



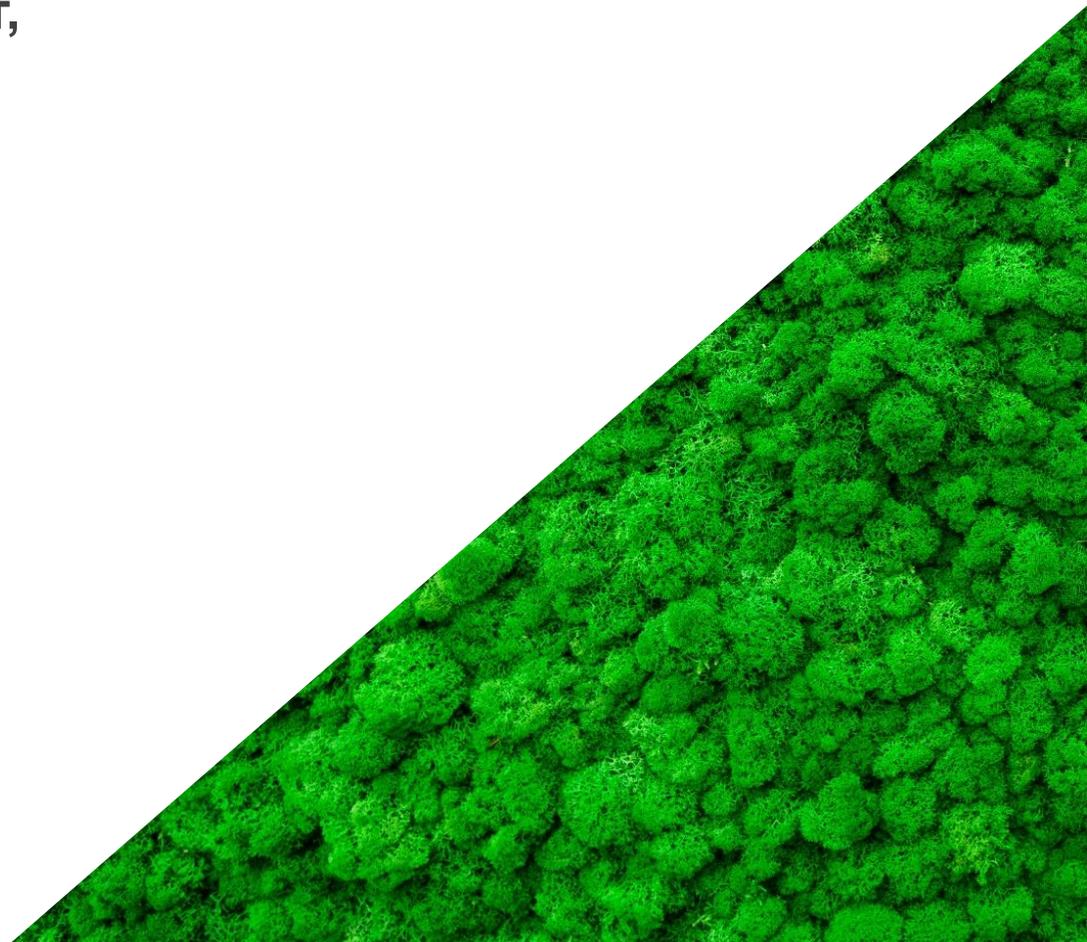
**НОВЫЕ ВЫЗОВЫ
НОВЫЕ РЕШЕНИЯ**

**Оценка рыночной стоимости нежилых помещений,
расположенных по адресу: Ханты-Мансийский
автономный округ – Югра, г. Сургут,
ул. Энергостроителей, д. 5**

№TAS-2022-00241-2024/1-С

Строго конфиденциально

29 марта 2024 года





ООО «Б1 – Консалт»

Департамент консалтинга, технологий и транзакций

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

Ольга Архангельская Партнер

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

Строго конфиденциально

29 марта 2024 года

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

Оценка рыночной стоимости нежилых помещений, расположенных по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5

Уважаемый Юрий Александрович,

В соответствии с договором № TAS-2022-00241 от 2 ноября 2022 года и приложением F от 15 марта 2024 года (далее – «Договор»), заключенным между НПФ «Профессиональный» (АО) (далее – «Заказчик») и ООО «Б1 – Консалт» (далее – «Исполнитель», «Б1»), компания Б1 подготовила отчет об оценке (далее – «Отчет») рыночной стоимости прав собственности на нежилые помещения, расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5 (далее – «Объект оценки», «Объект») по состоянию на 1 марта 2024 года (далее – «Дата оценки»):

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

Цель оценки и ограничения использования Отчета

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

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

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



ООО «Б1 – Консалт»

Департамент консалтинга, технологий и транзакций

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

Ольга Архангельская Партнер

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

Строго конфиденциально

Характер и объем услуг

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

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

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

Предпосылки стоимости, соответствующие данному виду стоимости:

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

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

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



Строго конфиденциально

ООО «Б1 – Консалт»

Департамент консалтинга, технологий и транзакций

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

Ольга Архангельская Партнер

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

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»).

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

Результаты и выводы

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

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

На основании проведенного исследования, описанного в настоящем Отчете, мы пришли к выводу о том, что рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на 1 марта 2024 года составила:

88 000 000 (Восемьдесят восемь миллионов) рублей, без НДС.

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

Этаж	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1 этаж	852,9	31 691 593,1
2 этаж	751,3	27 916 395,7
3 этаж	764,1	28 392 011,2
Итого	2 368,3	88 000 000



Строго конфиденциально

ООО «Б1 – Консалт»

Департамент консалтинга, технологий и транзакций

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

Ольга Архангельская
Партнер

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

Данная стоимость получена с учетом следующих допущений:

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

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

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

С уважением,

Ольга Архангельская

Партнер



Содержание

Общая часть

Методология
оценки

Расчет рыночной
стоимости

Приложения

1

Стр. 7

2

Стр. 20

3

Стр. 26

4

Стр. 49

1

Общая часть



1. Общая часть

Аббревиатуры и сокращения

Принятые обозначения

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

Аббревиатуры и сокращения

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

1. Общая часть

Аббревиатуры

Аббревиатуры (продолжение)

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

1. Общая часть

Заявление о соответствии

Подписавший данный отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

- ▶ Приведенные в данном Отчете утверждения изложены правдиво и точно.
- ▶ Содержащиеся в отчете аналитические исследования, выводы и заключения достоверны лишь с учетом указанных в отчете ограничительных условий и допущений и являются его личными, непредвзятыми и профессиональными исследованиями, выводами и заключениями.
- ▶ Ни в настоящем времени, ни в перспективе он не имеет личной заинтересованности или какого бы то ни было предвзятого отношения как касательно оцениваемого объекта, так и касательно сторон, имеющих к нему отношение.
- ▶ Его профессиональное вознаграждение не зависит от получения минимальной, максимальной или некоторой определенной величины оцениваемой стоимости; достижения заранее обусловленного результата или наступления определенных последующих событий.
- ▶ Его работа (аналитические исследования, выводы и заключения, и подготовка данного отчета) была выполнена в соответствии с федеральными стандартами оценки.
- ▶ Осмотр Объекта оценки не проводился представителями Исполнителя. Фотографии Объекта оценки предоставлены Заказчиком по состоянию на сентябрь 2023 года.
- ▶ Оценщик, подписавший этот отчет, при его подготовке не прибегал к сколько-нибудь существенной помощи со стороны других экспертов, за исключением Валентина Никитина, Алины Гринченко, Мустафы Азми, Андрея Гориболя.

С уважением,
Ольга Архангельская
Партнер, оценщик



1. Общая часть

Задание на оценку

Основание для проведения оценки	Договор № TAS-2022-00241 от 2 ноября 2022 года, приложение F от 15 марта 2024 года.
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
Характеристики Объекта оценки	Согласно документам, прилагаемым в разделе 4 «Приложения. Копии данных Заказчика».
Права на Объект оценки	Право собственности на нежилые помещения и ассоциированную с ними часть земельного участка.
Обладатель оцениваемых прав	НПФ «Профессиональный» (АО)
Ограничения и обременения оцениваемых прав	Аренда сроком с 27.12.2018 до 31.12.2030. Подробное описание условий договора аренды приведено далее в Отчете.
Дата оценки	1 марта 2024 года
Цель оценки	Целью оценки является предоставление Заказчику информации о справедливой стоимости Объекта оценки для отражения в финансовой отчетности по ОСБУ в соответствии с МСФО (IFRS) 13.

Задание на оценку

Применяемые стандарты оценки

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

Обоснование применяемых стандартов

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

Задание на оценку

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

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

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

Предпосылки стоимости, соответствующие данному виду стоимости:

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

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

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

Вид стоимости и предпосылки стоимости

1. Общая часть

Задание на оценку

Форма представления итоговой стоимости	Итоговая стоимость представляется в виде единой величины с учетом округления. Валюта итоговой стоимости – российский рубль.
Ограничения на использование, распространение и публикацию Отчета об оценке	Заказчик вправе опубликовать Отчет на своем сайте https://www.npfprof.ru/info/ в силу указания ЦБ от 31.10.2018 № 4954-У (абз. 4 п. 7), а также на сайте Единого федерального реестра юридически значимых сведений о фактах деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и иных субъектов экономической деятельности (Федресурс) в силу ФЗ № 129 «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» (пп. П п. 7 ст. 7.1) и ФЗ № 135 «Об оценочной деятельности в РФ» (ст. 8.1). Также Заказчик вправе предоставить Отчет Центральному банку Российской Федерации, действующему специализированному депозитарию Заказчика (на дату подписания Отчета это общество с ограниченной ответственностью «Специализированная депозитарная компания «Гарант»), действующему аудитору Заказчика (на дату подписания Отчета это акционерное общество «Аудиторская фирма «Скарабей»), аффилированным лицам Заказчика, их профессиональным консультантам и аудиторам, которым необходимо ознакомиться с содержанием Отчета для целей оказания консультационных услуг Заказчику, при условии обеспечения такими лицами конфиденциальности в отношении Отчета и информирования Заказчиком указанных лиц о том, что Исполнитель не принимает на себя каких бы то ни было обязанностей и ответственности в отношении указанных лиц, в том числе ответственности консультанта.
Форма составления Отчета об оценке	Отчет об оценке на бумажном носителе.
Допущения и ограничительные условия	Общие и иные существенные допущения представлены в разделе Отчета «Допущения и ограничительные условия».
Специальные допущения	Не вводились.

1. Общая часть

Сведения о Заказчике и Исполнителе

Заказчик	<p>Полное наименование: Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество) Сокращенное наименование: НПФ «Профессиональный» (АО) Юридический адрес (место нахождения): 107045, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Красносельский, пер. Просвирин, д. 4 ОГРН: 1147799010325 от 02.07.2014 ИНН: 7701109908 КПП: 770101001</p>
Оценщик	<p>Архангельская Ольга Юрьевна включена в реестр РОО 1 января 2008 года, регистрационный номер № 002517. Почтовый адрес: 115035, г. Москва, Садовническая наб., д. 75. Место нахождения: 115035, г. Москва, Садовническая наб., д. 75. Адрес электронной почты: Olga.Arkhangel'skaya@b1.ru Номер контактного телефона: +7 (495) 755 9854 Профессиональное образование: -Московский государственный университет им. М.В. Ломоносова: номер диплома – ЭВ № 478515, дата выдачи – 30 июня 1995 года. -Институт профессиональной оценки: номер диплома – ПП № 32361, дата выдачи – 11 июня 2003 года. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 029806-1 от 17 сентября 2021 года (оценка недвижимости) Опыт работы – более 25 лет. Квалификация – оценщик Должность - партнер Принимаемое участие - осуществление текущего руководства, согласование общей методологии оценки, проверка предпосылок, проверка Отчета.</p>
Обязательное страхование гражданской ответственности Оценщика	<p>№ 433 121121/23/0325R/776/0000001/23 - 002517 СПАО «Ингосстрах» и АО «АльфаСтрахование» сроком с 1 июля 2023 года по 31 декабря 2024 года.</p>
Саморегулируемая организация оценщиков, членом которой является Оценщик	<p>Ассоциация «Русское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 года (регистрационный №0003) Адрес: 107078, г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 21, стр. 1</p>
Исполнитель (юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор)	<p>Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Б1 – Консалт». Сокращенное наименование: ООО «Б1 – Консалт» Юридический адрес (место нахождения): г. Москва, 115035, Садовническая наб., д. 75. ОГРН: 1027739850962 от 20.12.2002 ИНН: 7705637264 КПП: 32770501001</p>
Страховой полис Исполнителя	<p>Полис № 0327R/950/0000001/23 АО «АльфаСтрахование» сроком с 1 июня 2023 года по 31 мая 2024 года на сумму 2 000 000 000 руб.</p>

1. Общая часть

Сведения о Заказчике и Исполнителе

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

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

1. Общая часть

Сведения о Заказчике и Исполнителе

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

1.	Никитин Валентин Сергеевич Профессиональное образование: Московский инженерно-физический институт, специальность – «Математика», диплом № ВС 0556700 от 19 февраля 2004 г., «Экономика», диплом № ВСВ 0139494 от 2 июля 2004 г.; Высшая школа приватизации и предпринимательства, 2005 г., диплом № 724158; НОУ «Институт профессиональной оценки», 2012 г., свидетельство о повышении квалификации Опыт работы в оценке – 19 лет. Должность – ассоциированный партнер. Принимаемое участие – осуществление текущего руководства, подготовка и проверка предпосылок, согласование общей методологии оценки, проверка Отчета.	3.	Азми Мустафа Мамдухович Профессиональное образование: Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации, степень магистра по направлению «Бизнес-информатика», 2011 г. Московский государственный технический университет имени Н.Э. Баумана, профессиональная переподготовка по программе «Оценочная деятельность. Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», 2015 г. Опыт работы в оценке – 10 лет. Должность – старший консультант. Принимаемое участие – проведение расчетов по оценке, анализ рынка, написание Отчета.
2.	Гринченко Алина Юрьевна Профессиональное образование: Национальный исследовательский университет «Высшая школа экономики» - номер диплома – 107704 0000719; - дата выдачи – 3 июля 2013 г. Опыт работы в оценке – 11 лет. Должность – менеджер. Принимаемое участие – осуществление текущего руководства, подготовка и проверка предпосылок, согласование общей методологии оценки, проверка расчетов, проверка Отчета.	4.	Гориболь Андрей Витальевич Профессиональное образование: Национальный исследовательский «Московский государственный строительный университет», 2022 г., диплом № 107734 0116447. Опыт работы в оценке – менее 1 года. Должность – младший консультант Принимаемое участие – анализ рынка.

Допущения и ограничительные условия

Общие допущения и ограничительные условия

Данный Отчет подготовлен с учетом следующих допущений и ограничительных условий.

- ▶ Нам не известно о существовании каких-либо причин, по которым факты и данные, изложенные в настоящем Отчете, могли бы быть признаны неверными.
- ▶ При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость Объекта. На Исполнителя не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
- ▶ Подготовка рекомендаций по оценке стоимости и анализ излагаемых в настоящем Отчете вопросов представляют собой стандартную практику оценки. Оказанные услуги ограничиваются нашей квалификацией в этой области и не включают прочие услуги по аудиту, консультированию или налогообложению.
- ▶ Анализ прав, связанных с оцениваемым объектом, не проводился. Предполагается, что права являются законными. Мы не берем на себя ответственность за правовые аспекты, включая какие-либо права требования или обременения, которые могут существовать в отношении Объекта оценки, если в отчете не указано иное.
- ▶ Настоящий Отчет предназначен для использования исключительно в указанных в нем целях, и не может быть представлен третьим сторонам (за исключением указанных в отчете выше). Использование Отчета каким-либо иным образом не предусмотрено. Настоящий Отчет, целиком или частично, без письменного согласия компании Б1, не подлежит копированию, тиражированию по рекламным, информационным каналам, каналам продаж или связей с общественностью, публикации в документах Комиссии по рынку ценных бумаг, а также в любых государственных или любых частных средствах массовой информации.
- ▶ Мы не несем ответственность за информацию, предоставленную нам третьими лицами. Информация, предоставленная нам третьими лицами, считается достоверной.
- ▶ Наш Отчет основан на допущении о соблюдении всех применимых законов и нормативных актов РФ, за исключением специально оговоренных случаев.
- ▶ Заявление о стоимости, приведенное в настоящем Отчете, действительно только на Дату оценки, указанную в настоящем Отчете. Изменения рыночных условий могут привести к значительным изменениям величины стоимости, установленной Исполнителем на указанную Дату оценки. Мы не несем ответственность за изменения рыночных условий или за неспособность владельцев объекта найти покупателя, готового заплатить цену, равную указанной в Отчете стоимости.
- ▶ В процессе оценки мы получали информацию в письменном и устном виде относительно оцениваемого объекта. Указанные данные были получены от руководства и специалистов Заказчика. В процессе оценки мы считали эти данные и информацию достоверной и не проводили независимой проверки их точности или полноты. Исполнитель не несет ответственность за достоверность предоставленной ему исходной информации.

Допущения и ограничительные условия

Общие допущения и ограничительные условия

- ▶ Ни компания Б1, ни кто-либо из лиц, подписавших этот Отчет, не могут привлекаться к даче свидетельских показаний или к участию в судебных разбирательствах в связи с настоящим отчетом, если это не предусмотрено конкретными предварительными договоренностями или решением суда.
- ▶ При формировании мнения относительно указанной стоимости в рамках настоящего проекта не учитывалась возможность наличия на территории Объекта оценки каких-либо материалов или веществ, представляющих собой потенциальную угрозу для здоровья, включая наличие токсичных отходов и т. д., ввиду отсутствия у нас необходимой квалификации для определения наличия таких веществ или связанных с ними рисков. Руководству предприятия рекомендовано пригласить специалистов в этой области для изучения и определения наличия и степени распространения таких веществ и существования каких-либо связанных с ними рисков.
- ▶ Все расчеты производились Исполнителем в программном продукте MS Excel. В расчетных таблицах, представленных в Отчете, для удобства восприятия приведены округленные значения показателей.

Иные существенные допущения

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

2

Методология оценки



2. Методология оценки

Наиболее эффективное использование

Анализ наиболее эффективного использования Объекта

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

Концепция наиболее эффективного использования основана на трех базовых критериях:

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

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



2. Методология оценки

Методология оценки

Затратный подход

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

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

Сравнительный подход

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

В практике стоимостного анализа используются три подхода:

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

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

Выбранная методология указана в соответствующей части Отчета.

