

ОТЧЕТ №2626/168-2025/4
ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА,
РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ: ХАНТЫ-МАНСИЙСКИЙ АВТОНОМНЫЙ ОКРУГ – ЮГРА,
г. СУРГУТ, ул. ЭНЕРГОСТРОИТЕЛЕЙ, д. 5

Заказчик: НПФ «Профессиональный» (АО)
Исполнитель: АНО «СОЮЗЭКСПЕРТИЗА» ТПП РФ

Дата оценки: 17.12.2025 г.
Дата составления Отчета: 24.12.2025 г.

МОСКВА
2025



СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
1.1 Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки.....	4
1.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки	4
1.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	4
1.4 Итоговая величина стоимости объекта оценки	4
2. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ	6
3. СВЕДЕНИЯ О ОЦЕНЩИКЕ, О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И О ОЦЕНОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ	10
3.1 Сведения об оценщике, проводившем оценку	10
3.2 Сведения о заказчике оценки	10
3.3 Сведения об оценочной компании	10
4. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ	12
5. ИНФОРМАЦИЯ ОВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ.....	13
6. СВЕДЕНИЯ О ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ	13
7. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ	14
8. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ	17
9. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
9.1 Анализ местоположения объекта оценки.....	21
9.2 Количество и качественные характеристики объекта оценки	27
9.3 Осмотр объекта оценки	34
9.4 Описание имущественных прав на объект оценки	34
9.5 Перечень использованных документов	35
9.5.1 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	35
9.5.2 Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения	36
9.5.3 Профессиональное суждение оценщика относительно качества использованной при проведении оценки информации.....	36
9.6 Основные этапы проведения оценки.....	36
10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	37
11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. АНАЛИЗ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	39
11.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки	39
11.2 Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки	54
11.3 Рынок коммерческой недвижимости России по состоянию на конец 2025 г	56
11.3.1 Структура арендной ставки	61
11.3.2 Классификация офисной недвижимости	63
11.3.3 Локальный рынок коммерческой недвижимости г. Сургута ХМАО-Югры.....	65
11.3.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены на рынке офисной недвижимости	72
11.3.5 Прогнозы и выводы.....	72
12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ (ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ)	73
12.1 Последовательность определения стоимости недвижимого имущества	73
12.2 Обоснование выбора подходов и методов определения стоимости недвижимого имущества	84
13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА ..	85
13.1 Последовательность применения метода сравнения продаж.....	85
13.1.1 Выбор объектов-аналогов	85
13.1.2 Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода	86
14. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА ..	96
14.1 Общие положения оценки	96
14.2 Определение потенциального валового дохода.....	96
14.2.1 Определение арендной платы за объект недвижимости	97
14.3 Расчет потенциального валового дохода	108
14.4 Расчет действительного валового дохода.....	108

14.5	РАСЧЕТ ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДОВ	109
14.6	СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ И РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	109
15.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПРИМЕНЕНИЯ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ	111
15.1	Анализ достоинств и недостатков использованных подходов к оценке	111
16.	ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	115
17.	ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫЕ, ПО МНЕНИЮ ОЦЕНЩИКА, ДЛЯ ПОЛНОГО И ДОСТАТОЧНОГО ПРЕДСТАВЛЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ.....	116
18.	ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	117
	ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	121
	ПРИЛОЖЕНИЕ 2. МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	127
	ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ОЦЕНОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ	140
	ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ЗАКАЗЧИКА.....	154

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основанием для проведения оценщиком оценки объекта оценки является Договор №2626/168-2025 о проведении оценки рыночной стоимости имущества от 17.12.2025 г.

1.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

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

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

Таблица 1. – Общая информация, идентифицирующая объект оценки

№ п/п	Наименование объекта	Площадь, кв.м..	Балансовая (справедливая) стоимость по состоянию на 30.11.2025 г.
Нежилые помещения общей площадью 2 368,3 кв.м. (кадастровые номера 86:10:0101212:1200, 86:10:0101212:1201, 86:10:0101212:1202), расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5, в том числе:			
1	помещение площадью 852,90 кв.м, первый этаж, кадастровый номер 86:10:0101212:1200	852,90	24 420 734,00
2	помещение площадью 751,30 кв.м, второй этаж, кадастровый номер 86:10:0101212:1201	751,30	21 015 984,00
3	помещение площадью 764,10 кв.м, третий этаж, кадастровый номер 86:10:0101212:1202	764,10	21 323 079,00

1.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

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

Наименование	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Рыночная стоимость, руб.
Весовые коэффициенты	0	0,571	0,429	1,00
Нежилые помещения общей площадью 2 368,3 кв.м. (кадастровые номера 86:10:0101212:1200, 86:10:0101212:1201, 86:10:0101212:1202), расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5 (с учетом прав на земельный участок)	Не использовался	71 374 642	68 485 765	66 568 280

1.4 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Таблица 3. – Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки

Наименование	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
Нежилые помещения общей площадью 2 368,3 кв.м. (кадастровые номера 86:10:0101212:1200, 86:10:0101212:1201, 86:10:0101212:1202), расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5	66 568 280
В том числе:	
помещение площадью 852,90 кв.м, первый этаж, кадастровый номер 86:10:0101212:1200	23 458 662
помещение площадью 751,30 кв.м, второй этаж, кадастровый номер 86:10:0101212:1201	21 934 248



Наименование	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
помещение площадью 764,10 кв.м, третий этаж, кадастровый номер 86:10:0101212:1202	21 175 370

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

66 568 280 (Шестьдесят шесть миллионов пятьсот шестьдесят восемь тысяч двести восемьдесят) рублей, без учета НДС

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

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

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



2. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

В соответствии с Договором №2626/168-2025 о проведении оценки рыночной стоимости имущества от 17.12.2025 г. Оценщик выполнил работы, по оценке объекта оценки. При этом Оценщик придерживался положений, указанных в таблице ниже.

Объект оценки	Нежилые помещения общей площадью 2 368,3 кв.м. (кадастровые номера 86:10:0101212:1200, 86:10:0101212:1201, 86:10:0101212:1202), расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5
Права на объект оценки	Право собственности на нежилые помещения. Обладатель оцениваемых прав: НПФ «Профессиональный» (АО). Ограничения и обременения оцениваемых прав: Договор аренды сроком с 27.12.2018 до 31.12.2030.
Идентификация объекта оценки проводится на основе присущих ему количественных и качественных характеристика	Нежилые помещения общей площадью 2 368,3 кв.м. (кадастровые номера 86:10:0101212:1200, 86:10:0101212:1201, 86:10:0101212:1202), расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Нежилые помещения общей площадью 2 368,3 кв.м. (кадастровые номера 86:10:0101212:1200, 86:10:0101212:1201, 86:10:0101212:1202), расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5, включающие в себя: • помещение площадью 852,9 кв.м, первый этаж, кадастровый номер 86:10:0101212:1200; • помещение площадью 751,3 кв.м, второй этаж, кадастровый номер 86:10:0101212:1201; • помещение площадью 764,1 кв.м, третий этаж, кадастровый номер 86:10:0101212:1202.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Документы, содержащие характеристики объекта оценки: 1. Выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости. 2. Поэтажные планы и экспликации
Цель оценки	Целью оценки является предоставление Заказчику информации о справедливой стоимости Объекта оценки для отражения в финансовой отчетности по ОСБУ в соответствии с МСФО (IFRS) 13.
Предпосылки о способах использования, отличных от наиболее эффективного, о вынужденной продаже	Отсутствуют
Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	Да
Описания прав на объект оценки, учитываемых при определении стоимости объекта	Право собственности на нежилые помещения
Дата оценки	17.12.2025 г.
Предпосылки стоимости	В соответствии с пунктами 17 и 22 федерального стандарта оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, предпосылки стоимости устанавливать не требуется.
Вид стоимости и предпосылки стоимости	Рыночная стоимость В соответствии со ст. 3 ФЗ № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»: Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: • 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. <u>Предпосылки стоимости, соответствующие данному виду стоимости:</u> • предполагается сделка с объектом оценки; • участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники); • дата оценки – 17 декабря 2025года; • 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»).
Специальные допущения, иные существенные допущения в соответствии с разделом II федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», если они известны на момент составления задания на оценку	Отсутствуют
Существенные допущения, не являющиеся специальными	Отсутствуют
Ограничения оценки в соответствии с разделом III федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	Оценка рыночной стоимости производится без учета ограничений
Указанием ссылок на конкретные положения нормативных правовых актов Российской Федерации, в связи с которыми возникла необходимость проведения оценки (если применимо)	В данном случае не применимо
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации	Отсутствуют
Указание на форму составления отчета об оценке	Результаты оценки оформляются и передаются Заказчику в соответствии с п.4 Договора на проведение оценки на бумажном носителе. Возможно проставление отчета по системам электронного документооборота с электронными подписями сторон, в соответствии с реестром операторов электронных систем, установленным ФНС РФ (https://www.nalog.gov.ru/rn77/oedo/search_edo/?ysclid=lyzuca3nur93208515), при наличии доступа к такой системе со стороны Заказчика и Исполнителя.
Детализация раскрытия информации в отчете, состав и объем приводимых в Отчете документов и материалов	Детализация раскрытия информации, состав и объем приводимых в Отчете документов и материалов, согласно целям, специфики объекта оценки и проведенного исследования – в полном объеме
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Необходимости привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов в рамках оценки нет
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Помимо заказчика оценки отсутствуют
Формы представления итоговой стоимости	Итоговая стоимость представляется на каждый объект оценки отдельным Отчетом, в виде единой величины с учетом округления. Валюта итоговой стоимости – российский рубль.
Специфические требования к отчету об оценке	Отсутствуют
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки	Отсутствуют
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения: <ul style="list-style-type: none"> Юридическое описание прав на объект оценки считается достоверным. Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних фактов, влияющих на стоимость объекта оценки. Исполнитель не несет ответственности

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

№611 от 25.09.2014;

Содержание Отчета должно соответствовать требованиям действующего законодательства и настоящего приложения к Договору.

В Отчете указывается: подробное описание объекта оценки, обременения объекта оценки, методика определения стоимости объекта оценки с обоснованием использованных подходов и методов расчета, предположений и допущений, основные промежуточные расчеты и порядок их проведения, на основании которых определялась стоимость.

Отчет комплектуется приложениями, в которых приводятся копии документов, использованных при проведении оценки, в том числе: копии правоустанавливающих документов, материалы, которые, по мнению Исполнителя, являются необходимыми для обоснования достоверности проведенной оценки.

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

3.1 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПРОВОДИВШЕМ ОЦЕНКУ

Таблица 4. – Сведения об оценщике (оценщиках)

ФИО	Погорелова Анастасия Викторовна (до вступления в брак 14.08.2015 г. - Козлова)
Образование	Высшее экономическое образование
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	- Диплом о высшем образовании ФГБОУ ВПО «Саратовский государственный технический университет имени Гагарина Ю.А.» №15-06-356 от 30.06.2015 г.; - Диплом о профессиональной переподготовке НОЧУ ВО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия», рег. №050573 от 16.04.2020 г.; - Удостоверение о повышении квалификации НОУ ДПО «Институт профессионального образования», рег.№001089/2020 от 02.10.2020 г.
Сведения о наличии квалификационных аттестатов по направлениям оценочной деятельности	- Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №040265-1, выдан на основании решения ФБУ «Федеральный ресурсный центр» от 27 июня 2024 г. № 356, направление оценочной деятельности: «Оценка недвижимости», срок действия: до 27 июня 2027 г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации Оценщиков (СРО)	Член Ассоциации СРОО «Свободный Оценочный Департамент», адрес места нахождения: 620000, Российская Федерация, г. Екатеринбург, ул. Горького, д. 26, бизнес-центр «Деловой дом на Набережной», этаж 3, офис 303/1
Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации Оценщиков	№ 1095, дата 28.07.2021 г.
Сведения о страховой ответственности Оценщика	Страховой полис выдан САК «ВСК», № 2500SB40R7627 действителен с 07 сентября 2025 г. по 06 сентября 2026 г., страховая сумма 30 000 000 руб.
Общий стаж работы в области оценки (полных лет)	Более 10 лет
Местонахождения Оценщика, почтовый адрес:	125375, г. Москва, ВН. ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ТВЕРСКОЙ, ул. ДМИТРОВКА М., д. 13/17, стр. 1
Контактная информация: адрес электронной почты и телефон	info@soex.ru +7 (495) 660 58 68

3.2 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Таблица 5. – Сведения о Заказчике оценки

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

3.3 СВЕДЕНИЯ О ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ

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

Полное и (или) сокращенное наименование юридического лица	Автономная некоммерческая организация «СОЮЗЭКСПЕРТИЗА» торгово-промышленной палаты Российской Федерации (АНО «СОЮЗЭКСПЕРТИЗА» ТПП РФ)
Местонахождение юридического лица	125375, г. Москва, ВН. ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ТВЕРСКОЙ, ул. ДМИТРОВКА М., д. 13/17, стр. 1
Основной государственный регистрационный номер юридического лица	1027739381548, дата присвоения ОГРН 15 октября 2002 г.
Телефоны	+7 (495) 660 58 68, mail: info@soex.ru
Сведения об обязательном	Ответственность Исполнителя застрахована в ОАО САК «Энергогарант» на сумму 160 000 000 (Сто шестьдесят миллионов) рублей на срок с «24» апреля

страховании гражданской ответственности юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки	2025 года по «23» апреля 2026 года, полис № 250005-035-000043 от 28.03.2025 г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	<p>Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора;</p> <p>Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика и такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.</p> <p>Юридическое лицо не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.¹</p>

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

4. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ

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

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

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

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

Таблица 7. – Степень участия специалистов в оценке

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

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

6. СВЕДЕНИЯ О ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

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

7. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

Обоснование использования стандартов оценки и документов методического характера

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

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

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

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

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

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

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

ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

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

ПРИМЕНЯЕМЫЕ МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ, ОДОБРЕННЫЕ СОВЕТОМ ПО ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПРИ Минэкономразвития России

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

ПРИМЕНЯЕМЫЕ ИНЫЕ ДОКУМЕНТЫ МЕТОДИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА

- 1 Конституция РФ
- 2 Гражданский кодекс Российской Федерации (в действующей редакции)
- 3 Земельный кодекс Российской Федерации (в действующей редакции)
- 4 Налоговый кодекс Российской Федерации (в действующей редакции)
- 5 О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (в действующей редакции): Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ
- 6 Об оценочной деятельности в Российской Федерации (в действующей редакции): Федеральный закон от 29.07.1998, № 135-ФЗ
- 7 Распоряжение Минимущества РФ от 06.03.2002, № 568-р «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков»
- 8 Микерин Г.И. Методические основы оценки стоимости имущества / Г.И.Микерин, В.Г.Гребенников, Е.И.Нейман. – М.: Интерреклама, 2003 г.
- 9 Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Перевод с англ. – М.: Дело, 1995 г.
- 10 Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости / Е.И.Тарасевич - С-Петербург.: СПбГТУ, 1997 г.
- 11 Оценка рыночной стоимости недвижимости: учебно-практическое пособие / под ред. В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998 г.
- 12 Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости / С.В.Грибовский - М.: Маросейка, 2009.
- 13 «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» (СРД №35), Научно-практического центра профессиональной оценки, Москва, 2025 год, под ред. А.Е. Яскевича;
- 14 «Справочник рыночных корректировок» (СРК-2024), Научно-практического центра профессиональной оценки, Москва, 2024 год, под ред. Е.Е. Яскевича;
- 15 «Сборник рыночных корректировок и данных, подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости», №24, по состоянию на 01.07.2025 г. (для даты оценки недвижимости в пределах второго полугодия 2025 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 24/2-2025Н), территория: Ханты-Мансийский АО – Югра;
- 16 «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л.А., 2023 г.;

- 17 «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под ред. Лейфера Л.А., 2023 г.
- 18 "Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости - 2025", подготовленного Автоматизированной финансовой оценочной системой АФОС, регион применения: Российская Федерация;
- 19 «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости», под ред. Лейфера Л.А., 2024 г.
- 20 Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» от 01.10.2025 г.

8. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

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

Специальные допущения

Отсутствуют

Существенные допущения, не являющиеся специальными

Отсутствуют

Сведения о допущениях, использованных при определении стоимости объекта оценки

Общие допущения

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

или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

- Оценщик не проводил технических и иных специальных экспертиз (в том числе финансовых, юридических, налоговых, экологических) и исходили из предположения об отсутствии каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину определяемой стоимости объекта оценки, которые не могли быть обнаружены в составе переданной документации. Оценщик не несет обязанности по обнаружению и ответственности за неучет таких фактов при определении стоимости, в том числе в случае их последующего выявления;
- Иллюстрационные материалы использованы в Отчете исключительно в целях облегчения пользователю отчета визуального восприятия результатов оценки, поскольку нет обстоятельств, обязывающих Оценщика приводить расширенные обзорные материалы (чертежи, планы, фотографии и др.).
- Таблицы и схемы, приведенные в Отчете, необходимы для получения наглядного представления об объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях;
- В приведенных в Отчете таблицах и рисунках Оценщик указывает источник информации, за исключением случаев, когда источником информации является АНО «Союзэкспертиза»;
- В соответствии с требованиями п. 8 ФСО VI в приложении к Отчету приведены в том числе копии исходных документов, представленных Заказчиком (их графические изображения). При этом Оценщик гарантирует, что все материалы, предоставленные Заказчиком, были оформлены в соответствии с требованиями п. 13 ФСО III, их оригиналы хранятся в архиве Оценщика;
- В соответствии с данными Выписок из ЕГРН от 23.12.2025 г. объекты оценки имеют ограничение (обременение) права: запрещение регистрации. Согласно данным Постановления о снятии запрета на совершение действий по регистрации от 11.12.2025 г. указанные запреты на совершение регистрационных действий в отношении объектов оценки отменены. В связи с этим указанные ограничения (обременения) прав в настоящем Отчете не отражаются и не учитываются.

