициент	0,3192	0,3116	0,3592	0,3032
Величина корректировки	-	2,44%	-11,14%	5,28%
Комментарий	<p>Корректировка определяется на основании данных о зависимости площади помещений на цену предложения, представленной в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л.А., 2023 г., стр. 243.</p> 			
Скорректированная стоимость, руб./кв. м с учетом НДС	-	30 890,46	20 492,19	34 013,19
Наличие отдельного входа	имеется	имеется	имеется	отсутствует
Корректировка на наличие отдельного входа				
Коэффициент по Справочнику	1,00	1,00	1,00	0,87
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	14,94%

НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ																	
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3															
Комментарий	<p>Корректировка определяется на основании данных о зависимости отдельного входа на цену предложения, представленной в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л.А., 2023 г., стр. 269.</p> <p>Таблица 179. Корректирующие коэффициенты на отдельный вход для удельных цен объектов офисного назначения, города с численностью населения менее 500 тыс. чел.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Объект оценки</th> <th>Отдельный вход</th> <th colspan="2">Аналог</th> </tr> <tr> <th>отдельный вход есть</th> <th>отдельный вход есть</th> <th>Отдельного входа нет</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>отдельного входа нет</td> <td>1,00</td> <td>1,15</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>0,87</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>				Объект оценки	Отдельный вход	Аналог		отдельный вход есть	отдельный вход есть	Отдельного входа нет		отдельного входа нет	1,00	1,15			0,87	1,00
	Объект оценки	Отдельный вход	Аналог																
отдельный вход есть		отдельный вход есть	Отдельного входа нет																
	отдельного входа нет	1,00	1,15																
		0,87	1,00																
Скорректированная стоимость, руб./кв. м с учетом НДС	-	30 890,46	20 492,19	39 094,76															
Корректировка на этаж/этажность																			
Этаж/этажность		1-3 этажи	4 этажа, цокольный	цокольный	4 этажа, подвал														
Площадь общая, в том числе:	Коэффициент этажа	2 368,30	2 821,00	1 000,00	3 445,50														
подвал	0,880	0,00%	0,00%	0,00%	20,00%														
цоколь	0,980	0,00%	20,00%	100,00%	0,00%														
1 этаж	1,000	36,01%	20,00%	0,00%	20,00%														
2 этаж	1,020	31,72%	20,00%	0,00%	20,00%														
3 этаж и выше	0,980	32,27%	40,00%	0,00%	40,00%														
Коэффициент, соответствующий этажу/этажности		1,000	0,992	0,980	0,972														
Величина корректировки		-	0,81%	2,04%	2,88%														
Комментарий	<p>Корректировка определяется на основании данных аналитического исследования Ассоциации развития рынка недвижимости НКО СтатРиелт о зависимости этажа расположения на цену предложения (источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/3597-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-10-2024-goda)</p>																		

НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ																																		
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2		АНАЛОГ № 3																															
		№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение																														
			А. При продаже объектов:																																	
		1.	Торговых помещений:																																	
		1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,74	0,83	0,78																														
		1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	0,99	0,92																														
		1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,93	1,01	0,97																														
		1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,85	0,97	0,91																														
		2.	Офисных и других общественных помещений:																																	
		2.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	0,92	0,88																														
		2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,92	1,02	0,98																														
		2.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,98	1,06	1,02																														
		2.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,91	1,04	0,98																														
			Сараевых и производственных помещений:																																	
Скорректированная стоимость, руб./кв. м с учетом НДС	-		31 140,67	20 910,23		40 220,69																														
Тип объекта	встроенное помещение		ОСЗ	встроенное помещение		ОСЗ																														
		Корректировка на тип объекта																																		
Величина корректировки	-		-10,00%	0,00%		-10,00%																														
Комментарий	<p>Корректировка определяется на основании данных о зависимости типа объекта на цену предложения, представленной в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л.А., 2023 г., стр. 251.</p> <p>Таблица 145. Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>№</th> <th>Категория городов</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Москва и Московская область</td> <td>0,90</td> <td>0,85</td> <td>0,95</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Санкт-Петербург</td> <td>0,87</td> <td>0,82</td> <td>0,92</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)</td> <td>0,91</td> <td>0,86</td> <td>0,96</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Города с населением 500..1000 тыс. чел.</td> <td>0,89</td> <td>0,84</td> <td>0,94</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>Города с населением до 500 тыс. чел.</td> <td>0,90</td> <td>0,85</td> <td>0,95</td> </tr> </tbody> </table>						№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал		1	Москва и Московская область	0,90	0,85	0,95	2	Санкт-Петербург	0,87	0,82	0,92	3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,91	0,86	0,96	4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	0,89	0,84	0,94	5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,90	0,85	0,95
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал																																	
1	Москва и Московская область	0,90	0,85	0,95																																
2	Санкт-Петербург	0,87	0,82	0,92																																
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,91	0,86	0,96																																
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	0,89	0,84	0,94																																
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,90	0,85	0,95																																
Скорректированная стоимость, руб./кв. м с учетом НДС	-		28 026,60	20 910,23		36 198,62																														

НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ																																										
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3																																								
Физическое состояние объекта	хорошее	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее																																								
Корректировка на физическое состояние																																												
Величина корректировки	-	25,00%	25,00%	0,00%																																								
Комментарий	<p><i>Корректировка определяется на основании данных о зависимости физического состояния на цену предложения, представленной в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л.А., 2023 г., стр. 302</i></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="5" style="text-align: center;">Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)</th> </tr> <tr> <th style="width: 5%;">№</th> <th style="width: 45%;">Категория городов</th> <th style="width: 15%;">Среднее значение</th> <th colspan="2" style="width: 35%;">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Москва и Московская область</td> <td>0,80</td> <td>0,73</td> <td>0,87</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Санкт-Петербург</td> <td>0,80</td> <td>0,73</td> <td>0,87</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)</td> <td>0,79</td> <td>0,72</td> <td>0,86</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего</td> <td>0,80</td> <td>0,73</td> <td>0,87</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего</td> <td>0,80</td> <td>0,73</td> <td>0,87</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего</td> <td>0,80</td> <td>0,73</td> <td>0,87</td> </tr> </tbody> </table>				Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)					№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал		1	Москва и Московская область	0,80	0,73	0,87	2	Санкт-Петербург	0,80	0,73	0,87	3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,79	0,72	0,86	4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,80	0,73	0,87	5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,80	0,73	0,87	6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,80	0,73	0,87
	Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)																																											
	№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал																																								
	1	Москва и Московская область	0,80	0,73	0,87																																							
	2	Санкт-Петербург	0,80	0,73	0,87																																							
	3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,79	0,72	0,86																																							
	4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,80	0,73	0,87																																							
	5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,80	0,73	0,87																																							
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,80	0,73	0,87																																								
Скорректированная стоимость, руб./кв. м с учетом НДС	-	35 033,25	26 137,79	36 198,62																																								
Состояние отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние																																								
Корректировка на состояние отделки																																												
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%																																								
Комментарий	<i>Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка по данному элементу сравнения не требуется</i>																																											
Скорректированная стоимость, руб./кв. м с учетом НДС	-	35 033,25	26 137,79	36 198,62																																								
Тип парковки	организованная	организованная	стихийная	организованная																																								
Корректировка на тип парковки																																												

НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ																							
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3																					
Коэффициент	1,00	1,00	0,98	1,00																					
Величина корректировки	-	0,00%	2,04%	0,00%																					
Комментарий	<p>Корректировка определяется на основании данных о зависимости типа парковки на цену предложения, представленной в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л.А., 2023 г., стр. 205.</p> <p>Таблица 125. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от типа парковки, данные по городам с населением менее 500 тыс. человек.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2" rowspan="2">Офисные объекты</th> <th colspan="3">аналог</th> </tr> <tr> <th>организованная</th> <th>стихийная</th> <th>без парковки</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <th rowspan="3">объект оценки</th> <th>организованная</th> <td>1,00</td> <td>1,02</td> <td>1,07</td> </tr> <tr> <th>стихийная</th> <td>0,98</td> <td>1,00</td> <td>1,06</td> </tr> <tr> <th>без парковки</th> <td>0,93</td> <td>0,95</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>				Офисные объекты		аналог			организованная	стихийная	без парковки	объект оценки	организованная	1,00	1,02	1,07	стихийная	0,98	1,00	1,06	без парковки	0,93	0,95	1,00
Офисные объекты		аналог																							
		организованная	стихийная	без парковки																					
объект оценки	организованная	1,00	1,02	1,07																					
	стихийная	0,98	1,00	1,06																					
	без парковки	0,93	0,95	1,00																					
Скорректированная стоимость, руб./кв. м с учетом НДС	-	35 033,25	26 671,00	36 198,62																					
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации																					
Корректировка на наличие коммуникаций																									
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%																					
Комментарий	Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка по данному элементу сравнения не требуется																								
Скорректированная стоимость, руб./кв. м с учетом НДС	-	35 033,25	26 671,00	36 198,62																					
Наличие движимого имущества	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует																					
Корректировка на наличие движимого имущества																									
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%																					
Комментарий	Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка по данному элементу сравнения не требуется																								
Скорректированная стоимость, руб./кв. м с учетом НДС	-	35 033,25	26 671,00	36 198,62																					
Коэффициент вариации	15,93%																								
Комментарий	<p>Для определения возможности включения сопоставимых объектов в выборку объектов-аналогов, которая отвечала бы требованиям репрезентативности, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации по формуле:</p> $V = \frac{\sigma}{\bar{x}} \cdot 100$ <p style="text-align: center;">, где</p> <p>σ – среднеквадратическое отклонение по выборке; x - среднеарифметическое значение разброса значений. В статистике принято, что, если коэффициент вариации:</p>																								

НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ		
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3
		- меньше 10%, то степень рассеивания данных считается незначительной, - от 10% до 20% - средней, - больше 20% и меньше или равно 33% - значительной, Значение коэффициента вариации не превышает 33%, то совокупность считается однородной, если больше 33%, то – неоднородной.		
Сумма корректировок по аналогам, коэфф.	-	32,69%	40,22%	23,10%
Нормированный удельный вес аналога, коэфф.	-	3,05904	2,48633	4,32900
Сумма нормированных удельных весов, коэфф.		9,87437		
Удельный вес аналога, %	-	30,980%	25,180%	43,841%
Скорректированная (взвешенная) стоимость, руб./кв. м с учетом НДС	-	10 853,30	6 715,76	15 869,84
Скорректированная стоимость, руб./кв. м с учетом НДС		33 439		
Скорректированная стоимость Объекта оценки, руб. с учетом НДС		79 193 584		
Скорректированная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС		65 994 653		

**Некоторые характеристики объектов-аналогов, не указанные в объявлении, уточнены в ходе телефонных переговоров с продавцами объектов, а также по данным открытых источников в сети Интернет. Все технико-экономические показатели, указанные в данной таблице, могут различаться с показателями, указанными в объявлении по продаже объектов-аналогов, и указанная ссылка может быть неактивна, а информация может быть отсутствующей или не совпадать с сохраненным скриншотом объявления из-за срока давности публикации объявления. В приложении к настоящему Отчету указаны уточненные данные.*

14. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

14.1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

Согласно выбранной методологии оценки расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости производится в рамках доходного подхода методом прямой капитализации, поскольку исследуемый объект недвижимости используются в соответствии с наиболее эффективным использованием, не требуют реконструкции или иных существенных капитальных вложений и показывают стабильные операционные показатели.

По методу прямой капитализации стоимость имущества определяется отношением чистого дохода от его использования к соответствующему коэффициенту капитализации. Применение этого метода наиболее целесообразно в тех случаях, когда доход является стабильным или, по крайней мере, ожидается, что текущие денежные доходы приблизительно будут равны будущим или темпы их роста умеренны. Стоимость единого объекта по методу прямой капитализации дохода рассчитывается по следующей формуле:

$$V = \frac{NOI}{R_{\text{кап}}},$$

где:

V – стоимость единого объекта недвижимости;

NOI – ежегодный чистый операционный доход, приносимый Объектом оценки;

R – ставка капитализации.

Расчеты по методу прямой капитализации включают определение:

- потенциального валового дохода;
- действительного (эффективного) валового дохода;
- операционных расходов и чистого операционного дохода;
- чистого операционного дохода;
- ставки капитализации и текущей стоимости объекта недвижимости.

14.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА

Общие положения

Потенциальный валовой доход (ПВД) – определяет валовые поступления, которые были бы сразу получены, если бы все имеющиеся в наличии арендные площади были сданы в аренду, и арендаторы выплатили бы всю сумму арендной платы. Это максимальный доход, который может получить собственник от данного объекта недвижимости.

При оценке объекта оценки арендные ставки за пользование объектом недвижимости (ЕОН) рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым исследуемый объект недвижимости может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

По функциональному назначению площади оцениваемых нежилых помещений относятся к офисным. В рамках настоящего Отчета Оценщиком в качестве арендопригодной площади принималась вся величина общей площади Объектов оценки в связи с подбором соответствующих аналогов.

Таким образом, величина арендопригодной площади Объекта оценки составит 2 368,30 кв.м.

14.2.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках аренды аналогичных объектов. Причиной послужила распространенная в деловом российском обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных, где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по аренде объектов коммерческой недвижимости.

При сравнительном анализе арендных ставок объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных Internet-сайтов и т.п.), именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

В процессе анализа рынка и подбора аналогов Оценщик проверял, уточнял и дополнял информацию, приведенную в объявлениях, путем интервьюирования представителя арендодателя. В ходе интервьюирования уточнялись как физические характеристики аналогов, так и ценовая информация (например, наличие в составе арендной платы коммунальных платежей и пр.). Оценщик принимает информацию, предоставленную представителем арендодателя, как достоверную. Вся полученная и уточненная информация была описана в расчетных таблицах. В случае перепроверки устной информации после даты оценки (даты выпуска Отчета) Оценщик не может гарантировать, что представитель арендодателя полностью подтвердит сведения об объекте-аналоге. Тем более что ценовая информация, как правило, изменяется со временем.

Для определения арендной ставки для объекта оценки был произведен 2 этапа анализа предложений по аренде подобных объектов недвижимости из открытых источников. Оценщик подтверждает, что на момент проведения исследования данная информация в указанных источниках существовала. Однако он не несет ответственности за дальнейшие изменения содержания данных источников, поэтому по всем аналогам приведены копии интернет-страниц.

По итогам первого этапа Оценщиком представлена выборка сопоставимых по базовым ценообразующим факторам (т.е. относимых к тому же сегменту рынка) объектов, по которым известна их ценовая информация, цены предложений или сделок. Данная выборка представлена в разделе 11.4.3 (Таблица 19. – Локальный рынок аренды объектов коммерческого (офисного) назначения).