2. Методология оценки

Методология оценки

Доходный подход

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

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

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

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

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

Формула применяется для расчета стоимости в терминальном году:

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

где:

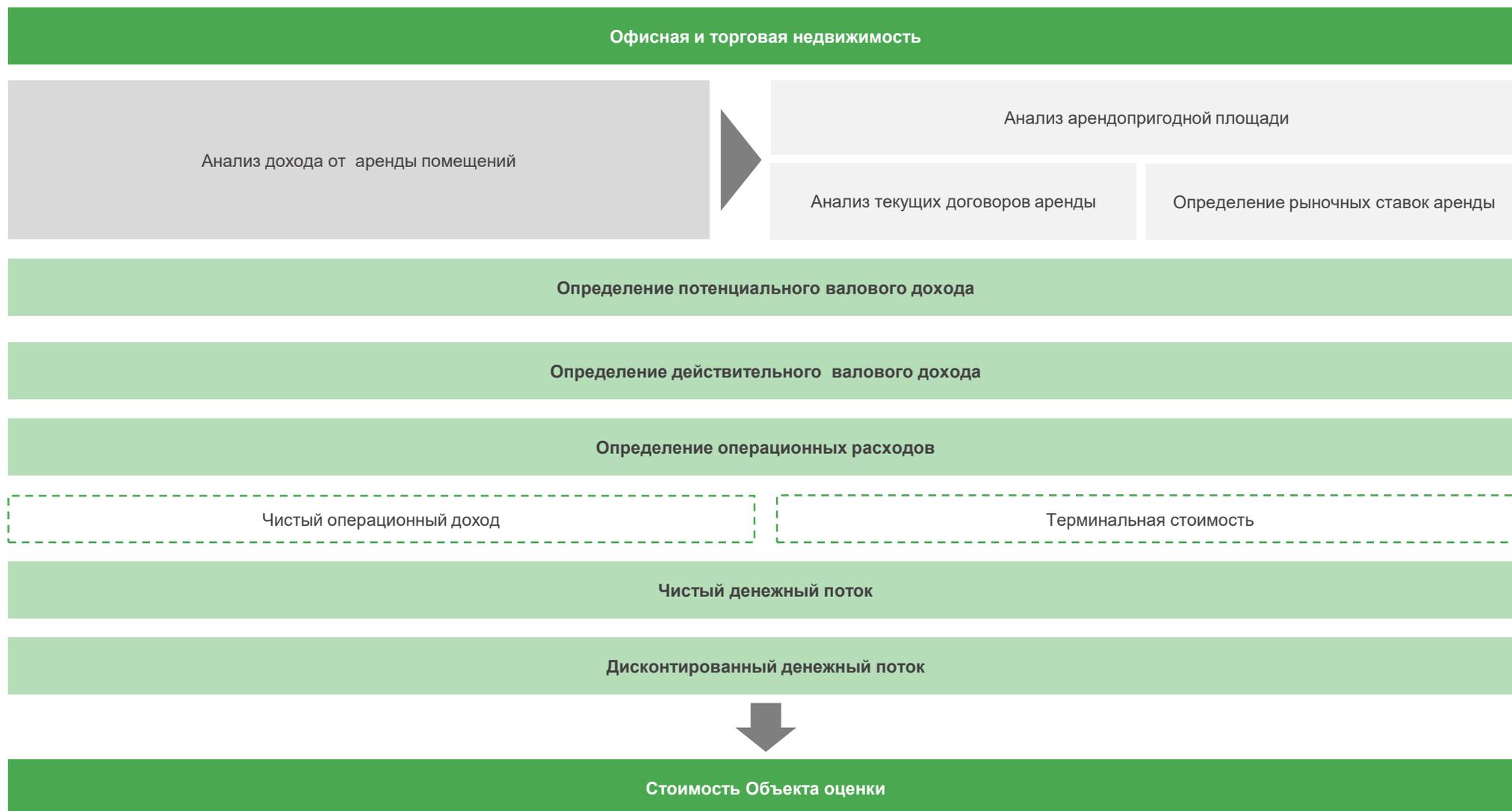
I – чистый операционный доход;

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

2. Методология оценки

Методология оценки

Метод дисконтирования денежных потоков



2. Методология оценки

Методология оценки

Расчет ставки дисконтирования

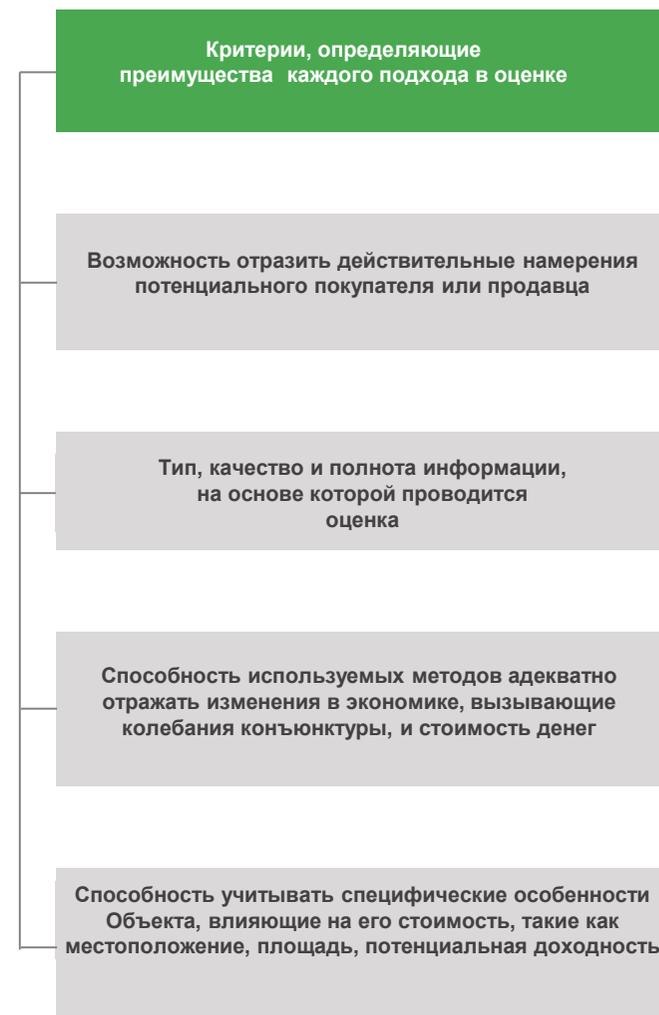
Ставка дисконтирования - это ставка дохода на инвестиции, то есть ожидаемый возврат на вложения средств в приобретение объекта недвижимости с целью его дальнейшего коммерческого использования. Подобная ставка должна быть достаточной для того, чтобы побудить инвестора купить права на будущие потоки доходов,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

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

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

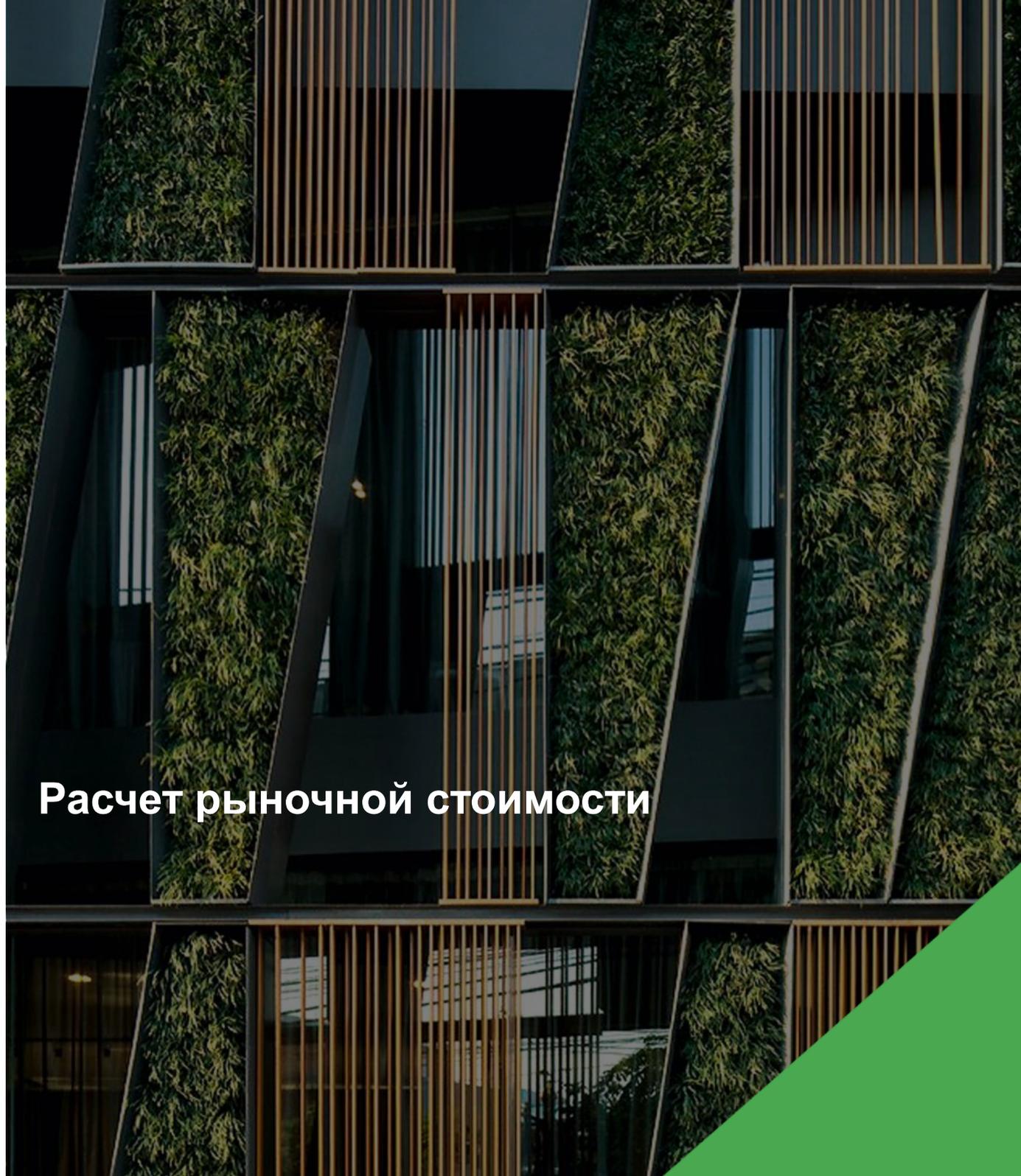
Согласование результатов

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



3

Расчет рыночной стоимости



3. Расчет рыночной стоимости

Описание Объекта оценки

Объект и оцениваемые права

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

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

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

По данным Заказчика на Дату оценки право собственности на весь земельный участок с кадастровым номером 86:10:0101212:38 общей площадью 8 846 кв. м до сих оформлено на АО «ЭК «Восток», так как до продажи Заказчику Объекта оценки (части помещений в здании) оно владело зданием целиком. Исходя из того, что Заказчик приобрел оцениваемые помещения у АО «ЭК «Восток», он получил право на долю в земельном участке, ассоциированным со зданием, в котором расположены оцениваемые помещения. Мы предполагаем, что право собственности на долю земельного участка, относящуюся к оцениваемым помещениям (~60,49%), может быть оформлено без существенных временных и финансовых затрат.

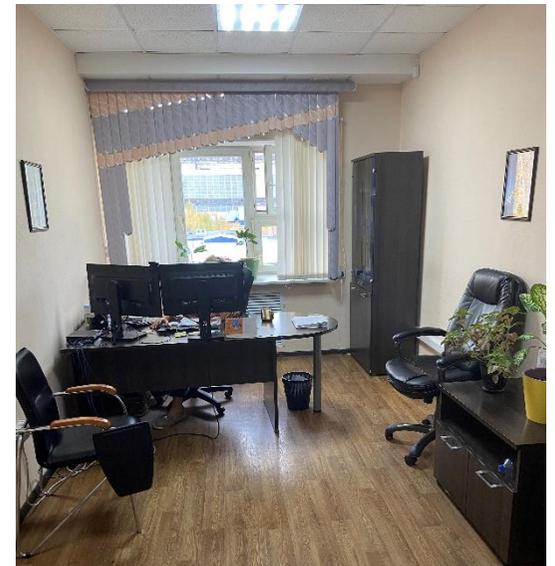
В отношении оцениваемых прав были предоставлены следующие документы:

- ▶ выписка из ЕГРН на нежилое помещение 852,9 кв. м от 12.03.2024;
- ▶ выписка из ЕГРН на нежилое помещение 751,3 кв. м от 12.03.2024;
- ▶ выписка из ЕГРН на нежилое помещение 764,1 кв. м от 12.03.2024;
- ▶ выписка из ЕГРН на земельный участок с кадастровым номером 86:10:0101212:38 от 12.03.2024.

Остаточная балансовая стоимость Объекта оценки по состоянию на 29.02.2024 составляет 68 829 348,50 руб.

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

Фотографии Объекта оценки представлены справа.



Источник: фотографии Заказчика

3. Расчет рыночной стоимости

Описание местоположения, окружения, транспортной доступности

Описание местоположения Объекта

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

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

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

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

Доступность

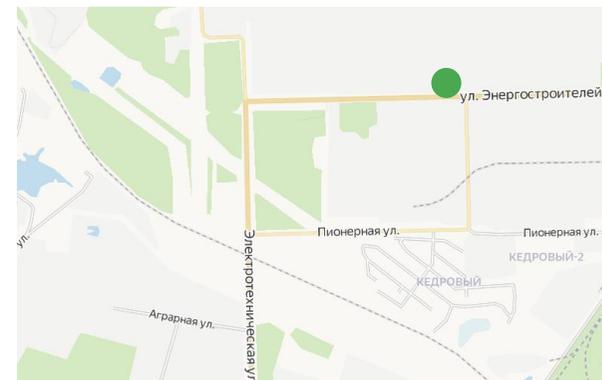
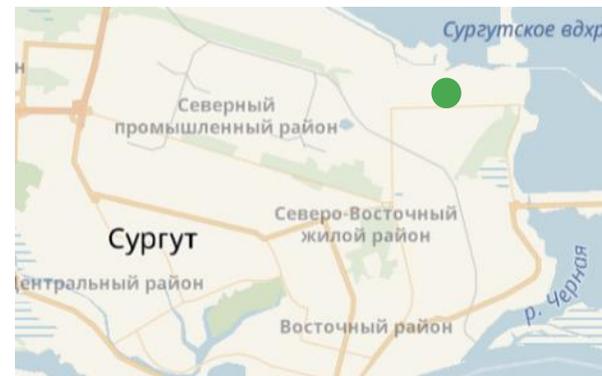
Несмотря на расположение в промышленном районе Сургута, на удалении от центра города, Объект оценки обладает хорошей транспортной доступностью благодаря расположению на первой линии ул. Энергостроителей и наличию остановки общественного транспорта в непосредственной близости.

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

Видимость

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

Местоположение Объекта оценки



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

● Объект оценки

3. Расчет рыночной стоимости

Описание Объекта оценки

Конструктивные особенности

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

В здании функционируют следующие инженерные системы:

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

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

Распределение площадей

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

Источник: данные Заказчика, анализ Исполнителя

Текущее использование

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

3. Расчет рыночной стоимости

Описание Объекта оценки

Фотографии Объекта оценки

Фотографии Объекта оценки были предоставлены Заказчиком по состоянию на сентябрь 2023 года.



Общий вид здания



Общий вид здания



Общий вид здания



Типовое офисное помещение



Типовое офисное помещение



Коридор



Лестница



Входная группа



Санузел

3. Расчет рыночной стоимости

Анализ наиболее эффективного использования

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

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

Здание расположено на первой линии ул. Энергостроителей, в промышленной зоне города (Восточный район). Ближайшее окружение Объекта оценки представлено складскими, производственными объектами, гаражами. На некотором удалении расположены частные жилые дома.

Из центра города и жилых районов до Объекта можно добраться на автобусе. Автобусная остановка расположена в 190 м от Объекта.

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

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

Анализ наиболее эффективного использования Объекта

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

Источник: анализ Исполнителя

3. Расчет рыночной стоимости

Описание выбранной методологии

Описание выбранной методологии

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

Затратный подход



Обоснование отказа от использования подхода:

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

Сравнительный подход



Обоснование отказа от использования подхода:

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

Доходный подход



Применяемый подход к оценке:

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

3. Расчет рыночной стоимости

Доходный подход

Доходный подход

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

Основные предположения финансовой модели

- ▶ Прогнозный период модели – 1 марта 2024 года - 30 сентября 2032 года;
- ▶ Интервал прогноза – 1 квартал (первый прогнозный период – один месяц);
- ▶ Денежные потоки возникают в середине кварталов. Расчеты производились в рублях.

Расчет потенциального валового дохода

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

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

В расчете после окончания долгосрочного договора аренды мы предполагаем сдачу в аренду оцениваемых помещений кабинетами площадью 30-50 кв. м. Рыночная ставка аренды определена за арендопригодную площадь таких кабинетов (без учета МОП и технических помещений) и на Дату оценки составила 4 000 руб./кв. м/год, без НДС, с учетом эксплуатационных и коммунальных расходов. Расчет рыночной ставки аренды приведен на стр. 35 Отчета.

Текущая ставка по договору в пересчете на арендопригодную площадь (1 692,4 кв. м) составляет 11 608 руб./кв. м/год, без НДС, эксплуатационных и коммунальных расходов, с учетом индексации по договору (или 14 173 руб./кв. м/год, без НДС, с учетом эксплуатационных и коммунальных расходов). Копия договора аренды с дополнительными соглашениями представлена в Приложении к отчету.

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

Макроэкономические предположения

Показатель	Март – Дек 2024	2025	2026	2027 и далее
ИПЦ России	4,0%*	5,0%	4,5%	4,0%

* Исходя из фактической инфляции за 01.01.2024 – 29.02.2024 в размере 1,3% и прогноза на 2024 год в размере 5,4%.

Источник: Центр макроэкономических прогнозов Б1.

Данные долгосрочного договора аренды

Реквизиты	№Д-ЮРИЦ-2018-0123
Арендатор	ООО «Югорский расчетно-информационный центр»
Арендваемая площадь по договору, кв. м	2 368,3
Срок действия договора аренды	01.01.2019 – 31.12.2030
Начальная ставка аренды, руб./кв. м арендопригодной площади (без МОП)/год, без НДС, эксплуатационных и коммунальных платежей	8 674
Ежегодная индексация ставки аренды с 01.01.2020	6%
Ставка аренды, руб./кв. м арендопригодной площади (без МОП)/год, без НДС, эксплуатационных и коммунальных платежей, с учетом индексации на Дату оценки	11 608

Источник: данные Заказчика

3. Расчет рыночной стоимости

Доходный подход

Расчет рыночной стоимости

Согласно п. 5.3 долгосрочного договора аренды, стороны имеют право на односторонний отказ от исполнения обязательства по договору аренды, но такое право арендатора влечет за собой необходимость выплаты арендодателю денежной суммы в размере арендной платы по договору аренды за весь срок договора, не истекший к моменту отказа от исполнения обязательств по договору аренды (на Дату оценки это ~ 162 млн руб. без НДС).

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

Дополнительно мы проанализировали отчеты о прибылях и убытках арендатора (ООО «ЮРИЦ») за 2022 год и 2023 год, согласно которым чистая прибыль составила 6,6 млн руб. и 4,8 млн руб. соответственно, то есть потенциально существует риск неисполнения ООО «ЮРИЦ» обязательств по договору аренды, так как годовая арендная плата по договору за 2024 год – 23,6 млн руб. с НДС.

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

Основным видом деятельности АО «Энергосбытовая компания «Восток» является торговля электроэнергией, а согласно отчету о прибылях и убытках выручка компании за 2022 год составляет 39,9 млрд руб., за 2023 год – 43,6 млрд руб., а чистая прибыль – 2,0 млрд руб. и 2,9 млрд руб. соответственно.

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

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

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

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

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

Учет НДС

Как правило, на рынке коммерческой недвижимости Сургута помещения выставляются в аренду/на продажу по конечным ценам. Наличие НДС в ставках аренды и ценах продажи дополнительно уточнялось в ходе интервьюирования брокеров или собственников по телефону. В случаях, когда собственник не является плательщиком НДС (компании на УСН, физические лица и проч.), также уточнялось, что указанная цена или ставка аренды отражает конечную цену сделки (то есть дополнительно на сумму НДС не увеличивается).

Исходя из того, что для большинства участников локального рынка НДС, включенный в ставки аренды или цены продаж, является расходом, так как он не может быть принят к зачету или вычету в силу их систем налогообложения, мы исходим из того, что ставки аренды или цены продаж по объектам, собственники которых не являются плательщиками НДС, эквивалентны (с точки зрения базы сравнения) ставкам аренды или ценам продаж, в которые включен НДС. То есть, когда участником сделки является компания-плательщик НДС, она сможет продать или сдать в аренду помещение по той же цене, которая сложилась на рынке, однако эта цена **будет включать НДС.**

3. Расчет рыночной стоимости

Доходный подход

Расчет рыночной ставки аренды офисных помещений

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

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
		https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/ost/ofis_20_m_356820659	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/ost/ofisnoe_pomeschenie_ost/18_do_1420_m_415762780	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/ost/ofis_20.4_m_223447342	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/ost/ofis_15_m_2074911224	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/ost/ofis_35_m_2041150429
Контакт		+7 (912) 080-59-66	+ 7 (982) 140-76-75	+7 (958) 491-79-29	+7 (912) 530-44-61	+7 (912) 530-07-41
Фото						
Ставка аренды, руб./кв. м/год		5 400	6 420	5 400	6 600	6 000
Система налогообложения		УСН	УСН	УСН	УСН	УСН
Наличие НДС		Не облагается	Не облагается	Не облагается	Не облагается	Не облагается
Эксплуатационные расходы и коммунальные платежи	Включены	Включены	Включены, в т.ч. уборка помещений арендаторов	Включены	Включены, в т.ч. уборка помещений арендаторов	Включены, в т.ч. уборка помещений арендаторов
Корректировка		0	(1 079)	0	(1 079)	(1 079)
Скорректированная ставка		5 400	5 341	5 400	5 521	4 921
Тип цены (предложение/сделка)		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		-6,9%	-6,9%	-6,9%	-6,9%	-6,9%
Скорректированная ставка		5 027	4 972	5 027	5 140	4 581
Дата предложения/сделки	01.03.2024	Актуально на Дату оценки	Актуально на Дату оценки	Актуально на Дату оценки	Актуально на Дату оценки	Актуально на Дату оценки
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка		5 027	4 972	5 027	5 140	4 581
Местоположение	ул. Энергостроителей, д. 5	ул. Пионерная, д. 7	ул. Энергостроителей, д. 4	ул. Базовая, д. 3/2	ул. Рационализаторов, д. 23	ул. Энергостроителей, д. 10
Корректировка		0%	0%	-5%	-5%	0%
Общая площадь, кв. м	от 30 до 50	20	18	от 16 до 60	от 12 до 30	от 14 до 35
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Совокупная корректировка		0%	0%	-5%	-5%	0%
Скорректированная цена		5 027	4 972	4 776	4 883	4 581
Состояние отделки	Стандартная отделка (за выездом арендатора)*	Стандартная отделка (за выездом арендатора)	Стандартная отделка (за выездом арендатора)	Стандартная отделка (за выездом арендатора)	Стандартная отделка (за выездом арендатора)	Стандартная отделка (за выездом арендатора)
Корректировка		0	0	0	0	0
Скорректированная ставка		5 027	4 972	4 776	4 883	4 581
Рыночная ставка аренды, руб./кв. м/год, с НДС, округленно		4 800				
Ставка аренды, руб./кв. м/год, без НДС		4 000				

Источник: расчеты и предположения Исполнителя

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

3. Расчет рыночной стоимости

Доходный подход

При определении ставки аренды мы применяли следующую последовательность корректировок:

Корректировка на эксплуатационные расходы и коммунальные платежи.

По результатам интервьюирования брокеров и собственников помещений было выявлено, что типичной практикой для рынка офисной недвижимости Сургута является включение в арендную ставку эксплуатационных расходов и коммунальных платежей.

Арендная ставка всех аналогов включает эксплуатационные и коммунальные расходы, поэтому корректировка к ним не применялась.