ДОПУЩЕНИЯ, КАСАЮЩИЕСЯ ИНФОРМАЦИИ ОБ ОБЪЕКТАХ АНАЛОГАХ

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

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

- При отсутствии информации в объявлении в части описания и фотографии объекта-аналога, не позволяющих сделать выводы о состоянии объекта-аналога, к расчету принимается, стандартная отделка, в. том числе планировка, соотношение основной и вспомогательной площади, электроснабжение, водоснабжение, канализация, системы дополнительной безопасности и контроля, дополнительные удобства, наличие лифтов и т.п. является типичным (аналогичным) и характерным для данного сегмента рынка;
- Характеристика состояния объекта оценки и объектов аналогов определяется из расчета типичной градации критериев оценки физического состояния, которые применяются участниками рынка и специализированными справочниками расчётных данных для Оценщика, как «Хорошее», «Удовлетворительное», «Неудовлетворительное».

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

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

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

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

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

Допущения, касающиеся результатов оценки

- Результаты расчета рыночной стоимости объекта недвижимости, не подлежат корректировке на вероятную величину доходов и расходов продавца, возникающих в связи с владением, пользованием и распоряжением таким объектом недвижимости (в том числе связанных с налоговыми обязательствами продавца, возникающими (либо которые могут возникнуть) в связи с владением, пользованием и распоряжением таким объектом).
- При использовании для определения рыночной стоимости наблюдаемых на рынке цен, такие цены не корректируются на затраты, связанные с особенностями проведения сделки.
- Рыночная стоимость понимается, как стоимость имущества, рассчитанная безотносительно торговых издержек и каких-либо сопутствующих налогов. В связи с этим подразумевается, что оценочная стоимость является окончательной стоимостью реализации имущества, то есть в тех случаях, когда действия с объектом оценки предусматривают необходимость начисления НДС (или других аналогичных налогов и начислений), следует принимать стоимость объекта оценки, указанную в отчете об оценке, как стоимость, включающую НДС (или другие аналогичные налоги и начисления); в тех случаях, когда действия с объектом оценки не предусматривают необходимость начисления НДС (или других аналогичных налогов и начислений), следует принимать стоимость объекта оценки, указанную в отчете об оценке, как стоимость, не облагаемую НДС (или другие аналогичные налоги и начисления).

- Итоговая рыночная стоимость округлялась до тысячных знаков по математическим правилам округления. Округление осуществляется на завершающем этапе расчета, в данной связи промежуточные расчетные показатели, приведенные в тексте Отчета, не следует рассматривать как точные значения;
- Мнение Исполнителя относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки объекта оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта.
- Исполнитель не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
- Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет отчужден на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.
- Все вычисления производятся посредством Excel с учетом округления, поэтому возможны несовпадения при пересчете вручную.

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

9.1 АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

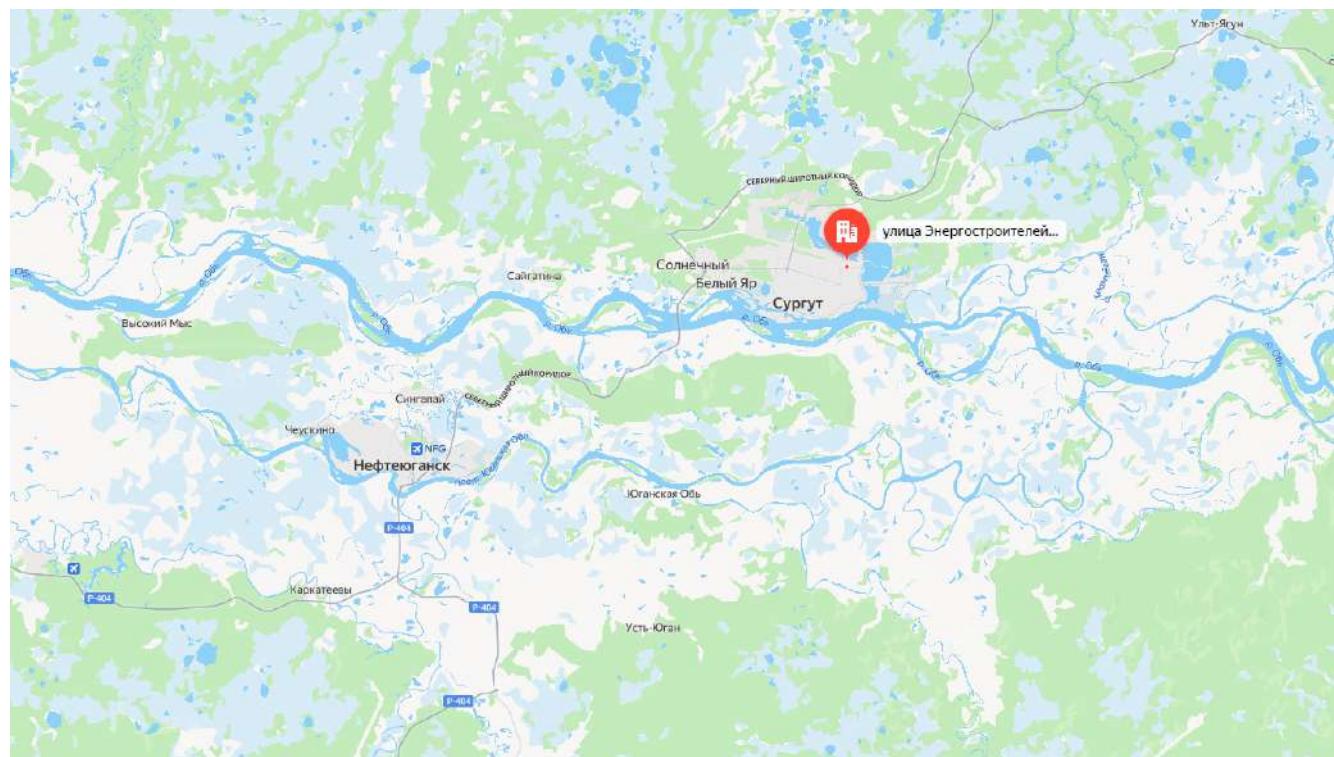


Рисунок 1 – Местоположение объекта оценки на карте Ханты-Мансийского автономного округа – Югра



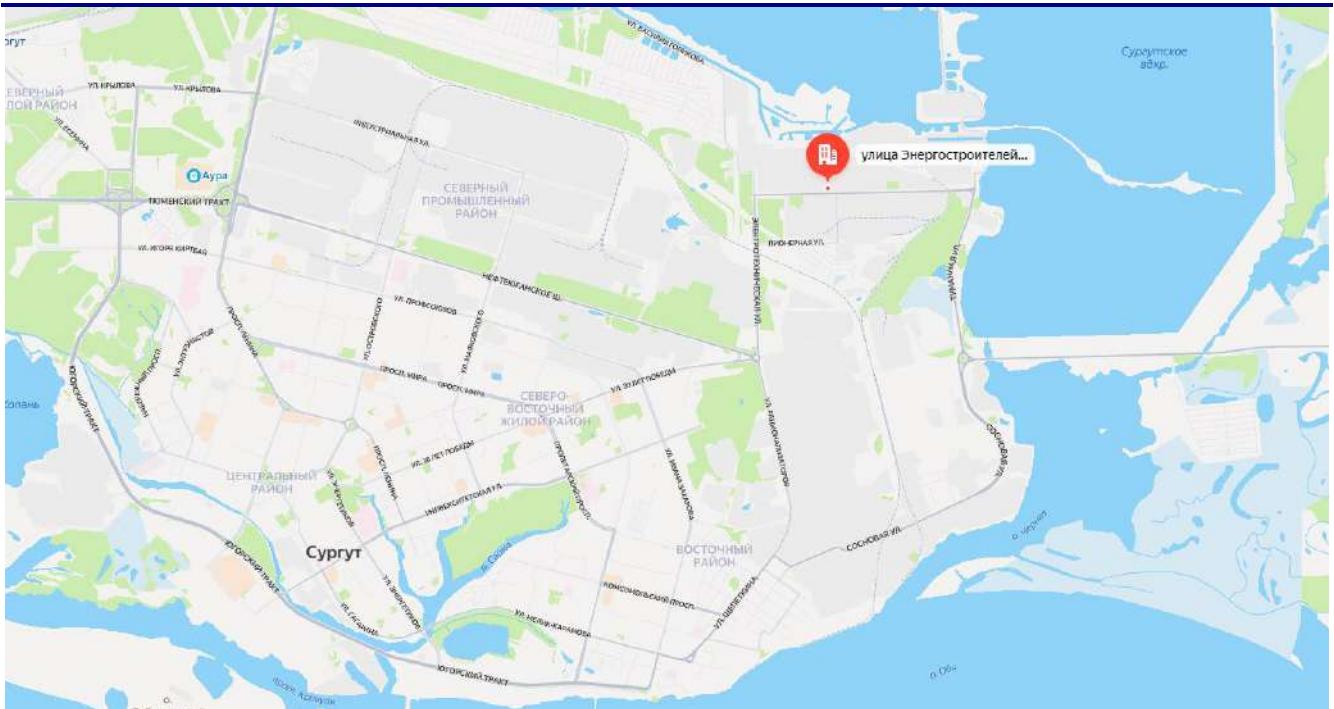


Рисунок 2 – Местоположение объекта оценки на карте г. Сургут Ханты-Мансийского автономного округа –Югра

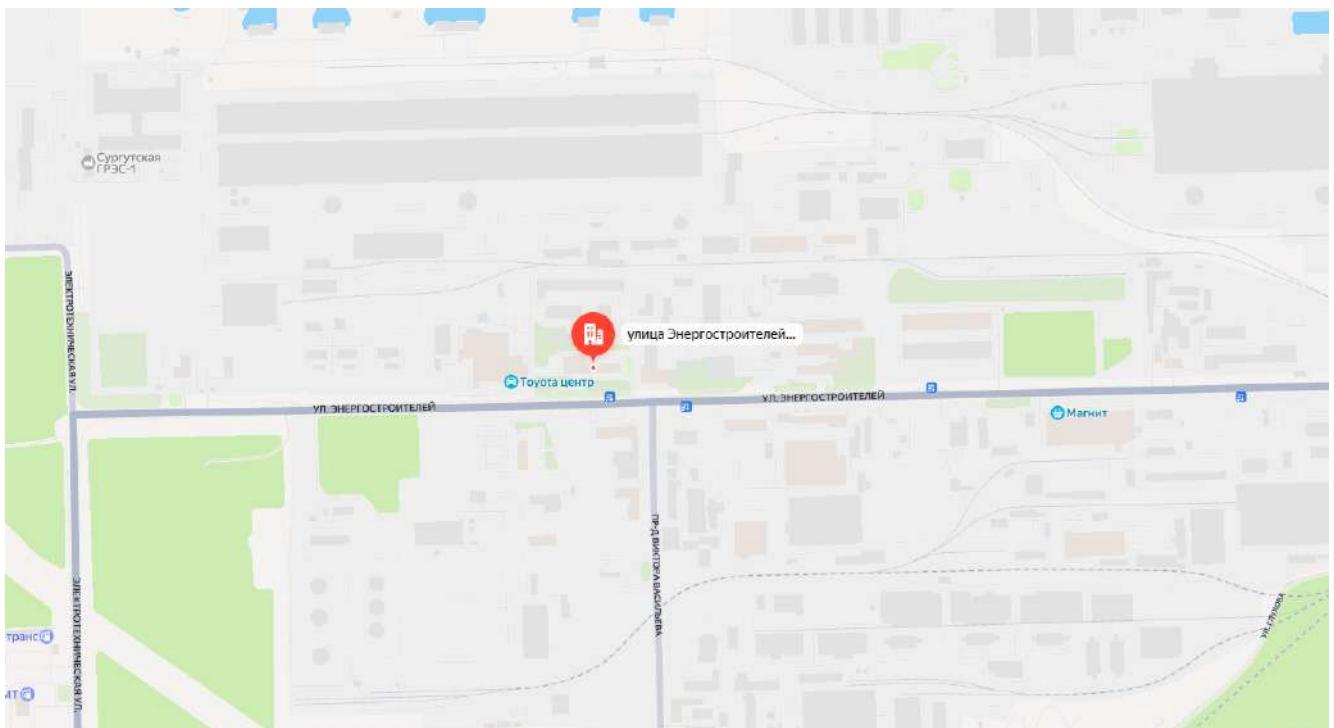


Рисунок 3 – Локальное местоположение объекта оценки на карте г. Сургут Ханты-Мансийского автономного округа –Югра

Описание местоположения объекта оценки

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



г. Сургут²

Сургут (хант. Сәрханл, Сәркүт) — город в России, крупнейший и старейший город Ханты-Мансийского автономного округа — Югры, административный центр Сургутского района.

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

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

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

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

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

Территориальное деление

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

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

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

Население

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

Доля мужчин (51 %) больше доли женщин.

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

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

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



Экономика

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Транспорт

Сургут занимает выгодное экономико-транспортно-географическое положение: он расположен на пересечении железнодорожной магистрали с мощной водной артерией — рекой Обью. Город



является важным транспортным узлом: через него проходят железная дорога, федеральная автомагистраль (включающая единственную переправу через Обь на сотни километров), имеются международный аэропорт и речной порт.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

Рейтинги

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

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

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

Ближайшее окружение объекта оценки

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

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



Транспортная доступность объекта оценки.

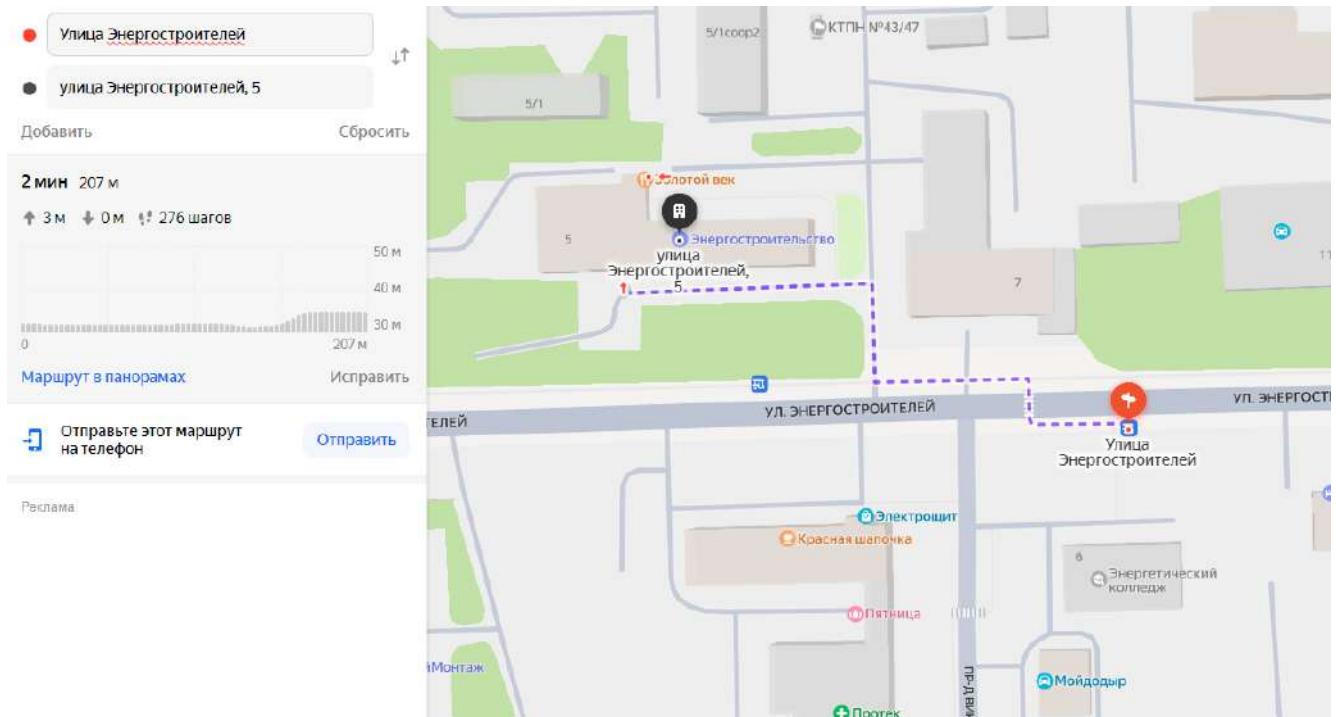


Рисунок 4 – Транспортная доступность объекта оценки

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

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

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

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

9.2 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оценщиком была собрана необходимая информация и проведен анализ имеющихся данных.