На втором этапе из представленной выборки Оценщиком были отобраны объекты, наиболее близкие с объектом оценки по своим характеристикам. В качестве аналогов были отобраны объекты исходя из следующих критериев:

- *Расположение объекта недвижимости* – объекты-аналоги должны располагаться в относительной близости от местоположения Объекта оценки в г. Сургуте ХМАО-Югры;
- *Тип объекта* – встроенные помещения коммерческого (офисного) назначения;
- *Имеется информация о составе арендной ставки.*

В результате было отобрано 3 объекта-аналога, наиболее сопоставимые по основным ценообразующим параметрам с объектом оценки.

В расчетных таблицах далее приведено описание отобранных объектов-аналогов, а также расчет рыночной стоимости объекта оценки. Расчет производился методом сравнения продаж.

Необходимо отметить, что по характеристике «состояние помещений», «состав арендной ставки» и т.д. приведенные данные могут отличаться от указанных в тексте объявлений. Это обусловлено тем, что при наличии фотографий в тексте объявления данный параметр определялся как соответствие или несоответствие характеристики исследуемым объектам недвижимости.

В соответствии с ФСО № 1, п. 8: «Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки».

При изучении сегментов рынка объектов, сопоставимых с объектом оценки, а также при расчете стоимости объекта оценки, Оценщик использовал информацию из сети Интернет. При этом только часть интернет - страниц, содержащих ценовую информацию, маркирована датой, на которую эта информация является актуальной. Оценщик гарантирует, что все работы по изучению ценовой информации и расчету стоимости производились на дату оценки, вся использованная информация была актуальна на дату оценки.

Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке, является величиной, формируемой рынком, и не зависит от системы налогообложения, применяемой собственником или покупателем объекта оценки. В случае если собственник или покупатель объекта оценки является плательщиком НДС, предполагается, что данный налог входит в определенную в отчете величину стоимости прав на объект оценки.

После проведенного отбора аналогов, Оценщик пришел к выводу, что для расчета величины арендной платы в качестве аналогов могут выступать объекты №№ 3,5,6, сведения о которых приведены в Разделе 11.4.3 (Таблица 19. – Локальный рынок аренды объектов коммерческого (офисного) назначения).

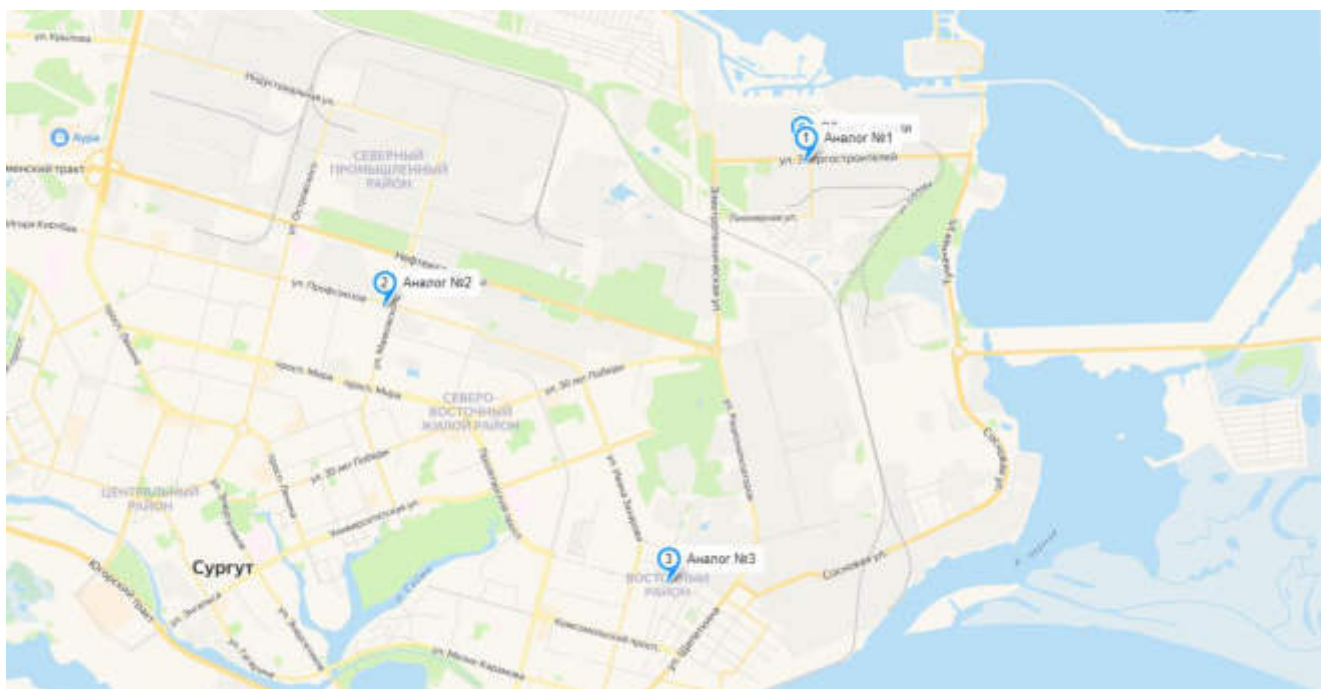


Рисунок 14. – Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте г. Сургута

Для того чтобы определить рыночную арендную ставку, необходимо провести корректировку цен объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и объектом аренды. При этом поправки вносятся таким образом, чтобы определить, какова была бы цена сопоставимых объектов, если бы они располагали такими же характеристиками, что и объект аренды.

Выбор единиц сравнения

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Исходя из вышеизложенного в качестве единицы сравнения оценщиком выбрана арендная ставка за 1 кв. м./год арендопригодной площади помещений. Этим же объясняется отказ от использования других единиц сравнения.

Таблица 22. – Расчет рыночной арендной платы объекта оценки сравнительным подходом

НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ		
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3
Наименование объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата оценки/дата предложения	09 января 2025 г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Функциональное назначение	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Характеристики месторасположения				
Адрес (месторасположение объекта)	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут, Энергостроителей ул, 5 д	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Энергостроителей, 4	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 16А, ул. Профсоюзов, 56	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. Черный Мыс, Школьная ул., 71А
Расположение относительно «красной линии»	первая линия второстепенной улицы	первая линия второстепенной улицы	первая линия крупной улицы	первая линия второстепенной улицы
Физические характеристики объекта капитального строительства				
Площадь арендопригодная, кв.м	2 368,30	1 420,00	396,00	418,00
подвал	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
цоколь	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
1 этаж	36,01%	0,00%	100,00%	0,00%
2 этаж	31,72%	0,00%	0,00%	50,00%
3 этаж и выше	32,27%	100,00%	0,00%	50,00%
Наличие отдельного входа	имеется	отсутствует	имеется	отсутствует
Этаж/этажность	1-3 этажи	4 этаж	1 этаж	2-3 этаж
Физическое состояние объекта	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Состояние отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
Тип парковки	организованная	организованная	организованная	организованная
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Состав арендной ставки в объявлении	без учёта КУ	с учётом ЭР и КУ	без учёта ЭР и КУ	без учёта ЭР, с учётом КУ
Запрашиваемая арендная ставка, руб./месяц с учётом НДС		759 700,00	200 000,00	188 000,00
Запрашиваемая арендная ставка, руб./кв. м/год с учётом НДС	-	6 420,00	6 060,61	5 397,13
Источник информации		https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_ot_18_do_1420_m_415762780	https://surgut.cian.ru/rent/commercial/253293830/	https://surgut.cian.ru/rent/commercial/300711092/

НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ		
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректировка на передаваемые имущественные права (ограничения) обременения этих прав				
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	<i>Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка по данному элементу сравнения не требуется</i>			
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год с учетом НДС	-	6 420,00	6 060,61	5 397,13
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка на условия финансирования				
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	<i>Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка по данному элементу сравнения не требуется</i>			
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год с учетом НДС	-	6 420,00	6 060,61	5 397,13
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи				
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	<i>Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка по данному элементу сравнения не требуется</i>			
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год с учетом НДС	-	6 420,00	6 060,61	5 397,13
Дата оценки/дата предложения	09 января 2025 г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки)				
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	<i>Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка по данному элементу сравнения не требуется</i>			
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год с учетом НДС	-	6 420,00	6 060,61	5 397,13
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка на условия рынка (скидки к ценам предложения)				
Величина корректировки	-	-8,50%	-8,50%	-8,50%
Комментарий	<i>Корректировка определяется на основании данных издания «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л.А., 2023 г., стр. 362.</i>			

НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ																									
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3																							
		<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Класс объектов</th> <th colspan="2">Активный рынок</th> </tr> <tr> <th>Среднее</th> <th>Доверительный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3">Цены предложений объектов</td> </tr> <tr> <td>1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)</td> <td>8,3%</td> <td>7,1% - 9,4%</td> </tr> <tr> <td>2. Офисные объекты класса С и ниже</td> <td>9,5%</td> <td>8,5% - 10,4%</td> </tr> <tr> <td>3. Объекты свободного назначения</td> <td>9,4%</td> <td>8,5% - 10,3%</td> </tr> <tr> <td>4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса</td> <td>11,3%</td> <td>10,1% - 12,6%</td> </tr> </tbody> </table>		Класс объектов	Активный рынок		Среднее	Доверительный интервал	Цены предложений объектов			1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,3%	7,1% - 9,4%	2. Офисные объекты класса С и ниже	9,5%	8,5% - 10,4%	3. Объекты свободного назначения	9,4%	8,5% - 10,3%	4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,3%	10,1% - 12,6%				
Класс объектов	Активный рынок																										
	Среднее	Доверительный интервал																									
Цены предложений объектов																											
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,3%	7,1% - 9,4%																									
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,5%	8,5% - 10,4%																									
3. Объекты свободного назначения	9,4%	8,5% - 10,3%																									
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,3%	10,1% - 12,6%																									
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год с учетом НДС	-	5 874,30	5 545,46	4 938,37																							
Функциональное назначение	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное																							
Корректировка на функциональное назначение (использование) объекта																											
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%																							
Комментарий	Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка по данному элементу сравнения не требуется																										
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год с учетом НДС	-	5 874,30	5 545,46	4 938,37																							
Характеристики месторасположения																											
Расположение относительно «красной линии»	первая линия второстепенной улицы	первая линия второстепенной улицы	первая линия крупной улицы	первая линия второстепенной улицы																							
Корректировка на месторасположение																											
Коэффициент	0,98	0,98	1,00	0,98																							
Величина корректировки на расположение относительно первой «красной» линии	-	0,00%	-2,00%	0,00%																							
Комментарий	<p>Корректировка определяется на основании данных о зависимости от расположения относительно красной линии на цену предложения, представленной в издании "Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости - 2024", подготовленного Автоматизированной финансовой оценочной системой АФОС (https://cepes-invest.com/handbook/comev24/Adjustments-on-the-red-line-oks-2024)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Тип недвижимости</th> <th colspan="3">Корректировка (в долях)</th> </tr> <tr> <th>Нижнее значение</th> <th>Верхнее значение</th> <th>Среднее значение</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Торговые</td> <td>0,88</td> <td>0,92</td> <td>0,90</td> </tr> <tr> <td>Офисные</td> <td>0,96</td> <td>1,00</td> <td>0,98</td> </tr> <tr> <td>Производственные</td> <td>0,98</td> <td>1,00</td> <td>0,99</td> </tr> <tr> <td>Складские</td> <td>0,98</td> <td>1,00</td> <td>0,99</td> </tr> </tbody> </table>				Тип недвижимости	Корректировка (в долях)			Нижнее значение	Верхнее значение	Среднее значение	Торговые	0,88	0,92	0,90	Офисные	0,96	1,00	0,98	Производственные	0,98	1,00	0,99	Складские	0,98	1,00	0,99
Тип недвижимости	Корректировка (в долях)																										
	Нижнее значение	Верхнее значение	Среднее значение																								
Торговые	0,88	0,92	0,90																								
Офисные	0,96	1,00	0,98																								
Производственные	0,98	1,00	0,99																								
Складские	0,98	1,00	0,99																								

НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ														
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3												
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Наименование</th> <th>Корректирующий коэффициент</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 линия крупной автомагистрали (по 2 и более полос в каждую сторону)</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>1 линия основной круговой дороги (по 2 полосы в каждую сторону)</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>1 линия второстепенной дороги (односторонняя / по 1 полосе в каждую сторону)</td> <td>средняя скорость движения, максимальное значение корректировки 0,98</td> </tr> <tr> <td></td> <td>средняя скорость движения, среднее значение корректировки 0,96</td> </tr> <tr> <td>внутриквартальное расположение</td> <td>средняя скорость движения, максимальное значение корректировки</td> </tr> </tbody> </table>			Наименование	Корректирующий коэффициент	1 линия крупной автомагистрали (по 2 и более полос в каждую сторону)	1	1 линия основной круговой дороги (по 2 полосы в каждую сторону)	1	1 линия второстепенной дороги (односторонняя / по 1 полосе в каждую сторону)	средняя скорость движения, максимальное значение корректировки 0,98		средняя скорость движения, среднее значение корректировки 0,96	внутриквартальное расположение	средняя скорость движения, максимальное значение корректировки
Наименование	Корректирующий коэффициент															
1 линия крупной автомагистрали (по 2 и более полос в каждую сторону)	1															
1 линия основной круговой дороги (по 2 полосы в каждую сторону)	1															
1 линия второстепенной дороги (односторонняя / по 1 полосе в каждую сторону)	средняя скорость движения, максимальное значение корректировки 0,98															
	средняя скорость движения, среднее значение корректировки 0,96															
внутриквартальное расположение	средняя скорость движения, максимальное значение корректировки															
Величина корректировки на месторасположение как произведение интегральных характеристик	-	0,00%	-2,00%	0,00%												
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год с учетом НДС	-	5 874,30	5 434,55	4 938,37												
Корректировки на физические характеристики																
Корректировка на площадь																
Площадь арендопригодная, кв.м	2 368,30	1 420,00	396,00	418,00												
Коэффициент	0,5752	0,5955	0,6495	0,6472												
Величина корректировки	-	-3,41%	-11,44%	-11,12%												
Комментарий	<p><i>Корректировка определяется на основании данных о зависимости площади помещений на цену предложения, представленной в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л.А., 2023 г., стр. 245.</i></p>															

НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ		
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3
		<p>Зависимость удельной арендной ставки от площади офисной недвижимости, данные по городам с населением менее 500 тыс. человек. Доверительный интервал</p> <p>Поправочный коэффициент</p> <p>Общая площадь, кв.м.</p> <p>▲ максимальная граница доверительного интервала ● Среднее значение ■ минимальная граница доверительного интервала</p> <p>$y = 1,3524x^{-0,07}$ $y = 1,4389x^{-0,068}$ $y = 1,5381x^{-0,108}$</p>		
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год с учетом НДС	-	5 673,99	4 812,84	4 389,22
Наличие отдельного входа	имеется	отсутствует	имеется	отсутствует
Корректировка на наличие отдельного входа				
Коэффициент по Справочнику	1,00	0,94	1,00	0,94
Величина корректировки	-	6,38%	0,00%	6,38%
Комментарий	Корректировка определяется на основании данных о зависимости наличия отдельного входа на цену предложения, представленной в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л.А., 2023 г., стр. 269.			

НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ													
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3											
		<p>Таблица 180. Корректирующие коэффициенты на отдельный вход для удельных арендных ставок объектов офисного назначения, города с численностью населения менее 500 тыс. чел.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Отдельный вход</th> <th colspan="2">Аналог</th> </tr> <tr> <th>отдельный вход есть</th> <th>Отдельного входа нет</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Объект оценки</td> <td>1,00</td> <td>1,06</td> </tr> <tr> <td>отдельный вход нет</td> <td>0,94</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>			Отдельный вход	Аналог		отдельный вход есть	Отдельного входа нет	Объект оценки	1,00	1,06	отдельный вход нет	0,94	1,00
Отдельный вход	Аналог														
	отдельный вход есть	Отдельного входа нет													
Объект оценки	1,00	1,06													
отдельный вход нет	0,94	1,00													
Скорректированная стоимость, руб./кв. м с учетом НДС	-	6 035,99	4 812,84	4 669,25											
Корректировка на этаж/этажность															
Этаж/этажность	1-3 этажи	4 этаж	1 этаж	2-3 этаж											
Площадь арендопригодная, в том числе:	2 368,30	1 420,00	396,00	418,00											
Кэффициент этажа															
подвал	0,880	0,00%	0,00%	0,00%											
цоколь	0,880	0,00%	0,00%	0,00%											
1 этаж	1,000	36,01%	0,00%	100,00%											
2 этаж	1,020	31,72%	0,00%	0,00%											
3 этаж и выше	0,980	32,27%	100,00%	0,00%											
Кэффициент, соответствующий этажу/этажности	1,000	0,980	1,000	1,000											
Величина корректировки	-	2,04%	0,00%	0,00%											
Комментарий	Корректировка определяется на основании данных аналитического исследования Ассоциации развития рынка недвижимости НКО СтатПиелт о зависимости этажа расположения на цену предложения (источник: https://statpielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3597-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-10-2024-goda)														

НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ			
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2		АНАЛОГ № 3
		Б. При аренде объектов:			
		1. Торговых помещений:			
		1.1. Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,79	0,84	0,81
		1.2. Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,94	1,01	0,97
		1.3. Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,88	0,95	0,91
		2. Офисных и других общественных помещений:			
		2.1. Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	0,92	0,88
		2.2. Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,00	1,05	1,02
		2.3. Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,94	1,03	0,98
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год с учетом НДС	-	6 159,12	4 812,84	4 669,25	4 669,25
Физическое состояние объекта	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка на физическое состояние					
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка по данному элементу сравнения не требуется				
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год с учетом НДС	-	6 159,12	4 812,84	4 669,25	4 669,25
Состояние отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
Корректировка на состояние отделки					
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка по данному элементу сравнения не требуется				
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год с учетом НДС	-	6 159,12	4 812,84	4 669,25	4 669,25
Тип парковки	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная
Корректировка на тип парковки					
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка по данному элементу сравнения не требуется				
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год с учетом НДС	-	6 159,12	4 812,84	4 669,25	4 669,25
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Корректировка на наличие коммуникаций					
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ																																																																		
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3																																																																
Комментарий	Объект Исследования и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка по данному элементу сравнения не требуется																																																																			
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год с учетом НДС	-	6 159,12	4 812,84	4 669,25																																																																
Состав арендной ставки в объявлении	без учёта КУ	с учётом ЭР и КУ	без учёта ЭР и КУ	без учёта ЭР, с учётом КУ																																																																
Корректировка на наличие движимого имущества																																																																				
Величина корректировки	-	-14,30%	22,30%	22,30%																																																																
Комментарий	<p>Корректировка определяется на основании данных издания «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости», под ред. Лейфера Л.А., 2024 г.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Наименование коэффициента</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Доверительный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4">Коммунальные платежи</td> </tr> <tr> <td>Электричество</td> <td>6,5%</td> <td>5,7%</td> <td>7,3%</td> </tr> <tr> <td>Водоснабжение и канализация</td> <td>2,8%</td> <td>2,1%</td> <td>3,4%</td> </tr> <tr> <td>Отопление</td> <td>5,0%</td> <td>4,2%</td> <td>5,8%</td> </tr> <tr> <td>Итого коммунальные платежи</td> <td>14,3%</td> <td>12,0%</td> <td>16,5%</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Эксплуатационные платежи</td> </tr> <tr> <td>Уборка внутренних помещений</td> <td>3,1%</td> <td>2,3%</td> <td>3,9%</td> </tr> <tr> <td>Интернет и средства связи</td> <td>2,0%</td> <td>1,5%</td> <td>2,4%</td> </tr> <tr> <td>Охрана и обеспечение безопасности</td> <td>2,5%</td> <td>2,1%</td> <td>2,9%</td> </tr> <tr> <td>Текущий (мелкий) ремонт</td> <td>2,7%</td> <td>2,3%</td> <td>3,1%</td> </tr> <tr> <td>Содержание территории и вывоз мусора</td> <td>1,9%</td> <td>1,5%</td> <td>2,3%</td> </tr> <tr> <td>Управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.)</td> <td>3,3%</td> <td>2,5%</td> <td>4,1%</td> </tr> <tr> <td>Итого эксплуатационные платежи</td> <td>15,6%</td> <td>12,4%</td> <td>18,8%</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Прочие расходы</td> </tr> <tr> <td>Прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т. д.)</td> <td>9,6%</td> <td>8,2%</td> <td>11,0%</td> </tr> </tbody> </table>				Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал		Коммунальные платежи				Электричество	6,5%	5,7%	7,3%	Водоснабжение и канализация	2,8%	2,1%	3,4%	Отопление	5,0%	4,2%	5,8%	Итого коммунальные платежи	14,3%	12,0%	16,5%	Эксплуатационные платежи				Уборка внутренних помещений	3,1%	2,3%	3,9%	Интернет и средства связи	2,0%	1,5%	2,4%	Охрана и обеспечение безопасности	2,5%	2,1%	2,9%	Текущий (мелкий) ремонт	2,7%	2,3%	3,1%	Содержание территории и вывоз мусора	1,9%	1,5%	2,3%	Управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.)	3,3%	2,5%	4,1%	Итого эксплуатационные платежи	15,6%	12,4%	18,8%	Прочие расходы				Прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т. д.)	9,6%	8,2%	11,0%
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал																																																																		
Коммунальные платежи																																																																				
Электричество	6,5%	5,7%	7,3%																																																																	
Водоснабжение и канализация	2,8%	2,1%	3,4%																																																																	
Отопление	5,0%	4,2%	5,8%																																																																	
Итого коммунальные платежи	14,3%	12,0%	16,5%																																																																	
Эксплуатационные платежи																																																																				
Уборка внутренних помещений	3,1%	2,3%	3,9%																																																																	
Интернет и средства связи	2,0%	1,5%	2,4%																																																																	
Охрана и обеспечение безопасности	2,5%	2,1%	2,9%																																																																	
Текущий (мелкий) ремонт	2,7%	2,3%	3,1%																																																																	
Содержание территории и вывоз мусора	1,9%	1,5%	2,3%																																																																	
Управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.)	3,3%	2,5%	4,1%																																																																	
Итого эксплуатационные платежи	15,6%	12,4%	18,8%																																																																	
Прочие расходы																																																																				
Прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т. д.)	9,6%	8,2%	11,0%																																																																	
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год с учетом НДС	-	5 278,37	5 886,10	5 710,49																																																																
Коэффициент вариации	5,56%																																																																			
Комментарий	Для определения возможности включения сопоставимых объектов в выборку объектов-аналогов, которая отвечала бы требованиям репрезентативности, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации по формуле:																																																																			

НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ		
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3
		$V = \frac{\sigma}{\bar{x}} \cdot 100$, где σ – среднеквадратическое отклонение по выборке; x – среднеарифметическое значение разброса значений. В статистике принято, что, если коэффициент вариации: - меньше 10%, то степень рассеивания данных считается незначительной, - от 10% до 20% - средней, - больше 20% и меньше или равно 33% - значительной, Значение коэффициента вариации не превышает 33%, то совокупность считается однородной, если больше 33%, то – неоднородной.		
Сумма корректировок по аналогам, коэфф.	-	26,13%	35,74%	39,80%
Нормированный удельный вес аналога, коэфф.	-	3,82702	2,79799	2,51256
Сумма нормированных удельных весов, коэфф.		9,13757		
Удельный вес аналога, %	-	41,882%	30,621%	27,497%
Скорректированная (взвешенная) стоимость, руб./кв. м/год	-	2 210,69	1 802,38	1 570,21
Рыночная арендная ставка, руб./кв. м/год с учетом НДС за арендопригодные площади		5 583		

**Некоторые характеристики объектов-аналогов, не указанные в объявлении, уточнены в ходе телефонных переговоров с продавцами объектов, а также по данным открытых источников в сети Интернет. Все технико-экономические показатели, указанные в данной таблице, могут различаться с показателями, указанными в объявлении по продаже объектов-аналогов, и указанная ссылка может быть неактивна, а информация может быть отсутствующей или не совпадать с сохраненным скриншотом объявления из-за срока давности публикации объявления. В приложении к настоящему Отчету указаны уточненные данные.*

Таблица 23. – Расчет корректировки на состав арендной ставки

Наименование объекта	-	АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3
Состав арендной ставки, в том числе:	без учёта КУ	с учётом ЭР и КУ	с учётом ЭР и КУ	без учёта ЭР, с учётом КУ
чистая арендная ставка (без учёта эксплуатационных расходов и коммунальных платежей)	70,10%	70,10%	70,10%	70,10%
Эксплуатационные расходы	да	да	да	нет
Доля эксплуатационных расходов	15,60%	15,60%	15,60%	0,00%
Коммунальные расходы	нет	да	да	нет

Наименование объекта	-	АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3
Доля коммунальных расходов	0,00%	14,30%	14,30%	0,00%
% арендной ставки от валовой арендной ставки	85,70%	100,00%	100,00%	70,10%
Корректировка для приведения валовой арендной ставки к чистой арендной ставке	-	0,857	0,857	1,223
Корректировка для приведения валовой арендной ставки к чистой арендной ставке, %		-14,30%	22,30%	22,30%

14.3 РАСЧЕТ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА

Потенциальный валовой доход – определяет валовые поступления, которые были бы сразу получены, если бы все имеющиеся в наличии арендные площади были сданы в аренду, и арендаторы выплатили бы всю сумму арендной платы. Это максимальный доход, который может получить собственник от данного объекта недвижимости.

Потенциальный валовой доход определялся как произведений площади и арендной ставки за единый объект недвижимости.

Расчет потенциального валового дохода приведен в таблице:

Таблица 24. – Расчет потенциального валового дохода

Наименование показателя	Ед. изм.	Значение
Арендопригодная площадь помещений	кв. м	2 368,30
Рыночная ставка арендной платы без учета типовых расходов арендатора	руб./ кв. м в год с учетом НДС	5 583
Потенциальный валовой доход	руб./год с учетом НДС	13 222 219

14.4 РАСЧЕТ ДЕЙСТВИТЕЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА

Действительный валовой доход представляет собой предполагаемый доход с учетом потерь от незанятости площадей и неплатежей арендной платы, всех скидок в арендной плате, а также с учетом прочих доходов от недвижимости.

Действительный валовой доход рассчитывается по формуле:

Действительный валовой доход = Потенциальный валовой доход – потери от недоиспользования и несвоевременного получения платежей

Размер вакантности принят по данным издания «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под ред. Лейфера Л.А., 2023 г., стр. 39.

Таблица 25. – Процент недозагрузки

Таблица 6. Процент недозагрузки при сдаче в аренду в зависимости от типа офисной недвижимости. Активный рынок. Офисные объекты класса С и ниже

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	14,9%	9,2%	20,5%
2	Санкт-Петербург	14,3%	8,9%	19,7%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	14,3%	10,2%	18,5%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	13,4%	8,3%	18,5%
5	города с населением до 500 тыс. чел.	13,3%	8,2%	18,4%

Величина действительного валового дохода приведена в расчетной таблице.

Таблица 26. – Расчет действительного валового дохода

Наименование показателя	Ед. изм.	Значение
Потенциальный валовой доход	руб./год	13 222 219
Потери от недоиспользования и несвоевременного получения платежей	%	13,30%
Потери от недоиспользования и несвоевременного получения платежей	руб./год	1 758 555

Наименование показателя	Ед. изм.	Значение
Действительный (эффективный) валовой доход	руб./год	11 463 664

14.5 РАСЧЕТ ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДОВ

Операционные расходы - расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости – доли от суммы арендного дохода (от действительного валового дохода с учетом уровня недозагрузки помещений, т. е. учитывающего фактическую (текущую рыночную) загрузку площадей).

Согласно данным Ассоциации развития рынка недвижимости НКО СтатРиелт⁸, показатель процента операционных расходов собственника принят на среднем уровне в размере 19,00% от ДВД как для офисных и других общественных помещений и зданий.

Таблица 27. – Операционные расходы

По опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), зарегистрированных на Statrielt, на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал.

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,14	0,28	0,20
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,11	0,28	0,19
3	Складские помещения и здания	0,06	0,28	0,17
4	Производственные помещения и здания	0,07	0,27	0,17

14.6 СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ И РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Ставка капитализации – это процентная ставка, которая используется для конвертации годового дохода в стоимость. С экономической точки зрения ставка капитализация отражает норму доходности инвестора с учетом рисков объекта и возможного изменения стоимости объекта в будущем.

В рамках настоящего Отчета об оценке ставка капитализации принята по данным издания «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под ред. Лейфера Л.А., 2023 г., стр. 70 в размере 9,80% как среднее значение указанного диапазона.

Таблица 28. – Ставка капитализации

Таблица 22. Значения текущей доходности недвижимости, по группам городов, и границы расширенных интервалов в зависимости от типа офисной недвижимости. Офисные объекты класса С и ниже. Респонденты - эксперты-оценщики

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	8,4%	6,0%	10,7%
2	Санкт-Петербург	10,3%	7,4%	13,1%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	9,4%	5,6%	13,2%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	9,9%	7,1%	12,7%
5	города с населением до 500 тыс. чел.	9,8%	7,0%	12,5%

Определение рыночной стоимости объекта оценки при использовании доходного подхода приведено в таблице ниже.

⁸ Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3603-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-vedvizhimostyu-na-01-10-2024-goda>.