Арендная ставка аналога 2, аналога 4 и аналога 5, помимо этого, включает в себя уборку внутри помещений арендаторов, в связи с чем была применена понижающая корректировка, которая была определена на основе данных Заказчика об уровне расходов на уборку в Объекте оценки.

Корректировка на тип цены (сделка/ предложение).

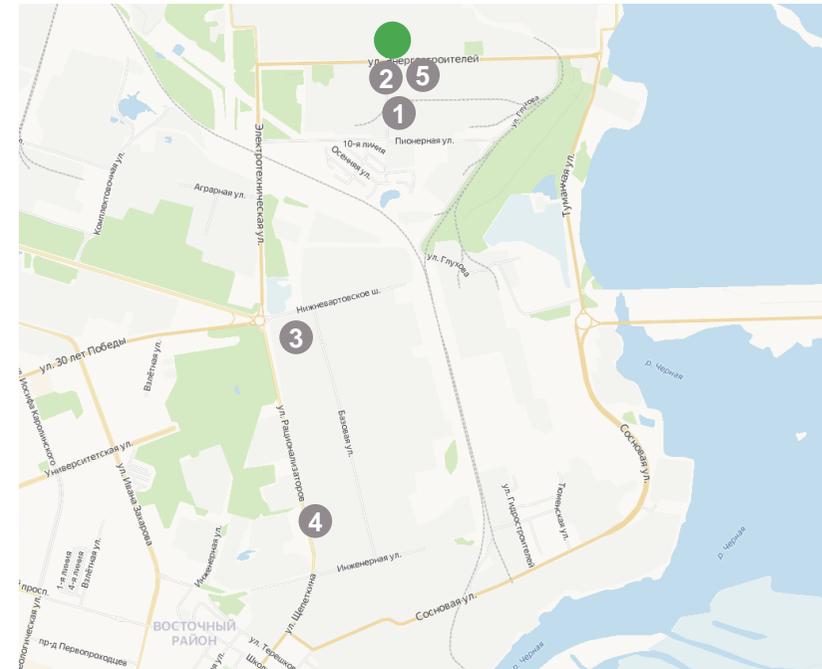
Для объектов, предлагаемых в аренду, запрашиваемые ставки, как правило, несколько выше тех, по которым фактически заключаются сделки.

Значение применяемой корректировки (-6,9%) соответствует середине диапазона, приведенного в справочнике Лейфера (табл. 275).

Корректировка на дату сделки/ предложения.

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

Расположение объектов-аналогов



Источник: yandex.ru/maps/

- **Объект оценки**
- 1** ул. Пионерная, д. 7
- 2** ул. Энергостроителей, д. 4
- 3** ул. Базовая, д. 3/2
- 4** ул. Рационализаторов, д. 23
- 5** ул. Энергостроителей, д. 10

3. Расчет рыночной стоимости

Доходный подход

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

Аналоги 1, 2 и 5, как и Объект оценки, находятся в промышленной зоне на удалении от центра города, поэтому корректировка к их ставкам не применялась. Аналоги 3 и 4 имеют лучшую транспортную доступность относительно центра города, в связи с чем к их ставкам была применена понижающая корректировка в размере 5%.

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

Источник: анализ Исполнителя

Корректировка на площадь

Данная корректировка позволяет учесть различия ставок аренды Объекта оценки и объектов-аналогов, связанные с разным масштабом сделок.

Согласно анализу рынка, проведенному Исполнителем, в сегменте, к которому относится Объект оценки, для анализируемого диапазона площадей зависимость между ставкой аренды и площадью не наблюдается.

Адрес	Ссылка	Доступные площади	Ставка аренды, руб./кв. м/год, с НДС
Нижневартовское ш., д. 3/7	surgut.cian.ru/rent/commercial/244031280/	от 16 до 70 кв. м	6 000
ул. Энергостроителей, д. 10	avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_35_m_2041150429	от 12 до 35 кв. м	6 000
ул. Базовая, д. 3/2	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_20.4_m_2234473422	от 16 до 60 кв. м	5 400
ул. Рационализаторов, д. 23	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_15_m_2074911224	от 12 до 30 кв. м	6 600

Источник: анализ Исполнителя

Учитывая, что площади Объекта оценки и аналогов имеют небольшой разброс (30-50 кв. м и 12-70 кв. м соответственно), мы сочли возможным не применять корректировку на площадь.

Корректировка на отделку и состояние помещений.

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

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

3. Расчет рыночной стоимости

Доходный подход

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

Расчет действительного валового дохода от аренды

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

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

Мы предполагаем стабилизированную недозагрузку на уровне 10%.

График сдачи помещений в аренду после окончания долгосрочного договора

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

Источник: анализ Исполнителя

Расчет чистого операционного дохода

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

Операционные расходы

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

Эксплуатационные и коммунальные расходы. Согласно действующему договору аренды, арендатор самостоятельно несет расходы на эксплуатацию помещений и коммунальные расходы.

Следовательно, в расчетах мы предполагаем, что до конца договора аренды арендодатель не несет эксплуатационные и коммунальные расходы.

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

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

Прогнозные эксплуатационные и коммунальные расходы

Статья расходов	2024 г. руб./кв. м/год, без НДС
Эксплуатационные расходы	
Охрана и безопасность	753
Клининг (МОП и помещения арендаторов)	643
Вывоз мусора	39
Вывоз снега	199
ТО ОПС, видеонаблюдения	17
Коммунальные расходы	
Электроснабжение	404
Отопление	159
Водоснабжение	7
Водоотведение	60
Обслуживание инженерных систем	10
Итого расходы, руб./кв. м общей площади/год	2 292
Итого расходы, приходящиеся на оцениваемые помещения, руб.	5 428 352
Итого расходы, руб./кв. м арендопригодной площади, округленно	3 207
Итого расходы, руб./кв. м арендопригодной площади с учетом уборки только МОП	2 565

Источник: данные Заказчика, анализ Исполнителя

На долю оцениваемых помещений приходится 79% от общей площади здания, соответственно, расходы, относящиеся к данным помещениям, в 2024 году составляют 5 428 352 руб./год, без НДС.

3. Расчет рыночной стоимости

Доходный подход

Поскольку типичной практикой на рынке офисной недвижимости Сургута является то, что уборка внутри помещений арендаторов не включена в ставку аренды, мы рассчитали долю МОП согласно экспликациям помещений, предоставленным Заказчиком. Доля МОП в оцениваемых помещениях составила 29%, таким образом, затраты на уборку МОП в 2024 г. определены на уровне 257 руб./кв. м, без НДС.

Таким образом, в 2024 году прогнозные расходы составляют 2 565 руб./кв. м арендопригодной площади в год, без НДС.

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

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

- ▶ Поскольку затраты на охрану и уборку по сути представляют собой затраты на персонал (охранники, уборщики), то они существенно зависят от уровня заработной платы. К данным статьям расходов применяется прогнозный рост номинальной заработной платы за 2024-2026 гг., определенный по данным ЦБ РФ. После 2026 года применяется уровень ИПЦ.
- ▶ Коммунальные и прочие эксплуатационные расходы: на уровне прогнозного ИПЦ.

Индексация эксплуатационных и коммунальных расходов

	Доля в расходах	2025	2026	2027 и далее
Охрана и уборка	48%	7,0%	6,1%	4,0%
Коммунальные услуги и Прочие эксплуатационные расходы	52%	5,0%	4,5%	4,0%
Средневзвешенный рост		6,0%	5,3%	4,0%

Источник: анализ Исполнителя

собственности на часть земельного участка с кадастровым номером 86:10:0101212:38 общей площадью 8 846 кв. м не оформлено. Мы предполагаем, что права на земельный участок (исходя из доли оцениваемых помещений в здании) могут быть оформлены без существенных временных и финансовых затрат.

Помимо здания, в котором расположены оцениваемые помещения, на участке расположено здание ресторана. Таким образом, доля земельного участка, относимая к оцениваемым помещениям, по данным Заказчика, составляет примерно 60,49% (или 5 351 кв. м).

По данным выписки из ЕГРН от 12.03.2024, вид разрешенного использования земельного участка: «под нежилое здание с учетом функционального назначения». Земельный налог рассчитывается исходя из следующего вида разрешенного использования: «земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок».

В расчет заложено предположение о росте величины земельных платежей ввиду переоценки кадастровой стоимости земельного участка 1 раз в 4 года на величину накопленного роста цен (ставок аренды) на офисном рынке Сургута.

В соответствии с решением Сургутской городской думы от 26 октября 2005 г. №505-III ГД (с учетом изменений) ставка земельного налога с 2024 г. составляет 1,5%.

Расчет земельных платежей, 2024 г.

Показатель	Значение
Кадастровый номер	86:10:0101212:38
Категория	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Под нежилое здание с учетом функционального назначения
Общая площадь земельного участка, кв. м	8 846
Кадастровая стоимость, руб.	21 717 195,38
Доля, относимая к Объекту оценки	~60,49% (~5 350,95 кв. м)
Ставка земельного налога, %	1,5%
Земельные платежи, руб./год	197 051

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

3. Расчет рыночной стоимости

Доходный подход

Налог на имущество.

Согласно закону Ханты-Мансийского АО – Югры от 29.11.2010 №190-оз «О налоге на имущество организаций», налоговая база для нежилых помещений, назначение, разрешенное использование или наименование которых в соответствии со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости, или документами технического учета (инвентаризации) объектов недвижимости предусматривает размещение офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания, либо которые фактически используются для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания, определяется как кадастровая стоимость, а налоговая ставка составляет 2% от кадастровой стоимости.

По данным Росреестра в соответствии с приказом № 52-нп от 20.11.2023 «Об утверждении результатов кадастровой стоимости зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры», с 01.01.2024 кадастровая стоимость оцениваемых помещений составляет:

Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Кадастровая стоимость, руб.
86:10:0101212:1200	852,9	8 738 421,07
86:10:0101212:1201	751,3	7 697 474,20
86:10:0101212:1202	764,1	7 828 617,11
Всего	2 368,3	24 264 512,38

Источник: данные Заказчика, выписка ЕГРН

Соответственно, налог на имущество составляет 485 290 руб./год.

В расчетах заложено предположение о росте величины налога на имущество ввиду переоценки кадастровой стоимости 1 раз в 4 года на величину накопленного роста цен (ставок аренды) на офисном рынке Сургута.

Страховые платежи.

Сумма страховых платежей определена на уровне фактических платежей по договору страхования № 43912/919/500073/23 от 19.05.2023 и составила 47 000 руб./год. Страховые платежи считаются неизменными в течение прогнозного периода.

Фонд капитальных затрат.

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

Брокерская комиссия.

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

3. Расчет рыночной стоимости

Доходный подход

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

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

При расчете терминальной стоимости Объекта оценки мы использовали ставку капитализации 13,25% (для денежного потока до налогообложения). Расчет ставки капитализации приведен на следующей странице Отчета.

Расходы на продажу

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

Показатель	Значение	Расчет показателя
Рыночная ставка аренды в терминальном году, руб./кв. м/год [1]	5 827	рыночная ставка аренды (4 000 руб./кв. м/год) * накопленный рост рынка (1,46)
Арендопригодная площадь Объекта оценки, кв. м [2]	1 692,4	
Потенциальный валовый доход [3]	9 862 090	[1] * [2]
Потери от недозагрузки [4]	(986 209)	[3] * уровень недозагрузки (10%)
Действительный валовый доход [5]	8 875 881	[3] + [4]
Операционные расходы [6]	(7 079 114)	[7] + [8] + [9] + [10]
Эксплуатационные и коммунальные расходы [7]	(6 220 352)	эксплуатационные и коммунальные расходы (2 565 руб./кв. м/год) * [2] * накопленный рост (1,43)
Земельные платежи [8]	(243 756)	кадастровая стоимость земельного участка (21 717 195,38 руб.) * доля земельного участка (60,49%) * накопленный рост кадастровой стоимости (1,24) * налоговая ставка (1,5%)
Расходы на страхование [9]	(47 000)	договор страхования № 43912/919/500073/23 от 19.05.2023
Налог на имущество [10]	(568 006)	кадастровая стоимость помещений (24 264 512,38 руб.) * ставка налога на имущество (2,0%) * накопленный рост кадастровой стоимости (1,17)
Чистый операционный доход [11]	1 796 767	[5] + [6]
Брокерская комиссия за сдачу в аренду [12]	(147 931)	([3] + [4]) * брокерская комиссия (8,33%) / срок смены арендаторов (5 лет)
Фонд капитальных затрат [13]	(98 686)	[3] * капитальный резерв (1%)
Чистый денежный поток [14]	1 550 149	[11] + [12] + [13]
Терминальная стоимость [15]	11 699 240	[14] / ставка капитализации (13,25%)
Брокерская комиссия за продажу [16]	(116 992)	[15] * брокерская комиссия (1%)
Итого, доход от продажи Объекта в терминальном периоде, руб.	11 582 247	[15] + [16]

Источник: анализ Исполнителя

3. Расчет рыночной стоимости

Доходный подход

Расчет ставок капитализации и дисконтирования

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

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

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

Брокер	Москва		
		Диапазон	Среднее
Nikoliers	4 кв. 2023 г.	9,5% – 10,5%	10,00%
CORE XP	4 кв. 2023 г.	10% - 11%	10,50%
IBC RE	4 кв. 2023 г.	10,5% - 12%	11,25%
NF Group	4 кв. 2023 г.	10% - 11%	10,50%
Среднее, округленно			10,5%

Источник: данные брокерских компаний

Поправка на регион расположения

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

Источник: данные брокерских агентств, анализ исполнителя
*в соответствии с данными Nikoliers и IBC RE

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

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

Источник: данные брокерских агентств, анализ исполнителя

Таким образом, ставка текущая капитализации для г. Сургут может быть определена на уровне 14,25% (ставка капитализации для прочих регионов в размере 12,5% плюс поправка на класс в размере 1,75%). Терминальная ставка капитализации определена на уровне 13,25%, поскольку мы предполагаем, что к концу прогнозного периода произойдет постепенное восстановление экономики и компрессия (снижение) ставок капитализации на 1%.

Расчет ставок капитализации и дисконтирования

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

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

3. Расчет рыночной стоимости

Доходный подход

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

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

$$R = r - g, \text{ где}$$

R – ставка капитализации;

r – ставка дисконтирования;

g – среднегодовой рост рынка недвижимости.

Среднегодовой рост рынка был рассчитан как среднее геометрическое за прогнозный период модели и составил 4,23%.

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

Таким образом, используемая в расчете ставка дисконтирования составляет 19,5%.

3. Расчет рыночной стоимости

Доходный подход

Прогноз денежных потоков, руб.

Номер периода	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Начало периода	1 мар 24	1 апр 24	1 июл 24	1 окт 24	1 янв 25	1 апр 25	1 июл 25	1 окт 25	1 янв 26	1 апр 26	1 июл 26
Конец периода	31 мар 24	30 июн 24	30 сен 24	31 дек 24	31 мар 25	30 июн 25	30 сен 25	31 дек 25	31 мар 26	30 июн 26	30 сен 26
Потенциальный валовой доход											
по действующим договорам	1 663 896	4 884 341	4 938 015	4 938 015	5 134 535	5 191 586	5 248 636	5 248 636	5 442 607	5 503 081	5 563 554
по новым договорам											
Итого, потенциальный валовой доход	1 663 896	4 884 341	4 938 015	4 938 015	5 134 535	5 191 586	5 248 636	5 248 636	5 442 607	5 503 081	5 563 554
Потери от неполной загруженности помещений											
Итого, потери платежей											
Действительный валовой доход	1 663 896	4 884 341	4 938 015	4 938 015	5 134 535	5 191 586	5 248 636	5 248 636	5 442 607	5 503 081	5 563 554
Операционные расходы											
Эксплуатационные и коммунальные расходы											
Земельные платежи	(16 690)	(48 994)	(49 532)	(49 532)	(48 588)	(49 128)	(49 668)	(49 668)	(48 588)	(49 128)	(49 668)
Расходы на страхование	(3 981)		(11 750)	(11 750)	(11 750)	(11 750)	(11 750)	(11 750)	(11 750)	(11 750)	(11 750)
Налог на имущество		(121 323)	(121 323)	(121 323)	(121 323)	(121 323)	(121 323)	(121 323)	(121 323)	(121 323)	(121 323)
Итого, операционные расходы	(20 671)	(170 316)	(182 605)	(182 605)	(181 660)	(182 200)	(182 740)	(182 740)	(181 660)	(182 200)	(182 740)
Чистый операционный доход	1 643 225	4 714 025	4 755 410	4 755 410	4 952 875	5 009 385	5 065 896	5 065 896	5 260 947	5 320 881	5 380 814
Прочие расходы											
Брокерская комиссия за сдачу в аренду											
Фонд капитальных затрат	(5 765)	(17 000)	(17 224)	(17 452)	(17 682)	(17 899)	(18 119)	(18 341)	(18 566)	(18 772)	(18 979)
Итого, прочие расходы	(5 765)	(17 000)	(17 224)	(17 452)	(17 682)	(17 899)	(18 119)	(18 341)	(18 566)	(18 772)	(18 979)
Чистый денежный поток до налогообложения	1 637 460	4 697 025	4 738 186	4 737 958	4 935 193	4 991 486	5 047 777	5 047 555	5 242 381	5 302 109	5 361 835
Фактор дисконтирования	0,9925	0,9634	0,9213	0,8809	0,8427	0,8063	0,7711	0,7372	0,7052	0,6748	0,6453
Дисконтированный денежный поток	1 625 128	4 524 999	4 365 420	4 173 665	4 158 672	4 024 487	3 892 236	3 721 281	3 697 125	3 577 786	3 460 170
Стоимость Объекта оценки на Дату оценки, руб., без НДС, округленно	88 000 000										

Источник: анализ Исполнителя

3. Расчет рыночной стоимости

Доходный подход

Прогноз денежных потоков, руб. (продолжение)

Номер периода	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
Начало периода	1 окт 26	1 янв 27	1 апр 27	1 июл 27	1 окт 27	1 янв 28	1 апр 28	1 июл 28	1 окт 28	1 янв 29	1 апр 29	1 июл 29
Конец периода	31 дек 26	31 мар 27	30 июн 27	30 сен 27	31 дек 27	31 мар 28	30 июн 28	30 сен 28	31 дек 28	31 мар 29	30 июн 29	30 сен 29
Потенциальный валовой доход												
по действующим договорам	5 563 554	5 769 164	5 833 266	5 897 368	5 897 368	6 166 368	6 166 368	6 234 130	6 234 130	6 482 233	6 554 257	6 626 282
по новым договорам												
Итого, потенциальный валовой доход	5 563 554	5 769 164	5 833 266	5 897 368	5 897 368	6 166 368	6 166 368	6 234 130	6 234 130	6 482 233	6 554 257	6 626 282
Потери от неполной загруженности помещений												
Итого, потери платежей												
Действительный валовой доход	5 563 554	5 769 164	5 833 266	5 897 368	5 897 368	6 166 368	6 166 368	6 234 130	6 234 130	6 482 233	6 554 257	6 626 282
Операционные расходы												
Эксплуатационные и коммунальные расходы												
Земельные платежи	(49 668)	(51 167)	(51 735)	(52 304)	(52 304)	(51 594)	(51 594)	(52 161)	(52 161)	(51 167)	(51 735)	(52 304)
Расходы на страхование	(11 750)	(11 750)	(11 750)	(11 750)	(11 750)	(11 750)	(11 750)	(11 750)	(11 750)	(11 750)	(11 750)	(11 750)
Налог на имущество	(121 323)	(121 323)	(121 323)	(121 323)	(121 323)	(121 383)	(121 383)	(121 383)	(121 383)	(121 383)	(121 383)	(121 383)
Итого, операционные расходы	(182 740)	(184 239)	(184 808)	(185 376)	(185 376)	(184 727)	(184 727)	(185 294)	(185 294)	(184 300)	(184 869)	(185 437)
Чистый операционный доход	5 380 814	5 584 925	5 648 458	5 711 991	5 711 991	5 981 640	5 981 640	6 048 835	6 048 835	6 297 932	6 369 389	6 440 845
Прочие расходы												
Брокерская комиссия за сдачу в аренду												
Фонд капитальных затрат	(19 189)	(19 402)	(19 593)	(19 786)	(19 981)	(20 178)	(20 377)	(20 577)	(20 780)	(20 985)	(21 192)	(21 401)
Итого, прочие расходы	(19 189)	(19 402)	(19 593)	(19 786)	(19 981)	(20 178)	(20 377)	(20 577)	(20 780)	(20 985)	(21 192)	(21 401)
Чистый денежный поток до налогообложения	5 361 625	5 565 523	5 628 865	5 692 205	5 692 010	5 961 462	5 961 263	6 028 258	6 028 055	6 276 947	6 348 197	6 419 444
Фактор дисконтирования	0,6170	0,5902	0,5647	0,5401	0,5164	0,4939	0,4724	0,4518	0,4320	0,4132	0,3954	0,3781
Дисконтированный денежный поток	3 308 208	3 284 934	3 178 862	3 074 324	2 939 322	2 944 100	2 816 192	2 723 542	2 603 946	2 593 746	2 509 918	2 427 308

Источник: анализ Исполнителя

3. Расчет рыночной стоимости

Доходный подход

Прогноз денежных потоков, руб. (продолжение)