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

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

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



Наименование параметра	Значение параметра
	<p>№ 86:10:0101212:1200-86/139/2018-4 от 27.12.2018</p> <p>№ 86:10:0101212:1200-86/056/2019-6 от 12.02.2019</p> <p>№ 86:10:0101212:1200-86/056/2021-7 от 29.05.2021</p> <p>№ 86:10:0101212:1200-86/139/2018-5 от 27.12.2018</p>
Местоположение (адрес)	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5
Район города	Восточный
Ближайшая остановка общественного транспорта (удаленность)	Улица Энергостроителей, 200 м (2 минуты пешей доступности)
Кадастровый номер	86:10:0101212:1200
Общая площадь, кв.м..	852,90
Этаж расположения	1
Наличие отдельного входа	Имеется
Внутренняя отделка	Типовой ремонт (отделка "стандарт")
Состояние внутренней отделки	Хорошее
Характеристики нежилого здания, в котором расположен Объект оценки	
Фундамент	Железобетонные сваи
Стены и перегородки	Стены – железобетонные панели, перегородки – железобетонные панели, гипсокартон 4 этаж: стены – металлические утепленные панели по металлическому каркасу наружная отделка – декоративная облицовочная плита
Перекрытия	Железобетонные плиты
Крыша	Металлочерепица
Полы	Линолеум, керамическая плитка, паркет, ковровое покрытие
Проемы	Окна – 2 створные, двери – филенчатые, стеклянные, металлопластиковые
Отделочные работы	Штукатурка, покраска, структурные обои, керамическая плитка, подвесные потолки, керамическая плитка
Состояние здания	Хорошее
Физический износ (по данным Технического паспорта)	15% (по состоянию на 01.09.2008 г.)
Этажность здания	4 этажа
Общая площадь, кв.м..	3 003,50
Год постройки	1972
Памятник архитектуры	Нет
Инженерные коммуникации	Отопление центральное, холодное, горячее водоснабжение, канализация, вентиляция, электроосвещение – скрытая проводка
Оборудование для вышеперечисленных систем	Установлено
Информация о кадастровой стоимости	
Кадастровая стоимость, руб.	8 738 421,07
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	10 245,54
Источник информации:	Выписка из ЕГРН от 23.12.2025г. № КУВИ-001/2025-230793605, Технический паспорт здания, https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online



Общая информация	
Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	86:10:0101212:1200
Дата присвоения кадастрового номера	27.03.2018
Форма собственности	Частная
Характеристики объекта	
Адрес (местоположение)	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут, Энергостроителей ул, 5 д
Площадь, кв.м	852.9
Назначение	Нежилое
Этаж	1
Сведения о кадастровой стоимости	
Кадастровая стоимость (руб)	8738421.07
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	01.01.2024
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)	
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 86:10:0101212:1200-86/052/2018-2 от 17.05.2018
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Аренда № 86:10:0101212:1200-86/139/2018-4 от 27.12.2018 № 86:10:0101212:1200-86/056/2019-6 от 12.02.2019 № 86:10:0101212:1200-86/056/2021-7 от 29.05.2021 № 86:10:0101212:1200-86/139/2018-5 от 27.12.2018 Запрещение регистрации № 86:10:0101212:1200-66/199/2025-9 от 29.10.2025

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

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

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

Наименование параметра	Значение параметра
Стены и перегородки	Стены – железобетонные панели, перегородки – железобетонные панели, гипсокартон 4 этаж: стены – металлические утепленные панели по металлическому каркасу наружная отделка – декоративная облицовочная плита
Перекрытия	Железобетонные плиты
Крыша	Металлочерепица
Полы	Линолеум, керамическая плитка, паркет, ковровое покрытие
Проемы	Окна – 2 створные, двери – филенчатые, стеклянные, металлопластиковые
Отделочные работы	Штукатурка, покраска, структурные обои, керамическая плитка, подвесные потолки, керамическая плитка
Состояние здания	Хорошее
Физический износ (по данным Технического паспорта)	15% (по состоянию на 01.09.2008 г.)
Этажность здания	4 этажа
Общая площадь, кв.м..	3 003,50
Год постройки	1972
Памятник архитектуры	Нет
Инженерные коммуникации	Отопление центральное, холодное, горячее водоснабжение, канализация, вентиляция, электроосвещение – скрытая проводка
Оборудование для вышеперечисленных систем	Установлено
Информация о кадастровой стоимости	
Кадастровая стоимость, руб.	7 697 474,20
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	10 245,54
Источник информации:	Выписка из ЕГРН от 23.12.2025г. № КУВИ-001/2025-230793575, Технический паспорт здания, https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	86:10:0101212:1201
Дата присвоения кадастрового номера	27.03.2018
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут, Энергостроителей ул, 5 д
Площадь, кв.м	751.3
Назначение	Нежилое
Этаж	2

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	7697474.20
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	01.01.2024

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 86:10:0101212:1201-86/052/2018-2 от 17.05.2018
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Аренда № 86:10:0101212:1201-86/139/2018-4 от 27.12.2018
	Запрещение регистрации № 86:10:0101212:1201-66/199/2025-6 от 29.10.2025

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

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

Наименование параметра	Значение параметра
Объект оценки	Нежилое помещение общей площадью 764,10 кв.м., кадастровый номер 86:10:0101212:1202, этаж расположения: 3



Тип здания	Нежилое
Назначение помещений по документам	Нежилое
Фактическое использование	Административно-офисное
Вид, номер и дата государственной регистрации права:	Собственность № 86:10:0101212:1202-86/052/2018-2 от 17.05.2018
Правообладатель	Право собственности. Правообладатель – НПФ «Профессиональный» (АО)
Обременения	Аренда № 86:10:0101212:1202-86/139/2018-4 от 27.12.2018
Местоположение (адрес)	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5
Район города	Восточный
Ближайшая остановка общественного транспорта (удаленность)	Улица Энергостроителей, 200 м (2 минуты пешей доступности)
Кадастровый номер	86:10:0101212:1202
Общая площадь, кв.м..	764,10
Этаж расположения	3
Наличие отдельного входа	Отсутствует
Внутренняя отделка	Типовой ремонт (отделка "стандарт")
Состояние внутренней отделки	Хорошее
Характеристики нежилого здания, в котором расположен Объект оценки	
Фундамент	Железобетонные сваи
Стены и перегородки	Стены – железобетонные панели, перегородки – железобетонные панели, гипсокартон 4 этаж: стены – металлические утепленные панели по металлическому каркасу наружная отделка – декоративная облицовочная плита
Перекрытия	Железобетонные плиты
Крыша	Металлическая обрешетка
Полы	Линолеум, керамическая плитка, паркет, ковровое покрытие
Проемы	Окна – 2 створные, двери – филенчатые, стеклянные, металлопластиковые
Отделочные работы	Штукатурка, покраска, структурные обои, керамическая плитка, подвесные потолки, керамическая плитка
Состояние здания	Хорошее
Физический износ (по данным Технического паспорта)	15% (по состоянию на 01.09.2008 г.)
Этажность здания	4 этажа
Общая площадь, кв.м..	3 003,50
Год постройки	1972
Памятник архитектуры	Нет
Инженерные коммуникации	Отопление центральное, холодное, горячее водоснабжение, канализация, вентиляция, электроосвещение – скрытая проводка
Оборудование для вышеперечисленных систем	Установлено
Информация о кадастровой стоимости	
Кадастровая стоимость, руб.	7 828 617,11
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	10 245,54
Источник информации:	Выписка из ЕГРН от 23.12.2025г. № КУВИ-001/2025-230793571, Технический паспорт здания, https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online



Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	86:10:0101212:1202
Дата присвоения кадастрового номера	27.03.2018

Форма собственности

Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут, Энергостроителей ул, 5 д
Площадь, кв.м	764.1
Назначение	Нежилое
Этаж	3

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	7828617.11
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	01.01.2024

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 86:10:0101212:1202-86/052/2018-2 от 17.05.2018
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Аренда № 86:10:0101212:1202-86/139/2018-4 от 27.12.2018 Запрещение регистрации № 86:10:0101212:1202-66/199/2025-6 от 29.10.2025

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

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

Наименование параметра	Значение параметра
Объект недвижимости	Земельный участок общей площадью 8 846 кв.м. с кадастровым номером 86:10:0101212:38, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут, п Кедровый, ул Энергостроителей, д 5
Местоположение	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут, п Кедровый, ул Энергостроителей, д 5
Общая площадь земельного участка, кв.м.	8 846
Кадастровый номер	86:10:0101212:38
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	под нежилое здание с учетом функционального назначения
Вид, номер и дата государственной регистрации права:	Общая долевая собственность № 86:10:0101212:38-86/056/2018-3 от 27.04.2018 Общая долевая собственность № 86:10:0101212:38-86/056/2018-4 от 27.04.2018
Правообладатель	Право общей долевой собственности. Правообладатель: - Акционерное общество "Энергосбытовая компания "Восток", ИНН: 7705424509, доля в праве 77/100 - Общество с ограниченной ответственностью "Золотой Век", ИНН: 8602007583, доля в праве 23/100
Обременения	№ 86-86/003-86/003/064/2015-707/1 от 09.07.2015 № 86-86/003-86/003/003/2016-937/1 от 18.03.2016 № 86-86/003-86/003/058/2015-607/1 от 15.06.2015
Форма	Неправильная геометрическая форма
Рельеф	Равнинный



Наименование параметра	Значение параметра
Почва	Никаких земельно-изыскательских работ экспертами не проводилось. В своей оценке эксперты исходили из того, что на участке нет никаких вредоносных почв и подпочв, которые могут оказать неблагоприятное воздействие на проектируемый объект
Подъездные пути	Асфальтированная дорога
Улучшения земельного участка	На земельном участке расположено нежилое здание, в котором расположены Объекты оценки
Сервитуты	Предполагается, что на весь участок распространяются типичные сервитуты, такие как право проведения коммуникаций, однако делается допущение, что ни один из существующих сервитутов не должен являться препятствием для наилучшего использования участка
Доступные инженерные коммуникации	Электроснабжение (централизованное), водоснабжение, канализация, отопление
Состояние окружающей среды	
Запыленность и загазованность воздуха	Удовлетворительная, в пределах допустимых норм
Источник загрязнения	Автотранспорт
Уровень шума	Умеренный
Интенсивность движения транспорта	Умеренный
Информация о кадастровой стоимости	
Кадастровая стоимость, руб.	21 717 195,38
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	2 455,03
Источник информации:	Выписка из ЕГРН от 23.12.2025г. № КУВИ-001/2025-230793560; https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online

Общая информация

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

Характеристики объекта

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

Сведения о кадастровой стоимости

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

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 86:10:0101212:38-86/056/2018-3 от 27.04.2018 Общая долевая собственность № 86:10:0101212:38-86/056/2018-4 от 27.04.2018
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	№ 86-003-86/003/064/2015-707/1 от 09.07.2015 № 86-003-86/003/003/2016-937/1 от 18.03.2016 № 86-003-86/003/058/2015-607/1 от 15.06.2015 Запрещение регистрации № 86:10:0101212:38-66/199/2025-10 от 29.10.2025 Запрещение регистрации № 86:10:0101212:38-86/050/2025-9 от 29.10.2025

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

Передан через Диадок 25.12.2025 15:25 GMT+03:00;
973hd45b-a51d-4c9b-89b4-e49a664e356b



Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	15.07.2005
Кадастровый номер	86:10:0101212:38
Кадастровый квартал	86:10:0101212
Адрес	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, п. Кедровый, ул Энергостроителей, д 5
Площадь уточненная	8846,00 кв. м
Статус	Ранее учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	под нежилое здание с учетом функционального назначения
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	21 717 195,38 руб.
Удельный показатель кадастровой	2 455,03 руб./кв. м



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

9.3 ОСМОТР ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Фотографии Объекта оценки представлены в приложении 1 настоящего отчета.

9.4 ОПИСАНИЕ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Оцениваемым правом по отношению к объекту оценки является:

- право собственности на объекты капитального строительства.

Описание имущественных прав на объект оценки представлено ниже.

Таблица 13. – Описание прав на объект оценки

Параметры	Значения	Источник информации
Нежилое помещение общей площадью 852,90 кв.м., кадастровый номер 86:10:0101212:1200, этаж расположения: 1, расположено по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5		
Вид права	Собственность 86:10:0101212:1200-86/052/2018-2 от 17.05.2018	
Субъект права	Право собственности. Правообладатель – Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный" (Акционерное общество), ИНН: 7701109908, ОГРН: 1147799010325	Выписка из ЕГРН от 23.12.2025г. № КУВИ-001/2025-230793605, https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online
Существующие ограничения (обременения) права	Аренда № 86:10:0101212:1200-86/139/2018-4 от 27.12.2018 № 86:10:0101212:1200-86/056/2019-6 от 12.02.2019 № 86:10:0101212:1200-86/056/2021-7 от 29.05.2021 № 86:10:0101212:1200-86/139/2018-5 от 27.12.2018	Постановление о снятии запрета на совершение действий по регистрации от 11.12.2025 г.
Нежилое помещение общей площадью 751,30 кв.м., кадастровый номер 86:10:0101212:1201, этаж расположения: 2, расположено по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5		
Вид права	Собственность 86:10:0101212:1201-86/052/2018-2 от 17.05.2018 14:55:36	Выписка из ЕГРН от 23.12.2025г. № КУВИ-001/2025-230793575; https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online
Субъект права	Право собственности. Правообладатель – Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный" (Акционерное общество), ИНН: 7701109908, ОГРН: 1147799010325	Постановление о снятии запрета на совершение действий по регистрации от 11.12.2025 г.
Существующие ограничения (обременения) права	Аренда № 86:10:0101212:1201-86/139/2018-4 от 27.12.2018	
Нежилое помещение общей площадью 764,10 кв.м., кадастровый номер 86:10:0101212:1202, этаж расположения: 3, расположено по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5		
Вид права	Собственность 86:10:0101212:1202-86/052/2018-2 17.05.2018 14:55:36	Выписка из ЕГРН от 23.12.2025г. № КУВИ-001/2025-230793571; https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online
Субъект права	Право собственности. Правообладатель – Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный" (Акционерное общество), ИНН: 7701109908, ОГРН: 1147799010325	



Параметры	Значения	Источник информации
Существующие ограничения (обременения) права	Аренда № 86:10:0101212:1202-86/139/2018-4 от 27.12.2018	Постановление о снятии запрета на совершение действий по регистрации от 11.12.2025 г.

По состоянию на дату оценки Объекты оценки имеют обременение в виде долгосрочного договора аренды - Договор аренды нежилых помещений №Д-ЮРИЦ-2018-0123 от 13.12.2018 г., сроком с 27.12.2018 г. до 31.12.2030 г.

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

В соответствии с данными Выписок из ЕГРН от 23.12.2025 г. объекты оценки имеют ограничение (обременение) права: запрещение регистрации. Согласно данным Постановления о снятии запрета на совершение действий по регистрации от 11.12.2025 г. указанные запреты на совершение регистрационных действий в отношении объектов оценки отменены. В связи с этим указанные ограничения (обременения) прав в настоящем Отчете не отражаются и не учитываются.

9.5 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДОКУМЕНТОВ

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

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

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 23.12.2025г. № КУВИ-001/2025-230793605;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 23.12.2025г. № КУВИ-001/2025-230793575;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 23.12.2025г. № КУВИ-001/2025-230793571;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 23.12.2025г. № КУВИ-001/2025-230793560;
- Технический паспорт по состоянию на 01.09.2008 г.;
- Договор аренды нежилых помещений №Д-ЮРИЦ-2018-0123 от 13.12.2018 г.;
- Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилых помещений №Д-ЮРИЦ-2018-0123 от 13.12.2018 г. от 27.12.2018 г.;
- Дополнительное соглашение №2 к Договору аренды нежилых помещений №Д-ЮРИЦ-2018-0123 от 13.12.2018 г. от 28.12.2020 г.;
- Справка о балансовой стоимости недвижимого имущества исх.№ ИСХ202512165 от 16.12.2025 г.
- Постановление о снятии запрета на совершение действий по регистрации от 11.12.2025 г.



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

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

№ п/п	Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных	Источники получения данных
1	Обзор и анализ макроэкономики РФ, социально-экономическое положение региона расположения объекта оценки	https://www.economy.gov.ru/ https://admsurgut.ru/ https://news-surgut.ru/ https://surgut.restate.ru/
2	Обзор рынка объекта оценки	https://avito.ru ; https://realty.ya.ru ; https://www.cian.ru ; https://surgut.domclick.ru/
3	Расчет рыночной стоимости объекта оценки	«Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» (СРД №35), Научно-практического центра профессиональной оценки, Москва, 2025 год, под ред. А.Е. Яскевича; «Справочник рыночных корректировок» (СРК-2024), Научно-практического центра профессиональной оценки, Москва, 2024 год, под ред. Е.Е. Яскевича; «Сборник рыночных корректировок и данных, подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости», №24, по состоянию на 01.07.2025 г. (для даты оценки недвижимости в пределах второго полугодия 2025 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 24/2-2025Н), территория: Ханты-Мансийский АО – Югра; «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л.А., 2023 г.; «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под ред. Лейфера Л.А., 2023 г. «Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости - 2025», подготовленного Автоматизированной финансовой оценочной системой АФОС, регион применения: Российской Федерации; «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости», под ред. Лейфера Л.А., 2024 г. Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» от 01.10.2025 г.