Таблица 29. – Расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

НАИМЕНОВАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЯ	ЕДИНИЦЫ ИЗМЕРЕНИЯ	ОБОСНОВАНИЕ РАСЧЕТОВ	РАСЧЕТ
Арендопригодная площадь	кв. м		2 368,30
Рыночная арендная ставка, руб./кв. м/год за арендопригодные площади	руб./кв.м/год с учетом НДС	Расчет оценщика	5 583
Потенциальный валовой доход (ПВД)	руб. с учетом НДС	2368,3*5583	13 222 219
Процент недозагрузки при сдаче в аренду	%	«Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под ред. Лейфера Л.А., 2023 г.	13,30%
	руб. с учетом НДС	13222219*0,133	1 758 555
Эффективный валовой доход (ЭВД)	руб. с учетом НДС	13222219-1758555	11 463 664
Операционные расходы (ОР)	%	https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3603-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-vedvizhimostyu-na-01-10-2024-goda	19,00%
	руб. с учетом НДС	13222219*0,19	2 178 096
Чистый операционный доход ЕОН (ЧОД (NOI))	руб./год с учетом НДС	11463664-2178096	9 285 568
Ставка капитализации	%	«Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под ред. Лейфера Л.А., 2023 г.	9,80%
Рыночная стоимость Объекта оценки	руб. с учетом НДС	9285568/0,098	94 750 694
Рыночная стоимость Объекта оценки	руб. без учета НДС		78 958 912

15. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПРИМЕНЕНИЯ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. (п. 3 ФСО V).

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) - стоимость объекта, определенная на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления (ст. 14 ФСО I).

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученным с применением различных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости (п. 28 ФСО № 7).

В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливают подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 ФСО V. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки (п. 3 ФСО V).

Далее по тексту отчета об оценке отождествляются понятия «итоговая стоимость объекта оценки» (ст. 14 ФСО I) и «итоговый результат оценки недвижимости» (п. 28, 29 ФСО № 7).

15.1 АНАЛИЗ ДОСТОИНСТВ И НЕДОСТАТКОВ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Определение рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя объекты оценки, производилось двумя подходами: сравнительным и доходным.

Итоговая величина стоимости объекта оценки определяется путем согласования стоимостей, полученных каждым подходом. Вычисляется средневзвешенная стоимость объектов по формуле:

$$\text{Ст. об.} = \text{СП} \times \varphi_{\text{сп}} + \text{ДП} \times \varphi_{\text{дп}}, \text{ где}$$

СП, ДП – стоимости, рассчитанные соответственно сравнительным и доходным подходом.

$\varphi_{\text{сп}}$, $\varphi_{\text{дп}}$ – весовые коэффициенты, присвоенные стоимостям, полученным соответственно сравнительным и доходным подходом.

Принимая за 100% вероятность реализации объекта на свободном рынке, оценщик считает, что вероятность распределения стоимостей в зависимости от степени достоверности подхода определяется следующим образом:

Сравнительный подход

Сравнительный подход в данном случае дает наиболее точную оценку стоимости. Основываясь на достаточном количестве и достоверности информации по аналогичным сделкам купли-продажи и предложениям по продаже, можно сделать реальный вывод о величине стоимости. Сравнительному подходу присваивается весовой коэффициент 0,728.

Доходный подход

Преимущество этого подхода состоит в том, что он непосредственно принимает во внимание финансовые результаты от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. Недостатком является сложность прогнозирования денежных потоков (доходов и расходов) и неопределенность экономической ситуации в стране, регионе в будущем. При определении рыночной стоимости объекта оценки учтены ожидаемые доходы от сдачи помещений в аренду.

Доходному подходу присваивается весовой коэффициент 0,272.

Расчетные формулы для определения величины интервала для согласованной оценки.

1. a (a_{min} ; a_{max}) – оценка, полученная в рамках первого подхода (метода), и интервал неопределенности, ассоциируемый с первым подходом.
 2. $\Delta a = (a_{max} - a_{min}) / 2$ – полуширина интервала неопределенности для первой оценки.
 3. b (b_{min} ; b_{max}) – оценка, полученная в рамках второго подхода (метода), и интервал неопределенности, ассоциируемый со вторым подходом.
 4. $\Delta b = (b_{max} - b_{min}) / 2$ – полуширина интервала неопределенности для второй оценки.
 5. c (c_{min} ; c_{max}) – оценка, полученная в результате согласования двух оценок, и интервал неопределенности, ассоциируемый с согласованной оценкой.
 6. $\Delta c = (c_{max} - c_{min}) / 2$ – полуширина интервала неопределенности для согласованной оценки.
- В соответствии с общепринятыми правилами согласованная оценка рассчитывается по формуле:

$c = ka \times a + kb \times b$, где:

ka , kb – весовые коэффициенты, удовлетворяющие условию $ka + kb = 1$.

Для определения весовых коэффициентов, Оценщик использует значения полуширины интервала неопределенности, которые содержатся в «Рекомендациях по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (п.п. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7)» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2018.

В таблице ниже представлены значения полуширины интервала неопределенности в зависимости от развитости рынка, к которому относится оцениваемый объект, и реализованного для расчета его стоимости подхода.

Таблица 30. – Значения полуширины интервала неопределенности расчета рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода на активном рынке

Неопределенность оценки рыночной стоимости на активном рынке	Сравнительный подход		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Офисы	9,50%	9,00%	10,00%

Таблица 31. – Значения полуширины интервала неопределенности расчета рыночной стоимости в рамках доходного подхода на активном рынке

Неопределенность оценки рыночной стоимости на активном рынке	Доходный подход		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Офисы	13,00%	12,00%	14,00%

Таблица 32. – Границы интервала, в которых может находиться рыночная стоимость

Параметр	Подход к оценке		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Результат расчета, руб.	Не применялся	65 994 653	78 958 912
Развитость рынка	Активный		
Назначение оцениваемого объекта	Офисы класса А, В		
Значения полуширины интервала неопределенности, ± %	-	9,5	13
Нижняя граница диапазона стоимости, руб.	-	59 725 161	68 694 253
Верхняя граница диапазона стоимости, руб.	-	72 264 145	89 223 571

Таблица 33. – Расчет итоговой стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя объекты оценки с кадастровыми номерами 86:10:0101212:1200, 86:10:0101212:1201 и 86:10:0101212:1202

Наименование	Результаты расчетов рыночной стоимости объекта оценки по подходам, руб.						Итоговая рыночная стоимость, руб.
	Затратный подход	Коэффициент весомости по затратному подходу	Сравнительный подход	Коэффициент весомости по сравнительному подходу	Доходный подход	Коэффициент весомости по доходному подходу	
Единый объект недвижимости, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут, Энергостроителей ул, 5 Д	Не использовался	0	65 994 653	0,728	78 958 912	0,272	69 520 931

Таблица 34. – Расчет итоговой стоимости объектов оценки с кадастровыми номерами 86:10:0101212:1200, 86:10:0101212:1201 и 86:10:0101212:1202

Кадастровый номер	Назначение	Этаж расположения	Общая площадь, кв.м	Доля в общей площади	Кор-ка на этаж расположения ⁹	Кор-ка на общую площадь ¹⁰	Доля в общей площади с учетом корректировок	Рыночная стоимость объекта оценки, без НДС
86:10:0101212:1200	офисное	1 этаж	852,9	0,3601	1,0267	1,1500	0,3658	25 430 757
86:10:0101212:1201	офисное	2 этаж	751,3	0,3172	0,9856	1,1702	0,3148	21 885 189
86:10:0101212:1202	офисное	3 этаж	764,1	0,3226	0,9856	1,1675	0,3194	22 204 985

⁹ Величина поправки определена в соответствии с источником, отраженным в расчетной таблице в разделе 13.1.2 настоящего Отчета.

¹⁰ Величина поправки определена в соответствии с источником, отраженным в расчетной таблице в разделе 13.1.2 настоящего Отчета.

Таблица 35. – Расчет границы интервала, в которых может находиться рыночная стоимость

Показатель	Нежилые помещения общей площадью 2 368,3 кв. м (кадастровые номера 86:10:0101212:1200, 86:10:0101212:1201, 86:10:0101212:1202), расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ –Югра, г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5
Значение полуширины интервала неопределенности для согласованной стоимости оцениваемого объекта, руб.	5 349 313
Нижняя граница диапазона согласованной стоимости, руб.	64 171 618
Верхняя граница диапазона согласованной стоимости, руб.	74 870 244

16. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Таблица 36. – Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки

Наименование	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
Нежилые помещения общей площадью 2 368,3 кв. м (кадастровые номера 86:10:0101212:1200, 86:10:0101212:1201, 86:10:0101212:1202), расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ –Югра, г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5	69 520 931
В том числе:	
помещение площадью 852,90 кв.м, первый этаж, кадастровый номер 86:10:0101212:1200	25 430 757
помещение площадью 751,30 кв.м, второй этаж, кадастровый номер 86:10:0101212:1201	21 885 189
помещение площадью 764,10 кв.м, третий этаж, кадастровый номер 86:10:0101212:1202	22 204 985

В результате проведенного исследования, на основании полученной информации и сделанных общих и специальных допущений, по состоянию на дату оценки, итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, составляет:

69 520 931 (Шестьдесят девять миллионов пятьсот двадцать тысяч девятьсот тридцать один) рубль, без учета НДС

Границы диапазона в которой может находиться рыночная стоимость (округленно):

64 171 618 руб. – 74 870 244 руб. без учета НДС

Оценщик 1 категории

А.В. Погорелова

Заместитель генерального директора



О.А. Польшалова

17. ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫЕ, ПО МНЕНИЮ ОЦЕНЩИКА, ДЛЯ ПОЛНОГО И ДОСТАТОЧНОГО ПРЕДСТАВЛЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ

В отчет об оценке могут быть включены иные сведения, необходимые, по мнению оценщика, для полного и достаточного представления результата оценки. К таким сведениям может относиться, в том числе описание факторов неопределенности, которые существенно влияют на результаты оценки, в частности связанных с ограничениями оценки, если они имели место в процессе оценки (п. 11 ФСО VI).

1. Расчеты выполнены в программе MS Excel с настройкой «по умолчанию» (программа хранит и выполняет вычисления с точностью 15 значащих цифр). Режим «задать указанную точность» не применялся (также обозначается как «точность как на экране» в других версиях MS Excel). В приведенных в настоящем Отчете таблицах отображаются числовые значения в объеме, комфортном для зрительного восприятия.
2. Используемые в расчетах справочные показатели, полученные из независимых источников (в частности, данные Банка России и других), могут отображаться на экране при обращении к сайтам (источникам, ссылки на которые приведены в тексте настоящего Отчета), а также при использовании сведений из того же источника, но опубликованных в другом издании (например, в Статистическом бюллетене Банка России) с меньшим числом значащих цифр (разрядов), чем данные, полученные из того же источника, но содержащиеся в загружаемых файлах формата MS Excel (*.xlsx или *.xls). В расчетах используются значения, приведенные в загруженных файлах, без округления.
3. Планы, схемы, чертежи и иные иллюстративные материалы, если таковые приведены в Отчете, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях (например, для расчета площади объекта недвижимости по его схеме).
4. В соответствии с требованиями п. 8 ФСО VI в приложении к Отчету приведены, в том числе копии исходных документов, представленных Заказчиком (их графические изображения). На указанных копиях могут быть не видны (не полностью видны) следы заверения соответствующих материалов Заказчика, в т.ч. в связи с их предоставлением в электронном виде с подписью ЭЦП. При этом Оценщик гарантирует, что все материалы, предоставленные Заказчиком, были оформлены в соответствии с требованиями п. 13 ФСО III, их оригиналы хранятся в архиве Оценщика.

18. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Оценочная деятельность – профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости (ст. 3 № 135-ФЗ).

Оценка стоимости – определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки (ст. 6 ФСО I).

Стоимость – мера ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженная в виде денежной суммы, определенной на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки (ст. 7 ФСО I).

Цена – денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (ст. 8 ФСО I).

Цель оценки – предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки (ст. 9 ФСО I).

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке (ст. 10 ФСО I).

Подход к оценке – совокупность методов оценки, основанных на общей методологии (ст. 11 ФСО I).

Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки (ст. 12 ФСО I).

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) – стоимость объекта, определенная на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления (ст. 14 ФСО I).

Пользователи результата оценки, отчета об оценке – заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки (ст. 15 ФСО I).

Существенность – степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности (ст. 16 ФСО I).

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки (ст. 10 № 135-ФЗ).

Дата оценки - дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки (ст. 5 ФСО II).

Наиболее эффективное использование объекта – физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей (ст. 6 ФСО II).

Текущее использование объекта – фактическое использование объекта на дату оценки (ст. 6 ФСО II).

Ликвидация – прекращение использования объекта как единого целого и распродажа его по частям или утилизация. Ликвидация может проводиться в порядке добровольной продажи или носить характер вынужденной продажи (ст. 7 ФСО II).

Рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки

действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме (ст. 3 № 135-ФЗ, ст. 13 ФСО II).

Рыночная стоимость основана на предположениях о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка. К таким условиям могут относиться, например, синергии с другими активами, мотивация конкретного стратегического или портфельного инвестора, льготные налоговые или кредитные условия (ст. 14 ФСО II).

Равновесная стоимость – денежная сумма, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон (ст. 15 ФСО II).

Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки (ст. 15 ФСО II).

Инвестиционная стоимость – стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки (ст. 16 ФСО II).

Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца (ст. 16 ФСО II).

Ликвидационная стоимость объекта оценки – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества (ст. 20 ФСО II).

Отчет об оценке – документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку (ст. 1 ФСО V).

Объекты оценки - объекты гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте (ст. 5 № 135-ФЗ).

Объекты-аналоги – объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам (п. 22 ФСО № 7).

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) объекта оценки - текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта (п. 28 ФСО V).

Затраты замещения (стоимость замещения) объекта оценки – текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий (п. 27 ФСО V).

Физический износ - снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации) (п. 33 ФСО V).

Функциональное устаревание (износ) – снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы (п. 33 ФСО V).

Экономическое (внешнее) обесценение – снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным (п. 33 ФСО V).

Срок экспозиции объекта – период времени с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта до даты совершения сделки с ним.

Объект недвижимости – к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства (ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Для целей Федерального стандарта оценки ФСО № 7 объектами оценки могут выступать **объекты недвижимости** – застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству. Для целей Федерального стандарта оценки ФСО № 7 объектами оценки могут выступать доли в праве на объект недвижимости (п. 4 ФСО № 7).

Земельный участок является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи (ст. 6 Земельного кодекса Российской Федерации).

Вид объекта недвижимости – функциональное назначение (использование) объекта недвижимости.

Улучшения земельного участка – объекты капитального строительства (здания, строения, сооружения, объектов инженерной инфраструктуры, объекты незавершенного строительства, помещения или части объектов недвижимости), расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и антропогенных воздействий, изменяющих качественные характеристики земельного участка.

Понятие части объекта недвижимости (части объекта оценки).

В государственный кадастр недвижимости вносятся следующие сведения об уникальных характеристиках объекта недвижимости: кадастровый номер здания или сооружения, в которых расположено помещение, номер этажа, на котором расположено это помещение (при наличии этажности), описание местоположения этого помещения в пределах данного этажа, либо в пределах здания или сооружения, либо соответствующей части здания или сооружения, если объектом недвижимости является помещение; сведения об ограничениях (обременениях) вещных прав на объект недвижимости, в том числе описание части объекта недвижимости, если такие ограничения (обременения) распространяются на часть объекта недвижимости, в объеме сведений,

определенных порядком ведения государственного кадастра недвижимости (часть 5 ст. 7. Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»).