Номер периода	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35
Начало периода	1 окт 29	1 янв 30	1 апр 30	1 июл 30	1 окт 30	1 янв 31	1 апр 31	1 июл 31	1 окт 31	1 янв 32	1 апр 32	1 июл 32
Конец периода	31 дек 29	31 мар 30	30 июн 30	30 сен 30	31 дек 30	31 мар 31	30 июн 31	30 сен 31	31 дек 31	31 мар 32	30 июн 32	30 сен 32
Потенциальный валовой доход												
по действующим договорам	6 626 282	6 871 167	6 947 513	7 023 859	7 023 859							
по новым договорам						2 238 646	2 285 823	2 333 713	2 356 708	2 347 629	2 370 761	2 420 430
Итого, потенциальный валовой доход	6 626 282	6 871 167	6 947 513	7 023 859	7 023 859	2 238 646	2 285 823	2 333 713	2 356 708	2 347 629	2 370 761	2 420 430
Потери от неполной загрузки помещений						(1 902 849)	(1 600 076)	(1 283 542)	(942 683)	(586 907)	(237 076)	(242 043)
Итого, потери платежей						(1 902 849)	(1 600 076)	(1 283 542)	(942 683)	(586 907)	(237 076)	(242 043)
Действительный валовой доход	6 626 282	6 871 167	6 947 513	7 023 859	7 023 859	335 797	685 747	1 050 171	1 414 025	1 760 722	2 133 685	2 178 387
Операционные расходы												
Эксплуатационные и коммунальные расходы						(1 411 989)	(1 441 746)	(1 471 951)	(1 486 455)	(1 480 728)	(1 495 319)	(1 526 647)
Земельные платежи	(52 304)	(51 167)	(51 735)	(52 304)	(52 304)	(60 146)	(60 814)	(61 482)	(61 482)	(60 648)	(60 648)	(61 314)
Расходы на страхование	(11 750)	(11 750)	(11 750)	(11 750)	(11 750)	(11 750)	(11 750)	(11 750)	(11 750)	(11 750)	(11 750)	(11 750)
Налог на имущество	(121 383)	(121 383)	(121 383)	(121 383)	(121 383)	(121 383)	(121 383)	(121 383)	(121 383)	(142 001)	(142 001)	(142 001)
Итого, операционные расходы	(185 437)	(184 300)	(184 869)	(185 437)	(185 437)	(1 605 268)	(1 635 693)	(1 666 567)	(1 681 071)	(1 695 128)	(1 709 718)	(1 741 712)
Чистый операционный доход	6 440 845	6 686 866	6 762 644	6 838 422	6 838 422	(1 269 472)	(949 946)	(616 396)	(267 046)	65 594	423 967	436 675
Прочие расходы												
Брокерская комиссия за сдачу в аренду					(112 380)	(113 487)	(114 605)	(115 734)	(116 875)	(118 026)		
Фонд капитальных затрат	(21 611)	(21 824)	(22 039)	(22 257)	(22 476)	(22 697)	(22 921)	(23 147)	(23 375)	(23 605)	(23 838)	(24 073)
Итого, прочие расходы	(21 611)	(21 824)	(22 039)	(22 257)	(134 856)	(136 184)	(137 526)	(138 881)	(140 250)	(141 632)	(23 838)	(24 073)
Чистый денежный поток до налогообложения	6 419 233	6 665 042	6 740 605	6 816 165	6 703 566	(1 405 656)	(1 087 472)	(755 277)	(407 296)	(76 038)	400 129	412 602
Фактор дисконтирования	0,3615	0,3458	0,3309	0,3165	0,3026	0,2894	0,2769	0,2648	0,2532	0,2422	0,2317	0,2215
Дисконтированный денежный поток	2 320 721	2 304 978	2 230 452	2 157 012	2 028 293	(406 844)	(301 160)	(200 034)	(103 138)	(18 414)	92 694	91 412

Источник: анализ Исполнителя

3. Расчет рыночной стоимости

Доходный подход

Прогноз денежных потоков, руб. (продолжение)

Номер периода	36	37	38	39
Начало периода	1 окт 32	1 янв 33	1 апр 33	1 июл 33
Конец периода	31 дек 32	31 мар 33	30 июн 33	30 сен 33
Потенциальный валовой доход				
по действующим договорам				
по новым договорам	2 444 280	2 421 320	2 472 347	2 524 144
Итого, потенциальный валовой доход	2 444 280	2 421 320	2 472 347	2 524 144
Потери от неполной загруженности помещений	(244 428)	(242 132)	(247 235)	(252 414)
Итого, потери платежей	(244 428)	(242 132)	(247 235)	(252 414)
Действительный валовой доход	2 199 852	2 179 188	2 225 112	2 271 729
Операционные расходы				
Эксплуатационные и коммунальные расходы	(1 541 689)	(1 527 208)	(1 559 392)	(1 592 062)
Земельные платежи	(61 314)	(60 146)	(60 814)	(61 482)
Расходы на страхование	(11 750)	(11 750)	(11 750)	(11 750)
Налог на имущество	(142 001)	(142 001)	(142 001)	(142 001)
Итого, операционные расходы	(1 756 755)	(1 741 105)	(1 773 958)	(1 807 296)
Чистый операционный доход	443 097	438 083	451 154	464 433
Прочие расходы				
Брокерская комиссия за сдачу в аренду	(36 983)	(36 983)	(36 983)	(36 983)
Фонд капитальных затрат	(24 310)	(24 549)	(24 791)	(25 036)
Итого, прочие расходы				
Терминальная стоимость	11 699 240			
Брокерская комиссия за продажу	(116 992)			
Итого, доход от продажи Объекта	11 582 247			
Чистый денежный поток до налогообложения	11 582 247			
Фактор дисконтирования	0,2166			
Дисконтированный денежный поток	2 509 110			

Источник: анализ Исполнителя

Стоимость Объекта на Дату оценки, полученная в рамках доходного подхода

88 000 000 руб.

Значение стоимости приведено округленно, не включая НДС.

3. Расчет рыночной стоимости

Согласование результатов и вывод о стоимости

Согласование результатов и вывод о стоимости

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

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

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

Согласование результатов

Подход	Стоимость, руб., без НДС	Вес подхода	Итоговая рыночная стоимость, руб., без НДС, округленно
Затратный	Не применялся	-	
Сравнительный	Не применялся	-	88 000 000
Доходный	88 000 000	100%	

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

88 000 000 (Восемьдесят восемь миллионов) рублей

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

Этаж	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1 этаж	852,9	31 691 593,1
2 этаж	751,3	27 916 395,7
3 этаж	764,1	28 392 011,2
Итого	2 368,3	88 000 000

4

Приложения



4. Приложение

Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране

Макроэкономические факторы оказывают значительное влияние на развитие всех сегментов рынка недвижимости. В связи с этим, в этой части Отчета мы описываем важнейшие глобальные тенденции и состояние экономики РФ в январе-феврале 2024 года в контексте их влияния на российский рынок недвижимости.

Экономическая ситуация

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

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

Ожидаемый рост валового внутреннего продукта

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

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

Денежная масса

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

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

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

Инфляция

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

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

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

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

Уровень безработицы

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

4. Приложение

Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране

Уровень безработицы (продолжение)

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

Индекс промышленного производства

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

Цены на нефть

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

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

Курс доллара

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

Банковский сектор и кредитование

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

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

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

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

Прогноз макроэкономических показателей

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

Макроэкономические предположения

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

Источник: центр макроэкономических прогнозов Б 1

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

Ретроспективные данные также должны трактоваться с осторожностью.

4. Приложение

Обзор рынка офисной недвижимости Сургута

Предложение объектов в аренду

По данным агрегаторов предложений коммерческой недвижимости, по состоянию на конец 1 квартала 2024 г. в Сургуте в аренду предлагается 68 офисных помещений общей площадью около 6,3 тыс. кв. м без учета помещений свободного назначения, расположенных на первых этажах.

Большая часть (81%) предложений по аренде сконцентрирована в сегменте до 100 кв. м. Крупные блоки более 500 кв. м занимают менее 5% совокупного предложения.

В Центральном и Северном промышленном районах сфокусировано свыше половины предложений. На Восточный район приходится только 15 объектов, большинство из которых – небольшие блоки площадью до 60 кв. м в административных зданиях, расположенных в промышленной зоне.

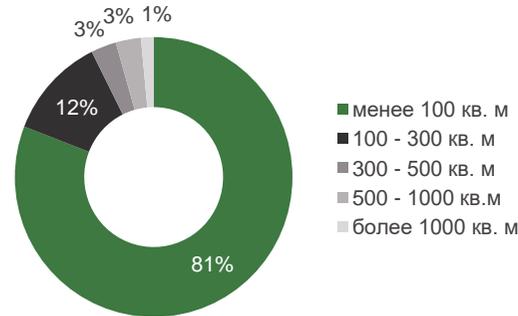
68 офисных помещений

Общее количество объектов, предлагаемых в аренду

6,3 тыс. кв. м

Общая площадь объектов, предлагаемых в аренду

Распределение предложений по аренде по площади



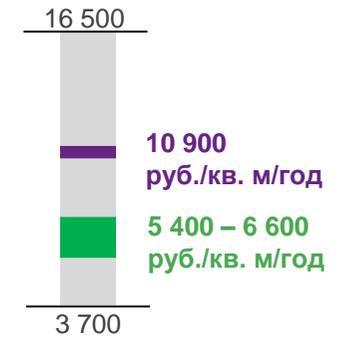
Источник: анализ Исполнителя

Коммерческие условия (аренда)

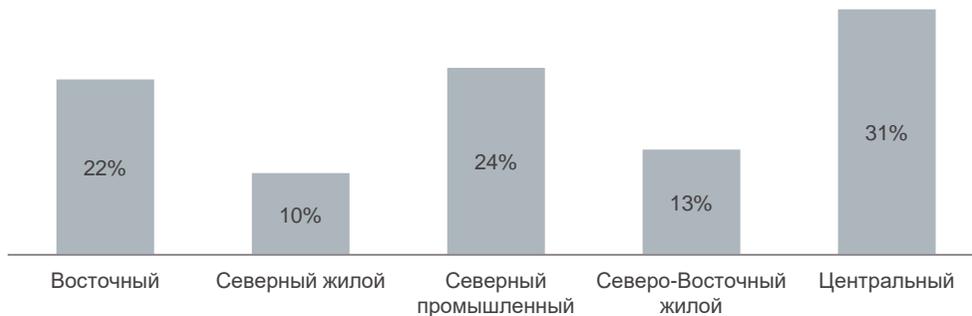
Наибольшие ставки аренды характерны для помещений с качественным ремонтом, расположенных в центре города и обладающих хорошей пешеходной и транспортной доступностью. Наименьшая ставка аренды характерна, как правило, для помещений, расположенных на окраине города, в спальных или промышленных районах.

По данным агрегаторов предложений коммерческой недвижимости, офисные помещения в марте 2024 года предлагались в аренду от 3 700 до 16 500 руб./кв. м/год, с НДС, при этом средневзвешенная ставка аренды составила 10 900 руб./кв. м/год, с НДС.

Запрашиваемая ставка аренды кабинетов в промышленных зонах города, расположенных в административных зданиях невысокого класса варьируется от 5 400 до 6 600 руб./кв. м/год, с НДС.

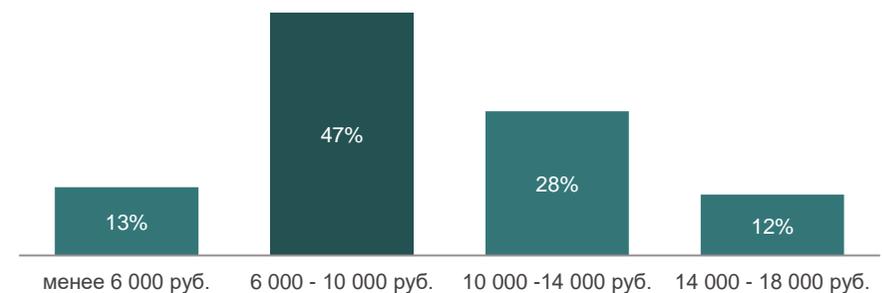


Распределение предложений об аренде исходя из локации



Источник: анализ Исполнителя

Распределение предложений по ставке аренды, руб./кв. м/год



Источник: анализ Исполнителя

4. Приложение

Обзор рынка офисной недвижимости Сургута

Предложение объектов в продажу

По данным агрегаторов предложений коммерческой недвижимости, по состоянию на конец 1 квартала 2024 г. в Сургуте к продаже предлагается 18 офисных помещений общей площадью около 9,6 тыс. кв. м без учета помещений свободного назначения, расположенных на первых этажах. Большая часть (56%) предложений по продаже сконцентрирована в сегменте 200 - 500 кв. м и более 500 кв. м. Наименьшую долю занимают блоки площадью 50 – 100 кв. м, доля которых составляет 11% совокупного предложения. Медианная предлагаемая к продаже площадь составляет 237 кв. м. В Северном промышленном районе сфокусировано свыше половины предложений о продаже. На Восточный район приходится только 3 объекта - блоки площадью 323 кв. м, 850 кв. м и 1 279 кв. м в административных зданиях, расположенных в промышленной зоне.

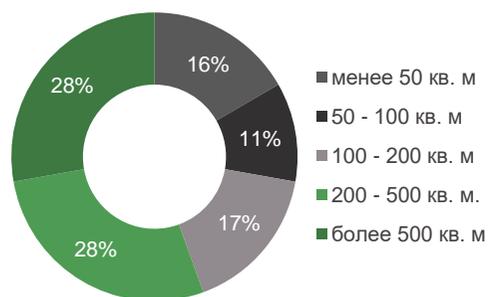
18 офисных помещений

Общее количество объектов, предлагаемых к продаже

9,6 тыс. кв. м

Общая площадь объектов, предлагаемых к продаже

Распределение предложений о продаже в разрезе площади



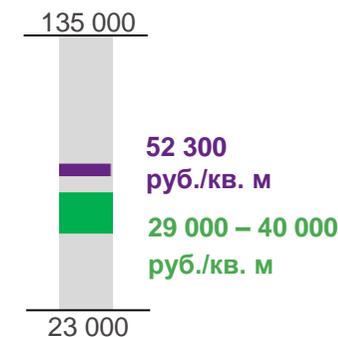
Источник: анализ Исполнителя

Коммерческие условия (продажа)

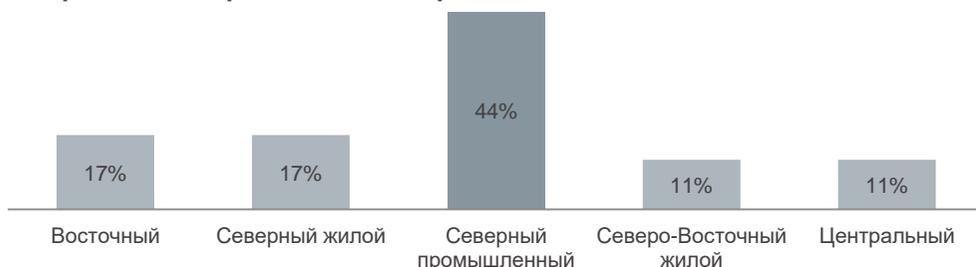
Наибольшие цены характерны для помещений с качественным ремонтом, расположенных в центре города и обладающих хорошей пешеходной и транспортной доступностью. Наименьшие цены характерны, как правило, для помещений, расположенных на окраине города, в спальных или промышленных районах.

По данным агрегаторов предложений коммерческой недвижимости, офисные помещения в марте 2024 года предлагались к продаже от 23 до 135 тыс. руб./кв. м с НДС, при этом средневзвешенная стоимость составила 52 300 руб./ кв. м с НДС.

Запрашиваемая цена продажи помещений в промышленных зонах города, расположенных в административных зданиях невысокого класса варьируется от 29 000 до 40 000 руб./кв. м, с НДС.

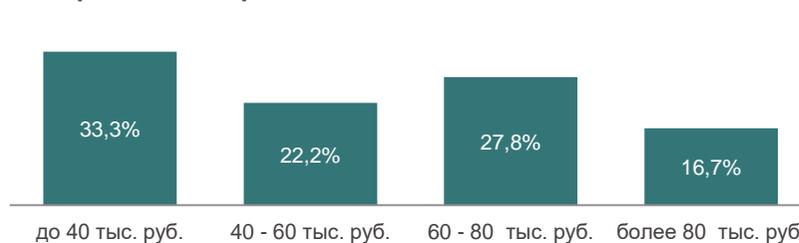


Распределение предложений о продаже исходя из локации



Источник: анализ Исполнителя

Распределение предложений по стоимости



Источник: анализ Исполнителя

4. Приложение

Обзор рынка офисной недвижимости Сургута

Ценообразующие факторы

Основные факторы, влияющие на цены продаж и ставки аренды офисной недвижимости в Сургуте, приведены в таблице

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

Источник: анализ Исполнителя

4. Приложения

Перечень использованных материалов

Перечень файлов, предоставленных Заказчиком

Данные Заказчика	Размер, байт	Данные Заказчика	Размер, байт	Данные Заказчика	Размер, байт
20181227_ДС_аренда_Энергостроителей.pdf	4 479 612	IMG_1023.JPG	3 869 994	IMG_1040.JPG	3 844 063
20201228_ДС_Договор_аренды_(НПФП-ЮРИЦ).pdf	254 499	IMG_1024.JPG	3 060 145	IMG_1041.JPG	3 505 861
9.20181213 Дог аренды Энергостроителей №Д-ЮРИЦ-2018-0123 от 13.12.18 (НПФ - ЮРИЦ).pdf	15 173 574	IMG_1025.JPG	3 487 688	IMG_1042.JPG	3 644 623
Техпаспорт Энергостроителей 5.pdf	7 357 541	IMG_1026.JPG	3 693 421	IMG_1043.JPG	4 488 260
1с.Альфастрахование Договор №43912_919_500073_23 от 19.05.23 Сургут.pdf	557 168	IMG_1027.JPG	3 565 890	IMG_1044.JPG	3 397 255
20240312_Выписка_ЕГРН_Сургут, Энергостроителей 5 (земля).pdf	425 286	IMG_1028.JPG	2 998 178	IMG_1045.JPG	3 172 589
20240312_Выписка_ЕГРН_Сургут, Энергостроителей 5 (этаж 1).pdf	3 376 666	IMG_1029.JPG	3 249 887	S45C-924040114170_upd.pdf	1 078 436
20240312_Выписка_ЕГРН_Сургут, Энергостроителей 5 (этаж 2).pdf	1 752 859	IMG_1030.JPG	3 625 017		
20240312_Выписка_ЕГРН_Сургут, Энергостроителей 5 (этаж 3).pdf	1 815 495	IMG_1031.JPG	4 471 748		
Балансовая стоимость 29.02.2024.xlsx	12 481	IMG_1034.JPG	3 757 204		
Стоимость имущества 29022024.xlsx	15 982	IMG_1035.JPG	3 713 570		
Сургут Отчетность 2023 ЮРИЦ.pdf	707 541	IMG_1036.JPG	4 325 905		
Расходы по адресу г. Сургут ул. Энергостроителей д 5 на 2023 факт и 2024 план.xlsx	18 006	IMG_1037.JPG	3 827 094		
Отчетность 2023 Восток.pdf	239 794	IMG_1038.JPG	3 701 359		
Д-В-2020-5186.pdf	1 025 103	IMG_1039.JPG	3 721 863		

4. Приложения

Перечень использованных материалов

Нормативно-правовые акты

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

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

Налоговый кодекс РФ

Гражданский кодекс РФ

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

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

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

Учебно-методическая литература

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

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

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

www.cian.ru

www.domofond.ru

www.surgut.etagi.com

www.surgut.restate.ru

www.nikoliersdom.ru

www.ricci.ru

www.kf.expert

www.cmwp.ru

www.rentnow.ru

www.ibcrealestate.ru

4. Приложения

Сведения об Оценщике



Сведения об Оценщике

ИНГОССТРАХ


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

г. Москва

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

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Архангельская Ольга Юрьевна
Паспортные данные: Сер. 4519 №076944 выдан ГУ МВД России по г. Москве (код подразделения - 770-004) 25.03.2019
Адрес регистрации: 115035, Москва, г. Москва, Космодамианская наб., д. 40-42, строение 3, кв./оф. 243
- 2. СОСТРАХОВЩИКИ:** 2.1. СПАО «Ингосстрах» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: Россия, 115035, г. Москва, ул. Пятницкая, д. 12, стр. 2, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77
2.2. АО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
- 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Ассоциация «Русское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьих лиц.
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 5.1. С «01» июля 2023 года по «31» декабря 2024 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 8. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ):** 8.1. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.
8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
- 9. ФРАНШИЗА:** 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Ассоциация «Русское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 9701159733). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежаще исполнившим свою обязанность по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.
10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:


 Архангельская Ольга Юрьевна

СОСТРАХОВЩИКИ: Начальник Отдела сопровождения

От Состраховщиков: СПАО «Ингосстрах»



4. Приложения

Копии интернет-страниц

Расчет рыночной арендной ставки офисных помещений

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

Аналог 1



Все категории Поиск по объявлениям

Найти Сургут, район

О помещении

Общая площадь: 20 м²
Этаж: 1
Отделка: офисная
Планировка: кабинетная

Тип аренды: прямая
Арендные каникулы: есть
Платежи включены: коммунальные

Описание

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

О здании

Тип здания: административное здание
Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта

Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Сдам > Офисное помещение

Офис, 20 м²

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку

450 ₽ в месяц за м² ✓

5 400 ₽ в год за м², без залога
или [предложите свою цену](#)

8 912 080-59-66

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте! ➔

Ещё сдаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Арендодатель



4. Приложения

Копии интернет-страниц

Расчет рыночной арендной ставки офисных помещений

Аналог 2



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Сургут, район

Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Сдам > Офисное помещение

Офисное помещение, от 18 до 1420 м²

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



535 Р

в месяц за м² ✓

6 420 Р в год за м², без залога

8 982 140-76-75

Пользователь

Арендодатель

Подписаться на продавца

О помещении

Общая площадь: 18 м²

Этаж: 4

Высота потолков: 2.8 м

Отделка: офисная

Планировка: кабинетная

Тип аренды: прямая

Платежи включены: коммунальные

Расположение

Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул.