9.5.3 ПРОФЕССИОНАЛЬНОЕ СУЖДЕНИЕ ОЦЕНЩИКА ОТНОСИТЕЛЬНО КАЧЕСТВА ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ИНФОРМАЦИИ

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

9.6 ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

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

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



10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится по следующему алгоритму:

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

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки принимаются во внимание:

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

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

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



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

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

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

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

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

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

Вывод о наиболее эффективном варианте использования объекта оценки

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



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

11.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Макроэкономический анализ проводится Оценщиком с целью определить инвестиционную привлекательность страны, что важно и для прогнозирования, и для определения риска инвестиций. Основным ретроспективным показателем развития экономики страны является динамика валового внутреннего продукта (ВВП); также во внимание принимаются уровень инфляции, валютный курс, процентные ставки, доходы населения и др.

О текущей ситуации в российской экономике в октябре 2025 г.³

1. По оценке Минэкономразвития России, в октябре 2025 года ВВП вырос на +1,6% г/г после роста на +0,9% г/г в сентябре, с исключением сезонного фактора – на +1,1% м/м SA после +0,5% м/м SA. По итогам 10 месяцев 2025 года рост ВВП сохранился на уровне +1,0% г/г.

В 3 квартале 2025 года, по предварительной оценке Росстата, ВВП вырос на +0,6% г/г.

2. Индекс промышленного производства в октябре 2025 года вырос на +3,1% г/г после +0,3% г/г в сентябре. С исключением сезонного фактора выпуск увеличился на +3,0% м/м SA. Темпы роста выпуска в промышленности выросли как за счёт улучшения динамики в добывающем секторе, так и в обрабатывающем. По итогам 10 месяцев 2025 года рост промышленности в целом составил +1,0% г/г.

3. Выпуск обрабатывающей промышленности в октябре увеличился на +4,5% г/г после +0,4% г/г в сентябре. С исключением сезонного фактора +4,5% м/м SA. В целом за 10 месяцев 2025 года рост обрабатывающего сектора составил +3,1% г/г.

4. Объёмы строительных работ в октябре увеличились на +2,3% г/г после +0,2% г/г в сентябре. По итогам 10 месяцев 2025 года рост строительства составил +3,0% г/г.

5. Выпуск продукции сельского хозяйства в октябре ускорил рост до +7,0% г/г после +4,2% г/г в сентябре. По итогам 10 месяцев 2025 года выпуск увеличился на +2,8% г/г.

По предварительным данным Росстата, в октябре производство мяса: -0,6% г/г после +1,8% г/г в сентябре, рост производства молока составил +1,3% г/г после +0,5% г/г месяцем ранее, а производство яиц выросло на +5,6% г/г после +5,4% г/г месяцем ранее. За 10 месяцев 2025 года производство мяса выросло на +0,2% г/г, молока – на +0,4% г/г, яиц – на +4,5% г/г.

6. Рост грузооборота транспорта в октябре составил +2,7% г/г после -0,2% г/г в сентябре. Улучшение динамики, прежде всего, за счёт ускорения роста грузооборота на железнодорожном транспорте до +4,3% г/г после +0,2% г/г в сентябре. По итогам 10 месяцев 2025 года динамика грузооборота составила -0,4% г/г.

7. Потребительская активность в октябре ускорилась, прежде всего, за счёт роста оборота розничной торговли.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению вырос на +4,8% г/г после +2,6% г/г в сентябре. В целом рост потребительской активности за 10 месяцев 2025 года составил +2,7% г/г.

Оборот розничной торговли в октябре ускорился до +4,8% г/г в реальном выражении после +1,8% г/г в сентябре. По итогам 10 месяцев 2025 года оборот розницы увеличился на +2,4% г/г.

Платные услуги населению¹ в октябре выросли на +3,4% г/г, как и месяцем ранее. За 10 месяцев 2025 года показатель увеличился на +2,6% г/г.

Рост оборота общественного питания продолжает ускоряться последние три месяца – в октябре до +11,2% г/г после +10,3% г/г в сентябре. За 10 месяцев 2025 года прирост оборота составил

3 Источник информации:

https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_oktyabr_2025_goda.html



+8,7% г/г.

8. Динамика инвестиционной активности в 3 квартале 2025 года в реальном выражении составила -3,1% г/г после +1,5% г/г во 2 квартале на фоне высокой накопленной базы прошлых лет (по полному кругу организаций). По итогам 9 месяцев 2025 года рост инвестиций сохраняется: +0,5% г/г, а их общий объём достиг 26,3 трлн руб.

При этом динамику на ускорение в 3 квартале показали вложения в объекты интеллектуальной собственности, где рост увеличился до +24,1% г/г после +13,5% г/г кварталом ранее (по полному кругу организаций).

В отраслевом разрезе (по крупным и средним организациям) основным источником роста инвестиций в 3 квартале являлась обрабатывающая промышленность, где их прирост оставался двузначным – +19,5% г/г после +21,7% г/г кварталом ранее (доля свыше 24% в общем объеме инвестиций).

Внутри обрабатывающего сектора рост инвестиций в целом сохранился в большинстве основных отраслей. Наиболее высокие темпы роста среди крупных отраслей в 3 квартале наблюдались: в транспортном машиностроении (рост в 3,3 раза после +41,4% г/г кварталом ранее), в производстве резиновых и пластмассовых изделий (+42,6% г/г после +41,0% г/г), в химической промышленности (+28,8% г/г после +33,6% г/г), в пищевой промышленности (+24,1% г/г после +41,3% г/г), в фармацевтике (+22,8% г/г после +27,3% г/г) и др.

Среди непроизводственных секторов в 3 квартале рост инвестиций наблюдался в финансовой деятельности (+4,4% г/г после -10,9% г/г), деятельности по операциям с недвижимым имуществом (+4,5% г/г после +19,3% г/г), туризме (+3,3% г/г после -5,7% г/г), здравоохранении (+1,2% г/г после +12,5% г/г).

9. На рынке труда в октябре уровень безработицы составил 2,2% рабочей силы (как и в сентябре 2025 года). В среднем за 10 месяцев 2025 года уровень безработицы также 2,2% рабочей силы.

Темпы роста заработных плат ускорились в сентябре 2025 года (по последним оперативным данным): номинальная заработная плата выросла на +13,1% г/г против +12,2% г/г в августе и составила 96 182 рубля, реальная – выросла на +4,7% г/г против +3,8% г/г. За 9 месяцев 2025 года рост номинальной заработной платы составил +14,3% г/г, реальной – +4,5% г/г.



Таблица 15. – Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– окт.25	окт.25	III кв. 25	сен.25	авг.25	июл.25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Экономическая активность														
ВВП	1,0	1,6	0,6	0,9	0,4	0,4	1,1	1,4	4,3	4,5	3,3	4,3	5,4	4,1
Сельское хозяйство	2,8	7,0	3,6	4,2	6,1	-0,6	1,4	0,7	-3,3	-7,3	-6,4	10,5	1,5	0,2
Строительство	3,0	2,3	1,2	0,2	0,1	3,3	2,4	6,9	2,1	3,3	0,1	2,9	1,7	9,0
Оптовая торговля	-3,0	-2,5	-2,8	2,0	-5,3	-5,1	-4,2	-2,1	6,9	5,5	3,6	8,1	11,7	10,0
Суммарный оборот	2,7	4,8	2,5	2,6	3,0	2,2	2,1	2,7	7,1	5,1	6,0	7,8	9,9	8,0
Розничная торговля	2,4	4,8	2,1	1,8	2,8	2,0	1,6	2,6	7,7	5,1	6,3	8,5	11,5	8,0
Платные услуги населению	2,6	3,4	2,7	3,4	2,5	2,0	2,4	2,3	4,3	3,9	3,4	5,0	5,0	6,9
Общественное питание	8,7	11,2	8,9	10,3	9,0	7,2	9,1	7,1	11,9	12,0	13,4	11,2	10,7	13,9
Грузооборот транспорта	-0,4	2,7	-1,7	-0,2	-3,1	-1,7	0,7	-1,3	0,5	0,9	0,4	-0,9	1,5	-0,6
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-1,0	3,1	-2,0	0,9	-3,9	-2,9	-1,7	-0,7	-2,6	-2,3	-2,6	-2,2	-3,3	2,0
Инвестиции в основной капитал	0,5 ¹	-	-3,1	-	-	-	1,5	8,7	7,4	4,9	5,7	8,7	14,8	9,8
Промышленное производство	1,0	3,1	0,5	0,3	0,5	0,7	1,6	0,1	5,6	6,8	3,8	5,1	6,4	4,3
Добыча полезных ископаемых	-1,7	1,3	-0,8	0,2	-2,5	0,0	-1,4	-4,0	-0,4	-0,4	-1,1	-1,2	1,1	-1,0
Обрабатывающие производства	3,1	4,5	1,4	0,4	2,4	1,5	3,6	3,7	9,8	12,1	6,9	9,6	10,5	8,7
<hr/>														
Индекс потребительских цен	9,2	7,7/ 6,6 ²	8,3	8,0	8,1	8,8	9,8	10,1	9,5	9,0	8,9	8,3	7,6	7,4
<hr/>														
Индекс цен производителей														
Промышленность	2,7	0,7	-0,4	-0,4	-0,4	-0,3	1,0	8,4	12,1	4,8	9,7	16,2	19,3	4,0
Добыча полезных ископаемых	-8,1	-11,4	-14,3	-13,9	-14,2	-14,7	-14,9	6,9	17,7	-5,2	9,5	35,4	45,3	4,2
Обрабатывающие производства	4,6	2,3	1,8	1,3	1,9	2,4	4,5	8,4	11,2	7,6	10,0	12,8	15,0	2,8



в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– окт.25	окт.25	III кв. 25	сен.25	авг.25	июл.25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Рынок труда и доходы населения														
Реальная заработная плата														
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,51	-	5,3	4,7	3,8	6,6	4,6	3,4	9,7	9,0	8,1	7,8	11,0	8,2
Номинальная заработная плата														
рублей	96 255 ¹	-	96 278	96 182	92 866	99 305	100 023	92 305	89 069	100 620	83 891	86 495	80 582	74 854
в % к соотв. периоду предыдущего года	14,3 ¹	-	14,0	13,1	12,2	16,0	14,9	13,8	19,0	18,8	17,8	16,7	19,5	14,6
Численность рабочей силы														
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,1	0,2	0,2	-0,1	0,2	0,4	0,0	0,0	0,1	0,1	-0,1	0,4	0,0	0,5
млн чел.	76,1	76,5	76,5	76,2	76,5	76,6	76,1	75,5	76,1	76,4	76,3	76,1	75,5	76,0
млн чел. (SA)	76,2	76,2	76,2	76,1	76,2	76,3	76,2	76,1	76,1	76,1	76,0	76,2	76,1	76,0
Численность занятых														
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	0,3	0,5	0,1	0,6	0,7	0,4	0,4	0,8	0,7	0,5	1,0	0,7	1,4
млн чел.	74,4	74,8	74,8	74,6	75,0	75,0	74,4	73,7	74,2	74,7	74,5	74,2	73,4	73,6
млн чел. (SA)	74,5	74,6	74,5	74,4	74,5	74,6	74,5	74,4	74,2	74,3	74,2	74,2	74,0	73,6
Численность безработных														
в % к соотв. периоду предыдущего года	-12,9	-5,4	-11,6	-9,7	-13,6	-11,5	-13,7	-15,3	-20,2	-20,9	-19,4	-19,3	-21,2	-19,7
млн чел.	1,7	1,7	1,6	1,6	1,6	1,6	1,7	1,8	1,9	1,8	1,8	1,9	2,1	2,4
млн чел. (SA)	1,7	1,7	1,7	1,7	1,6	1,7	1,7	1,7	1,9	1,8	1,9	2,0	2,1	2,4
Уровень занятости														
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,3	61,4	61,4	61,3	61,4	61,5	61,3	61,3	61,3	61,5	61,3	61,3	61,2	60,8
Уровень безработицы														
в % к рабочей силе	2,2	2,2	2,1	2,2	2,1	2,2	2,2	2,3	2,5	2,3	2,4	2,6	2,8	3,2
SA	2,2	2,2	2,2	2,2	2,1	2,2	2,2	2,3	2,5	2,3	2,5	2,6	2,7	3,2



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

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– окт.25	окт.25	III кв. 25	сен.25	авг.25	июл.25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Промышленное производство	1,0	3,1	0,5	0,3	0,5	0,7	1,6	0,1	5,6	6,8	3,8	5,1	6,4	4,3
Добыча полезных ископаемых	-1,7	1,3	-0,8	0,2	-2,5	0,0	-1,4	-4,0	-0,4	-0,4	-1,1	-1,2	1,1	-1,0
добыча угля	-1,6	-1,3	-4,7	-1,6	-5,4	-7,1	-2,2	1,8	3,7	4,0	1,0	1,9	7,9	0,3
добыча металлических руд	2,1	1,5	0,6	2,2	-2,5	2,3	3,7	2,5	2,9	5,0	2,4	1,6	2,7	-1,7
добыча прочих полезных ископаемых	-10,8	-12,5	-11,5	-1,4	-24,9	-6,7	-11,6	-8,1	0,7	5,6	-1,5	-4,2	3,4	-3,4
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-0,3	3,1	-0,6	-5,3	-1,4	5,3	1,6	-3,3	4,5	9,5	2,4	-1,6	7,4	3,4
Обрабатывающие производства	3,1	4,5	1,4	0,4	2,4	1,5	3,6	3,7	9,8	9,5	2,4	9,6	10,5	8,7
пищевая промышленность	-0,8	-0,2	-0,2	0,9	-2,1	0,8	-0,9	-1,8	5,3	4,5	3,4	6,0	7,8	5,2
в т.ч.														
пищевые продукты	-0,6	-0,5	0,8	1,6	-1,9	2,7	-1,5	-1,2	4,5	3,1	2,1	6,3	7,0	6,6
напитки	-3,7	-0,6	-6,3	-5,9	-5,8	-7,0	1,0	-7,3	12,1	12,7	13,0	6,9	16,7	1,1
табачные изделия	4,0	9,2	1,5	10,7	6,2	-10,4	4,3	4,7	-2,4	4,0	-3,7	-2,5	-6,3	-10,0
лёгкая промышленность	-3,4	-2,7	-2,3	3,1	-5,6	-4,6	-5,1	-2,7	9,6	11,1	4,2	9,3	14,7	11,4
в т.ч.														
текстильные изделия	0,8	4,8	5,7	12,2	2,9	2,0	-5,8	1,3	9,7	7,7	6,3	15,1	10,2	3,7
одежда	-2,7	-6,8	-5,4	-0,3	-9,1	-7,0	-2,0	1,0	12,3	21,3	5,7	7,4	15,4	15,2
кожа и изделия из неё	-13,6	-5,4	-9,2	-4,8	-12,2	-10,4	-12,4	-21,2	1,5	-11,6	-4,1	3,6	21,2	15,6
деревообрабатывающий комплекс	-4,2	-7,8	-4,3	-3,8	-5,2	-3,9	-5,1	-1,8	4,3	2,2	1,0	5,0	10,3	1,3
в т.ч.														
обработка древесины и производство изделий из неё	-2,8	-3,6	-2,8	-3,7	-3,4	-1,2	-3,8	-1,6	5,0	4,9	0,8	3,4	12,1	-1,6
бумага и бумажные изделия	-3,1	-5,1	-3,7	-3,9	-3,0	-4,2	-3,6	-1,3	4,5	2,0	3,1	4,4	9,2	2,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-11,9	-28,5	-10,7	-3,7	-17,8	-10,6	-13,7	-4,1	1,7	-4,8	-5,3	11,1	9,4	6,3
производство кокса и нефтепродуктов	-0,4	-0,1	-3,5	-4,2	-6,3	0,2	2,6	-0,5	-1,4	-0,5	0,1	-1,8	-3,3	2,5
химический комплекс	0,4	-0,5	-0,7	-0,1	-2,3	0,4	0,4	1,7	6,9	7,2	5,9	5,8	9,0	4,9
в т.ч.														
химические вещества и химические продукты	-1,0	-2,7	-2,1	-2,4	-4,1	0,1	0,0	-0,2	5,1	4,9	4,2	3,3	8,0	5,2
лекарственные средства и медицинские материалы	15,9	20,3	17,0	21,2	16,0	13,6	12,8	16,4	19,8	25,8	19,3	20,1	13,1	-0,4
резиновые и пластмассовые изделия	-7,2	-8,9	-9,4	-8,6	-10,2	-9,3	-8,1	-3,0	3,7	0,8	1,5	4,1	9,3	8,0
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-8,6	-9,1	-9,2	-8,6	-10,4	-8,4	-8,2	-8,1	7,8	6,3	6,3	7,0	13,3	0,9
металлургический комплекс	1,0	1,6	-3,3	-1,7	-1,1	-6,1	2,2	4,8	6,6	5,5	3,5	9,7	9,0	8,7
в т.ч.														
металлургия	-3,8	-4,1	-6,9	-1,7	-8,4	-10,2	-2,4	-1,5	-1,5	-3,0	-1,6	-0,4	-1,0	3,0
готовые металлические изделия	15,9	19,4	7,8	-1,6	21,2	6,4	16,3	24,4	31,6	31,7	19,2	41,0	39,8	26,4