- Учитывая то, что действующее законодательство не содержит юридического определения понятия «часть объекта недвижимости», в рамках настоящего Отчета об оценке под частью объекта оценки понимается:
- помещение (жилое или нежилое), сведения о котором содержатся в государственном кадастре недвижимости, не выступающий как самостоятельный объект гражданских прав и объект кадастрового учета;
- помещение (жилое или нежилое), сведения о котором не содержатся в государственном кадастре недвижимости, не выступающий как самостоятельный объект гражданских прав и объект кадастрового учета;
- помещение (жилое или нежилое), сведения о котором содержатся в государственном кадастре недвижимости, выступающий как самостоятельный объект гражданских прав и объект кадастрового учета.
- застроенная (занятая объектом капитального строительства) территория земельного участка, выделенная в сведениях государственного кадастра недвижимости, информация о которой отражена в документах;
- обремененная охранными зонами инженерных коммуникаций, действующими сервитутами и иными обременениями, установленными в соответствии с нормами законодательства, территория (площадь) земельного участка, выделенная в сведениях государственного кадастра недвижимости, информация о которой отражена в документах;
- отдельный земельный участок в составе многоконтурного участка или единого землепользования, сведения о котором содержатся в государственном кадастре недвижимости, не выступающий как самостоятельный объект гражданских прав и объект кадастрового учета.

Фактическое использование – использование объекта недвижимости, которое определено в ходе осмотра объекта с учетом разрешенного использования / назначения, правил застройки и землепользования, объемно-планировочных решений объекта капитального строительства, является аналогом термина «**текущее использование**».

Риск – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

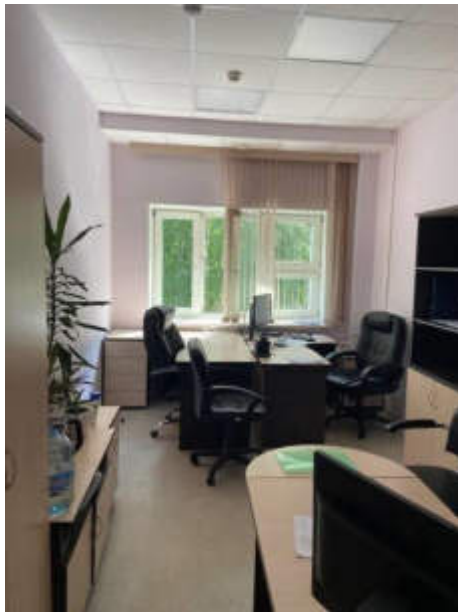
Скорректированная цена недвижимости – цена продажи объекта сравнения недвижимости после ее корректировки на различия с объектом оценки.

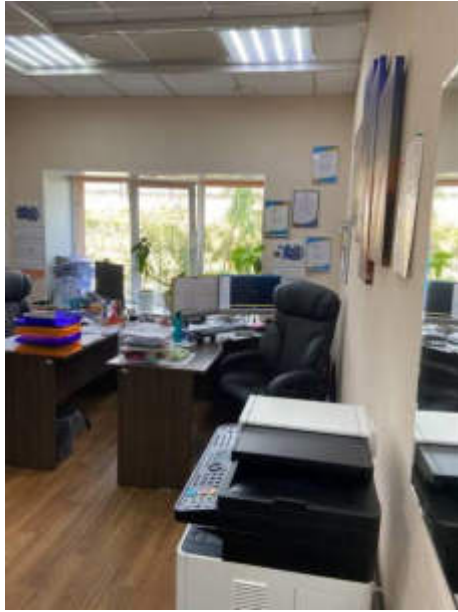
Срок экспозиции объекта оценки – период времени начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ











ПРИЛОЖЕНИЕ 2. МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Информация, используемая при определении величины рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Аналог №1

avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/abk_so_stoyankoy_2815434565

главная → коммерческая недвижимость → города → офисное помещение

Абк со стоянкой

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

90 000 000 Р
31 904 Р за м²

8 982 510-48-44

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? | Еще варианты?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

NSA
Частное лицо
На Avito с декабря 2020
Завершено 13 объявлений
Документы проверены

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

О помещении

Общая площадь: 2821 м²
Этаж: 4
Высота потолков: 2,7 м

Отделка: офисная
Планировка: кабинетная
Тип сделки: продажа


avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/abk_so_stoyankoy_2815434565

Проверка и анализ... #оценщикоместе... Statirelt - продажа... Оценщик.ру - Оце... Личный кабинет Личный кабинет <406963726F736F6... Информационный...

Расположение

Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Сургут,
Производственная ул., 6к1
р-н Северный промышленный

Скрыть карту ^



Описание

Административно - бытовой корпус с сауной и бассейном, 4 этажа + цокольный (кухня и комнаты для проживания), на территории площадью 3730 кв.м., возможна аренда под временное проживание.

О здании

Готовности: в эксплуатации
Тип здания: другой
Парковка: на улице
Количество парковочных мест: 25

90 000 000 Р ▾
31 904 Р за м²

8 982 510-48-44

Написать сообщение
Отвечет аккредитованное

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

NCA
Частное лицо
На Авито с декабря 2020
Завершено 13 объявлений
Документы проверены

6 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/abk_garazhom_i_stoyankoy_dlya_am_3730_m_2815434565


Аналог №2

<https://surgut.cian.ru/sale/commercial/302362683/>


Продается Офис, 1 000 м²

Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 11А, ул. Чехова, 10/2 [На карте](#)

[🗨](#) [✎](#) [📄](#) [📷](#) [📺](#) [👍 Пожаловаться](#)



[▶ Видео](#) [📷 46 фото](#)



[📏](#) Площадь: 1 000 м² [👉](#) Этаж: 1 из 5 [🔑](#) Помещение: Свободно

Продается цокольный этаж 1000 кв.м в отдельно стоящем здании с ремонтом. Цоколь разбит на большое кол-во кабинетов от 10-50 кв.м, подойдет под салоны красоты, под проведение занятий йогой и многое другое. Помещение с ремонтом(рассматриваем возможность сделать свой ремонт). Большинство помещений уже сдано в аренду. Есть своя парковка.2 входа. Хорошая арендная плата. Помещение окупит себя за 5 лет. Звоните и записывайтесь на просмотр.
Доп. описание: обычное состояние, также имеются: интернет, пожарная сигнализация, охранная

[о сайте](#)

<https://surgut.cian.ru/sale/commercial/302362683/>

25 482 000 ₽



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 24 717 500



Цена за метр 25 482 ₽

Налог НДС включен: 4 247 000 ₽

+7 982 577-86-39

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

📞 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

📩 Быстро ответит на сообщение



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Этажи Сургут

📄 Документы проверены

На ЦИАН

7 лет

Объектов в работе

более 3000



РИЕЛТОР


Гареев Тимур Маратович

Аналог №3

https://surgut.domclick.ru/card/sale_free_purpose_1654772520

Москва Партнеран Консультация Разместить объявление Войти или зарегистрироваться

Домклик Покупка Аренда Новостройки Построить дом Ипотека Услуги Журнал 11 Риелторы



1 из 48

3445 м²
Площадь

Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, улица Домостроителей, 19

Описание

Продан Офис-центр, как готовый бизнес, 95% заселен арендаторами, 1 и 2 этаж возможно использовать под торговые помещения; Своя вода(скважина), Дешевое отопление от газовой котельной; Собственная КТПН на территории; Земля в собственности; Стоянка на 70 машино-мест, обнесена забором, два въезда - шлагбаун; также в здание есть встроенный дебаркадер 70 кв.м, 5,5 м. высоты и гараж 60 кв.м, 3м. высота. Удобная транспортная развязка: Аэропорт, Ж/д вокзал, Центр города - в 10-15 минутах езды!

Помещение своб. назначения, 3445 м²
123 000 000 Р
35 703 Р/м² Хочу скидку

ТН Тамара Новокшонова
20 объявлений
На Домклик 2 года

Этажи

+7 982 570-38-48

Спросите у продавца


Напечатать сообщение

Ещё актуально? Торг уместен?

Подходит под ипотеку?


Когда могу посмотреть?

https://surgut.domclick.ru/card/sale__free_purpose__1654772520

Помещение свобод. назначения, 3445 м²
123 000 000 Р 
 35 703 Р/м² [Хочу скидку](#)

ТН Тамара Новокшонова
 20 объявлений
 На Домклик 2 года

Этажи

[+7 982 570-38-48](tel:+79825703848) 

Спросите у продавца

[Напечатать сообщение](#) >

[Ещё актуально?](#) [Торг уместен?](#)

[Подходит под ипотеку?](#)

[Когда могу посмотреть?](#)

Помещение свобод. назначения, для бизнеса. Чистая сухая стяжка в здании с/б. встроенная дисармадер. По плану, высота высоты и гараж 60 кв.м. 3м. высота. Удобная транспортная развязка: Аэропорт, Ж/д вокзал, Центр города - в 10-15 минутах езды!
 Звоните - все покажем, расскажем.
 Административный комплекс ПРОМОФИС: Ввод в эксплуатацию 2007 год.(акт приемки 12.09.2005г.) общей площадью 3 445,5 кв.м., расположенный по адресу: Россия, ХМАО-Югра, г. Сургут, ул. Домостроителей, д.19.
 . Офисные помещения площадью от 10 до 250 кв.м.
 . Складские помещения: площадью от 8 до 70 кв.м.
 . Торговые помещения от 40 до 250 кв.м.
 . Система измерений помещений - строительный план, план БТИ
 . Состояния помещений: помещения передаются в состоянии со стандартной отделкой соответствующей европейскому стандарту:
 . Стены - капитальные(кирпич), обои, окрашенные водоземлюсионной краской, в сан. узлах керамическая плитка под потолок.
 . Потолки - негорючие гипсокартонные плиты, окрашенные водоземлюсионной краской.
 . Полы - общие коридоры и площадки - керама гранит, кабинеты и холы - линолеум коммерческий, в сан. узлах керамическая плитка

Инженерные системы и техническое оснащение здания:

- . Пожарная и охранная сигнализация
- . Система оповещения при пожаре
- . Видеонаблюдение здания и прилегающей территории(онлайн)
- . Система отопления (газовая котельная)
- . Система водоснабжения (скважина)
- . Собственное КТПН
- . Центральная система приточно-вытяжной вентиляции

Передача помещений - Помещения передаются в собственность
 Парковка - Общая парковка на 70 машино-место
 Телекоммуникации - Оптико-волоконные телекоммуникации от Ростелеком - телефония и интернет
 от Метрозойр - интернет
 Доп. описание: также имеются: телефон, интернет, кондиционер, воздушные фильтры, фильтры для воды, пожарная сигнализация, охранная сигнализация, приборы учета воды, тепла
 Номер в базе: 8592903. Район: Северный промышленный

https://surgut.domclick.ru/card/sale__free_purpose__1654772520

Информация, используемая при определении величины рыночной стоимости единого объекта недвижимости в рамках доходного подхода



Аналог №1

https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_ot_18_do_1420_m_415762780

Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Сдать > Офисное помещение

Офисное помещение, от 18 до 1420 м²

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



8 982 210-41-73

АО "Электроснабсбюджет"
Арендодатель
На Авито с сентября 2014

Подписаться на продавца

Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

О помещении

Общая площадь: 18 м ²	Планировка: кабинетная
Этаж: 4	Тип аренды: прямая
Высота потолков: 2.8 м	Платежи включены: коммунальные
Отделка: офисная	

🔒 Проходимость объекта

🏠 Возможные конкуренты

🚶 Пешая доступность

🏠 Кто живёт и работает рядом

[Посмотреть пример отчёта](#)

Купить отчёт у партнёра

Услугу предоставляет ООО «Бест-Глейс», ОГРН: 5167746245960

535 Р
в месяц за м² ▾

6 420 Р в год за м², без залога

8 982 210-41-73

АО "Электрозаписбмонтаж"

Арендодатель
На Авито с сентября 2014



Подписаться на продавца

Расположение

Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул.
Энергостроителей, 4
р-н Восточный

[Показать карту](#) ▾

Описание

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

О здании

Тип здания: административное здание Количество парковочных мест: 30


Парковка: на улице, бесплатная


Аналог №2

<https://surgut.cian.ru/rent/commercial/253293830/>


Сдается свободное назначение, 396 м²


Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 16А, ул. Профсоюзов, 56 [На карте](#)


 [Поклолваться](#)





[3 фото](#)



 Площадь
396 м²

 Этаж
1 из 4



 Помещение
Свободно


200 000 ₽/мес. 

[Следить за изменением цены](#)

Цена за метр _____ 6 061 ₽ в год
Налог _____ УСН
Комиссии _____ нет
Коммунальные платежи _____ не включены
Эксплуатационные расходы _____ не предусмотрены

+7 982 577-53-00

 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

 АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 14529997

https://surgut.cian.ru/rent/commercial/253293830/

Фотографии (3) **Описание** Расположение Контактное лицо Похожие объявления Свободное назначение, 396 м²

Сдам помещение свободного назначения 396 м2.
 Помещение расположено рядом с УФМС, подъездные пути с ул. Профсоюзов и ул. Маяковского, две парковочные зоны для клиентов.
 Две входные группы, 16 окон по периметру, капитально залитый ровный пол, свободная планировка, высота до потолка более 3-х метров. Арендные каникулы, гибкий подход по стоимости аренды.
 Звоните, пишите, организирую показ в удобное для вас время!

Свернуть

Возможное назначение

- Офис
- Торговая площадь
- Склад
- Производство

Ещё: пекарня, выпечка, банк, бар, парикмахерская, салон красоты, кафе/ресторан, ателье одежды, клуб, кондитерская, бытовые услуги, выставка, фитнес, цветы, фрукты, цех, спортзал, зал, медицинский центр, аптека, общепит, ресторан, сауна, школа, сервис, шаврома, магазин, шоурум, стоматология.

Показать все

200 000 ₽/мес. ❤

[Следить за изменением цены](#)

Цена за метр _____ 6 061 ₽ в год
 Налог _____ УСН
 Комиссия _____ нет
 Коммунальные платежи _____ не включены
 Эксплуатационные расходы _____ не предусмотрены

+7 982 577-53-00

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 🗨 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 14529997

https://surgut.cian.ru/rent/commercial/253293830/


Аналог №3

<https://surgut.cian.ru/rent/commercial/300711092/>

Сдается Офис, 418 м²

Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. Черный Мыс, Школьная ул., 71А. [На карте](#)

[🗨](#) [✎](#) [📄](#) [🖨](#) [🔄](#) [📌 Показывать](#)



18 фото

Площадь: 418 м² | Этаж: 2 из 4 | Помещение: Свободно

В отдельно стоящем здании сдаются помещения офисного назначения, планировка кабинетная. Общая квадратура 418 квадратов. Кабинеты расположены на втором и третьем этажах. Кабинеты от 14 квадратов до 40 квадратов. В стоимость включены все коммунальные услуги. Есть все необходимое для вашей работы. Три провайдера интернета: Ростелеком, Мегафон и АльфаТел. К зданию прилегает парковка для автомашин, при входе стоит турникет. Рядом автобусная остановка, ходит автобус 10. Есть возможность привязать юридический адрес к арендуемому помещению. Звоните, организуем показ. Номер в базе: 8912171.