Энергостроителей, 4

р-н Восточный

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

4. Приложения

Копии интернет-страниц

Расчет рыночной арендной ставки офисных помещений

Аналог 3



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Сургут, район

Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Сдам > Офисное помещение

Офис, 20.4 м²

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



450 Р

в месяц за м²

5 400 Р в год за м², залог 9 180 Р
или [предложите свою цену](#)

8 958 491-79-29

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуй!

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

О помещении

Общая площадь: 20.4 м²

Этаж: 1

Отделка: офисная

Планировка: кабинетная

Тип аренды: прямая

Платежи включены: коммунальные, эксплуатационные

Расположение

Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Сургут, Базовая ул., 3/2
р-н Восточный

Описание

Сдам офис от 16 кв.м. до 20,4 кв.м. на 1-м, 2-м или 3-м этаже (смотрите схему на фото) в 4-х этажном здании с отдельным входом. Широкий спектр применения. Удобная локация, подъездные пути и транспортные развязки, выезды на основные магистрали. Возможно предоставление юридического адреса за единовременный платеж в размере суммы арендной платы за 1 месяц (при фактической аренде посещения).

Возможен выбор наиболее подходящего помещения. Внутренняя отделка: линолеум на полу, обои, окна ПВХ, подвесной потолок Армстронг. Сан. узлы на каждом этаже. Центральные коммуникации: электричество 50 кВт, водоснабжение (холодное, горячее), канализация, отопление, вентиляция. В каждой комнате кондиционер, пожарная сигнализация. Кабинеты без мебели. Возможно сделать ремонт "под себя".

Территория за шлагбаумом, парковка, асфальт. Коммунальные платежи включены в стоимость аренды.

Без комиссии для арендаторов.

4. Приложения

Копии интернет-страниц

Расчет рыночной арендной ставки офисных помещений

Аналог 4



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Сургут, район

Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Сдам > Офисное помещение

Офис, 15 м²

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



550 ₽
в месяц за м² ✓

6 600 ₽ в год за м², без залога
или [предложите свою цену](#)

8 912 530-44-61

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте! ➤

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

О помещении

Общая площадь: 15 м²
Аренда части: возможна
Этаж: 2
Высота потолков: 2.8 м
Отделка: офисная

Планировка: кабинетная, открытая
Тип аренды: прямая
Арендные каникулы: есть
Минимальный срок аренды: 11 мес.
Платежи включены: коммунальные, эксплуатационные

Расположение

Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул.
Рационализаторов, 23/2
р-н Восточный

Описание

Сдам в аренду офисные помещения площадь 12,15,20,30, 108, 122, и 150 м² в 1-2-3 этаже, отдельный вход, есть столовая, стоянка для автомобилей, тёплые боксы, общежития, есть два смежных офиса по 15м² общ 30м²

Помещение свободного назначения!

О здании

Тип здания: административное здание
Количество парковочных мест: 500
Парковка: на улице, бесплатная,
подходит для грузового транспорта

4. Приложения

Копии интернет-страниц

Расчет рыночной арендной ставки офисных помещений

Аналог 5



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

📍 Сургут, район

Расположение

Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Энергостроителей, 10
р-н Восточный

Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Сдам > Офисное помещение

Офис, 35 м²

♡ Добавить в избранное

☰ Сравнить

📌 Добавить заметку

17 500 ₽ в месяц

6 000 ₽ в год за м², без залога

8 912 530-07-41

Пользователь

Арендодатель

Подписаться на продавца

О помещении

Общая площадь: 35 м²

Аренда части: возможна

Этаж: 2

Отделка: офисная

Планировка: кабинетная

Тип аренды: прямая

Арендные каникулы: есть

Минимальный срок аренды: 11 мес.

Платежи включены: коммунальные, эксплуатационные

Описание

Сдаются в аренду помещения площадью - 13,9 кв. м, 35,1 кв. м.

Цена за 1 кв. м - 500 рублей.

На территории имеются: парковка, круглосуточная охрана, столовая, химчистка, автомобильная мойка, техосмотр автомобилей.



4. Приложение

Письмо-представление



Негосударственный пенсионный фонд
Профессиональный

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

ОГРН 1147799010325
ИНН/КПП 7701109908/770801001
р/с 4070181089500001960
Банк ГПБ (АО), г. Москва
и/с 3010181020000000823
БИК 044525823

исх. № ИСХ202403294
от 29.03.2024
на № _____
от _____

Ольге Юрьевне Архангельской
Партнеру
ООО «Б1 – Консалт»

Уважаемая Ольга Юрьевна!

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

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

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

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

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

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

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

- помещение площадью 852,9 кв. м., 1 этаж, кадастровый номер: 86:10:0101212:1200;

- помещение площадью 751,3 кв. м, 2 этаж, кадастровый номер: 86:10:0101212:1201;

- помещение площадью 764,1 кв. м, 3 этаж, кадастровый номер: 86:10:0101212:1202.

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

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

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

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

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

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

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

4. Приложение

Письмо-представление

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

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

1. Нежилое помещение общей площадью 293,1 кв. м, расположенное по адресу: г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, с относимой к помещению долей в праве 29310/952200 на земельный участок общей площадью 1 240 кв. м, долей в праве 29311/94895 на земельный участок общей площадью 1 008 кв. м:

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

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

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

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

3

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

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

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

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

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

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

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

4

4. Приложение

Письмо-представление

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Приложение

Письмо-представление

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

Наименование	2023 г. (факт)		Янв-фев 2024 г. (факт)		2024 г. (прогноз)	
	Сумма, руб., без НДС	Сумма, руб., с НДС	Сумма, руб., без НДС	Сумма, руб., с НДС	Сумма, руб., без НДС	Сумма, руб., с НДС
Эксплуатационные расходы						
Текущий ремонт	1 888 667,48	1 888 667,48	0,00	0,00	4 000 000,00	4 000 000,00
Охрана и безопасность	2 642 212,84	2 647 279,51	511 500,86	515 653,84	3 025 212,73	3 030 279,47
Клининг	8 881 976,38	9 191 334,78	1 683 316,75	1 737 666,66	11 371 174,33	11 708 603,33
Вывоз мусора	143 147,64	143 147,64	19 302,91	19 302,91	134 569,11	134 569,11
Обслуживание инженерных систем	1 328 735,34	1 576 847,90	92 358,34	109 810,01	554 150,04	658 860,00
ТО ОПС, видеонаблюдения	269 333,32	323 199,98	40 000,00	48 000,00	240 000,00	288 000,00
Коммунальные расходы						
Элек.троснабжение	4 077 307,69	4 892 769,23	653 171,52	783 805,82	3 919 029,12	4 702 834,90
Отопление	935 953,32	1 123 143,98	394 086,86	472 904,23	1 182 260,58	1 418 712,60
Водоснабжение, водоотведение	461 066,43	553 279,71	49 616,85	59 540,22	379 383,76	455 260,50

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Президент



Ю. А. Зверев

4. Приложение

Письмо-представление

Приложение к письму-предоставлению

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

Наименование файла	Размер файла, байт
Стоимость имущества 29022024.xlsx	15 982
г. Екатеринбург, ул. Радичева, д. 25	
1По ДА 4-1112 от 27.06.2006.pdf	563 760
1По ДА 4-210 от 30.04.1999.pdf	570 261
1По ДА 4-609 от 10.09.2004.pdf	568 483
20201223_ДС_Договор_аренды_(НПФП1-Феста).pdf	132 545
20240312_Выписка_ЕГРН_Екатеринбург, Радичева 25 (помещение).pdf	644 162
20240312_Выписка_ЕГРН_Екатеринбург, Радичева 25-6 (земля).pdf	245 934
20240312_Выписка_ЕГРН_Екатеринбург, Радичева 25А (земля).pdf	442 509
3.2 Феста ДС от 31.01.23 к договору аренды.pdf	77 244
3.2. Феста Акт уменьш. аренды от 05.04.23.pdf	70 174
8.ДС_аренда_земли_Радичева №Т 380.pdf	1 694 864
IMG-20230927-WA0000.jpg	278 326
IMG-20230927-WA0001.jpg	208 613
IMG-20230927-WA0002.jpg	152 018
IMG-20230927-WA0003.jpg	307 793
IMG-20230927-WA0006.jpg	242 452
IMG-20230927-WA0007.jpg	316 061
IMG-20230927-WA0009.jpg	282 398
IMG-20230927-WA0010.jpg	252 641
IMG-20230927-WA0011.jpg	235 948
IMG-20230927-WA0012.jpg	273 816
IMG-20230927-WA0013.jpg	320 619
IMG-20230927-WA0014.jpg	351 487
IMG-20230927-WA0015.jpg	221 238
IMG-20230927-WA0016.jpg	210 883
IMG-20230927-WA0017.jpg	296 859
IMG-20230927-WA0018.jpg	342 288
IMG-20230927-WA0019.jpg	301 728
IMG-20230927-WA0020.jpg	314 708
IMG-20230927-WA0021.jpg	316 503
IMG-20230927-WA0022.jpg	267 131
IMG-20230927-WA0023.jpg	222 672
IMG-20230927-WA0024.jpg	251 303
IMG-20230927-WA0025.jpg	180 659
IMG-20230927-WA0026.jpg	101 620
IMG-20230927-WA0027.jpg	171 591
IMG-20230927-WA0028.jpg	170 713
IMG-20230927-WA0029.jpg	268 820
IMG-20230927-WA0030.jpg	293 365
IMG-20230927-WA0031.jpg	217 826
IMG-20230927-WA0032.jpg	234 285
IMG-20230927-WA0033.jpg	194 206
IMG-20230927-WA0034.jpg	209 942
IMG-20230927-WA0035.jpg	184 763
IMG-20230927-WA0036.jpg	255 810
IMG-20230927-WA0037.jpg	190 314
Агентский договор, Екатеринбург.pdf	178 812
аренда_земли_Радичева №Т 380.pdf	17 446 133
Договор аренды, Екатеринбург.pdf	904 298

Наименование файла	Размер файла, байт
Екатеринбург 1. Фактические коммунальные расходы.xlsx	11 038
Екатеринбург 1.b Прогноз Смета Радичева, 25 2024 год.pdf	848 153
Екатеринбург 1.c Фактические затраты «Общее содержание и Фонд текущего ремонта».xlsx	11 813
Екатеринбург 1.a арендные платежи 4 квартал 2023.xls	13 824
Екатеринбург 1.a арендные платежи январь-февраль.xls	7 168
Екатеринбург 1.c коммунальные платежи 2023.xls	12 800
Екатеринбург 1.c коммунальные платежи январь-фев.xls	15 872
Екатеринбург п.2.a Феста Акт уменьш. аренды от 24.10.2023.pdf	166 262
Екатеринбург п.3 арендные платежи за земельный участок.pdf	1 838 696
Екатеринбург п.5 Альфастрахование Договор 43912-919-0000011-24 от 16.02.2024.pdf	588 443
г. Тюмень, ул. Чернышевского, д. 1, кв. рп. 3	
Тех. паспорт (Чернышевского, 1, кв.рп. 3).pdf	4 726 014
20160824 Договор аренды Чернышевского.pdf	655 716
20161008 НПФ Договор аренды ЗУ Чернышевского.pdf	321 510
20170912 ДС к Договору аренды Чернышевского.pdf	196 614
20181213 ДС к Договору аренды Чернышевского.pdf	1 560 509
20210119 ДС Договор аренды (НПФП1_ЭК_Восток).pdf	259 498
20210331 ДС Договор аренды (НПФП1_ЭК_Восток) - исключение_2_этажа.pdf	273 934
20240312 Выписка ЕГРН Тюмень, Чернышевского (пом. 1).pdf	297 932
20240312 Выписка ЕГРН Тюмень, Чернышевского 1 (земля).pdf	620 937
20240312 Выписка ЕГРН Тюмень, Чернышевского 1 (пом. 6).pdf	247 855
20240312 Выписка ЕГРН Тюмень, Чернышевского 1 (пом. 7).pdf	242 648
2.1b Договор №43912-919-50130-23 от 18.08.23, Тюмень.rtf (1).pdf	532 500
S45C-92111518110.pdf	166 691
Затраты Чернышевского за 2023, ПРОГНОЗ 2024.xlsx	32 251
Стоимость имущества 29022024.xlsx	15 982
Тюмень 1. ИСХ2024032010.pdf	96 671
Тюмень. Отчетность 2023 Восток.pdf	239 794
Тюмень п.2.a Восток ДС В ТМН 2023 4231 .docx (1).pdf	266 700
Тюмень п.3 аренда земельного участка приложение к письму.rtf	205 659
Тюмень п.3 аренда земельного участка.pdf	580 313
photo_2023-09-26_16-00-05.jpg	94 824
photo_2023-09-26_16-01-43.jpg	65 357
photo_2023-09-26_16-01-47.jpg	70 557
photo_2023-09-26_16-01-50.jpg	110 750
photo_2023-09-26_16-01-55.jpg	74 357
photo_2023-09-26_16-01-57.jpg	67 790
photo_2023-09-26_16-01-59.jpg	128 747
photo_2023-09-26_16-02-01.jpg	129 219
photo_2023-09-26_16-02-02.jpg	108 767
photo_2023-09-26_16-02-04.jpg	113 605
photo_2023-09-26_16-02-06.jpg	115 253
photo_2023-09-26_16-02-07.jpg	96 229
photo_2023-09-26_16-02-11.jpg	89 792
photo_2023-09-26_16-02-12.jpg	98 437
photo_2023-09-26_16-02-14.jpg	107 342
photo_2023-09-26_16-02-15.jpg	102 853
photo_2023-09-26_16-02-16.jpg	90 815
photo_2023-09-26_16-02-18.jpg	100 587
photo_2023-09-26_16-02-19.jpg	93 682
photo_2023-09-26_16-02-20.jpg	82 399
photo_2023-09-26_16-02-22.jpg	105 409
photo_2023-09-26_16-02-23.jpg	58 298
photo_2023-09-26_16-02-26.jpg	58 739
photo_2023-09-26_16-02-28.jpg	74 311
photo_2023-09-26_16-02-30.jpg	76 020
photo_2023-09-26_16-02-32.jpg	89 764
photo_2023-09-26_16-02-33.jpg	66 840
photo_2023-09-26_16-02-35.jpg	76 038
photo_2023-09-26_16-02-36.jpg	108 104
photo_2023-09-26_16-02-38.jpg	100 765
photo_2023-09-26_16-02-39.jpg	86 005
photo_2023-09-26_16-02-41.jpg	89 294

4. Приложение

Письмо-представление

Наименование файла	Размер файла, байт
photo_2023-09-26_16-02-42.jpg	84 496
photo_2023-09-26_16-02-44.jpg	99 786
photo_2023-09-26_16-02-45.jpg	93 783
photo_2023-09-26_16-02-47.jpg	89 532
photo_2023-09-26_16-02-48.jpg	117 104
photo_2023-09-26_16-02-51.jpg	117 104
photo_2023-09-26_16-02-52.jpg	99 135
photo_2023-09-26_16-02-53.jpg	55 297
photo_2023-09-26_16-02-54.jpg	67 606
photo_2023-09-26_16-02-56.jpg	130 485
photo_2023-09-26_16-02-57.jpg	97 994
photo_2023-09-26_16-02-58.jpg	97 527
photo_2023-09-26_16-03-00.jpg	73 467
photo_2023-09-26_16-03-01.jpg	167 757
photo_2023-09-26_16-03-11.jpg	167 757
photo_2023-09-26_16-03-15.jpg	125 050
photo_2023-09-26_16-03-18.jpg	176 220
photo_2023-09-26_16-03-22.jpg	162 907
photo_2023-09-26_16-03-26.jpg	140 926
photo_2023-09-26_16-03-29.jpg	124 594
photo_2023-09-26_16-00-05.jpg	131 038
photo_2023-09-26_16-01-43.jpg	165 293
photo_2023-09-26_16-01-47.jpg	123 524
photo_2023-09-26_16-01-50.jpg	147 537
photo_2023-09-26_16-01-53.jpg	131 063
photo_2023-09-26_16-01-57.jpg	156 402
photo_2023-09-26_16-01-59.jpg	142 918
photo_2023-09-26_16-02-01.jpg	94 824
г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5	
20181227_ДС_аренда_Энергостроителей.pdf	4 479 612
20201228_ДС_Договор_аренды_(НПФП-ЮРИЦ).pdf	254 499
9.20181213_Дог_аренды_Энергостроителей №Д-ЮРИЦ-2018-0123 от 13.12.18 (НПФ - ЮРИЦ).pdf	15 173 574
Техпаспорт Энергостроителей 5.pdf	7 337 541
1с.Альфастрахование_Договор №43912_919_500073_23 от 19.05.23 Сургут.pdf	557 168
20240312_Выписка_ЕГРН_Сургут_Энергостроителей 5 (земля).pdf	425 286
20240312_Выписка_ЕГРН_Сургут_Энергостроителей 5 (этаж 1).pdf	3 376 666
20240312_Выписка_ЕГРН_Сургут_Энергостроителей 5 (этаж 2).pdf	1 752 859
20240312_Выписка_ЕГРН_Сургут_Энергостроителей 5 (этаж 3).pdf	1 815 495
Балансовая стоимость 29.02.2024.xlsx	12 481
Стоимость имущества 29022024.xlsx	15 982
Сургут Отчетность 2023 ЮРИЦ.pdf	707 541
Расходы по адресу г. Сургут ул. Энергостроителей д 5 на 2023 факт и 2024 план.xlsx	18 006
Отчетность 2023 Восток.pdf	239 794
Д-В-2020-5186.pdf	1 025 103
IMG_1023.JPG	3 869 994
IMG_1024.JPG	3 060 145
IMG_1025.JPG	3 487 688
IMG_1026.JPG	3 693 421
IMG_1027.JPG	3 565 890
IMG_1028.JPG	2 998 178
IMG_1029.JPG	3 249 887
IMG_1030.JPG	3 625 017
IMG_1031.JPG	4 471 748
IMG_1034.JPG	3 757 204
IMG_1035.JPG	3 713 570
IMG_1036.JPG	4 325 905
IMG_1037.JPG	3 827 094
IMG_1038.JPG	3 701 359
IMG_1039.JPG	3 721 863
IMG_1040.JPG	3 844 063
IMG_1041.JPG	3 505 861
IMG_1042.JPG	3 644 623
IMG_1043.JPG	4 488 260
IMG_1044.JPG	3 397 255
IMG_1045.JPG	3 172 589

Наименование файла	Размер файла, байт
г. Курган. Ул. Тимофеев Нележина, д.3 стр 2	
1.Любимый город ООО Дог. аренды недвижимого имущества №20191015 от 15.10.19.pdf	3 385 772
2020.12.24 - ДС № 1 к Договору аренды (НПФП-ЛГ).pdf	85 195
20231009 Любимый город согласие на ремонт.pdf	68 604
202310096 Любимый город запрос на ремонт.pdf	2 838 623
20231108 Любимый город запрос на ремонт.pdf	77 488
20231109 Любимый город согласие на ремонт.pdf	95 189
20240221 Любимый город согласие на ремонт.pdf	154 040
20240221 Любимый город запрос на ремонт.pdf	36 161
20240312_ЕГРН_Курган_Невская 3 (длина).pdf	656 020
20240312_ЕГРН_Курган_Невская 3 (земля).pdf	755 637
4.1в Альфастрахование ДС Курган от 30.08.2023 .pdf	168 823
4.1в Договор №43912-919-50129-23 от 18.08.23. Курган.rtf	531 509
IMG-20230926-WA0000.jpg	342 032
IMG-20230926-WA0001.jpg	350 421
IMG-20230926-WA0002.jpg	276 223
IMG-20230926-WA0003.jpg	248 033
IMG-20230926-WA0004.jpg	319 521
IMG-20230926-WA0005.jpg	276 843
IMG-20230926-WA0006.jpg	272 788
IMG-20230926-WA0007.jpg	217 268
IMG-20230926-WA0008.jpg	228 794
IMG-20230926-WA0009.jpg	229 477
IMG-20230926-WA0010.jpg	233 150
IMG-20230926-WA0011.jpg	249 415
IMG-20230926-WA0012.jpg	247 979
IMG-20230926-WA0013.jpg	265 025
IMG-20230926-WA0014.jpg	205 892
IMG-20230926-WA0015.jpg	271 397
IMG-20230926-WA0016.jpg	333 390
IMG-20230926-WA0017.jpg	370 815
IMG-20230926-WA0018.jpg	62 655
IMG-20230926-WA0019.jpg	75 785
IMG-20230926-WA0020.jpg	76 008
IMG-20230926-WA0021.jpg	48 682
IMG-20230926-WA0022.jpg	75 674
IMG-20230926-WA0023.jpg	112 058
IMG-20230926-WA0024.jpg	104 137
IMG-20230926-WA0025.jpg	140 391
IMG-20230926-WA0026.jpg	149 591
IMG-20230926-WA0027.jpg	74 337
IMG-20230926-WA0028.jpg	69 911
IMG-20230926-WA0029.jpg	78 608
IMG-20230926-WA0030.jpg	76 472
IMG-20230926-WA0031.jpg	61 511
IMG-20230926-WA0032.jpg	76 613
IMG-20230926-WA0033.jpg	134 350
S45C-922110813270.pdf	206 216
ББ СУСХ на 31.12.23.pdf	4 359 055
БО Любимый город на 31.12.23.pdf	5 476 992
БО Любимый город_2022.pdf	5 744 969
БО СУСХ_2022.pdf	2 374 680
Гарантийное письмо.pdf	147 857
Курган 1. Расходы за 2023г и ян-фев.2024.xlsx	18 983
Курган 1.в Прогноз расходов 2024 год.xlsx	11 122
Любимый город (Курган) 2023.06.09 - Согласие на заключение договора субаренды .pdf	103 451
Любимый город (Курган) 2023.06.20 - согласие на ремонт (НПФ).pdf	96 420
Любимый город (Курган) ВХ202306072.pdf	1 015 729
Любимый город (Курган) ВХ202306191.pdf	2 098 923

Президент



Ю. А. Зверев

4. Приложение

Копии документов Заказчика

Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2023 г.