в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– окт.25	окт.25	III кв. 25	сен.25	авг.25	июл.25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
машиностроительный комплекс в т.ч.	8,9	6,8	7,8	-0,1	15,7	10,6	7,6	12,4	22,3	24,1	17,0	20,6	27,6	25,0
компьютеры, электроника, оптика	13,6	9,2	12,8	18,4	12,0	7,8	17,7	12,2	27,9	29,9	19,6	27,2	37,6	39,4
электрооборудование	-3,9	-10,0	-3,9	2,0	-7,3	-6,5	-5,6	1,0	10,2	15,9	5,5	6,8	11,9	20,6
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-5,2	-6,8	-12,3	-15,0	-9,7	-11,9	-2,3	0,5	2,3	4,3	-3,4	1,8	7,5	8,1
автомотранспортные, прицепы и полуприцепы	-22,2	-38,4	-26,7	-25,1	-28,8	-26,5	-23,0	-9,2	18,2	12,5	10,1	19,5	36,5	16,0
прочие транспортные средства и оборудование	33,1	41,0	36,1	6,0	62,2	49,1	25,4	33,5	34,2	38,6	32,8	30,3	30,7	29,0
прочие производства в т.ч.	-0,5	2,4	-1,4	2,0	-5,2	-1,1	-2,7	1,9	14,2	17,9	8,2	15,0	14,7	7,0
мебель	-7,9	-5,6	-9,7	-4,2	-12,7	-12,0	-10,2	-4,7	16,3	8,8	12,7	18,0	29,9	11,5
прочие готовые изделия	-2,4	-2,4	-5,6	-0,4	-12,6	-3,1	-2,3	1,4	12,0	7,1	9,7	18,5	14,7	13,4
ремонт и монтаж машин и оборудования	1,5	4,9	1,1	3,7	-2,3	1,6	-1,1	3,4	14,1	21,7	6,9	13,8	11,3	5,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-1,5	1,3	0,1	1,2	-0,2	-0,6	0,1	-4,4	2,4	-0,1	2,0	2,2	5,3	0,0
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-3,5	-3,3	-4,0	-0,9	-5,6	-5,5	-4,3	-2,3	3,8	2,9	2,8	4,6	4,8	0,3

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России



Тенденции на рынке недвижимости⁴

За период январь – июнь 2025 года в среднем по РФ зафиксирован рост цен недвижимости:

- новых квартир - на 4,0%,
- квартир вторичного рынка – на 4,0%,
- индивидуальных домов – на 3,0%,
- земельных участков для многоквартирного строительства – на 4,0%,
- земельных участков для ИЖС, ЛПХ строительства – на 5,0%,
- земельных участков поселений для коммерческой (торговля, офисы, общепит) застройки – на 9,0%,
- земельных участков промышленного назначения – на 8,0%,
- земельных участков сельскохозяйственного назначения – на 6,0%,
- торговых помещений и зданий – на 7,0%,
- административных помещений и зданий – на 6,0%,
- складских помещений и зданий – на 12,0%,
- производственных помещений и зданий – на 10,0%.

По данным Росреестра, за январь-июнь 2025 года в России заключено 315 206 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 28 % меньше, чем за январь-июнь 2024 года (439 587) (см. приложение):

№	Российская Федерация*	Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве					Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве, которыми предусмотрена обязанность участника долевого строительства внести денежные средства на счета эскроу				
		1 полуг. 2023	1 полуг. 2024	1 полуг. 2025	1 полуг. 24/23	1 полуг. 25/24	1 полуг. 2023	1 полуг. 2024	1 полуг. 2025	1 полуг. 24/23	1 полуг. 25/24
1.	Российская Федерация*	372 679	439 587	315 206	1,18	0,72	337 664	415 645	308 973	1,23	0,74
2.	Всего по Центральному ФО	124 924	143 407	110 043	1,15	0,77	109 271	133 472	104 615	1,22	0,78
3.	Всего по Северо-Западному ФО	46 159	56 651	39 478	1,23	0,70	40 099	54 771	38 404	1,37	0,70
4.	Всего по Южному ФО	48 773	64 472	41 815	1,32	0,65	45 714	58 446	47 041	1,28	0,80
5.	Всего по Северо-Кавказскому ФО	9 407	11 334	9 172	1,20	0,81	8 247	9 938	7 772	1,21	0,78
6.	Всего по Приволжскому ФО	53 740	61 298	43 868	1,14	0,72	50 447	59 169	42 095	1,17	0,71
7.	Всего по Уральскому ФО	38 457	44 585	29 341	1,16	0,66	37 237	44 032	29 081	1,18	0,66
8.	Всего по Сибирскому ФО	36 103	38 323	23 447	1,06	0,61	32 970	37 386	23 060	1,13	0,62
9.	Всего по Дальневосточному ФО	15 116	19 517	18 042	1,29	0,92	13 679	18 431	16 905	1,35	0,92

Как видим, на фоне высокой инфляции и значительно выросших цен жилья в новостройках (ажиотажный рост цен в 2023-2024 гг. существенно превышал рост экономики, производительности труда и реальных доходов) снижение количества сделок стало следствием резкого повышения Банком России ключевой ставки с июля 2024 года с 7,5% до 21-17%, сокращением льготных ипотечных программ, сокращением объемов ипотечного кредитования и ростом, в связи с этим, ставок кредитования коммерческих банков, ростом задолженностей организаций и физических лиц, снижением темпов производства, замедлением ВВП. Цены стали корректироваться до уровня, соответствующего минимальной рентабельности строительства при росте себестоимости строительства, но остаются завышенными и несоответствующими доходам большей части населения и бизнеса. Это увеличивает объем предложения и снижает объем сделок. Рост себестоимости строительства и снижение продаж влечет за собой банкротство застройщиков и строительных компаний.

⁴ <https://statrielt.ru/downloads/2025-10.pdf>



Рынок вторичного жилья в части ценообразования и спроса ориентировался на рынок новостроек. Ранее рост цен и объемов продаж был обусловлен обесцениванием денег и ростом цен новостроек. По мере роста цен спрос снизился.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, прослеживается тренд роста цен, обусловленного в большей степени девальвацией рубля. На фоне структурных изменений в экономике наблюдается стабильность рынка недвижимости, связанного с отраслями импортозамещения. Стабильны рынки объектов недвижимости оптовой и розничной торговли, сферы общественного питания и сфера услуг. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инфраструктуры развивается складское строительство новых территорий.

Рынок земельных участков развивается в категории земель населенных пунктов для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Другие категории земель (промышленности, сельхозназначения и инфраструктуры) востребованы в пригородных зонах и в части проектного финансирования бизнеса и развития дорожной сети, инженерной инфраструктуры и социально-культурной сферы.

Социально-экономическая обстановка в Сургуте в январе-сентябре 2025 г.⁵

Общая характеристика социально-экономического развития муниципального образования городской округ Сургут Ханты-Мансийского автономного округа – Югры за 1 квартал 2025 года

Приоритетами социально-экономического развития города являлись:

- достижение целей, определенных указами Президента Российской Федерации, стратегией социально-экономического развития города на период до 2036 года с целевыми ориентирами до 2050 года;
- повышение вовлеченности граждан в вопросы развития города в целях усиления его привлекательности и предотвращения миграционного оттока молодежи;
- реализация национальных проектов, в том числе их муниципальной составляющей, мероприятий муниципальных и государственных программ автономного округа;
- улучшение инвестиционного климата;
- сохранение стабильной ситуации на рынке труда;
- эффективность использования бюджетных средств;
- повышение качества предоставления государственных и муниципальных услуг населению, в том числе за счет строительства и реконструкции объектов социальной сферы;
- реализация крупных инфраструктурных проектов.

Несмотря на масштабные вызовы, обусловленные современными геополитическими условиями, процессами формирования новых производственно-логистических цепочек, импортозамещения, трансформации рынков, расширения внутреннего производства, в муниципальном образовании сохраняется стабильная ситуация, определяемая, в основном, устойчивой деятельностью системообразующих предприятий.

В городе зарегистрировано более 23 тысяч организаций и индивидуальных предпринимателей.

Город участвует в реализации муниципальной составляющей следующих национальных проектов: «Инфраструктура для жизни»; «Эффективная и конкурентная экономика»; «Молодежь и дети».

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



Население

В течение 9 месяцев 2025 года сохранялась тенденция положительного прироста численности постоянного населения города, обеспеченного как естественным, так и миграционным приростом.

Вклад миграционного компонента в прирост численности населения существенно выше естественного – в 1,8 раза (9 месяцев 2024 года – в 1,7 раза). Уровень рождаемости в 2,4 раза превысил уровень смертности (9 месяцев 2024 года – в 2,5 раза).

Сохранение высокого уровня миграционного прироста обусловлено завершением процесса урегулирования правового положения иностранными гражданами, незаконно находящимися в стране.

На фоне высокой интенсивности миграционных потоков в последние годы, обеспечиваемых в основном населением в трудоспособном возрасте, наметилась тенденция стабилизации темпов роста и удельного веса как населения в трудоспособном возрасте (в условиях сопоставимости его границ) в общей численности населения, так и женщин активного репродуктивного возраста в общей численности женщин.

Устойчивая тенденция снижения удельного веса населения в трудоспособном возрасте в общей численности населения наблюдалась с 2004 года, удельного веса женщин активного репродуктивного возраста – с 2010 года. Это являлось основными факторами увеличения «демографической нагрузки» на лиц в трудоспособном возрасте.

К уровню 9 месяцев 2024 года (с учетом изменения границ трудоспособного возраста на 5 лет) по предварительным данным:

- доля численности населения младше трудоспособного снизилась на 0,12%, при этом доля численности населения в трудоспособном возрасте увеличилась на 0,06%, старше трудоспособного возраста – на 0,05%;
- коэффициент общей демографической нагрузки на 1 000 человек трудоспособного возраста снизился с 550,7 до 549,2, при этом коэффициент нагрузки детьми в 1,8 раза превысил коэффициент нагрузки пожилыми.

Коэффициент естественного прироста незначительно ниже уровня 2024 года, что обеспечено, с одной стороны, снижением уровня общей рождаемости, с другой стороны, ростом уровня общей смертности.

По итогам 2025 года коэффициент общего прироста населения составит по оценке 19,6 на тысячу жителей (2024 год – 29,4), в том числе естественного прироста – 8,1 (8,2), рождаемости – 13,46 (13,48), смертности – 5,33 (5,29), миграционного прироста – 11,4 (21,2).

Несмотря на ряд неблагоприятных трендов, характеризующих демографическую сферу города и страны в целом, численность постоянного населения муниципального образования возросла по предварительным данным к уровню на 30.09.2024 на 2,9% или 12,6 тыс. человек и составила на 30.09.2025 – 439,85 тыс. человек.

Денежные доходы населения

В январе - сентябре 2025 года сохранялась тенденция 2024 года – ускорение инфляции на фоне реализации отдельных проинфляционных рисков, прежде всего, сохранение положительного разрыва выпуска (перегрева экономики) в результате высокого внутреннего спроса, требующих ужесточения денежно-кредитной политики.

Данный фактор, несмотря на сопоставимые с 2024 годом темпы роста номинальных доходов населения, обуславливает более низкие темпы прироста их покупательной способности, а также незначительное снижение по сравнению с уровнем 2024 года среднедушевого потребления в натуральном выражении (товарной массе).

По итогам 9 месяцев 2025 года населением города получено по оценке 334 млрд. рублей денежных доходов, что на 14% превысило уровень соответствующего периода 2024 года и обеспечено приростом всех видов доходов.



В структуре денежных доходов населения по итогам января – сентября 2025 года:

- 68,7% составила оплата труда (9 месяцев 2024 года – 70%);
- 15,1% – социальные выплаты (15,4%);
- 10% – доходы от предпринимательской деятельности (8,5%);
- 2,9% – доходы населения от собственности (2,8%);
- 3,3% – прочие доходы (3,3%).

В январе – сентябре 2025 года индекс потребительских цен к уровню соответствующего периода предыдущего года составил 108,4% (январь – сентябрь 2024 года – 106,9%).

По предварительным данным 9 месяцев 2025 года, с учетом корректировки на индекс потребительских цен покупательная способность: доходов населения в целом возросла на 2,3% (реальные доходы населения составили 102,3%); заработной платы работников крупных и средних организаций – на 2,6% (реальная заработная плата – 102,6%); пенсионных выплат – на 3,5% (реальный размер пенсии по старости – 103,5%).

Темпы роста величины прожиточного минимума на 2025 год значительно уступают как темпам роста потребительских цен, так и темпам роста доходов населения, что обуславливает рост их соотношения с величиной прожиточного минимума.

По предварительным итогам 9 месяцев 2025 года среднедушевой доход обеспечил 4 прожиточных минимума (9 месяцев 2024 года – 3,75), заработка – 6,5 прожиточного минимума трудоспособного человека (9 месяцев 2024 года – 6,1), пенсия по старости – 2 прожиточного минимума пенсионера (9 месяцев 2024 года – 1,8).

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

Снижение потребительской активности в 2025 году на фоне низких темпов прироста покупательной способности доходов, а также высокой накопленной базы предыдущих лет определяет незначительное снижение среднедушевого потребления в натуральном выражении (товарной массе) по сравнению с уровнем 2024 года.

За 9 месяцев 2025 года потребление товаров и услуг на душу населения по оценке составило 442,9 тыс. рублей, в натуральном выражении (товарной массе) среднедушевое потребление к уровню соответствующего периода 2024 года снизилось на 1,9% (98,1%).

В 2025 году, как и ранее, обеспечивалась положительная динамика темпов роста заработной платы категорий работников, в отношении которых предусмотрены мероприятия по повышению заработной платы в соответствии с указами Президента Российской Федерации, к уровню предыдущего года.

По данным Федеральной службы государственной статистики наиболее существенный рост цен к уровню на 30.09.2024 наблюдался по следующим продуктам питания: икра лососевых рыб – в 1,9 раза; ягоды замороженные – в 1,5 раза; печень говяжья – на 43%; креветки мороженые неразделанные – на 39%; шоколад – на 38%; кофе натуральный в зернах и молотый – на 36,3%; рыба соленая, маринованная, копченая – на 36%; молоко питьевое цельное пастеризованное более 3,2% жирности – на 33%.

При этом отмечено значительное снижение цен на: яйца (на 18%); сухие приправы, специи – на 19%; морковь – на 22%; капуста белокочанная свежая – на 24%.

Средняя цена бензина марки АИ-92 возросла к уровню на 30.09.2024 на 16,8% (61,94 рубля за литр), бензина марки АИ-95 – на 16,7% (66,90 рубля за литр), бензина марки АИ-98 – на 9,3% (82,41 рубля за литр), дизельного топлива – на 7% (76,37 рубля за литр). Цена газового моторного топлива снизилась на 18,7% (22,79 рубля за литр).

По лекарственным препаратам отмечен наиболее существенный рост к уровню 2024 года на нафазолин (в 1,8 раза), корвалол (в 1,6 раза), дротаверин (на 39%), аспирин отечественный (на



39%), валидол (на 37%), кеторол (на 37%), нимесулид (на 36%), супрастин (на 35%), активированный уголь (на 31%). При этом на 19% снизилась цена на амоксициллин с клавулановой кислотой.

По сравнению с уровнем на 30.09.2024 отмечен наиболее значительный рост цен по следующим непродовольственным товарам: кольцо обручальное золотое – на 64%; брюки мужские из джинсовой ткани – на 49%; туфли детские летние – на 40%; дезинфицирующее средство для поверхностей – на 39%; белье для новорожденных и детей ясельного возраста – на 38%.

Отмечено значительное снижение цен на: рулоны, крем детский, электроутюг – на 19%; перчатки из натуральной кожи, платье женское из хлопчатобумажных или смесовых тканей, металлическую – на 22%.

К уровню 2024 года наблюдался наиболее значительный рост цен по следующим видам услуг: медицинским, дополнительного и среднего профессионального образования, банковским, санаторно-оздоровительным, туристским, учреждений культуры, нотариальным, почтовой связи, ряду видов бытовых услуг (услуги парикмахерских, по ремонту жилищ, фотоателье).

Стоимость коммунальных услуг возросла к уровню на 30.09.2024 от 8,9 до 12,5%.

Труд и занятость

В январе - сентябре 2025 года сохранялась стабильная ситуация на рынке труда на фоне завершения адаптации экономики к новым условиям функционирования, характеризующимися процессами формирования новых производственно-логистических цепочек.

На рынок труда города оказывал влияние фактор стабилизации темпов роста и удельного веса населения в трудоспособном возрасте (в условиях сопоставимости его границ) в общей численности населения на фоне высокой интенсивности миграционных потоков в последние годы, обеспечиваемых в основном населением в трудоспособном возрасте.