<https://surgut.cian.ru/rent/commercial/300711092/>

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ОЦЕНОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ



АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»

Включена в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков «20» мая 2013 года за № 0014

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«28» июля 2021 г.

№1095

Дата включения в реестр членов

Регистрационный номер в реестре

Настоящим подтверждается, что

ПОГОРЕЛОВА АНАСТАСИЯ ВИКТОРОВНА

г. Москва

Паспорт 63 15 №168250, выдан Отделением УФМС России по Саратовской области
в Фрунзенском районе гор. Саратова 29.08.2015 г.

является членом Ассоциации саморегулируемой организации
оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» и имеет право
осуществлять оценочную деятельность на территории Российской
Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной
деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Президент
Ассоциации СРОО «СВОД»



А.В. Лебедев

Дата выдачи свидетельства

28.07.2021 г.

В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в Ассоциацию СРОО «СВОД»
по адресу: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д.23 (БЦ «Clever Park»), офис 13, тел. 8 (800) 333-87-38

Ассоциация саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (Ассоциация СРОО «СВОД»)

ОГРН 1126600002429, ИНН 6685993767

Юридический адрес: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23, офис 13

Фактический адрес: 620075, г. Екатеринбург, ул. Горького, д. 26, офис 303/1

тел./факс +7 (343) 380-80-82, 8-800-333-87-38

сайт: www.srosvod.ru, mail: info@srosvod.ru

12.07.2024 г. № 497-В/2024

На № 325-З/2024 от 12.07.2024

Адресат:

Погорелова Анастасия Викторовна

ВЫПИСКА

из реестра членов

Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков

«Свободный Оценочный Департамент»

(Ассоциация СРОО «СВОД»)

Настоящая выписка из реестра Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (Регистрационный номер 0014 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 20.05.2013 г.) выдана по запросу Погореловой Анастасии Викторовны о том, что Погорелова Анастасия Викторовна является действительным членом Ассоциации СРОО «СВОД», включен(а) в реестр членов Ассоциации СРОО «СВОД» «28» июля 2021 года за регистрационным номером 1095.

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

Квалификационные аттестаты в области оценочной деятельности:

Номер	Дата выдачи	Направление оценочной деятельности	Кем выдан	Срок действия	Основание аннулирования, дата и номер протокола
024994-1	15.07.2021	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»	15.07.2024	
040265-1	27.06.2024	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение «Федеральный ресурсный центр»	27.06.2027	

Данные сведения представлены по состоянию на 12.07.2024 г.

Дата составления выписки 12.07.2024 г.

Специалист
Отдела по контролю
за оценочной деятельностью членов и
ведению реестра Ассоциации СРОО «СВОД»



А.А. Слепухина

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

**Козлова
Анастасия Викторовна**

освоил(а) программу бакалавриата по направлению подготовки

9011136 38.03.01
Юридическое образование
и право
по специальности
«ЮРИДИЧЕСКАЯ
ТЕОРИЯ И ПРАВО»
научная специальность
«Юридические науки»

и успешно прошел(ла) государственную итоговую аттестацию

Решением Государственной экзаменационной комиссии
присвоена квалификация

БАКАЛАВР

Протокол № 9 от 27 **июня** 2015 г.

Председатель
Государственной
экзаменационной комиссии
/ Рубодина Е.А. /
Лобачева Г.В.



№ 01 2102-00011 06



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Федеральное государственное
бюджетное образовательное учреждение
высшего профессионального образования
"Саратовский государственный технический
университет имени Гагарина Ю.А."
г. Саратов

ДИПЛОМ БАКАЛАВРА

106404 0004357

ДОКУМЕНТ ОБ ОБРАЗОВАНИИ И О КВАЛИФИКАЦИИ

Регистрационный номер

15-06-356

Дата выдачи

30 июня 2015 года

РОССИЙСКАЯ
ФЕДЕРАЦИЯ



Федеральное государственное
бюджетное образовательное
учреждение высшего
профессионального образования
«Саратовский государственный
технический университет
имени Гагарина Ю.А.»

г. Саратов

ПРИЛОЖЕНИЕ
К ДИПЛОМУ

бакалавра

106404 0018132

Регистрационный
номер

15-06-356

Дата выдачи

30 июня 2015 года

1. СВЕДЕНИЯ О ЛИЧНОСТИ ОБЛАДАТЕЛЯ ДИПЛОМА

Фамилия

Козлова

Имя

Анастасия

Отчество

Викторовна

Дата рождения

06 января 1994 года

Предандульный документ об образовании
или об образовании и о квалификации

Аттестат о среднем (полном) общем образовании 2011 год

2. СВЕДЕНИЯ О КВАЛИФИКАЦИИ

Решением Государственной экзаменационной
комиссии присвоена квалификация

БАКАЛАВР

по направлению подготовки

38.03.01

ЭКОНОМИКА

Срок освоения программы
бакалавриата/специалитета в очной
форме обучения

4 года

ВЕД. ДИПЛОМА НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНО

Страница 1

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

Негосударственное образовательное частное
учреждение высшего образования
«Московский финансово-промышленный
университет «Синергия»

ПОГОРЕЛОВА
Анастасия Викторовна

прошла(а) профессиональную подготовку в (на)
Негосударственном образовательном частном учреждении
высшего образования «Московский финансово-промышленный
университет «Синергия»

по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса) "
в объёме 850 часов

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

772410225550

Результата от

16 апреля 2020 года протокол ИАК №11

диплом предоставляет право
на ведение профессиональной деятельности в сфере

Оценочной деятельности

Документ о квалификации

Регистрационный номер
050573

Город
Москва

Дата выдачи
16 апреля 2020 года



Президентская комиссия
Присвоения
Секретарь

(Signature)

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 040265-1

« 27 » июня 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Погореловой Анастасии Викторовне**

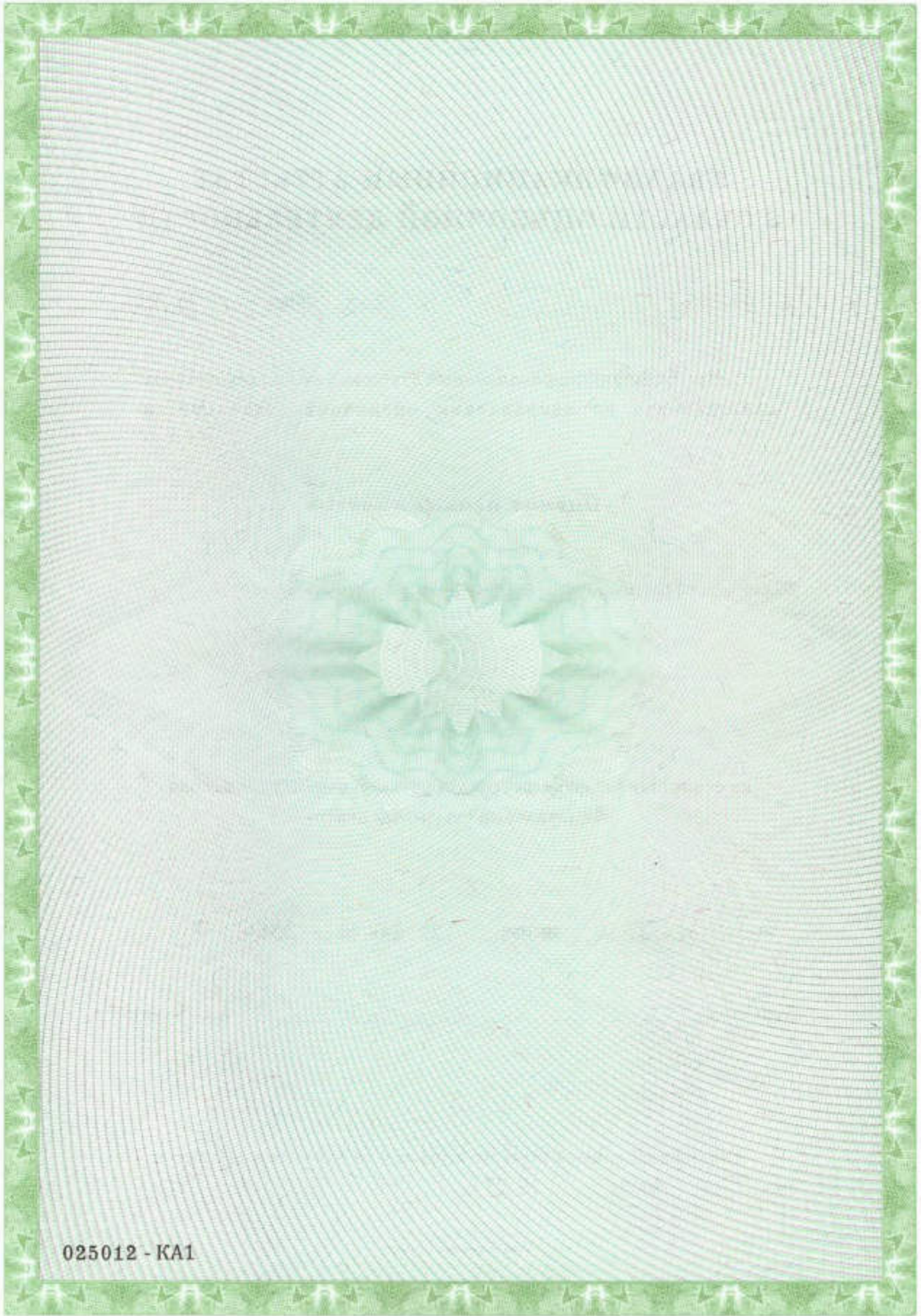
на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 27 » июня 20 24 г. № 356

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 27 » июня 20 27 г.

АО «ФОРС», ИНН 5027013891, ОГРН 5027013891



025012 - KA1



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА

**Погорелов
Петр Александрович**

пол, отчество
гражданин Российской Федерации

гражданство

* **11** августа 1994 г.
подлинность (подпись, если запись в Едином государственном реестре ЗАГС)

дата рождения

**г. Саратов
Козлова**

и

пол, отчество
Анастасия Викторовна
гражданка Российской Федерации

гражданство

* **06** января 1994 г.
подлинность (подпись, если запись в Едином государственном реестре ЗАГС)

дата рождения

г. Саратов

заключили брак

14.08.2015 года

число, месяц, год (словами и цифрами)
Четырнадцатого августа

две тысячи пятнадцатого года

о чем **2015** года **августа** месяца **14** числа

составлена запись акта о заключении брака № **1114**

После заключения брака присвоены фамилии:

мужу **Погорелов**

жене **Погорелова**

Место государственной регистрации

отдел ЗАГС по Ленинскому району г. Саратова

наименование органа, в котором ведется запись гражданского состояния

Управления по делам ЗАГС Правительства Саратовской области

Дата выдачи « **14** » августа 2015 г.



Руководитель органа
записи актов гражданского состояния

М. П. Песюта

И-ПУ № 528528

Формы № 19, Москва, 2013, 4б.

**СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2400SB40R6942
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНЩИК – Погорелова Анастасия Викторовна.	
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с: – риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности; – риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имущественным интересам заказчика, заключившего договор на проведение оценки, в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: – причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда); – причинения вреда действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении застрахованной деятельности.	
СТРАХОВАЯ СУММА 30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)	СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ 11 700 руб. 00 коп. (Одиннадцать тысяч семьсот рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,039% от страховой суммы.
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «07» сентября 2024 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «07» сентября 2024 г. по «06» сентября 2025 г.
Особые условия страхования: лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек). К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств). Полис страхования не действует на всей территории субъектов Российской Федерации, в которых ведется война, любые военные и боевые действия, военные мероприятия, вторжение/нападение, гражданская война, контртеррористические операции, в которых объявлено военное положение, ведутся военные операции любого рода, а также на территории, официально объявленной зоной чрезвычайных ситуаций.	

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК: Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4.

От имени Страховщика:

Директор /А.С. Иванов/

М.П. 2025

Дата выдачи Страхового полиса: «07» августа 2024 г.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва



АССОЦИАЦИЯ
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»

ГРАМОТА

награждается

Погорелова Анастасия Викторовна

За верность профессии, профессионализм и высокие показатели в области оценочной деятельности, за соблюдение правил деловой и профессиональной этики, грамотный подход в решении практических задач.

Президент
Ассоциации СРОО «СВОД»



А.В. Лебедев

**ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ
№ 240005-035-000038 от 29.03.2024 г.**

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор и/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energogarant.ru.

Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	<p>ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225</p>
2. Страхователь	<p>АНО «СОЮЗЭКСПЕРТИЗА» ТПП РФ Адрес: 125009, г. Москва г, ул. М.Дмитровка, дом № 13/17, строение 1 ИНН/КПП 7710310183/771001001 р/с 40703810612250000007 в Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) в г. Москве Адрес Банка: 105318, г. Москва, ул. Семеновская площадь, д.7 корп.17 к/с 30101810145250000411 Генеральный директор М.Р.Биматов</p>
3. Объект страхования:	<p>3.1.Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p>
4. Страховой случай:	<p>4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, является наступление вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанным страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает:</p> <p>4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки;</p> <p>4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками;</p> <p>4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий:</p> <ul style="list-style-type: none"> • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчета по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия.	<p>5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 160 000 000,00 (сто шестьдесят миллионов) рублей 00 коп.</p> <p>5.2. Страховая премия в по настоящему договору составляет 52 400,00 (пятьдесят две тысячи четыреста) рублей 00 коп.</p> <p>5.3. Страховая премия уплачивается Страхователем в рассрочку путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика 2 (двумя) взносами в следующие сроки и в следующем размере: - первый взнос в размере 26 200,00 (двадцать шесть тысяч двести) рублей 00 коп. одновременно, безналичным порядком на расчетный счет Страховщика - в срок до 24 апреля 2024 г.;</p>

	<p>- второй взнос в размере 26 200,00 (двадцать шесть тысяч двести) рублей 00 коп. одновременно, безналичным порядком на расчетный счет Страховщика - в срок до 24 июля 2024 г.</p> <p>5.4. Днем уплаты страховой премии (страхового взноса) считается день поступления денежных средств на расчетный счет Страховщика.</p> <p>5.5. Если внесение очередного страхового взноса просрочено, то страхование, обусловленное договором страхования, не распространяется на страховые случаи, произошедшие с того момента, когда страховой взнос должен быть уплачен и до момента фактической уплаты всех просроченных взносов в полном объеме.</p> <p>Если внесение очередного страхового взноса просрочено более чем на 30 календарных дней, Страховщик может принять решение о прекращении договора страхования с 24 часов последнего из предоставленных Страхователю дней на оплату просроченных взносов. Упущенная Страховщику часть страховой премии возврату не подлежит.</p>
6. Срок действия договора	<p>6.1. Срок действия настоящего Договора с 24 апреля 2024 г. по 23 апреля 2025 г.</p> <p>6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления первого страхового взноса в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора.</p> <p>6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.</p>
7. Определение размера страховой выплаты	<p>7.1. Страховое возмещение нечислится в размере, предусмотренном действующем законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности.</p> <p>7.2. В сумму страхового возмещения исключаются:</p> <p>7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества;</p> <p>7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки);</p> <p>7.2.3. расходы в целях прелотирания или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.</p>
8. Заключительные положения	<p>8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора.</p> <p>8.2. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора.</p> <p>8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством.</p> <p>8.4. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен.</p> <p>8.5. Договор оформлен О.И.Блиновой.</p>
Приложения:	<p>Правила страхования ответственности оценщиков, утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.</p>

Страховщик:
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
 Директор Департамента страхования
 ответственности и сельскохозяйственных рисков



На основании Доверенности № 02-13/510/23-с от 26.11.2023 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ЗАКАЗЧИКА

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

На основании запроса от 21.01.2025, поступившего на рассмотрение 21.01.2025, сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
22.01.2025г. № КУВН/001/2025-17014150	
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
Местоположение:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут, Энергостроителей ул. 5 д
Площадь, м ² :	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.:	8758421,07
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям павильонного типа социального использования или павильонного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Скорова Ангелина Александровна, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя НЕГОСУДАРСТВЕННЫЙ ПЕНСИОННЫЙ ФОНД "ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ" (АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО), 7701109908



полное наименование должности	подпись, фамилия
-------------------------------	------------------

Раздел 2 Лист 2

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

Помещение вид объекта недвижимости																			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2																		
Всего разделов: 3																			
Всего листов выписки: 4																			
22.01.2025г. № КУВН/001/2025-17014150																			
Кадастровый номер:	86:10:0101212:1200																		
1	<table border="1"> <tr> <td>1.1</td> <td>Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный" (Акционерное общество), ИНН: 7701109908, ОГРН: 1147799010325</td> </tr> <tr> <td>1.1.1</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> </table>	1.1	Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный" (Акционерное общество), ИНН: 7701109908, ОГРН: 1147799010325	1.1.1	данные отсутствуют														
1.1	Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный" (Акционерное общество), ИНН: 7701109908, ОГРН: 1147799010325																		
1.1.1	данные отсутствуют																		
2	<table border="1"> <tr> <td>2.1</td> <td>Собственность 86:10:0101212:1200-86/052/2018-2 17.05.2018 14:55:36</td> </tr> </table>	2.1	Собственность 86:10:0101212:1200-86/052/2018-2 17.05.2018 14:55:36																
2.1	Собственность 86:10:0101212:1200-86/052/2018-2 17.05.2018 14:55:36																		
3	<table border="1"> <tr> <td>3.1</td> <td>Договор купли-продажи недвижимого имущества, выдан 10.10.2017 Дополнительное соглашение №2 к Договору купли продажи имущества от 10.10.2017, выдан 27.04.2018 Дополнительное соглашение №1 к Договору купли продажи имущества от 10.10.2017, выдан 29.03.2018</td> </tr> </table>	3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества, выдан 10.10.2017 Дополнительное соглашение №2 к Договору купли продажи имущества от 10.10.2017, выдан 27.04.2018 Дополнительное соглашение №1 к Договору купли продажи имущества от 10.10.2017, выдан 29.03.2018																
3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества, выдан 10.10.2017 Дополнительное соглашение №2 к Договору купли продажи имущества от 10.10.2017, выдан 27.04.2018 Дополнительное соглашение №1 к Договору купли продажи имущества от 10.10.2017, выдан 29.03.2018																		
4	<table border="1"> <tr> <td>4.1</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> </table>	4.1	данные отсутствуют																
4.1	данные отсутствуют																		
5	<table border="1"> <tr> <td colspan="2">Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> </tr> <tr> <td>5.1</td> <td> <table border="1"> <tr> <td>вид:</td> <td>Аренда</td> </tr> <tr> <td>дата государственной регистрации:</td> <td>27.12.2018 12:39:25</td> </tr> <tr> <td>номер государственной регистрации:</td> <td>86:10:0101212:1200-86/139/2018-4</td> </tr> <tr> <td>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>Срок действия с 27.12.2018 по 31.12.2030</td> </tr> <tr> <td>лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>Общество с ограниченной ответственностью «ЮРИЦ», ИНН: 8602286305, ОГРН: 1188617007710</td> </tr> <tr> <td>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>основание государственной регистрации:</td> <td>Договор аренды нежилых помещений, № Д-ЮРИЦ-2018-0123, выдан 31.12.2018</td> </tr> </table> </td> </tr> </table>	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		5.1	<table border="1"> <tr> <td>вид:</td> <td>Аренда</td> </tr> <tr> <td>дата государственной регистрации:</td> <td>27.12.2018 12:39:25</td> </tr> <tr> <td>номер государственной регистрации:</td> <td>86:10:0101212:1200-86/139/2018-4</td> </tr> <tr> <td>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>Срок действия с 27.12.2018 по 31.12.2030</td> </tr> <tr> <td>лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>Общество с ограниченной ответственностью «ЮРИЦ», ИНН: 8602286305, ОГРН: 1188617007710</td> </tr> <tr> <td>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>основание государственной регистрации:</td> <td>Договор аренды нежилых помещений, № Д-ЮРИЦ-2018-0123, выдан 31.12.2018</td> </tr> </table>	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 установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 27.12.2018 по 31.12.2030	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью «ЮРИЦ», ИНН: 8602286305, ОГРН: 1188617007710	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений, № Д-ЮРИЦ-2018-0123, выдан 31.12.2018
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:																			
5.1	<table border="1"> <tr> <td>вид:</td> <td>Аренда</td> </tr> <tr> <td>дата государственной регистрации:</td> <td>27.12.2018 12:39:25</td> </tr> <tr> <td>номер государственной регистрации:</td> <td>86:10:0101212:1200-86/139/2018-4</td> </tr> <tr> <td>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>Срок действия с 27.12.2018 по 31.12.2030</td> </tr> <tr> <td>лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>Общество с ограниченной ответственностью «ЮРИЦ», ИНН: 8602286305, ОГРН: 1188617007710</td> </tr> <tr> <td>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>основание государственной регистрации:</td> <td>Договор аренды нежилых помещений, № Д-ЮРИЦ-2018-0123, выдан 31.12.2018</td> </tr> </table>	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 установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 27.12.2018 по 31.12.2030	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью «ЮРИЦ», ИНН: 8602286305, ОГРН: 1188617007710	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений, № Д-ЮРИЦ-2018-0123, выдан 31.12.2018				
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 установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 27.12.2018 по 31.12.2030																		
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью «ЮРИЦ», ИНН: 8602286305, ОГРН: 1188617007710																		
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют																		
основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений, № Д-ЮРИЦ-2018-0123, выдан 31.12.2018																		



полное наименование должности	подпись, фамилия
-------------------------------	------------------

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

На основании запроса от 21.01.2025, поступившего на рассмотрение 21.01.2025, сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
22.01.2025г. № КУВН-001/2025-17014131	
Кадастровый номер:	86:10:0101212:1201
Номер кадастрового квартала:	86:10:0101212
Дата присвоения кадастрового номера:	27.03.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут, Энергостроителей ул. 5 д
Площадь, м ² :	751,3
Назначение:	Нежилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 2
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	7697474,2
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям павильонного типа социального использования или павильонного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Скорова Ангелина Александровна, действующий(ая) на основании документа " от имени заявителя НЕГОСУДАРСТВЕННЫЙ ПЕНСИОННЫЙ ФОНД "ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ" (АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО), 7701109908



полное наименование должности	подпись, фамилия
-------------------------------	------------------

Раздел 2 Лист 2

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

Помещение вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	
Всего разделов: 3		
Всего листов выписки: 4		
22.01.2025г. № КУВН-001/2025-17014131		
Кадастровый номер:	86:10:0101212:1201	
1	1.1	Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный" (Акционерное общество), ИНН: 7701109908, ОГРН: 1147799010325
Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	2.1	Собственность 86:10:0101212:1201-86/052/2018-2 17.05.2018 14:55:36
3	3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества, выдан 10.10.2017 Дополнительное соглашение №2 к Договору купли продажи имущества от 10.10.2017, выдан 27.04.2018 Дополнительное соглашение №1 к Договору купли продажи имущества от 10.10.2017, выдан 29.03.2018
4	4.1	данные отсутствуют
5	5.1	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: вид: Аренда дата государственной регистрации: 27.12.2018 12:39:25 номер государственной регистрации: 86:10:0101212:1201-86/139/2018-4 срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 27.12.2018 по 31.12.2030 лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью «ЮРИЦ», ИНН: 8602286305, ОГРН: 1188617007710 сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют основание государственной регистрации: Договор аренды нежилых помещений, № Д-ЮРИЦ-2018-0123, выдан 31.12.2018



полное наименование должности	подпись, фамилия
-------------------------------	------------------

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

На основании запроса от 21.01.2025, поступившего на рассмотрение 21.01.2025, сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
22.01.2025г. № КУВН-001/2025-17014169			
Кадастровый номер:		86:10:0101212:1202	
Номер кадастрового квартала:		86:10:0101212	
Дата присвоения кадастрового номера:		27.03.2018	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Местоположение:		Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут, Энергостроителей ул. 5 д	
Площадь, м ² :		764.1	
Назначение:		Нежилое	
Наименование:		данные отсутствуют	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Этаж № 3	
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:		7828617.11	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям павильонного типа социального использования или павильонного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Скрябина Ангелина Александровна, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя НЕГОСУДАРСТВЕННЫЙ ПЕНСИОННЫЙ ФОНД "ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ" (АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО), 7701109908	



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

Раздел 2 Лист 2

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

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
22.01.2025г. № КУВН-001/2025-17014169			
Кадастровый номер:		86:10:0101212:1202	
1	Привладелец (правообладатель):	1.1	Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный" (Акционерное общество), ИНН: 7701109908, ОГРН: 1147799010325
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 86:10:0101212:1202-86/052/2018-2 17.05.2018 14:55:36
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества, выдан 10.10.2017 Дополнительное соглашение №2 к Договору купли продажи имущества от 10.10.2017, выдан 27.04.2018 Дополнительное соглашение №1 к Договору купли продажи имущества от 10.10.2017, выдан 29.03.2018
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		27.12.2018 12:39:25
	номер государственной регистрации:		86:10:0101212:1202-86/139/2018-4
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 27.12.2018 по 31.12.2030
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью «ЮРИЦ», ИНН: 8602286305, ОГРН: 1188617007710
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Договор аренды нежилых помещений, № Д-ЮРИЦ-2018-0123, выдан 13.12.2018



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

Техническое описание объекта недвижимости

1. Общие сведения

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

муниципальное образование городской округ город Сургут

населенный пункт г. Сургут, ул. Энергостроительная, 5

адрес Помещение

наименование объекта Административный корпус

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

серийный номер 0188008:021:306873730:0001:20171

общая характеристика Общая площадь - 3003,5 м2

назначение Административное

классификация объекта А, А1, в

2. Состав объекта

Наименование составных частей объекта	Краткое описание	Общая площадь, в том числе: (кв. м)	Площадь застройки (кв. м)	Площадь влезной части (кв. м)	№ инвентаризационного листа
Административный корпус	Административный корпус, одноэтажное здание, расположенное на территории государственного учреждения «Управление Федеральной службы по техническому регулированию и метрологии Юго-Уральского федерального округа» (наименование государственного учреждения, в котором находится объект недвижимости)	3003,5	1181,2		10/011

Общая площадь объекта 3003,5

Площадь влезной части

Площадь застройки

Площадь влезной части 1181,2

Площадь инвентаризационного листа

3. Постановка на кадастровый учет

Наименование объекта	Документ, на основании которого объект будет поставлен на учет	Наименование государственного учреждения, в котором находится объект недвижимости	Подпись ответственного лица
Административный корпус	Согласованная схема размещения объекта на территории государственного учреждения «Управление Федеральной службы по техническому регулированию и метрологии Юго-Уральского федерального округа» от 01.09.2008	ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ» по Ханты-Мансийскому АО-Югра	<i>[Подпись]</i>



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
 ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО КАДАСТРА ИМУЩЕСТВА И НЕДВИЖИМОСТИ
 ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»
 Флигель ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ»
 по Ханты-Мансийскому АО-Югра
 СУРГУТСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

адрес Помещение

наименование Административный корпус

наименование населенного пункта городской округ город Сургут

наименование населенного пункта г. Сургут

наименование участка Энергостроительная

наименование участка 5

Идентификационный номер	71:136:001:006973730:0001:20171				
Серийный номер	0188008:021:306873730:0001:20171				
Идентификационный номер	ВЕ	10	0101212	0038	71:136:001:006973730:0001:20171
	А	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен на основании от 01.09.2008



№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Специфика конструктивных элементов (детали, комплектующие, детали и прочие)	Значение по плану	Значение по факту	Значение по проекту
1	Корпусы	алюминиевые	11	1	11
2	Связки и муфты	металлические	25	1	26
3	Поршневые механизмы	металлические	0	1	0
4	Вкладыши	металлические	13	1	14
5	Пластины	картонные	7	1	7
6	Пластины	алюминиевые	18	1	19
7	Пластины	алюминиевые	18	0	18
8	Поршневые механизмы	металлические	1	1	1
9	Поршневые механизмы	металлические	2	0	2
Итого			100	82	100

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Наименование здания и сооружений	№ табл.	Возв.	Срок эксплуатации, лет	Степень износа	Сумма износа, руб.	Сумма износа, руб.	Восстановительная стоимость (руб.)		% к факт.	Действительная стоимость (руб.)
							по плану	по факту		
Здание склада	001	100%	27,00	0	11,00	110,00	110,00	100,00	100,00	110,00
Здание склада	002	100%	27,00	1	11,00	110,00	110,00	100,00	100,00	110,00
Здание склада	003	100%	27,00	0,25	11,00	110,00	110,00	100,00	100,00	110,00
Здание склада	004	100%	27,00	0,50	11,00	110,00	110,00	100,00	100,00	110,00
Здание склада	005	100%	27,00	0,75	11,00	110,00	110,00	100,00	100,00	110,00
Здание склада	006	100%	27,00	1,00	11,00	110,00	110,00	100,00	100,00	110,00
Итого										

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

	Восстановительная стоимость в ценах 1996 г.	Действительная стоимость в ценах 1996 г.
Основные строения	7 313 960,00р.	6 237 806,00
Холодный пристрой	16 483,00р.	15 823,00
ИТОГО:	7 330 443р.	6 253 629

Полная балансовая стоимость 14437277,6 руб.

Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа)
13007420,04 руб.

Инвентарный номер заказчика 11111279

10.09.2008 Исполнил: Сидорова Е.И.

10.09.2008 Проверил: Усик В.Г.

10.09.2008 Начальник отделения Максимова Т.С.

Постановка на технический учет

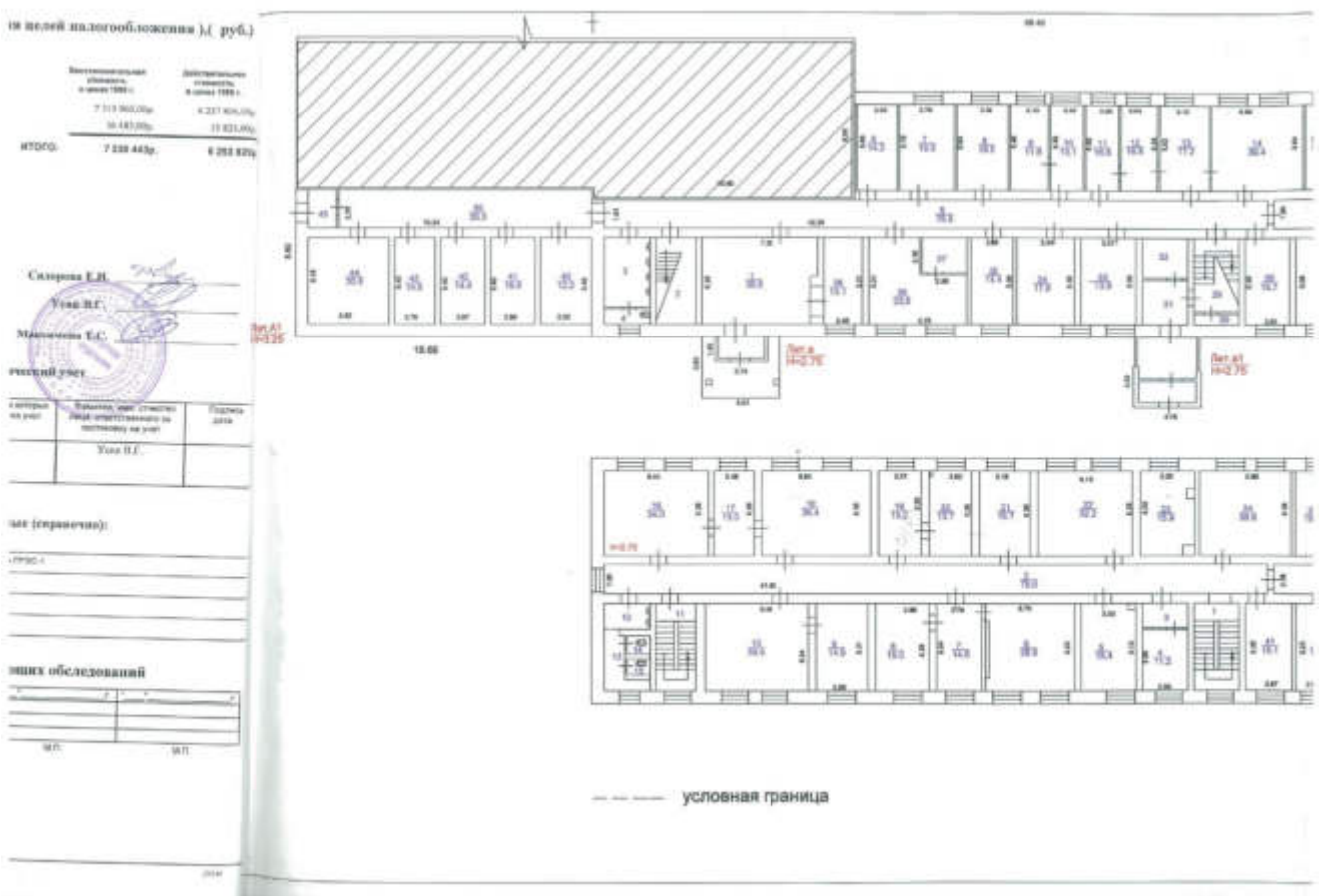
№ п/п	Наименование объекта	Документы, на основании которых объект будет поставлен на учет	Фамилия, имя, отчество лица, ответственного за постановку на учет	Подпись дата
1	Административный корпус		Усик В.Г.	

Ранее присвоенные (справочно):

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

XII. Ведомость последующих обследований

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



Договор аренды нежилых помещений № Д-ЮРИЦ-2018-0123

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-2018-0123 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,¹ созданной Арендодателем.

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

2.3. Арендатор обязан:

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

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

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

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

- техническое обслуживание системы пожарной сигнализации;
- техническое обслуживание системы оповещения людей о пожаре;
- техническое обслуживание системы внутреннего противопожарного водопровода;
- обследование объекта по соблюдению норм и правил пожарной безопасности, в том числе и на территории Объекта;
- техническое обслуживание систем видеонаблюдения, контроля доступа на объект;
- техническое обслуживание инженерных систем (электрохозяйства (кабельных линий и электрического оборудования), водопроводных, отопительных, канализационных сетей и оборудования, системы вентиляции и кондиционирования, системы охранной сигнализации, телефонии);

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

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

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

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

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

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

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

2.3.11. Без письменного согласия Арендодателя:

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

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

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

2.4. Арендатор имеет право:

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

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 право 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 пенью 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,

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

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

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

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

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

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

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

7.7. Неотъемлемой частью Договора являются следующие приложения:

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

8. Реквизиты Сторон

Арендодатель:

НПФ «Профессиональный» (АО)

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

ОГРН: 1147799010325

ИНН: 7701109908

КПП: 770101001

р/с: 40701810100000000070

в Банк ГПБ (АО)

к/с: 30101810200000000823

БИК: 044525823

Телефон: +7 (495) 775-07-12

e-mail: info@npfprof.ru

Арендатор:

ООО «ЮРИЦ»

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

ОГРН: 1188617007710

ИНН: 8602286305

КПП: 860243001

р/сч 40702810930020000687 в

Тюменском филиале АО КБ

«АГРОПРОМКРЕДИТ»

к/сч 30101810500000000962

в РКЦ Ленинский г. Тюмень

БИК 047106962

Телефон: +7 (3462) 45-22-00

e-mail: info@yritz.ru


Ю.А. Зверев

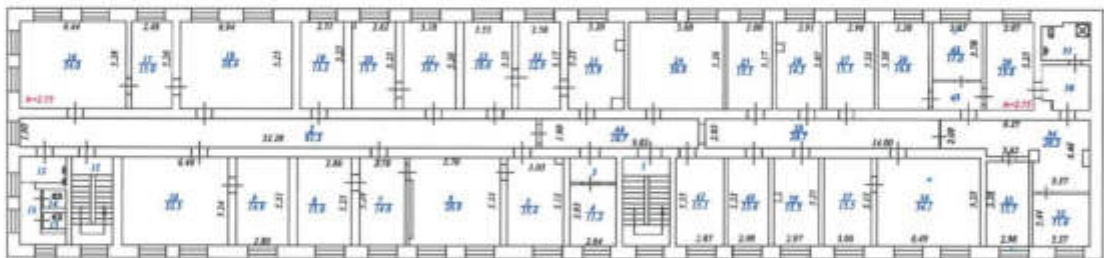

М.П. Ромашев

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

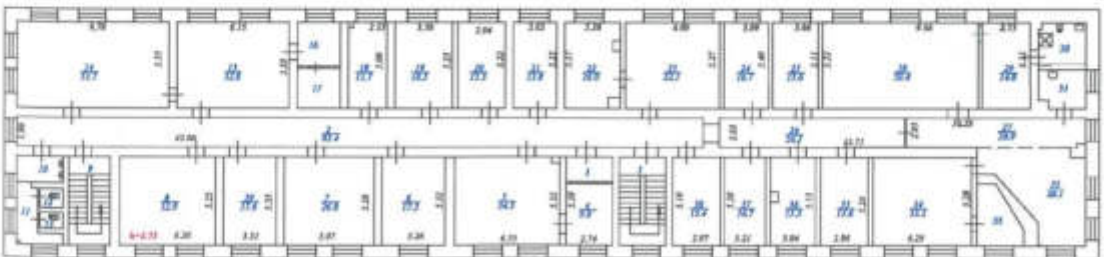
План сдаваемых в аренду помещений
г. Сургут, ул. Энергостроителей, дом 5, первый этаж



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

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

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

От Арендодателя:

НПФ «Профессиональный» (АО)

Ю.А. Зверев

От Арендатора:

ООО «ЮРИЦ»

М.П. Ромашев

Приложение № 3
к Договору аренды нежилых помещений № Д-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 № Д-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:

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

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

14

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

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

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

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

От Арендодателя:
НПФ «Профессиональный» (АО)

От Арендатора:
ООО «ЮРИЦ»


Ю.А. Зверев


М.П. Ромашев

Прошито и скреплено печатью на 15 листах

Генеральный директор АО «ЭК «Восток»
Управляющей организации

ООО «ЮРИЦ»
М.П. Ромашев



**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

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

Протокол соглашения о договорной цене

ХМАО – Югра, г. Сургут

«27» декабря 2018 года

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

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

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

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

3

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

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

От Арендодателя:

НПФ «Профессиональный» (АО)

От Арендатора:

ООО «ЮРИЦ»



Ю.А. Зверев



М.П. Ромашев

Пронито и скреплено печатью на 4 листах

Арендатор Арендодатель

Генеральный директор Президент

АО «ЭК «Восток» - НПФ «Профессиональный» (АО)

управляющей организации ООО «ЮРИЦ»

М.П. Ромашев

Ю.А. Зверев



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

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

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:

М.П.  Ю.А. Зверев

От Арендатора:

М.П. 
М.П.  М.П. Ромашев

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

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, Этаж № 1, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра,	852,9	2 089,36	1 782 012,32

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

Подписи Сторон:

От Арендодателя:
НПФ «Профессиональный» (АО)

От Арендатора:
ООО «ЮРИЦ»



Ю.А. Зверев



М.П. Ромашев

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

Прошито и скреплено печатью на 4 листах

Генеральный директор АО «ЭК «Восток»
Управляющей организации

М.П. Розилов



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра
и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре

Произведена государственная регистрация	Дополнительного соглашения к договору аренды
Дата регистрации	29.05.2021
Номер регистрации	86:10:0101212:1200-86/056/2021-7
Государственный регистратор прав	 (подпись, М.П.)
	Бикбулатова Ю.Р. (Ф.И.О.)





Негосударственный пенсионный фонд
Профессиональный

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

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

исх. № ИСХ202501222
от 22.01.2025

**АНО «СОЮЗЭКСПЕРТИЗА»
ТПП РФ**

Справка о балансовой стоимости недвижимого имущества

Фонд отражает бухгалтерскую стоимость недвижимого имущества по справедливой стоимости по данным независимого оценщика, так как имущество является инвестиционным. По состоянию на 31 декабря 2024 года балансовая стоимость недвижимого имущества НПФ «Профессиональный» (АО) составит 205 498 098,00 рублей (по данным последней оценки).

Объект	Балансовая (справедливая) стоимость на 31.12.2024
г. Курган ул. Невежина, д. 3, стр. 2 (45:25:070105:413)	51 863 167,00
г. Курган, ул. Невежина, д. 3 (земельный участок) (45:25:070105:159)	7 072 250,00
г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25 (66:41:0401033:1313)	34 021 935,00
г. Екатеринбург, ул. Радищева, 25 А (земельный участок) (66:41:0401033:16)	2 559 068,00
г. Тюмень, ул. Чернышевского, д.1, корп.3, помещение № 1 кадастр. № 72:23:0216003:5674	25 601 973,00
г. Тюмень, ул. Чернышевского, д.1, корп.3, помещение № 6 кадастр. № 72:23:0216003:5679	6 752 587,00
г. Тюмень, ул. Чернышевского, д.1, корп.3, помещение № 7 кадастр. № 72:23:0216003:5677	5 709 628,00
г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5, 1этаж (852,9 кв.м.) кадастр. № 86:10:0101212:1200	26 307 418,00
г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5, 2 этаж (751,3 кв.м.) кадастр. № 86:10:0101212:1201	22 639 626,00
г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5, 3 этаж (764,10 кв.м.) кадастр. № 86:10:0101212:1202	22 970 446,00
Итого	205 498 098,00

Расчетная остаточная стоимость имущества на 31.12.2024 г. будет составлять следующие суммы, определяемые для расчета среднегодовой стоимости имущества исходя из сумм амортизации, которые соответствуют величине, которую фонд применял бы при учете данных объектов в составе основных средств.

Объект	Первоначальная балансовая стоимость	Расчетная накопленная амортизация на 31.12.2024 (в балансе не начисляется)	Расчетная Остаточная стоимость на 31.12.2024 (первоначальная стоимость минус расчетная амортизация)
1	2	3	4 (2 - 3)
г. Курган ул. Невежина, д. 3, стр. 2 (45:25:070105:413)	58 200 913,22	14 392 074,01	43 808 839,21
г. Курган, ул. Невежина, д. 3 (земельный участок) (45:25:070105:159)	1 408 680,00	0,00	1 408 680,00
г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25 (66:41:0401033:1313)	60 000 000,00	20 421 052,81	39 578 947,19
г. Екатеринбург, ул. Радищева, 25 А (земельный участок) (66:41:0401033:16)	70 169,65	0,00	70 169,65
г. Тюмень, ул. Чернышевского, д.1, корп.3, помещение № 1 кадастр. № 72:23:0216003:5674	50 730 000,00	14 452 991,27	36 277 008,73
г. Тюмень, ул. Чернышевского, д.1, корп.3, помещение № 6 кадастр. № 72:23:0216003:5679	9 273 000,00	2 641 880,00	6 631 120,00
г. Тюмень, ул. Чернышевского, д.1, корп.3, помещение № 7 кадастр. № 72:23:0216003:5677	7 839 000,00	2 233 333,00	5 605 667,00
г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5, 1этаж (852,9 кв.м.) кадастр. № 86:10:0101212:1200	34 217 710,90	10 777 232,00	23 440 478,90
г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5, 2 этаж (751,3 кв.м.) кадастр. № 86:10:0101212:1201	30 141 594,83	9 493 415,93	20 648 178,90
г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5, 3 этаж (764,10 кв.м.) кадастр. № 86:10:0101212:1202	30 655 121,27	9 655 156,07	20 999 965,20
Итого	282 536 189,87	84 067 135,09	198 469 054,78

С уважением,
Главный бухгалтер

Исполнитель: Кулумбегова А.В.
Тел.: +7 (495) 775-0712 доб. 78 524
Эл. почта: kulumbegova@mpfprof.ru

 Власова Е.А.


Всего пронумеровано, пронумеровано
и скреплено печатью:
200 (Две сотни) стр.
Листов

Заместитель генерального директора



О.А. Польшгалова