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

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

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	130 252	278 320
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	(26 050)	(55 664)
	Совокупный финансовый результат периода	2500	2 966 724	2 223 387
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

4. Приложение

Копии документов Заказчика

Отчет о финансовых результатах за Январь - Декабрь 2023 г.

Форма по ОКУД	Коды 0710002		
Дата (число, месяц, год)	31	12	2023
Общество с ограниченной ответственностью "ЮГОРСКИЙ РАСЧЕТНО-ИНФОРМАЦИОННЫЙ ЦЕНТР"	по ОКПО 28686200		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН 8602286305		
Вид экономической деятельности	по ОКВЭД 2 46.18		
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС 12300		16
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ 384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Выручка	2110	371 205	301 799
	Себестоимость продаж	2120	(319 041)	(252 119)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	52 164	49 680
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(30 090)	(28 824)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	22 074	20 856
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	463	109
	Проценты к уплате	2330	(12 576)	(11 853)
	Прочие доходы	2340	6 842	10 188
	Прочие расходы	2350	(9 651)	(10 377)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	7 152	8 923
	Налог на прибыль	2410	(2 354)	(2 283)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(4 498)	(3 898)
	отложенный налог на прибыль	2412	2 144	1 615
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	4 798	6 640

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	4 798	6 640
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

4. Приложения

Копии документов Заказчика



ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ ИМУЩЕСТВА № 43912/919/500073/23

г. Екатеринбург, Россия

«19» мая 2023г.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

Негосударственный пенсионный фонд «ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ» (АО)
Россия, 101000, г. Москва, ул. Чаллыгина, д. 11, эт. 5
ИНН: 7701109908 КПП: 770101001
Расчетный счет: 40701810895000001960 в Банк ГПБ (АО)
Корр. счет: 30101810200000000823
БИК: 044525823

2. СТРАХОВЩИК:

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр. 5
ИНН: 7713056834 КПП: 772501001
Расчетный счет: 40701810901850000371 в АО «АЛЬФА-БАНК»
Корр. счет: 30101810200000000593
БИК: 044525593
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017г.

3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

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

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

4. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

С 00:00 часов «01» июня 2023г. по 24:00 часов «31» мая 2024г.

5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

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

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

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

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

явлений» к ним);

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

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

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

5.7. Террористического акта согласно ст.205 УК РФ;

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

6. ЗАСТРАХОВАННОЕ ИМУЩЕСТВО, СТРАХОВАЯ СУММА И СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

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

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

№ п.п.	Территория страхования	Наименование застрахованного имущества	Страховая сумма, рублей	Страховая премия по рискам 5.1. – 5.7., рублей
1	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Энергостроителей, д.5.	Нежилое помещение, конструктив, включая отделку и инженерное оборудование. Общая площадь 852,9 кв. м. Кадастровые номера помещений: 86:10:0101212:1200;	33 852 383,6	16 926,19
2		Нежилое помещение, конструктив, включая отделку и инженерное оборудование. Общая площадь 751,3 кв. м. Кадастровые номера	29 819 786,3	14 909,89

Страховщик _____

Страхователь _____

Договор №43912/919/500073/23, Страница 1

Передан через Диадок 31.05.2023 11:54 GMT+08:00
24310241-0b3d-4320-8995-d778b65d3987
Страница 1 из 14



Страховщик _____

Страхователь _____

Договор №43912/919/500073/23, Страница 2

Передан через Диадок 31.05.2023 11:54 GMT+08:00
24310241-0b3d-4320-8995-d778b65d3987
Страница 2 из 14



4. Приложения

Копии документов Заказчика



3	помещений: 86:10:0101212:1201:		
	Нежилое помещение, конструктив, включая отделку и инженерное оборудование. Общая площадь 764,1 кв. м. Кадастровые номера помещений: 86:10:0101212:1202.	30 327 830,1	15 163,92
	Итого:	94 000 000,00	47 000,00

Итого общая страховая сумма по Договору: **94 000 000,00 (Девяносто четыре миллиона и 00/100) рублей.**

Лимит ответственности Страховщика в отношении риска Террористический акт составляет: 94 000 000,00 (Девяносто четыре миллиона и 00/100) рубля по каждому страховому случаю и совокупно за период ответственности.

Итого общая страховая премия по настоящему Договору: **68 692,38** (Шестьдесят восемь тысяч шестьсот девяносто два и 38/100) рубля, в том числе по рискам: Террористический акт: **21 692,38** (Двадцать одна тысяча шестьсот девяносто два и 38/100) рубля.

7. ФРАНШИЗА:

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

8. ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

8.1. Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «01» июня 2023г.

8.2. Стороны договорились, что неоплата страховой премии в установленный в п. 8.1. Договора срок, является выражением воли Страхователя на отказ от договора страхования в соответствии со ст. 958 ГК РФ. При этом договор страхования прекращается с 00 часов 00 минут дня, следующего за последним днем срока уплаты страхового взноса. При этом Страхователь обязан оплатить страховую премию за период действия договора страхования до даты прекращения в течение 10 рабочих дней с даты прекращения Договора.

9. СТРАХОВАЯ ВЫПЛАТА:

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

9.2. Для страховых выплат, не превышающих 300 000 (Триста тысяч) рублей, применяются Упрощенный порядок урегулирования. Страховая выплата в рамках Упрощенного порядка урегулирования производится в течение **5 (Пяти) рабочих дней** со дня, следующего за днем получения Страховщиком заявления о страховой выплате и всех необходимых документов и сведений,

Страховщик _____

Страхователь _____

Договор №43912/919/500073/23, Страница 3

Передан через Диадок 31.05.2023 11:54 GMT+03:00
24d12a2f-0bd0-4320-8995-cd7780b5d3987
Страница 3 из 14



указанных в настоящем Договоре, Памятке об урегулировании убытков (Приложение № 1 к Договору) и Правилах страхования.

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

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

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

10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ (ОГОВОРКИ):

10.1. Оговорка о соблюдении норм и правил

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

10.2. Оговорка о страховой сумме на отделку

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

10.3. Оговорка об НДС

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

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ:

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

11.2. Страховщик проводил оценку страхового риска с использованием сведений, указанных Страхователем в Анкете-заявлении на страхование от «15» мая 2023г. (Приложение № 3).

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

Страховщик _____

Страхователь _____

Договор №43912/919/500073/23, Страница 4

Передан через Диадок 31.05.2023 11:54 GMT+03:00
24d12a2f-0bd0-4320-8995-cd7780b5d3987
Страница 4 из 14



4. Приложения

Копии документов Заказчика



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

11.5. Настоящим Страхователь в соответствии с Федеральным законом РФ «О персональных данных» выражает Страховщику согласие на обработку своих персональных данных, содержащихся в документах, передаваемых Страховщику, в целях продвижения товаров, работ, услуг на рынке путем осуществления Страховщиком прямых контактов со Страхователем с помощью средств связи в целях обеспечения исполнения заключенного Договора, а также выражает Страховщику согласие на предоставление (в т.ч. Выгодоприобретателю (-ям)) информации об исполнении Страховщиком и/или Страхователем обязательств по Договору, в том числе информацию об уплате и размере страховой премии (страховых взносов), размере страховой суммы, о возникновении и урегулировании претензий, наступлении/вероятности наступления страховых случаев, выплате страхового возмещения и другую имеющую отношение к заключенному Договору информацию. Обработка персональных данных осуществляется посредством сбора, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), использования, распространения (в том числе передачи), обезличивания, блокирования, уничтожения персональных данных как на бумажных, так и на электронных носителях. Указанное согласие Страхователя действительно в течение срока действия Договора и в течение 5 (пяти) лет после окончания срока действия Договора. Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем посредством направления Страховщику соответствующего письменного заявления.

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

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

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

11.8. Агент ИП Россохина Наталья Александровна (агентский договор №4477/ТАИП/2017 от «29» мая 2017г.), тел. 8-912-24-56-255, эл. почта rossokhina@list.ru.

11.9. Приложения:

Приложение № 1. Памятка об урегулировании убытков;

Приложение № 2. Правила страхования;

Приложение № 3. Анкета-заявление на страхование от «15» мая 2023г.

СТРАХОВЩИК
АО «АльфаСтрахование»

СТРАХОВАТЕЛЬ
Негосударственный пенсионный фонд
«ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ» (АО)

М.П.
Заместитель директора – руководитель блока
АО «АльфаСтрахование» (Уральский)

М.П.
Президент

Страховщик _____

Страхователь _____

Договор №43912/919/500073/23, Страница 5

Передан через Дисконт 31.05.2023 11:54 GMT+03:00
24312a2f-0bd0-4320-8995-d778065d3967
Страница 5 из 14



региональный центр/Екатеринбургский
филиал/Блок корпоративных продаж
Бобылев Денис Валерьевич

Зверев Юрий Александрович

Доверенность №4769/22N от 01.05.2022

Устав и Протокол годового Общего собрания
акционеров № 10 от 13.03.2020г.

Договор - первичный, - пролонгация Договора №43912/919/0000043/22

Менеджер договора со стороны Страховщика: Сахацкая Ирина Дмитриевна
Тел. (343) 287-0-287.748615 электронная почта: SahatskayaID@alfastrah.ru

Страховщик _____

Страхователь _____

Договор №43912/919/500073/23, Страница 6

Передан через Дисконт 31.05.2023 11:54 GMT+03:00
24312a2f-0bd0-4320-8995-d778065d3967
Страница 6 из 14



4. Приложения

Копии документов Заказчика

Региональное отделение по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре филиала публично-правовой компании "Роскадастр" по Уральскому федеральному округу
полное наименование органа регистрации прав

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

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

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-71767890			
Кадастровый номер:	86:10:0101212:38		
Номер кадастрового квартала:	86:10:0101212		
Дата присвоения кадастрового номера:	15.07.2005		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут, п Кедровый, ул Энергостроителей, д 5.		
Площадь, м2:	8846 +/- 33		
Кадастровая стоимость, руб:	21717195.38		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	86:10:0000000:22826		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	под нежилое здание с учетом функционального назначения		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Скорикова Ангелина Александровна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный" (Акционерное общество), 7701109908		

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

4. Приложения

Копии документов Заказчика

Раздел 2 Лист 2

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-71767890			
Кадастровый номер:		86:10:0101212:38	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Акционерное общество "Энергосбытовая компания "Восток", ИНН: 7705424509
	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	Общая долевая собственность, 77/100 Семьдесят семь сотых 86:10:0101212:38-86/056/2018-4 27.04.2018 12:56:55
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:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Общество с ограниченной ответственностью "Золотой Век", ИНН: 8602007583
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.2.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Общая долевая собственность, 23/100 Двадцать три сотых 86:10:0101212:38-86/056/2018-3 27.04.2018 12:56:55
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.2	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

4. Приложения

Копии документов Заказчика

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-71767890			
Кадастровый номер:		86:10:0101212:38	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
12	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

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

4. Приложения

Копии документов Заказчика

Раздел 3 Лист 4

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

Описание местоположения земельного участка

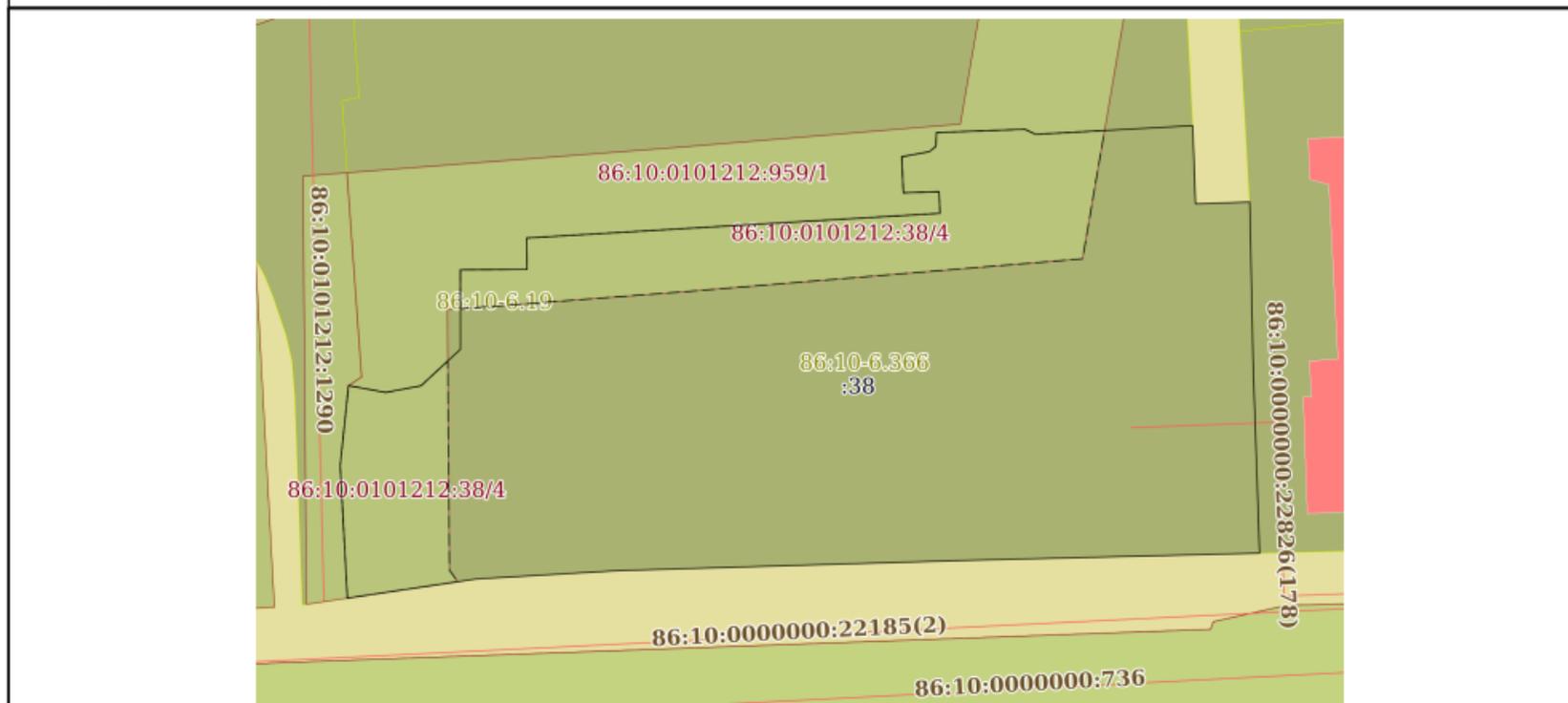
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			

Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
--------------------	---------------------------	-------------------	-------------------------

13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-71767890

Кадастровый номер: 86:10:0101212:38

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:1000 Условные обозначения:

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

4. Приложения

Копии документов Заказчика

Региональное отделение по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре филиала публично-правовой компании "Роскадастр" по Уральскому
федеральному округу
полное наименование органа регистрации прав

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

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

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-71753233			
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, м2:	852.9
Назначение:	Нежилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	8738421.07
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 специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Скорикова Ангелина Александровна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный" (Акционерное общество), 77011109908

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

4. Приложения

Копии документов Заказчика

Раздел 2 Лист 2

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-71753233			
Кадастровый номер:		86:10:0101212:1200	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный" (Акционерное общество), ИНН: 7701109908, ОГРН: 1147799010325
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 86:10:0101212:1200-86/052/2018-2 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:		86:10:0101212:1200-86/139/2018-4
	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 13.12.2018

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

4. Приложения

Копии документов Заказчика

Лист 3

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 4		
13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-71753233		
Кадастровый номер:	86:10:0101212:1200	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

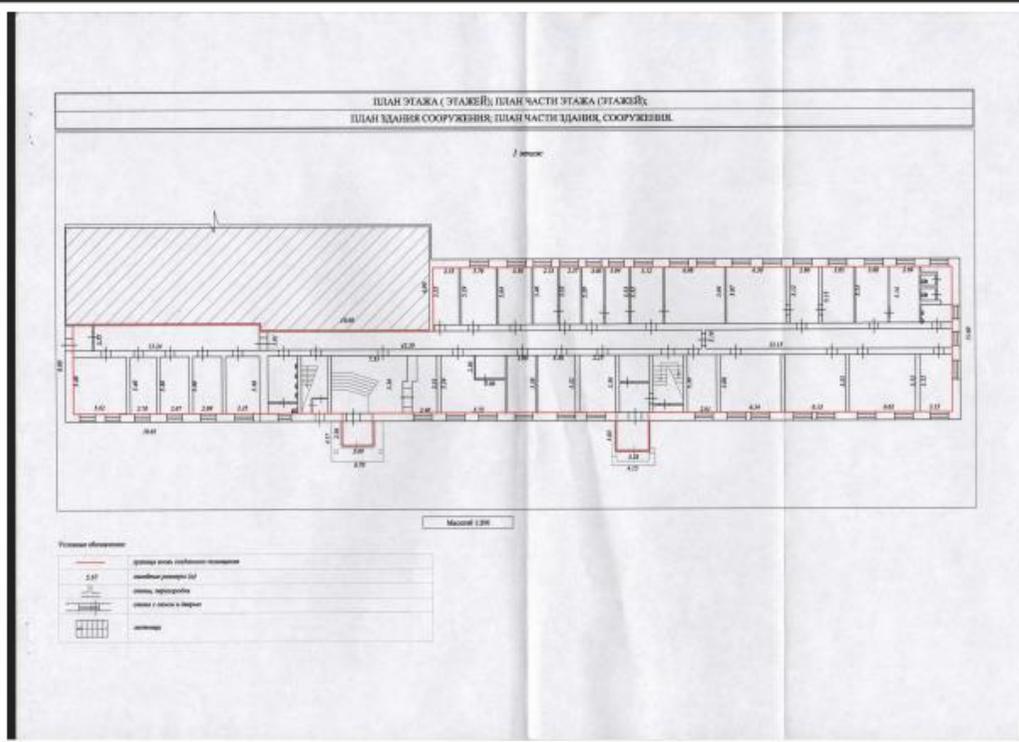
полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38Д2В3576АСDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	инициалы, фамилия

4. Приложения

Копии документов Заказчика

Раздел 5 Лист 4

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-71753233			
Кадастровый номер: 86:10:0101212:1200		Номер этажа (этажей): 1	
			
Масштаб 1			

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38Д2В3576АСДС8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	

4. Приложения

Копии документов Заказчика

Региональное отделение по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре филиала публично-правовой компании "Роскадастр" по Уральскому федеральному округу
полное наименование органа регистрации прав

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

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

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-71754880			
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, м2:	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 специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Скорикова Ангелина Александровна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный" (Акционерное общество), 7701109908

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

4. Приложения

Копии документов Заказчика

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-71754880			
Кадастровый номер:		86:10:0101212:1201	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный" (Акционерное общество), ИНН: 7701109908, ОГРН: 1147799010325
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 86:10:0101212:1201-86/052/2018-2 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:		86:10:0101212:1201-86/139/2018-4
	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 13.12.2018

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

4. Приложения

Копии документов Заказчика

Лист 3

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-71754880	
Кадастровый номер:	86:10:0101212:1201
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:
	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:
	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:
6	Заявленные в судебном порядке права требования:
	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:
	данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица
	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:
	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:
	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:
	отсутствуют