По предварительным итогам января - сентября 2025 года численность экономически активного населения (рабочей силы) возросла к уровню января – сентября 2024 года на 7,5% (229,5 тыс. человек), численность занятых в экономике на территории муниципального образования – на 7,7% (219,7 тыс. человек), доля занятых в экономике от общей численности экономически активного населения – на 0,2 процентного пункта (95,7%), уровень зарегистрированной безработицы (на конец периода) – на 0,4 процентного пункта (0,11%).

Основной прирост к уровню соответствующего периода 2024 года обеспечен приростом численности самозанятых (на 38,2%) и занятых у индивидуальных предпринимателей (на 9%).

В структуре занятости населения наибольший удельный вес приходится на промышленное производство (18%), торговлю (11,5%), строительство (11,4%), транспорт (9,4%), здравоохранение и социальные услуги (8,6%), образование (7,9%).

Численность безработных, зарегистрированных в государственных учреждениях службы занятости населения, на 30.09.2025 составила 247 человек (по состоянию на 30.09.2024 – 162 человека).

Численность граждан, обратившихся в государственное учреждение службы занятости населения за содействием в поиске подходящей работы в январе - сентябре 2025 года, снизилась на 10,6% по сравнению с уровнем соответствующего периода 2024 года (1 913 человек), численность граждан, признанных безработными, увеличилась на 17,9% (725 человек), средняя продолжительность безработицы – в 2 раза (5,46 месяца).

По сведениям, поступившим в государственное учреждение службы занятости населения от организаций города, численность работников, находившихся под риском увольнения, на 30.09.2025 составила 66 человек (на 30.09.2024 – 238 человек).

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



Доля безработных граждан, не имеющих профессионального образования, снизилась на 7,5% к уровню соответствующего периода 2024 года, имеющих высшее образование – на 4,4%, при этом возросла доля граждан, имеющих среднее профессиональное образование, – на 11,9%.

Структура безработных по возрастным группам также претерпела изменения. Доля возрастной группы от 16 до 24 лет возросла на 0,1% к уровню соответствующего периода 2024 года, возрастной группы от 30 лет и до предпенсионного возраста – на 0,4%, в предпенсионном возрасте – на 1,5%, при этом снизилась доля граждан возрастной группы от 25 до 29 лет – на 2%.

В структуре безработных по основаниям незанятости наиболее существенное изменение отмечено по категории граждан, являющихся выпускниками организаций профессионального образования, их доля в общей численности безработных граждан возросла по сравнению с уровнем соответствующего периода 2024 года на 2,6% до 3,2%, при этом на 2,4% снизилась доля граждан, ищущих работу впервые или длительно не работавших (22,3%).

По состоянию на 30.09.2025 предприятиями и учреждениями города заявлена в службу занятости населения потребность в работниках – 3 347 вакансии или 120,4% к уровню на 30.09.2024. Коэффициент напряженности на рынке труда по безработным составил 0,03 человека на 1 вакансию (на 30.09.2024 – 0,06 на 1 вакансию).

В целом на реализацию мероприятий по содействию занятости населения и социальную поддержку безработных граждан за январь – сентябрь 2025 года направлено около 50 млн. рублей (70,9% – бюджет автономного округа, 29,1% – местный бюджет), что на 14% выше уровня соответствующего периода предыдущего года и обусловлено увеличением как объема средств, направленных на реализацию мероприятий активной политики занятости (на 13,6%), так и на социальную поддержку безработных граждан (на 14,9%).

В январе - сентябре 2025 года государственным учреждением службы занятости населения трудоустроено 852 человека (9 месяцев 2024 года – 747 человек).

Мероприятиями по содействию занятости населения в течение января – сентября 2025 года было охвачено 6,3 тыс. человек (9 месяцев 2024 года – 8,3 тыс. человек).

Промышленное производство

Основным фактором, способствующим увеличению объема промышленного производства, является внутренний спрос, учитывающий динамику реализации программ импортозамещения. Геополитическая напряженность, усиление контроля за соблюдением санкционных ограничений, конъюнктура на сырьевых рынках, денежная-кредитная политика, сохранят свою актуальность. Эти вызовы требуют дальнейшей адаптации.

На всех уровнях власти сохраняется поддержка производственного сектора путем реализации комплексных мер стимулирования и финансирования, включая предоставление кредитов на развитие инфраструктуры. Данные меры направлены на создание благоприятных условий для устойчивого роста и модернизации промышленного комплекса, что, в свою очередь, способствует повышению конкурентоспособности национальной экономики и улучшению качества жизни населения.

В рамках кластерной инвестиционной платформы промышленные предприятия, реализующие инвестиционные проекты, направленные на производство приоритетной продукции, могут претендовать на получение кредита по льготной процентной ставке в течение льготного периода кредитования.

В условиях растущего спроса на отечественную промышленную продукцию продолжается совершенствование сервиса «Биржа импортозамещения». В регионе также функционирует специализированный сервис «Импортозамещение в промышленности Югры», который предоставляет актуальную информацию о производителях и поставщиках промышленной продукции.

12 апреля 2025 года Правительство Российской Федерации утвердило Энергетическую стратегию Российской Федерации на период до 2050 года, разработанную Министерством энергетики Российской Федерации.



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

По предварительным данным за 9 месяцев 2025 года объем отгруженной продукции, выполненных работ и услуг в сопоставимых ценах по крупным и средним промышленным предприятиям снизился на 1,4% к уровню аналогичного периода 2024 года и составил 662,1 млрд. рублей.

В разрезе видов экономической деятельности объем отгруженной продукции, выполненных работ и услуг составил (темпер роста в сопоставимых ценах к уровню 9 месяцев 2024 года / удельный вес в общем объеме промышленного производства):

- «Добыча полезных ископаемых» – 15,4 млрд. рублей (102,8% / 2,3%);
- «Обрабатывающие производства» – 564,5 млрд. рублей (98,9% / 85,3%);
- «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» – 5,3 млрд. рублей (98,8% / 0,8%);
- «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» – 76,9 млрд. рублей (95,8% / 11,6%);

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

За 9 месяцев 2025 года из структуры обрабатывающих производств исключен вид экономической деятельности «производство медицинских инструментов и оборудования», дополнен вид экономической деятельности «Производство химических веществ и химических продуктов».

В структуре отгруженного продукта обрабатывающих производств более 97% составляет производство нефтепродуктов, производимых за пределами муниципального образования из давальческого сырья, добываемого на территории автономного округа.

В условиях структурных преобразований в нефтеперерабатывающей отрасли ожидается отрицательная тенденция в сфере производства нефтепродуктов (на 1,1%).

Наблюдается снижение объемов рыбной и колбасной продукции, обусловленное развитием федеральных торговых сетей и малого бизнеса. Отмечается падение спроса на строительную и металлургическую продукцию, производство электрооборудования. Сохраняется высокий уровень спроса на мясные полуфабрикаты, хлеб и хлебобулочные изделия, кондитерские изделия, текстильную, полиграфическую, металлическую продукцию, услуги по ремонту машин и оборудования.

Незначительное снижение объемов по виду экономической деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» обусловлено уменьшением потребления ресурса для хозяйствственно-бытовых нужд, реализацией мероприятий, направленных на рациональное потребление ресурса.

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

Торговля и услуги населению

В январе – сентябре 2025 года на значения показателей, характеризующих рынок товаров и услуг города, оказывали влияние ограничения в области потребительского кредитования на фоне ужесточения денежно-кредитных условий и формирующие отложенный спрос на определенные виды товаров и услуг, а также более низкие темпы прироста покупательной способности доходов населения и высокая накопленная база предыдущих лет. Сохранялся процесс переформатирования предприятий потребительского рынка на фоне завершения формирования новых производственно-логистических цепочек, изменения потребительского поведения, развития цифровых технологий, коммуникаций, средств доставки. Обеспеченность товарными запасами находилась на устойчивом уровне.



Объем потребительского рынка по итогам 9 месяцев 2025 года оценивается в размере 193 млрд. рублей, что в натуральном выражении (товарной массе) превысило уровень соответствующего периода 2024 года на 1% (индекс физического объема – 101%).

Оборот розничной торговли составил 76,2% от общего объема потребительского рынка (9 месяцев 2024 года – 77,4%), оборот общественного питания – 3,9% (4%), объем реализации платных услуг населению – 19,9% (18,7%).

По предварительным итогам 9 месяцев 2025 года оборот розничной торговли по крупным и средним организациям в сопоставимых ценах (товарной массе) к уровню соответствующего периода 2024 года увеличился на 0,2%, объем платных услуг населению – на 4,5%, оборот общественного питания снизился на 0,4%. Цены на товары к уровню соответствующего периода 2024 года возросли на 7,1%, на продукцию общественного питания – на 7,2%, на платные услуги населению в среднем по всем видам – на 11,4%. Доля крупных и средних организаций в обороте розничной торговли составила 64,2% (9 месяцев 2024 года – 64,2%), в обороте общественного питания – 78,2% (78%), в объеме реализации платных услуг населению – 68,5% (68,5%). Доля обрата сетевых торговых компаний в обороте розничной торговли – более 57%.

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

В городе функционируют торговые объекты всех форматов – крупные торговые центры, посетителями которых являются также и гости города, сетевые магазины «у дома», магазины «семейного» формата. На фоне корректировки потребительского поведения популярностью у покупателя пользуются онлайн-магазины.

По состоянию на 30.09.2025 на территории города функционировало 1 352 стационарных предприятия розничной торговли общей торговой площадью 732,5 тыс. кв. метров (на 30.09.2024 – 1341 единица / 735,4 тыс. кв. метров). Из общего количества торговых объектов – 697 общей торговой площадью 151,7 тыс. кв. метров реализуют продовольственные товары (на 30.09.2024 – 678 единиц / 143,6 тыс. кв. метров).

Количество объектов нестационарной торговли, размещенных в соответствии со схемой, утвержденной постановлением Администрации города, на 30.09.2025 – 106 объектов (на 30.09.2024 – 125 объектов).

Снижение количества объектов нестационарной торговли обусловлено исключением мест из схемы их размещения в связи с установкой муниципальных остановочных комплексов без торговой площади, а также несоответствием объектов требованиям к размещению и внешнему виду некапитальных строений, сооружений, установленным правилами благоустройства территории города Сургута.

По состоянию на 30.09.2025 функционировало 843 объекта общественного питания общей мощностью 47 158 посадочных мест (на 30.09.2024 – 831 единица / 46 419 посадочных мест), в том числе 663 объекта общественного питания общедоступной сети общей мощностью 25 854 посадочных мест (на 30.09.2024 – 651 единица / 25 115 посадочных мест). В структуре предприятий общественного питания 45,2% мощности приходится на закрытую сеть, 6,1% – на общедоступные столовые и закусочные, 48,8% – на рестораны, кафе, бары.

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

По состоянию на 30.09.2025 года функционировало 1 370 объектов бытового обслуживания населения мощностью 3 990 рабочих мест (на 30.09.2024 – 1 367 единиц / 4 060 рабочих мест).

Предоставление бытовых услуг населению города осуществляется в основном представителями малого бизнеса. В городе отсутствует дефицит в предложении различных видов бытовых услуг. В структуре объектов бытового обслуживания наибольший удельный вес приходится на следующие виды: парикмахерские (28%), мастерские по ремонту и техническому обслуживанию



транспортных средств (21,2%); мастерские по ремонту бытовой техники и аппаратуры (14,9%), мастерские по пошиву и ремонту одежды (10,5%).

По состоянию на 30.09.2025 к уровню на соответствующую дату 2024 года мощность:

- стационарных торговых объектов снизилась на 0,4%, в том числе реализующих продовольственные товары возросла на 5,6%;
- нестационарных торговых объектов снизилась на 10,8%;
- предприятий общественного питания возросла на 1,6%, в том числе общедоступной сети – на 2,9%;
- предприятий бытового обслуживания населения снизилась на 1,7%;
- гостиниц снизилась на 26,6%.

Обеспеченность жителей города в процентах от норматива по состоянию на 30.09.2025 составила:

- стационарными торговыми объектами – 119% (на 30.09.2024 – 118%), в том числе продовольственными магазинами – 136,9% (на 30.09.2024 – 133,2%);
- объектами нестационарной торговли – 45,1% (на 30.09.2024 – 53,2%);
- объектами общественного питания общедоступной сети – 146,9% (на 30.09.2024 – 146,9%);
- объектами бытового обслуживания населения – 100,8% (на 30.09.2024 – 105,6%);
- гостиницами – 120,5% (на 30.09.2024 – 173,4%).

Снижение обеспеченности жителей города объектами бытового обслуживания обусловлено, как закрытием и перепрофилированием ряда объектов, так и опережающими темпами роста численности населения по сравнению с темпами роста инфраструктуры.

Снижение обеспеченности гостиницами обусловлено приведением перечня объектов в соответствие с Единым реестром объектов классификации в сфере туристской индустрии, формируемым Федеральной службой по аккредитации на основании постановления Правительства Российской Федерации от 27.12.2024 № 1952 «Об утверждении Правил классификации средств размещения и Правил формирования и ведения единого реестра объектов классификации в сфере туристской индустрии».

Инвестиции и строительство

В 2025 году продолжился рост инвестиционной активности, в том числе на фоне реализации крупных федеральных проектов, прежде всего, в транспортно-логистическом комплексе.

За январь – сентябрь 2025 года объем инвестиций в основной капитал за счет всех источников финансирования по крупным и средним организациям составил по предварительным данным 66 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах превысило уровень соответствующего периода 2024 года на 25,2%.

В общем объеме инвестиций 77% – собственные средства организаций (9 месяцев 2024 года – 71,3%), в объеме привлеченных средств доля бюджетных средств – 90,7% (9 месяцев 2024 года – 79,6%), что связано в основном с высокой стоимостью заёмного финансирования.

Отмечается значительное замедление темпов роста в строительной отрасли в условиях перестройки производственно-логистических цепочек и жесткой денежно-кредитной политики. Большое влияние оказывает снижение спроса на уже построенное жильё.

Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», по крупным и средним организациям по предварительным данным за 9 месяцев 2025 года снизился к уровню соответствующего периода 2024 года в сопоставимых ценах на 21,9% и составил 31,1 млрд. рублей.



В январе - сентябре 2025 года объем введенного в эксплуатацию жилья составил 91 тыс. кв. метров (многоквартирные дома – 50,9 тыс. кв. метров, индивидуальное жилищное строительство – 40,1 тыс. кв. метров), что ниже уровня соответствующего периода 2024 года в 2,1 раза.

Жилищные условия в рамках государственных и муниципальной программ улучшили 256 семей (9 месяцев 2024 года – 288 семей).

Градостроительный потенциал жилищного строительства составил 749,9 тыс. кв. м. В стадии незавершенного строительства на 30.09.2025 находилось 62 жилых зданий общей площадью 749,9 тыс. кв. м (на 30.09.2024 – 59 / 749,9).

На заседании Градостроительного совета по рассмотрению проектов комплексного развития территории в регионе под руководством Губернатора Югры Руслана Кухарука рассмотрены и согласованы 3 проекта КРТ в Сургуте: в микрорайонах 27а и 43, «Ядро центра города Сургута». 09.09.2025 заключен договор № 01-12-287/5 о комплексном развитии части территории микрорайона 43 в городе Сургуте.

На 30.09.2025 на территории города 1 проблемный объект, строящийся с привлечением денежных средств граждан – участников долевого строительства (дом № 2 в ЖК «Уютный», микрорайон 44, 265 договоров / 373 человека). Завершение строительства объекта, запланированное на 20.12.2025, осуществляется Фондом защиты прав граждан участников долевого строительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры. 16.05.2025 заключен договор № 44/25 по завершению строительства объекта с ООО «Квартал». Степень готовности объекта – 81%.

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

Для формирования единого подхода к сопровождению инновационных проектов муниципальными образованиями, с целью унификации процедур взаимодействия инициаторов инновационных проектов с Администрацией города, исполнительными органами государственной власти Ханты-Мансийского автономного округа – Югры и институтами инновационного развития, а также с целью создания благоприятных условий для ведения предпринимательской деятельности и снижения административных барьеров при реализации инновационных проектов на территории города, в Сургуте внедрен Муниципальный инвестиционный стандарт.

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

11.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

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

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

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

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением,



сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

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

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

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

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

- 1) Заданные земельные участки.
- 2) Незаданные земельные участки, пригодные для последующей застройки.
- 3) Незаданные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

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

В зависимости от степени готовности:

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

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



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

11.3 РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РОССИИ ПО СОСТОЯНИЮ НА КОНЕЦ 2025 Г.⁶

В 2025 году тренды коммерческой недвижимости в России формируются разнонаправленно. Торговые центры сталкиваются со снижением трафика и находятся в поиске новых моделей. Гостиничный сектор демонстрирует рост на фоне развития внутреннего туризма и крупных инвестиционных проектов. В складском сегменте наблюдается коррекция после бурного роста. При этом офисный рынок Москвы сталкивается с дефицитом качественных площадей и ростом ставок.

Рынок коммерческой недвижимости в России вступил в фазу трансформации, где общая высокая инвестиционная активность сочетается с разнонаправленными трендами в отдельных сегментах.