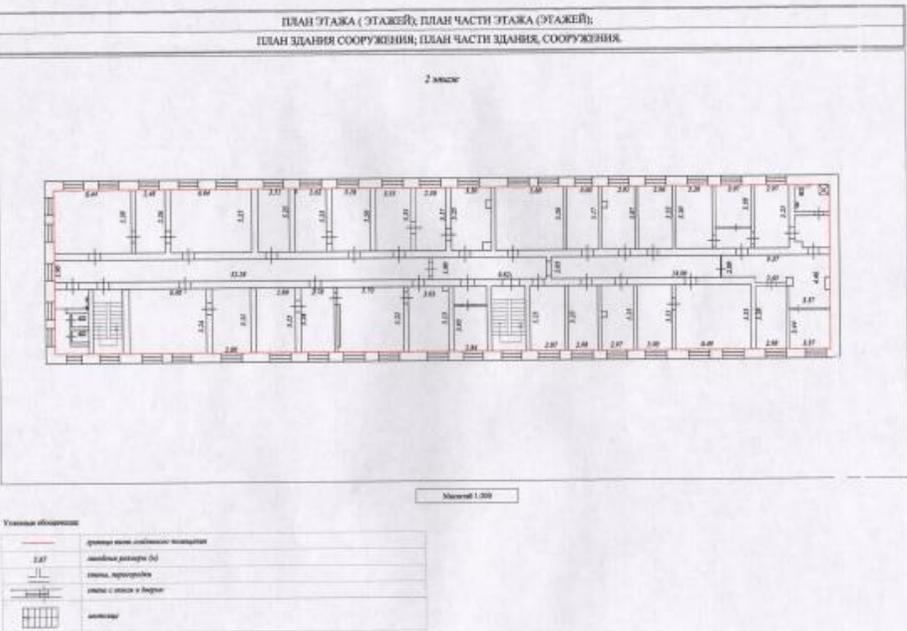
полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	инициалы, фамилия

4. Приложения

Копии документов Заказчика

Раздел 5 Лист 4

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-71754880			
Кадастровый номер: 86:10:0101212:1201		Номер этажа (этажей): 2	
План этажа (этажей); план части этажа (этажей); План здания сооружения; план части здания, сооружения			
2 этаж			
Масштаб 1:200			
			
Масштаб 1			

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

4. Приложения

Копии документов Заказчика

Региональное отделение по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре филиала публично-правовой компании "Роскадастр" по Уральскому федеральному округу
полное наименование органа регистрации прав

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

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

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-71766690			
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, м2:	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 специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Скорикова Ангелина Александровна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный" (Акционерное общество), 7701109908

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p><small>Сертификат: 00WB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</small></p>	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

4. Приложения

Копии документов Заказчика

Раздел 2 Лист 2

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-71766690			
Кадастровый номер:		86:10:0101212:1202	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный" (Акционерное общество), ИНН: 7701109908, ОГРН: 1147799010325
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 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	

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

4. Приложения

Копии документов Заказчика

Лист 3

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-71766690		Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер:	86:10:0101212:1202	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

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

4. Приложения

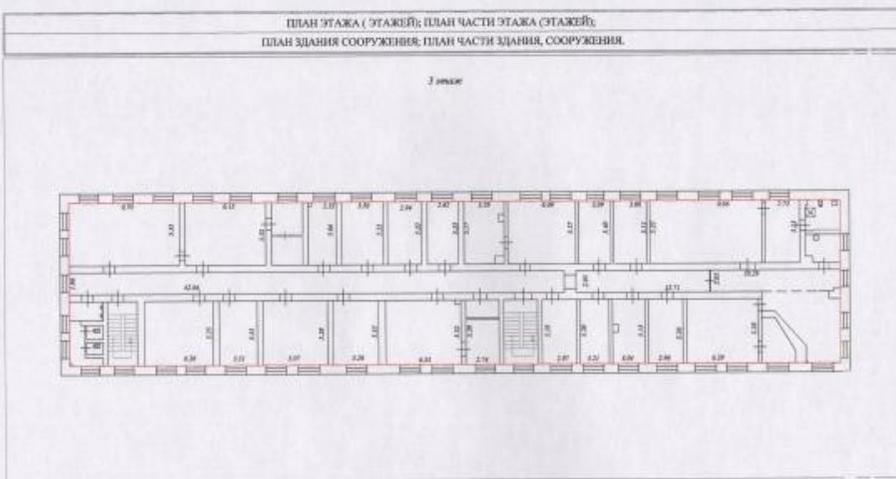
Копии документов Заказчика

Раздел 5 Лист 4

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-71766690			
Кадастровый номер: 86:10:0101212:1202		Номер этажа (этажей): 3	

ПЛАН ЭТАЖА (ЭТАЖЕЙ); ПЛАН ЧАСТИ ЭТАЖА (ЭТАЖЕЙ);
ПЛАН ЗДАНИЯ СООРУЖЕНИЯ; ПЛАН ЧАСТИ ЗДАНИЯ, СООРУЖЕНИЯ.



Масштаб 1:200

Условный обозначение:	
	границы помещений (обозначения помещений)
	размеры помещений (м)
	стены, перегородки
	лестницы и лифты в здании
	оборудование

Масштаб 1

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 00BV056V7401CV38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Копии документов Заказчика

Договор аренды нежилых помещений № Д-ЮРИЦ-2018-0123

ХМАО – Югра, г. Сургут

«13» января 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 13.01.2018 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;

Рег. номер WSSOCS: Д-ЮРИЦ-2018-0123, ID:3468

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

4. Приложения

Копии документов Заказчика

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.

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

3

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.

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

4

Копии документов Заказчика

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

Копии документов Заказчика

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Per. номер WSSDOCS: Д-ЮРМЦ-2018-0123, ID:3488

7

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,

Per. номер WSSDOCS: Д-ЮРМЦ-2018-0123, ID:3488

8

4. Приложения

Копии документов Заказчика

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

4. Приложения

Копии документов Заказчика

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

Per. номер WSSDOCS: Д-ЮРИЦ-2018-0123, ID:3468 11

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

Протокол соглашения о договорной цене

ХМАО – Югра, г. Сургут «13» декабря 2018

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

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

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

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

Per. номер WSSDOCS: Д-ЮРИЦ-2018-0123, ID:3468 12

4. Приложения

Копии документов Заказчика

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:

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

Рек. номер WSSDOCS: Д-ЮРИЦ-2018-0123, ID:3488

4. Приложения

Копии документов Заказчика

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

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

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

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

От Арендодателя:

НПФ «Профессиональный» (АО)


Ю.А. Зверев

От Арендатора:

ООО «ЮРИЦ»


М.П. Ромашев

Рег. номер WSSDOCS-D-ЮРИЦ-2018-0123, ID-3468

Прошито и скреплено печатью на 15 листах

Генеральный директор АО «ЭК «Восток»
Управляющей организации

М.П. Ромашев



4. Приложения

Копии документов Заказчика

**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

1

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

2

4. Приложения

Копии документов Заказчика

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

Протокол соглашения о договорной цене

ХМАО – Югра, г. Сургут

«27» декабря 2018 года

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

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

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

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

3

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

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

От Арендодателя:

НПФ «Профессиональный» (АО)

От Арендатора:

ООО «ЮРИЦ»



Ю.А. Зверев



М.П. Ромашев

4

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

4. Приложения

Копии документов Заказчика



4. Приложения

Копии документов Заказчика

**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

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

город Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5, 1 этаж, кадастровый номер: 86:10:0101212:1200;			
Нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, 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

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

4. Приложения

Копии документов Заказчика

4

Техническое описание объекта недвижимости

1. Общие сведения

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

Административное образование городской округ город Сургут

Местонахождение г.Сургут, ул. Энергостроителей, 5

Объект Помещение

Назначение объекта Административный корпус

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

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

Техническая характеристика Общая площадь- 3003,5 м2

Классификация Административное

Классификация объекта A, A1, а

Устройства

Оборудования

2. Состав объекта

№	Название составляющих объекта	Краткое описание	общая площадь, в том числе пристрой (кв.м)	площадь застройки (кв.м)	протяженность (м)	№ инвентарный
2		3	4	5	6	7
1.	Административный корпус	четырёхэтажное, нежилое, стены - железобетонные, каркас, перегородки- железобетонные, панели, гипсокартон; TV - этаж стены - железобетонные, утепленные панели на металлическом каркасе; Парушкин объект- административное образование, здание, фундамент - железобетонные свай.	3003,5	1181,2		11111279

Общая площадь здания 3003,5

Площадь мест общего пользования

Площадь территории

Площадь застройки территории 1 181,2

Площадь по дорогам и проездам

3. Постановка на технический учет

Наименование объекта	Документы, на основании которых объект будет поставлен на учет	Фамилия, имя, отчество лица, ответственного за постановку на учет	Подпись дата
Административный корпус	<i>Копия книги - протокол от 08.10.2024</i>	Усик В.Г.	<i>[Подпись]</i> 08.10.2024

данные:



Копии документов Заказчика

2

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО КАДАСТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»
Филиал ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ»
по Ханты – Мансийскому АО-Югра
СУРГУТСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Объекта: Помещение

Назначение: Административный корпус

Типовое наименование: городской округ город Сургут

Участковый пункт застройки: г. Сургут

Профессия: Энергостроителей

Этаж: 5

Унифицированный номер	71:136:001:006973730:0001:20171					
Объектный номер	010908:001:006973730:0001:20171					
Номер документа	86	10	0101212	0038	71:136:001:006973730:0001:20171	
	А	Б	В	Г	Д	Е

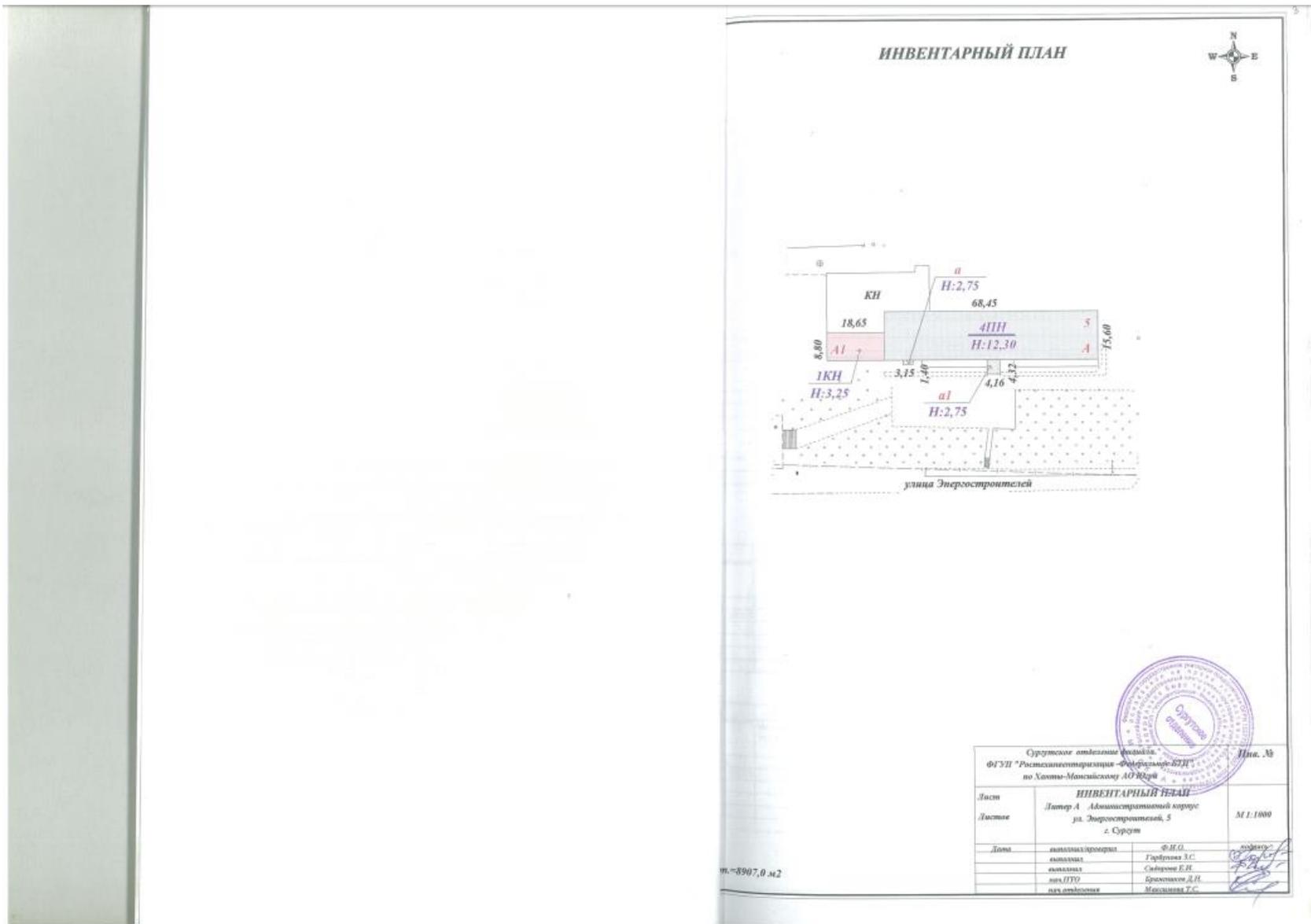
Паспорт составлен по состоянию на 01.09.2008



00025348

4. Приложения

Копии документов Заказчика



4. Приложения

Копии документов Заказчика

I. Регистрация права собственности

Место	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием, кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица свидетельствующего правильность записи
15.10.2008	ЗАО "Сургутский электротехнический свет"	Доверенность № от 14.01.2005 г. Владельцы с ее регистрацией права № 3078, 1 кв. м.		

II. Экспликация площади земельного участка - кв. м.

по документам	фактически	Площадь участка			
		застроенная	Незастроенная площадь		
			замошенная	озелененная	прочая
1	2	3	4	5	6
		1181,2			

III. Благоустройство здания - кв. м.

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

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

29/48

4. Приложения

Копии документов Заказчика

IV. Общие сведения

Назначение Административное

Использование по назначению

Год постройки 1972

Количество мест (мощность): _____

а) _____

б) _____

в) _____

г) _____

V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объем (куб.м)
1	2	3	4	5	6
A	Основное строение	68,45*16,60-10,60*6,90 1- этаж	994,7	3	2984
		68,45*16,60 2-3 - этаж	1067,8	6	6407
		68,45*12,0 4 - этаж	821,4	3,3	2711
A1	Основной пристрой	18,66*9,80	164,1	3,26	533
а	Холодный пристрой	1,40*3,15	4,4	2,75	12
а1	Холодный пристрой	4,16*4,32	18	2,75	50

VI. Техническое описание конструктивных элементов здания и определение износа

Основное строение Год постройки 1972 г. Число этажей IV

от капитального ремонта Г Год реконструкции 2001 г.

капитальности I Вид отделки улучшенная

наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осаждение, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к Уд. весу в %	Удельный вес с поправками	Износ в %	Процент износа к строению	Текущие изменения износа %
2	3	4	5	6	7	8	9	10 11
панель	железобетонные сваи		10	1	10,0	15	1,50	
стены и перегородки	железобетонные панели, перегородки-железобетонные панели, гипсовартон; iv - этаж стены-металлические утепленные извешли по металлическому каркасу; наружная отделка-декоративная облицовочная плита		20	1	20,0	20	4,00	
крыша	железобетонные плиты		16	1	16,0	15	2,40	
пол	металлочерепица		2	1	2,0	10	0,20	
полы	линолеум, керамическая плитка, паркет, ковровое покрытие		9	1	9,0	10	0,90	
двери	двери - 2 створные, двери фанерчатые, стеклянные, металлопластиковые		8	1	8,0	15	1,20	
потолки	штукатурка, покраска, структурные обои, керамическая плитка, подвесные потолки, керамическая плитка		18	1	18,0	15	2,70	
отопление, паровое и горячее водоснабжение и электрическое	отопление центральное, холодное, горячее водоснабжение, канализация, вентиляция, электроосвещение-скрытая проводка		13	1	13,0	10	1,30	
иные работы	отметка		4	1	4,0	10	0,40	
			100,0		100,0		14,6	

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

4. Приложения

Копии документов Заказчика

VI. Техническое описание конструктивных элементов здания и определение износа											VII. Техническое описание служебных построек				
Литера A1 Основной пристрой		Год постройки 2001 г.		Число этажей I		Год капитального ремонта Г		Год реконструкции		а - Холодный пристрой		Этажность I		Износ, % 4	
Группа капитальности II		Вид отделки простая									Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)				
№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к уд. весу в %	Удельный вес с поправками	Износ в %	Процент износа к строению	Текущие изменения износа %		Удельный вес по таблице	Поправки к уд. весу в %	Удельный вес с поправками		
									10	11					
1	Фундамент	железобетонные сваи		4	0,76	3,0	5	0,15			11	1	31		
2	Стены и перегородки	кирпичные, перегородки-кирпичные		35	0,76	26,6	10	2,66			26	1	26		
3	Перекрытия	железобетонные плиты		24	1	24,0	5	1,20			4	1	4		
4	Крыша	рулонная		2	1	2,0	10	0,20			13	1	13		
5	Полы	линолеум, линолеум, керамическая плитка		6	1	6,0	10	0,60			7	1	7		
6	Проемы	окна - 2 створчатые, двери - филенчатые, металлопластиковые		7	1	7,0	10	0,70			14	1	14		
7	Отделочные работы	штукатурка, керамическая плитка, структурные обои, подвесные потолки,		8	1	8,0	10	0,80			18	0	0		
8	Внутреннее санитарно-техническое и электрическое устройство	центральное отопление, водопровод, канализация, электроосвещение-скрытая проводка, вентиляция		11	1	11,0	10	1,10			4	1	4		
9	Прочие работы	отметка		3	1	3,0	5	0,15			3	1	3		
ИТОГО				100,0		90,6		7,6			100,0		82,0		
% износа, приведенный к 100 :				процент износа, (гр. 9)х100		удельный вес (гр. 7)		=						8	

4. Приложения

Копии документов Заказчика

Литера а1 - Холодный пристрой Этажность 1 Износ, % 4

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

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Наименование строений и сооружений	№ табл.	Измерит.	Стоим. измерит. по таблице	Ценност. коэфф.	Стоим. после прим. ценност. коэфф.	Стоим. измерит. с поправк.	Количество во (объем, площадь)	Восстановительная стоим. в ценах 1998 г.	% износа	Действительная стоим. в ценах 1998 г.
Основное строение	28/91 б	куб.м	27,40	1	27,40	555,48	2102,00	1 167 619	15	992 470
б.б.б.										
Основное строение	28/91 б	куб.м	27,40	1	27,40	584,71	10000,00	5 847 200	15	4 970 120
Основной пристрой	28/86 а	куб.м	28,90	0,91	26,30	841,24	533,00	299 141	4	275 210
Холодный пристрой	28/164 а	куб.м	13,10	0,82	10,74	265,86	12,00	3 190	4	3 062
0 от V ар. кап. к IV			1,76							
Холодный пристрой	28/164 а	куб.м	13,10	0,82	10,74	265,86	30,00	13 293	4	12 741
0 от V ар. кап. к IV			1,76							

4. Приложения

Копии документов Заказчика

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

	Восстановительная стоимость в ценах 1998 г.	Действительная стоимость в ценах 1998 г.
Основные строения	7 313 960,00р.	6 237 806,00
Холодильный прибор	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):

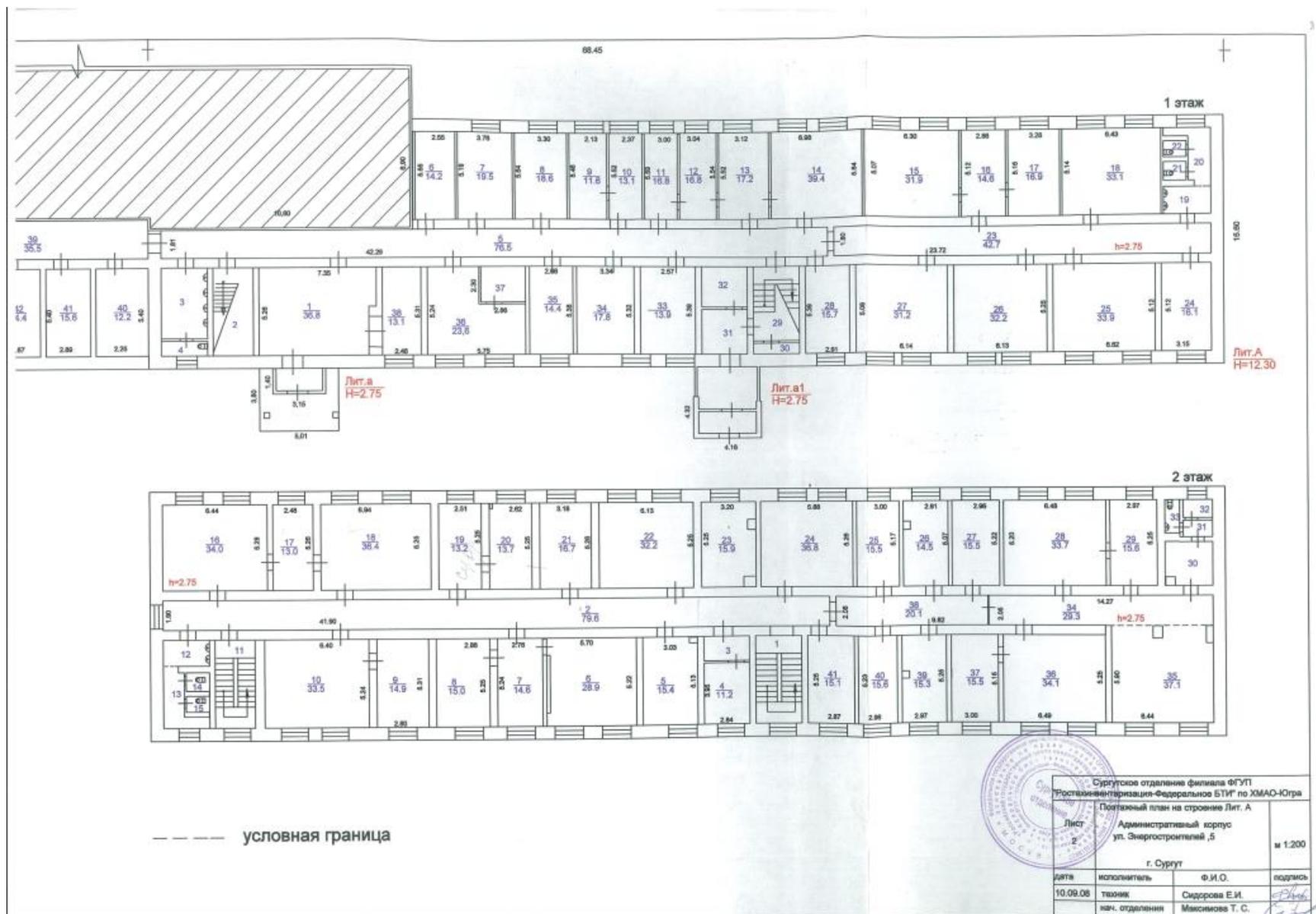
Адрес	г. Сургут, пос. Кедровый, Промзона ГРЭС-1
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Литера	

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.

4. Приложения

Копии документов Заказчика



4. Приложения

Копии документов Заказчика

ия целей налогообложения),(руб.)

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

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

Лит. А1
H=3.25

Лит. а
H=2.75

Лит. а1
H=2.75

условная граница

4. Приложения

Копии документов Заказчика



Форма № 1
на нежилые и жилые строения, имеющие
встроенные нежилые помещения

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ СТРОЕНИЯ

Стративный корпус г.Сургут, ул. Энергостроителей, 5

№	Наименование частей помещений	Формула площади частей помещений по внутреннему обмеру	Площадь, по внутреннему обмеру, в т.ч. предназначениям:		Высота помещений по внутреннему обмеру	Итоговал объем	Категория помещений
			основная	вспомогательная			
1	вестибюль	7,35*5,26-3,18*0,57		36,8		36,8	кажидарское
2	лестничная клетка	2,57*5,38		13,8		13,8	кажидарское
3	умывальная	2,87*4,07		11,7		11,7	кажидарское
4	туалет	0,77*2,60		2,0		2,0	кажидарское
5	коридор	42,29*1,81		76,5		76,5	кажидарское
6	подсобное	5,55*2,55		14,2		14,2	кажидарское
7	кабинет	5,19*3,76	19,5			19,5	кажидарское
8	тепловая	5,64*3,30		18,6		18,6	кажидарское
9	подсобное	5,46*2,13		11,6		11,6	кажидарское
10	кабинет	5,52*2,37	13,1			13,1	кажидарское
11	кабинет	5,59*3,0		16,8		16,8	кажидарское
12	кабинет	5,04*5,54		26,8		26,8	кажидарское
13	кабинет	5,52*3,12		17,2		17,2	кажидарское
14	кабинет	5,64*6,98		39,4		39,4	кажидарское
15	кабинет	5,07*6,30		31,9		31,9	кажидарское
16	кабинет	5,12*2,86		14,6		14,6	кажидарское
17	кабинет	5,15*3,28		16,9		16,9	кажидарское
18	кабинет	5,14*6,43		33,1		33,1	кажидарское
19	умывальная	3,09*1,91		5,9		5,9	кажидарское
20	санузел	3,09*3,27-1,52*2,63		6,1		6,1	кажидарское
21	туалет	1,02*1,0		1,0		1,0	кажидарское
22	туалет	1,03*0,99		1,0		1,0	кажидарское
23	коридор	23,72*1,80		42,7	2,75	42,7	кажидарское
24	подсобное	5,12*3,15		16,1		16,1	кажидарское
25	кабинет	6,62*5,12	33,9			33,9	кажидарское
26	кабинет	6,13*5,25		32,2		32,2	кажидарское
27	кабинет	6,14*5,08		31,2		31,2	кажидарское
28	кабинет	5,39*2,91		15,7		15,7	кажидарское
29	лестничная клетка	4,20*2,95		12,4		12,4	кажидарское
30	подсобное	0,95*2,95		2,8		2,8	кажидарское
31	коридор	2,85*2,71		7,7		7,7	кажидарское
32	электрощитовая	2,96*2,32		6,9		6,9	кажидарское
33	кабинет	5,39*2,57		13,9		13,9	кажидарское
34	кабинет	5,32*3,34		17,8		17,8	кажидарское
35	кабинет	5,38*2,68		14,4		14,4	кажидарское
36	кабинет	5,75*5,24-2,30*2,86		23,6		23,6	кажидарское
37	кузов	1,92*2,74		5,3		5,3	кажидарское
38	комната охраны	5,31*2,46		13,1		13,1	кажидарское
39	коридор	15,24*2,33		35,5		35,5	кажидарское
40	кабинет	5,40*2,25		12,2		12,2	кажидарское
41	кабинет	5,40*2,89		15,6		15,6	кажидарское
42	кабинет	2,67*5,40		14,4		14,4	кажидарское
43	кабинет	5,40*2,70		14,6		14,6	кажидарское

4. Приложения

Копии документов Заказчика

A1	I	44	кабинет	5,62*5,48	30,8		30,8	кабинет
		45	тамбур	2,22*1,82		4,0	4,0	кабинет
Итого по этажу I					489,6	345,7	835,3	
A	II	1	лестничная клетка	5,24*2,52		13,2	13,2	кабинет
		2	коридор	41,90*1,90		79,6	79,6	кабинет
		3	коридор	1,54*2,82		4,3	4,3	кабинет
		4	подсобное	2,84*3,95		11,2	11,2	кабинет
		5	кабинет	5,13*3,03-0,52*0,35	15,4		15,4	кабинет
		6	кабинет	5,22*5,70-3,89*0,22	28,9		28,9	кабинет
		7	кабинет	2,78*5,24	14,6		14,6	кабинет
		8	кабинет	2,86*5,25	15,0		15,0	кабинет
		9	кабинет	5,31*2,80	14,9		14,9	кабинет
		10	кабинет	6,40*5,24	33,5		33,5	кабинет
		11	лестничная клетка	2,46*5,28		13,0	13,0	кабинет
		12	умывальная	1,82*2,84		5,2	5,2	кабинет
		13	санузел	2,84*3,51-2,67*1,30-0,20*0,20		6,5	6,5	кабинет
		14	туалет	1,21*1,03		1,2	1,2	кабинет
		15	туалет	1,18*0,96		1,1	1,1	кабинет
		16	кабинет	5,28*6,44	34,0	2,75	34,0	кабинет
		17	кабинет	5,26*3,48	13,0		13,0	кабинет
		18	кабинет	6,94*5,25	36,4		36,4	кабинет
		19	кабинет	5,25*2,51	13,2		13,2	кабинет
		20	кабинет	2,62*5,25-0,35*0,17	13,7		13,7	кабинет
		21	кабинет	5,26*3,18	16,7		16,7	кабинет
		22	кабинет	5,25*6,13	32,2		32,2	кабинет
		23	кабинет	5,25*3,20-0,49*0,63-0,78*0,70	15,9		15,9	кабинет
		24	кабинет	5,88*5,26	30,9		30,9	кабинет
		25	кабинет	5,17*3,00	15,5		15,5	кабинет
		26	кабинет	5,07*2,91-0,45*0,52	14,5		14,5	кабинет
		27	кабинет	2,96*5,22	15,5		15,5	кабинет
		28	кабинет	6,48*5,20	33,7		33,7	кабинет
		29	подсобное	2,97*5,25		15,6	15,6	кабинет
		30	коридор	3,07*3,07-0,61*0,54		9,1	9,1	кабинет
		31	коридор	1,80*1,1		2,0	2,0	кабинет
		32	подсобное	1,82*0,89		1,6	1,6	кабинет
		33	санузел	1,75*1,25		2,2	2,2	кабинет
		34	коридор	14,27*2,05		29,3	2,75 29,3	кабинет
		35	кабинет	5,90*6,44-1,06*0,43-0,60*0,76	37,1		37,1	кабинет
		36	кабинет	6,49*5,25	34,1		34,1	кабинет
		37	подсобное	5,15*3,0		15,5	15,5	кабинет
		38	коридор	9,82*2,05		20,1	20,1	кабинет
		39	кабинет	2,97*5,25-0,47*0,57	15,3		15,3	кабинет
		40	кабинет	2,98*5,23		15,6	15,6	кабинет
		41	кабинет	2,87*5,25	15,1		15,1	кабинет
Итого по этажу II					509,1	246,3	755,4	
A	III	1	лестничная клетка	5,25*2,47		13,0	13,0	кабинет
		2	коридор	42,06*1,96		82,4	82,4	кабинет
		3	электрощитовая	2,74*1,83		5,0	5,0	кабинет
		4	кабинет	2,74*3,28	9,0		9,0	кабинет
		5	кабинет	6,55*5,32-0,59*0,61	34,5		34,5	кабинет
		6	кабинет	3,26*5,32		17,3	17,3	кабинет
		7	кабинет	8,62*5,28		45,5	45,5	кабинет
		8	кабинет	6,26*5,25		32,9	2,75 32,9	кабинет
		9	лестничная клетка	2,44*5,33		13,0	13,0	кабинет
		10	умывальная	2,94*1,75		5,1	5,1	кабинет
		11	санузел	2,94*3,57-1,31*2,62-0,20*0,20		7,0	7,0	кабинет
		12	туалет	1,25*1,11		1,4	1,4	кабинет
		13	туалет	1,25*1,09		1,4	1,4	кабинет
		14	зал совещаний	9,70*5,33		51,7	51,7	кабинет
		15	кабинет	6,15*5,33		32,8	32,8	кабинет
		16	кабинет	2,78*3,19		8,9	8,9	кабинет
		17	подсобное	2,80*1,99		5,6	5,6	кабинет
		18	кабинет	2,33*5,06-0,27*0,44		11,7	11,7	кабинет
		19	кабинет	3,50*5,23		18,3	18,3	кабинет
		20	кабинет	2,94*5,22		15,3	15,3	кабинет
		21	кабинет	2,62*5,25		13,8	13,8	кабинет
		22	кабинет	3,26*5,17-0,50*0,57-0,82*0,66		16,0	16,0	кабинет
		23	кабинет	6,09*5,27		32,1	32,1	кабинет
		24	венткамера	5,40*3,09		16,7	16,7	кабинет
		25	кабинет	3,06*5,11		15,6	15,6	кабинет
		26	коридор	12,71*2,05		26,1	26,1	кабинет
		27	коридор	10,29*2,05-0,61*0,27		20,9	20,9	кабинет
		28	кабинет	9,66*5,22		50,4	50,4	кабинет
		29	комната отдыха	2,73*5,13		14,0	14,0	кабинет
		30	санузел	3,02*2,70-0,46*0,19		8,1	8,1	кабинет
		31	подсобное	2,03*3,11-0,27*0,30		6,2	6,2	кабинет
		32	приемная	3,04*1,47+(4,74+3,04)/2*3,79+5,89*1,64-1,01*0,62-0,61*0,27-0,1*0,1		28,1	28,1	кабинет
		33	подсобное	2,95*1,04+(2,95+1,16)/2*2,85		8,9	8,9	кабинет
		34	кабинет	6,29*5,28		33,2	33,2	кабинет
		35	кабинет	2,96*5,26		15,6	15,6	кабинет
		36	кабинет	3,04*5,13-0,43*0,59		15,3	15,3	кабинет
		37	кабинет	5,20*3,21		16,7	16,7	кабинет
		38	кабинет	5,19*2,97		15,4	15,4	кабинет
Итого по этажу III					478,4	286,5	764,9	
		1	лестничная клетка	5,24*2,45		12,8	12,8	кабинет
		2	коридор	6,83*5,74-1,91*0,55		38,2	38,2	кабинет
		3	коридор	10,16*1,70		17,3	17,3	кабинет
		4	кабинет	10,16*9,27		94,2	94,2	кабинет
		5	коридор	6,15*3,03		18,6	18,6	кабинет
		6	кабинет	5,69*4,82-2,52*1,58	23,4		23,4	кабинет
		7	коридор	1,48*1,78		2,6	2,6	кабинет
		8	санузел	2,76*1,46		4,0	4,0	кабинет
		9	кабинет	6,76*3,28		22,2	22,2	кабинет
		10	санузел	2,66*1,45		3,9	3,9	кабинет
		11	коридор	1,48*1,77		2,6	2,6	кабинет
		12	кабинет	3,11*4,86		15,1	15,1	кабинет
		13	комната приема пищи	3,17*4,85		15,4	15,4	кабинет
		14	подсобное	5,20*2,70		14,0	14,0	кабинет
		15	подсобное	2,92*3,77		11,0	11,0	кабинет
		16	коридор	2,87*3,14-1,41*0,22-0,42*0,27		8,6	8,6	кабинет



4. Приложения

Копии документов Заказчика



17	подсобное	3,12*4,20	13,1	13,1	кабинет	
18	подсобное	3,45*2,19		7,6	7,6	кабинет
19	кабинет	6,00*2,19	13,1	13,1	кабинет	
20	коридор	6,07*3,08-3,17*0,31		17,7	17,7	кабинет
21	санузел	3,36*1,46		4,9	4,9	кабинет
22	санузел	1,46*2,47		3,6	3,6	кабинет
23	коридор	1,45*1,70		2,5	2,5	кабинет
24	кабинет	6,38*4,52-1,63*4,01	22,3	22,3	кабинет	
25	коридор	13,17*1,52		20,0	20,0	кабинет
26	туалет	2,90*1,50		4,4	4,4	кабинет
27	подсобное	2,98*2,93		8,7	8,7	кабинет
28	электрошкафов	2,23*3,48		7,8	7,8	кабинет
29	подсобное	3,48*2,90		10,1	10,1	кабинет
30	коридор	11,04*2,90		32,0	32,0	кабинет
31	кабинет	4,03*4,11-0,58*0,60	16,2	16,2	кабинет	
32	кабинет	3,28*4,11	13,5	13,5	кабинет	
33	кабинет	3,24*4,11	13,3	13,3	кабинет	
34	кабинет	3,58*4,11	14,7	14,7	кабинет	
35	кабинет	2,64*4,10	10,8	10,8	кабинет	
36	венткамера	11,04*3,66-2,91*1,11		37,2	37,2	кабинет
37	венткамера	2,74*1,01		2,8	2,8	кабинет
38	кабинет	6,24*4,04	25,2	2,75	25,2	кабинет
39	кабинет	3,20*4,05	13,0		13,0	кабинет
40	кабинет	7,38*4,05-0,57*0,69	29,5		29,5	кабинет

Итого по этажу IV	359,2	288,7	647,9
Всего:	1 836,3	1 167,2	3 003,5

канцелярское	1836,3	1167,2	3003,5
	1836,3	1167,2	3003,5



X. Оборудование

Наименование оборудования	Техническая характеристика	Количество	Площадь застройки	Тип	Объем	Год	Инвентарный номер	Базисная стоимость
система ограничения доступа	электронная	1					00001787	17 707,69р.
шкаф	металлический, автоматический	1					11113958	95 141,62р.
шкаф	металлический, автоматический	1					00001786	20 971,69р.
генератор DG 6011D	Электрический, автоматический, P=5 кВт, V= 120 литров	1					0000153	650,00р.
внутренний бак iv 125		1					00039264	1 500,00р.
внутренний бак	Сплит-система P=12,4 кВт	1					00039266	1 050,00р.
кондиционер EVR	Сплит-система P=6,7 кВт	1					00039471	2 210,00р.
кондиционер FTURU-22	Сплит-система P=7,8 кВт	1					00039472	1 820,00р.
кондиционер FTURU-22	Сплит-система P=7,8 кВт	1					00039473	1 820,00р.
кондиционер FTURU-22	Сплит-система P=6,7 кВт	1					00039474	2 790,00р.
кондиционер ASHC9 SE	Сплит-система P=2,64 кВт	1					00039486	2 500,00р.
кондиционер RH 80-50 L3	Радиальный P=3 кВт, канальный	1					00039503	9 106,97р.
кабина душевая	1200x820x2100 мм, с выносом поддонном	1					00093052	9 863,32р.
ванна тепловая без поддона	P=5 кВт	1					00099937	4 838,00р.
полки	Металлические, белые	1					00099938	150,00р.
лестнич	Бетонный	1					11111309	93 688,21р.
ванна тепловая "Теплоком"	210x230x1000 мм, P=100 Вт	1					11114241	9 968,80р.
Шкаф ШП-315 красный	Металлический	1					00090704	130,00р.
Шкаф ШП-315 красный	Металлический	1					00090741	130,00р.
Шкаф ШП-315 красный	Металлический	1					00090742	130,00р.
Шкаф протиположарный ШПК-102	Металлический	1					00090743	100,00р.
Шкаф протиположарный ШПК-102	Металлический	1					00090744	100,00р.

4. Приложения

Копии документов Заказчика

НЕЗАВИСИМАЯ ГАРАНТИЯ № Д-В-2020-5186

г. Москва

«29» апреля 2020 г.

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

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

заключили настоящий договор о следующем:

Гарант информирован о том, что Принципал заключил Договор аренды нежилых помещений № Д-ЮРИЦ-2018-0123 от 13 декабря 2018 года в редакции Дополнительного соглашения от 27 декабря 2018 года (далее – «**Договор Аренды**») с **Негосударственным пенсионным фондом «Профессиональный»** (Акционерное общество) (ОГРН: 1147799010325, ИНН: 77011099008, адрес: 105062, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11, эт. 5), именуемым в дальнейшем «**Бенефициар**».

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

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

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

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

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

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

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

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

1

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

6. Требования Бенефициара должны содержать:

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

7. Требования Бенефициара должны сопровождаться:

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

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

9. Гарант отказывает в удовлетворении требований Бенефициара, если:

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

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

11. Гарантия не может быть отозвана или изменена Гарантом.

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

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

2

4. Приложения

Копии документов Заказчика

14. Обязательства Гаранта перед Бенефициаром прекращаются в момент наступления любого из следующих событий, вне зависимости от того, была ли возвращена настоящая Гарантия Гаранту или нет (в зависимости от того, какое из них наступит раньше):

- a. уплатой Бенефициару всей Суммы Гарантии;
- b. окончанием Срока Гарантии;
- c. вследствие отказа Бенефициара от своих прав по Гарантии;
- d. по соглашению Гаранта с Бенефициаром о прекращении этого обязательства.

15. В случае прекращения обязательства по настоящей Гарантии, Бенефициар возвращает Гаранту оригинальный экземпляр настоящей Гарантии.

16. Настоящая Гарантия регулируется и подлежит толкованию в соответствии с законодательством Российской Федерации.

17. Все споры, возникающие в связи с действительностью, толкованием, исполнением или прекращением настоящей Гарантии, подлежат рассмотрению в Арбитражном суде города Москвы. Принципал имеет право подать иск в Арбитражный суд города Москвы по истечении 30 (тридцати) дней с даты направления Требования Гаранту при условии, что такое Требование не удовлетворено последним в течение указанного срока.

18. Настоящая Гарантия составлена в 3 (трех) оригинальных экземплярах, один из которых передается Бенефициару, второй – Принципалу, третий остается у Гаранта.

Гарант:

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


М.П.  Ромашин М.П.

Принципал:

ООО «ЮРИЦ»
Адрес: 628406, ХМАО-Югра, г. Сургут, ул.
Энергостроителей, д.5, эт.4, пом.404
ОГРН: 1188617007710
ИНН: 8602286305
КПП: 860243001
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@yuritz.ru


М.П.  М.П. Ромашин

Протокол в скреплено печатью на 3 листах

Генеральный директор
АО «ЭК «Восток»

М.П. Ромашин



4. Приложения

Копии документов Заказчика

Ориентировочный прогноз январь - декабрь 2024 г. административного здания по адресу г. Сургут ул. Энергостроителей,5, (Общая площадь 3 014,3м ²)		
Наименование	Сумма	в т.ч. НДС
Эксплуатационные расходы		
Охрана и безопасность	2 271 044,50	нет
Клининг	1 937 577,60	нет
Вывоз мусора	141 796,00	0,20
Вывоз снега	600 000,00	нет
ТО ОПС, видеонаблюдения	51 775,80	нет
Коммунальные расходы		
Электроснабжение	1 461 392,30	0,20
Отопление	576 001,18	0,20
Водоснабжение	25 981,15	0,20
Водоотведение	216 621,89	0,20
Обслуживание инженерных систем	36 579,48	0,20

Расходы январь-декабрь 2023 г. административного здания по адресу г. Сургут ул. Энергостроителей,5, (Общая площадь 3 014,3м ²)			
Наименование	Сумма	в т.ч. НДС	Период
Эксплуатационные расходы			
Охрана и безопасность	1 954 006,70	нет	январь-декабрь факт
Клининг	1 767 431,27	нет	январь-декабрь факт
Вывоз мусора	141 309,73	20%	январь-декабрь факт
Вывоз снега	444 116,25	нет	январь-декабрь факт
ТО ОПС, видеонаблюдения	62 586,12	нет	январь-декабрь факт
Коммунальные расходы			
Электроснабжение	1 397 792,73	20%	январь-декабрь факт
Отопление	549 619,45	20%	январь-декабрь факт
Водоснабжение	24 791,17	20%	январь-декабрь факт
Водоотведение	206 700,28	20%	январь-декабрь факт
Обслуживание инженерных систем	36 579,48	20%	январь-декабрь факт

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

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

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

© 2024 ООО «Б1 – Консалт».

Все права защищены.

B1.RU | B1.BY



**НОВЫЕ ВЫЗОВЫ
НОВЫЕ РЕШЕНИЯ**