Как отмечает Виктория Анохина, коммерческий директор ГК «Развитие», в первом полугодии 2025 года доля «коммерции» в общем объеме вложений в недвижимость достигла 78%, показав рост на 11 процентных пунктов. По её мнению, это свидетельствует о том, что спрос на качественные объекты остаётся устойчивым, поскольку инвесторы рассматривают их в качестве надёжных инструментов. Однако на уровне конкретных форматов ситуация неоднородна.

Торговая недвижимость

Рынок торговой недвижимости в 2025 году демонстрирует противоположные тенденции: падение посещаемости сочетается с активным строительством новых объектов. Mall Index (количество посетителей на 1000 м² торговой площади) в среднем по стране снизился на 3% к 2024 году и на 23% к доковидному уровню (пишет ТАСС), однако в Москве и Санкт-Петербурге, наоборот, вырос на 10–12%. Региональные ТЦ сталкиваются с оттоком аудитории из-за перехода потребителей к онлайн-покупкам и сберегательному поведению, а также из-за сокращения числа международных брендов. По оценке Nikoliers, 62% торговых центров уже нуждаются в реконцепции, а к 2027 году эта доля вырастет до 64–67%.

Динамика ставок аренды торговых помещений отражает ключевые изменения 2025 года. В ТЦ премиум-класса Москвы и Санкт-Петербурга средние ставки для объектов небольшой площади составляют 100–150 тыс. рублей/м² в год и 90–120 тыс. рублей/м² в год соответственно. В крупных региональных моллах ставки находятся на уровне 30–50 тыс. рублей/м² в год. Районные торговые центры демонстрируют рост ставок в Москве до 25–35 тыс. рублей/м² в год, а в регионах — 12–18 тыс. рублей/м² в год. В целом рост ставок аренды умеренный и не превышает инфляцию.

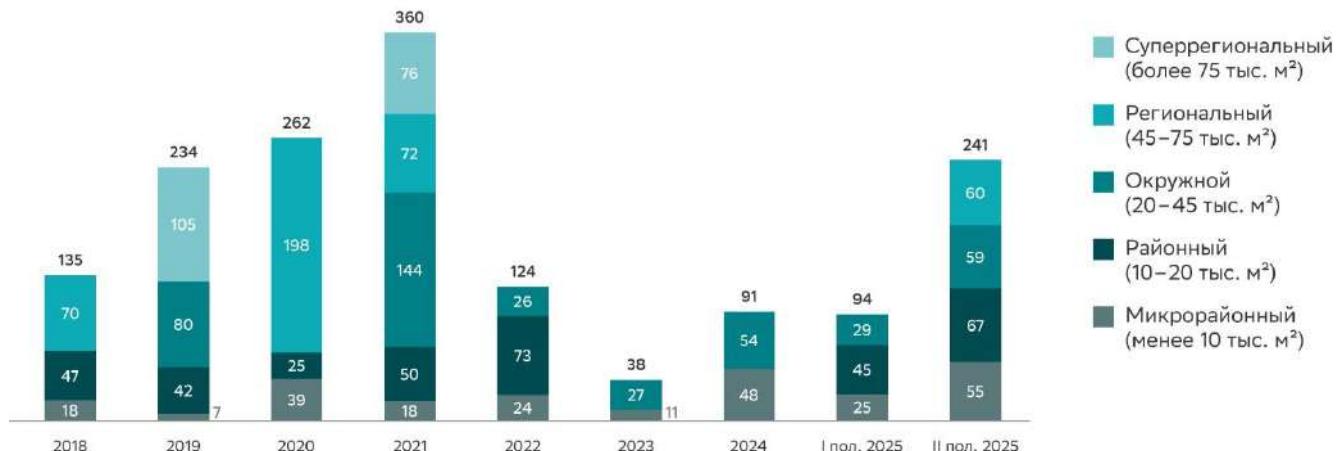


Рисунок 10 – Динамика ввода ТЦ в зависимости от формата и размера торговых площадей, 2018–2025 гг.

⁶ <https://sber.pro/publication/barometr-kommercheskoi-nedvizhimiosti-rynok-bez-universalnih-reshenii/>; <https://surgut.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-ofisov/>



Рынок отвечает сменой концепции: владельцы переводят акцент с ретейла на услуги и развлечения. Этот тренд подтверждает Анатолий Слуцкий, управляющий директор — начальник Управления финансирования недвижимости Сбера.

Основной акцент в реконцепции торговых центров — развитие фуд-зон, термальных и развлекательных пространств, которые повышают время пребывания посетителей. Торговые центры усиливают работу с арендаторами, переформатируют площади под гастро- и досуговые форматы. Тенденция смещения ТЦ в сторону лайфстайл-центров (от шопинга к впечатлениям) становится ключевой.

Популярность приобретает формат фуд-холлов, которые приходят на смену фуд-кортам. Они привлекают посетителей разнообразием кухонь, фермерскими лавками и атмосферой. Девелоперы активно встраивают их в ТЦ, поскольку они увеличивают время пребывания в ТЦ и конвертируют поток в соседние категории. В 2024 году доля фуд-холлов возросла на 15%, а за восемь месяцев 2025 года в России запустили 11 новых проектов. К концу года их количество может достичь 140 с общей площадью около 400 000 м².

По мнению консалтинговой компании IBC Real Estate, стратегия на многофункциональность торговых пространств формирует рост посещаемости в стабилизированных центрах.

«Мы как крупный девелопер жилья изначально исходим из того, что важна не точечная застройка, а системный подход и способность охватить весь спектр потребностей современного города. Упор делаем не на формат, а на контекст: в одном проекте может быть и спортивный кластер, и ретейл, и офисы — это и есть новый стандарт среды», — добавляет Александра Захарова, директор по коммерческой недвижимости Level Group.

Виктория Анохина отмечает ещё один тренд — развитие торговых центров в спальных районах. По её данным, спрос на коммерческие помещения в составе жилых комплексов вырос на 15—20%. У потребителей сформировался запрос на шаговую доступность всего необходимого, будь то кафе, аптека, пункт получения заказов или фитнес-клуб. Такие объекты становятся центрами притяжения для малого бизнеса.

За десять лет доля районных ТЦ в общем объеме качественных торговых площадей столицы увеличилась до 5%. Объем районных ТЦ вырос до 333 000 м².

Офисная недвижимость

Дефицит качественных офисов в столице сохраняется на фоне ограниченного ввода новых площадей. За первое полугодие 2025 года введено лишь 22 000 м² в сегменте B+ и ни одного объекта класса А. Вакантность площадей составляет 6,9% для премиального сегмента и 5% для офисов класса В (данные NF Group). Общий объем рынка Москвы оценивается в 18,8 млн м², из которых 6 млн м² приходится на класс А.

«По данным нашего совместного исследования с Core.XP, уже занято около 58% офисных площадей московских бизнес-центров, которые будут построены до конца 2026 года», — говорит Александра Захарова, директор по коммерческой недвижимости Level Group.

Дефицит усугубляется тем, что 70% новых объектов девелоперы продают, а не выводят на аренду. «Модель “строить, чтобы сдать в аренду” сейчас сопряжена с вызовами, и мы видим, что для новых проектов такого формата это не самый удачный момент. Наиболее устойчивым форматом на сегодняшний день остается строительство зданий с последующей продажей внарезку», — рассказывает Малиновская. Но при этом она указывает, что, по их данным, такой формат может скоро себя исчерпать, в то время как запрос на крупные блоки сохранится.

По словам Анатолия Слуцкого, избыток предложения на рынке офисов класса Prime и А был нивелирован активной экспанссией крупных российских ИТ- и финтех-компаний, а также консолидацией офисных пространств госкорпораций (РЖД, Роскомсона, Правительства Москвы). Крупные компании стремятся объединить ранее разрозненные подразделения в одной локации, формируя собственные штаб-квартиры. Высвободившиеся после ухода иностранных арендаторов площади были быстро заняты российскими компаниями, ранее располагавшимися в помещениях класса В.



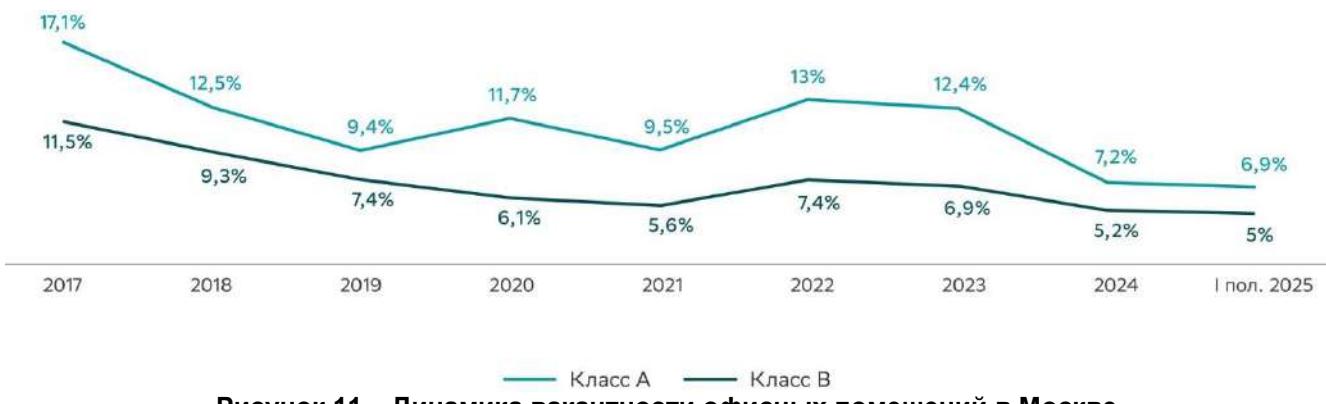


Рисунок 11 – Динамика вакантности офисных помещений в Москве

Для удовлетворения спроса девелоперы смещают географию: офисы строятся не только в центре, но и в периферийных локациях, а также в составе многофункциональных комплексов (МФК) с ориентацией на баланс работы и жизни.

«Мы наблюдаем устойчивый тренд на децентрализацию, — подтверждает Никита Константинов, коммерческий директор бизнес-центра Rublevo Business Park. — Известно о планах ряда корпораций по переезду части штаб-квартир в Ярославль и Иркутск». Он добавляет, что многие компании, не покидая столичный регион, ищут баланс между штаб-квартирой в столице и удобным расположением в развитом районе за чертой города.

Если говорить о конкретных цифрах, то средние ставки аренды коммерческой недвижимости варьируются:

в классе prime по итогам первого квартала 2025 года базовый средневзвешенный уровень ставки для объектов Prime — 67 900 рублей/м² в год, что демонстрирует рост 9,6% к концу 2024 года. Высокая стоимость обусловлена расположением в лучших локациях Москвы (например, в Москве-Сити или в Белорусском районе), высоким качеством инфраструктуры и сервисом;

в классе В средневзвешенная запрашиваемая ставка для класса В в первом квартале 2025 года — 21 486 рублей/м² в год. Рост ставки по сравнению с четвёртым кварталом 2024-го на +0,5%. Чаще всего такие объекты расположены за пределами делового ядра Москвы и популярны среди небольших компаний.

Гибридный график работы сформировал тренд на гибкие пространства и изменил требования к офисам. Тем более что сейчас гибридный формат является одним из важных инструментов для привлечения и удержания сотрудников. Компании стали отказываться от больших площадей в пользу коворкингов, которые предлагают удобные условия для небольших команд и каждого сотрудника. Аренда рабочих мест на краткосрочный период оптимизирует расходы, поэтому в целом выгоднее, чем аренда офисов в классическом формате. Крупные компании часто арендуют целые этажи или здания.

В Москве цена аренды рабочего места в коворкинге за первую половину года выросла на 45% и достигла 56 800 рублей, что связано с возросшими требованиями к комфорту и функциональности используемых пространств, количеству многофункциональных зон отдыха и переговорных комнат, и продолжает возрастать.

Прогнозы доходности инвестиций в коммерческую недвижимость

Потенциальная доходность по сегментам коммерческой недвижимости зависит от множества факторов, в том числе от ключевой ставки, спроса в различных сегментах и качества объектов.



Таблица 17. – Прогнозы доходности инвестиций в коммерческую недвижимость

Сегмент	Доходность	Ключевые факторы
Офисы	11–13%	Зависит от класса здания (A/B+ – выше, B и последующие – ниже), локации (Москва, СПб – выше, регионы – ниже), спроса на аренду
Торговые центры	8–11%	Снижение доли онлайн-продаж (до 80% в отдельных категориях к 2028 году). ТЦ преобразятся в смешанные форматы (развлечения, логистика)

Драйверы роста коммерческой недвижимости:

- для офисов класса А/В в крупных городах — спрос на качественные пространства для штаб-квартир, региональных офисов и коворкингов;
- для рetailа — реновация ТЦ с добавлением развлекательных и логистических функций.

Среди общих факторов — повышение уровня урбанизации, расширение среднего класса потребителей и устойчивый спрос на услуги хранения и транспортировки товаров.

Что ждёт арендаторов и инвесторов в 2026 году

Офисные помещения

В 2026 году тренды коммерческой недвижимости, которые формируют рынок:

- Спрос на офисы. По прогнозам консалтинговой компании Nikoliers, объём сделок с офисными площадями в Москве может вырасти на 10% год к году, до 1,6 млн м². Драйвером станет начавшееся смягчение кредитной политики и ввод новых площадей.
- Рост ставок. Ставки аренды на офисы класса А повысятся на 4,3%. Особенно это коснётся качественных объектов.
- Дефицит вакантных площадей на уровне около 5,3%, который будет стимулировать компании к поиску альтернатив, например к покупке зданий или аренде площадей в более удалённых от центра локациях.
- Развитие гибких форматов. Прогноз по рынку недвижимости в сегменте офисных пространств — увеличение доли малых форматов (100–200 м²) и помещений с непостоянными договорами аренды из-за тренда на гибридный график.
- Цифровизация — внедрение аналитики данных и энергоэффективных решений станет ключевым фактором повышения привлекательности объектов для арендаторов и инвесторов.

Торговые центры

В сфере торговых площадей интерес потребителей смещается в сторону некрупных ТЦ в спальных районах, где можно приобрести всё необходимое. Крупные торговые центры продолжат искать новые форматы, притягивающие потребителей. Вектор направлен в сторону лайфстайл-центров, которые предлагают развлечения и эмоции.

Вывод

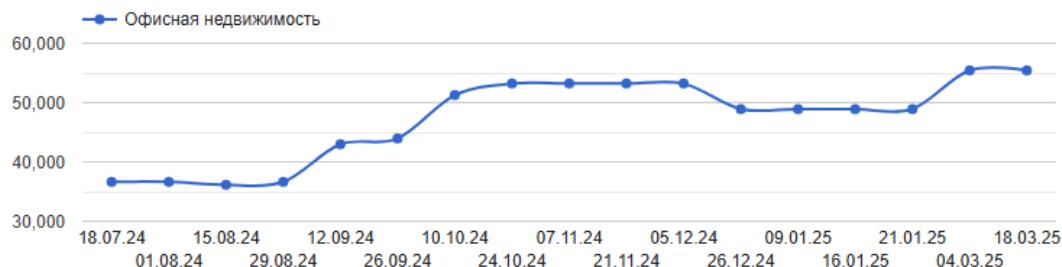
Рынок коммерческой недвижимости перестал быть монолитным, и универсальные стратегии больше не работают. Успех теперь требует глубокого понимания специфики каждого сегмента. Конкурентное преимущество получат игроки, предлагающие не просто квадратные метры, а гибкие, качественные и клиентоориентированные решения. Коммерческая недвижимость всё больше ориентируется на функциональность, технологичность и устойчивое развитие, а не на расширение площадей любой ценой.



«В перспективе рынок коммерческой недвижимости будет продолжать диверсифицироваться. Разнообразие предложений способствует повышению устойчивости бизнеса и снижению рисков для собственников», — считает Виктория Анохина.

Ниже на графике показана динамика цен за 1 кв.м. на офисную недвижимость г. Сургута⁷:

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



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 24.06.2025)
Офисная недвижимость (м ²)	55 434 руб.	+ 18 787 руб. За м ²	

Рисунок 12 – Динамика цен предложений за 1 кв.м. на офисную недвижимость г. Сургута, руб./кв.м.

Динамика средних цен

Даты	Офисная недвижимость, за м ² , руб.	Изменение
18 марта 2025	55434	+0%
04 марта 2025	55434	+11.75%
21 января 2025	48918.2	+0%
16 января 2025	48918.2	+0%
09 января 2025	48918.2	+0%
26 декабря 2024	48918.2	-8.76%
05 декабря 2024	53202.4	+0%
21 ноября 2024	53202.4	+0%
07 ноября 2024	53202.4	+0%
24 октября 2024	53202.4	+3.67%
10 октября 2024	51251	+14.26%
26 сентября 2024	43941.2	+2.18%
12 сентября 2024	42982.1	+14.77%
29 августа 2024	36631.5	+1.31%
15 августа 2024	36150	-1.33%
01 августа 2024	36631.5	-0.04%
18 июля 2024	36646.9	

Рисунок 13 – Динамика цен предложений за 1 кв.м. на офисную недвижимость г. Сургута, руб./кв.м.

⁷ Аналитическая информация по региону расположения Объекта оценки на более близкую дату к дате оценки в открытом доступе отсутствует.



11.3.1 СТРУКТУРА АРЕНДНОЙ СТАВКИ

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

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

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

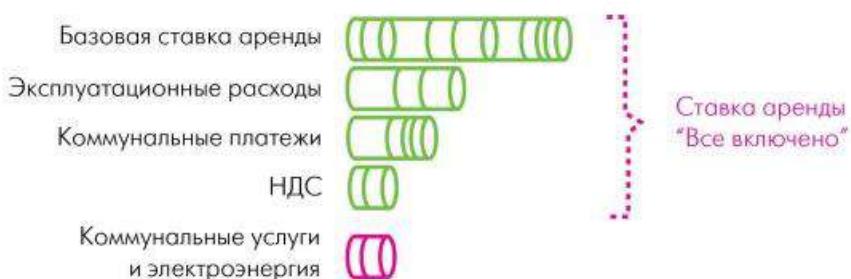


Рисунок 14. – Структура расходов по оплате арендных платежей

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

При переезде у арендатора могут возникать затраты по следующим пунктам:

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

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

Структура эксплуатационных расходов

Формирование нового бюджета эксплуатационных расходов актуально в следующих случаях:

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



текущем здании;

3) Новый финансовый год (для собственника).

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

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

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

Бюджетирование эксплуатационных расходов

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

В расходы на эксплуатацию помещений попадут налоги на недвижимость. Налог на имущество зависит от кадастровой стоимости помещений. Он является частью операционных расходов и перекладывается на арендатора пропорционально занимаемой площади. В среднем 20-30% операционных услуг составляет налог на имущество⁸. Хотя по факту любой арендодатель закладывает этот налог в ОРЕХ, отследить, какой процент от этой суммы пойдёт на уплату налогов, – невозможно.

Закладывая суммы, необходимые для уплаты налогов, именно в операционные расходы, а не в ставку аренды, арендодатель или собственник обеспечивает себе конкурентоспособную ставку. Базовая ставка аренды должна выглядеть для конечного потребителя максимально привлека-

⁸ Источник информации: <https://officenavigator.ru/blog/arenda-ofisa-i-nalogi/>



тельно, поэтому собственники ни в коем случае не будут добавлять в неё ничего лишнего. Стандартно, сумма операционных расходов рассчитывается исходя из размера арендуемых площадей и выставляется в виде фиксированной суммы. Как правило, это устраивает обе стороны: арендатор платит фиксированную сумму, не вникая в детали, а управляющая компания всегда может ориентироваться на определенные суммы, при которых избегает попадания в минус.

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

11.3.2 Классификация офисной недвижимости

Методология классификации объектов офисной недвижимости:

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

Значение полей:

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

Таблица 18. – Классификация офисов на основании данных Российской гильдии управляющих и девелоперов

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



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



Класс А	Класс В+	Класс В	Класс С
6.1. Управление объектом и его эксплуатация осуществляются профессиональной управляющей компанией, имеющей опыт на рынке офисной недвижимости			
от 5-ти лет	от 4-х лет	от 3-х лет	
обязательно	обязательно	обязательно	факультативно
6.2. Телекоммуникационные провайдеры			
Не менее 2-х независимых провайдеров телекоммуникационных услуг в здании, позволяющих обеспечить высокоскоростной и бесперебойный доступ к сети Интернет			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
6.3. Входная группа			
Эффективно организованная зона и служба ресепшн. Информационное табло. Система навигации. Наличие организованной зоны ожидания			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
6.4. Услуги для арендаторов			
Профессионально организованная зона питания для сотрудников, соответствующий размерам здания и количеству работающих в нем сотрудников или наличие поблизости пунктов общественного питания. Так же наличие нескольких дополнительных услуг с учетом инфраструктуры в непосредственной близости от объекта (банкомат, аптека, розничный магазин, газетный киоск и прочие)			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
7. Дополнительные параметры			
7.1. Видимость здания			
Хорошая видимость здания с красной линии со стороны главных транспортных артерий, отсутствие естественных и искусственных преград			
обязательно	факультативно	факультативно	факультативно
7.2. Архитектурная ценность объекта (параметр носит субъективный характер и требует подтверждения экспертной комиссии)			
Здание гармонично вписывается в архитектурный ансамбль города и не конфликтует с окружающей застройкой			
обязательно	факультативно	факультативно	факультативно
7.3. Наличие возможности заключения долгосрочного договора			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
7.4. Экологическая эффективность			
Соответствие стандарту оценки экологической эффективности зданий Green Zoom (или международным стандартам BREEAM и LEED)			
факультативно	факультативно	факультативно	факультативно
7.5. Здание является памятником архитектуры, охраняемым государством или историческим зданием			
факультативно	факультативно	факультативно	факультативно
7.6. Доступ маломобильных групп населения			
Расширенные решения для маломобильных групп населения (в части вертикального транспорта, дополнительных удобств и оборудование мест общего пользования)	Решения для маломобильных групп населения		Обеспечение удовлетворения минимальных потребностей лиц с ограниченными возможностями
обязательно	обязательно	обязательно	обязательно

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

11.3.3 ЛОКАЛЬНЫЙ РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. СУРГУТА ХМАО-ЮГРЫ

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



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

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

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

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

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



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

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Цена пред- ложения, руб.	Цена предложе- ния, руб. / кв.м.	Дополнительное описание	Источник	Дата предло- жения	Отказ от использо- вания
1	Ханты-Ман-сийский АО, Сургут, Ин-дустириаль-ная ул., 48к2	1418,1	20 000 000	14 103	продам трех-этажный административно-бытовой корпус , расположенный на первой линии. В здании не закончен капитальный ремонт.	https://surgut.cian.ru/sale/commercial/259159367/	актуально на дату оценки	Не используется в дальнейших расчетах. Исключено как крайнее значение диапазона.
2	4 Тюмен-ская обл., Ханты-Ман-сийский АО, Сургут, ул. Профсою-зов, 56	420,20	23 000 000	54 736	Продается нежилое помещение 420.2 кв.м. по улице Профсоюзов, рядом с миграционной службой на первом этаже пяти этажного здания. Первая линия. Два входа . Есть стоянка перед зданием. Хорошая транспортная развязка. Возможно аренда. Отопление центральное, холодное водоснабжение центральное, возможно подключиться к центральному горячему водоснабжению, на данный момент за счет бойлера. Удобная транспортная развязка. Проходимость есть. Планировка свободная можно сделать как кабинеты или банкетный зал, торго-вый зал.. Номер в базе: 7058656. Район: 16А мкр.	https://www.avito.ru/surgut/kommerseskaya_nedvizhimiost/prodam_promeschenie_svobodnogo_naznacheniya_420.2_m_2285098284	актуально на дату оценки	Не используется в дальнейших расчетах. Исключено как крайнее значение диапазона.
3	Тюменская обл., Ханты-Ман-сийский АО, Сургут, ул. Энергостроителей, 8	3432,1	75 000 000	21 853	Продажа 4-х этажного здания, расположенного на 1-й линии по ул.Энергостроителей. действующий бизнес. В здании расположены офисы, общежитие на 300 мест, гостиница на 8 номеров, хостел на 12 комнат, баня. Панельное здание, скатная металлическая крыша. Три отдельных входа. Земля в собственности. Центральное отопление, вода, канализация, видеонаблюдение, охраняемая стоянка. Рассмотрим варианты рассрочки.	https://www.avito.ru/surgut/kommerseskaya_nedvizhimiost/gostinitsa_3432_m_1769137671	актуально на дату оценки	Не используется в дальнейших расчетах. Не соответствует функциональному назначению Объекта оценки (иной сегмент рынка)
4	Ханты-Ман-сийский автономный округ — Югра, Сургут, 12-й мкр, улица Бахилова, 2а	2499,7	120 000 000	48 006	Продается уникальное нежилое здание общей площадью 2 499.70 м ² , идеально подходящее для инвестиций или организации бизнеса! Это двухэтажное офисное здание предлагает более 50 кабинетов, что делает его отличным выбором для размещения как крупных компаний, так и малых бизнесов. На первом этаже расположено более 30 кабинетов, а на втором — свыше 20, плюс вспомогательные помещения, что обеспечивает максимальную функциональность. Здание имеет 12 отдельных входных групп, что обеспечивает удобный доступ с разных сторон и возможность разделения потоков клиентов. Внутри уже находятся арендаторы, что гарантирует стабильный доход с первого дня владения. Также имеются свободные площади, которые можно адаптировать под ваши потребности. Объект расположен на земельном участке площадью 10 230 м ² , который находится в собственности. Участок оборудован удобными подъездными путями и парковочными местами как на территории, так и перед зданием. Периметр огорожен металлическим забором, а въезд осуществляется через шлагбаум, что обеспечи-	https://surgut.click.ru/card/sale_free_purpose_2061252706	актуально на дату оценки	Используется в дальнейших расчетах.



№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Цена пред- ложения, руб.	Цена предложе- ния, руб. / кв.м.	Дополнительное описание	Источник	Дата предло- жения	Отказ от использо- вания
					ваает безопасность. Здание находится в самом центре города, в пределах спального района, что обеспечивает высокий пешеходный трафик и легкий доступ для клиентов. Все инженерные коммуникации централизованные, а также заключены прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями, что исключает дополнительные хлопоты. Не упустите возможность стать владельцем этого перспективного объекта! Звоните прямо сейчас, чтобы узнать подробности и организовать просмотр!			
5	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО — Югра, Сургут, Индустриальная ул., 48к2	1418,1	20 000 000	14 103	Продам 3-х этажное здание Административно-бытовой корпус (кад.№86:10:0101000:4492) с правом аренды земельного участка под ним площадью 968кв.м. (кадастровый номер 86:10:0101029:0028). Удобное месторасположение, первая линия. Торг уместен. Рассмотрим вариант сдачи в аренду всего здания, этажа, либо помещений. Требуется внутренняя отделка.	https://www.avito.ru/surgut/kommerscheskaya_nedvizhmost/ofisnoe_zdanie_1418.1_m_949827434?context=H4sIAAAAAAAwE_AMD_YToYontzOjEzOjlsb2NhBFByaW9yaXR5lItiOjA7czoxOj4lItzOjE2OjVRm1hUEEx0U2RqaXgyczEOjlt9V0MuWz8AA_AA	актуально на дату оценки	Не используется в дальнейших расчетах. Исключено как крайнее значение диапазона.
6	Ханты-Мансийский автономный округ — Югра, Сургут, Таёжный, улица Аэрофлотская, 43/1	2217	60 000 000	27 064	Продается производственно-административное здание, общей площадью 2 217м2. Арендатор отсутствует, но здание под круглосуточной охраной и поддерживается в хорошем эксплуатационном состоянии. Подведены все инженерные коммуникации. Документы готовы к сделке. Просмотр возможен по предварительной договоренности. Допустим аргументированный торг. Код пользователя: 108159 Номер в базе: 2030247	https://domclick.ru/card/sale_office_2061943976	актуально на дату оценки	Используется в дальнейших расчетах.
7	Ханты-Мансийский автономный округ — Югра, Сургут, Нефтюганское шоссе, 22	1000	45 300 000	45 300	Продается 2-х этажное здание с цоколем расположено на арендуемом земельном участке 3731 кв.м. Обособленная территория с парковкой на 70 машиномест. Здание со свободной планировкой, в настоящее время 1 этаж используется и оборудован как ресторан, цоколь - магазин, 2 этаж -офис. Фундамент: жб сваи, каркас металлический. Стены: пеноблоки. Крыша: металлическая. Полы:бетонные, плитка, линолеум. стены - обои, покраска, подвесные потолки.Окна- стеклопакеты. Газовое отопление от соседей, канализация центральная, водоснабжение- септик, электричество 75 квт. Перегородки: кирпич, гипсокартон. Телефон, интернет, кондиционеры, пожарно-охранная сигнализация в рабочем состоянии. Торг возможен Код пользователя: 2901	https://surgut.domclick.ru/card/sale_free_purpose_2_061373465	актуально на дату оценки	Используется в дальнейших расчетах.
Минимальное значение, руб./кв.м.				14 103				



№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Цена предложений, руб.	Цена предложения, руб. / кв.м.	Дополнительное описание	Источник	Дата предложения	Отказ от использования
			Максимальное значение, руб./кв.м.	54 736				
			Среднее значение, руб./кв.м.	36 580				

Как видно из представленной выборки, объекты коммерческого (офисного) назначения, расположенные в относительной близости от Объекта оценки, предлагаются по стоимости 14 103 – 54 736 руб./кв. м., в зависимости от местоположения и качественных характеристик объектов.

Таблица 20. – Локальный рынок аренды объектов коммерческого (офисного) назначения

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Цена предложений, руб.	Цена предложения, руб. / кв.м./год	Дополнительное описание	Источник	Дата предложения	Отказ от использования
1	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Маяковского, 12	1350	1 350 000	12 000	Первое фото существующее здание, второе фото здание с будущим новым фасадом. Сдаются в аренду нежилые помещения на 2,3 этажах в 4 этажном здании от 20м2, то есть от одного кабинета. Есть кабинеты из нескольких помещений. В здании на 2, 3 этажах сделан ремонт. Арендовать можно один или несколько кабинетов. На 1 этаже ремонт будет сделан позднее или ремонт может быть сделан под конкретного арендатора помещений.	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhnost/ofis_1350_m_3997744176	актуально на дату оценки	Не используется в дальнейших расчетах. Исключено как крайнее значение диапазона.
2	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Сургут, пр-т Мира, 47	552,3	300 000	6 518	Кафе (пр-кт Мира) - 553 кв.м. В стоимость аренды не входят коммунальные услуги по ХГВС, электроэнергии (оплата отдельно)	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhnost/obschepit_552.3_m_1968687235	актуально на дату оценки	Не используется в дальнейших расчетах. Не соответствует функциональному назначению Объекта оценки (иной сегмент рынка)
3	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Энергостроителей, 4	1420	816 500	6 900	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.	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhnost/ofisnoe_pomeshchenie_ot_18_d_o_1420_m_415762780	актуально на дату оценки	Используется в дальнейших расчетах.
4	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Сургут, Инженерная ул., 18	730,6	252 000	4 139	Двухэтажное офисное здание, расположенное на охраняемой территории. Возможна сдача поэтажно или отдельными кабинетами. Имеется доступ к сети интернет и телефонии. На каждом этаже имеется санузел. На территории рядом с офисным зданием расположены склады и общежитие. Рассмотрим все варианты использования площади. Цена указана в объявлении за площадь 350кв.м., НДС в том числе.	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhnost/ofisy_ot_12k_v.m._do_350_m_1323624173	актуально на дату оценки	Не используется в дальнейших расчетах. Исключено как крайнее значение диапазона.



№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Цена предло- жения, руб.	Цена предложе- ния, руб. / кв.м./год	Дополнительное описание	Источник	Дата предло- жения	Отказ от ис- пользования
5	Ханты-Мансий- ский АО, Сургут, мкр. 16А, ул. Профсоюзов, 56	396	200 000	6 061	<p>Сдам помещение свободного назначения 396 м2. Помещение расположено рядом с УФМС, подъездные пути с ул. Профсоюзов и ул. Маяковского, две парковочные зоны для клиентов.</p> <p>Две входные группы, 16 окон по периметру, капитально залитый ровный пол, свободная планировка, высота до потолка более 3-х метров. Арендные каникулы, гибкий подход по стоимости аренды. Звоните, пишите, организую показ в удобное для вас время!</p>	https://surgut.cian.ru/rent/commercial/253293830/	актуально на дату оценки	Используется в дальних расчетах.
6	Тюменская обл., Ханты-Мансий- ский АО — Югра, Сургут, Инду- стриальная ул., д. 1	537,5	295 625	6 600	<p>Сдается в аренду от собственника часть 1-го и 4-й этаж здания, либо можно сдать половину 4-го этажа.</p> <p>Площадь этажа около 537,5м2</p> <p>Первая линия, удобное местоположение.</p> <p>Вход в офисное здание с ул. Аэрофлотской и с дворовой территории.</p> <p>При необходимости можно взять в аренду складские помещения (теплые или холодные) и земельный участок.</p> <p>На всей территории ведется круглосуточное видеонаблюдение</p> <p>круглосуточная охрана</p> <p>Могу сделать ремонт под арендатора</p> <ul style="list-style-type: none"> - замена потолка - покраска стен - поклейка обоев <p>- декоративная штукатурка</p> <p>Краткое описание объекта недвижимости Lumi:</p> <p>Общая площадь: 4,4га</p> <p>Складские помещения: 11000м2</p> <p>Встроенные АБК: 2700м2</p> <p>Расстояния до:</p> <ul style="list-style-type: none"> Аэропорта: 6,6км. ЖД-Вокзала: 3,3км. Речной порт: 11км. <p>Автомагистраль от Тюмени на Север: проходит по границе территории</p> <p>Так же вы можете ознакомится с другими объектами недвижимости в профиле или задать вопрос по СМС или телефону.</p> <p>Так же сдают в аренду помещение свободного назначения площадью от 5м2 до 4350 м2</p> <p>Аренда склада</p> <p>Аренда производственного помещения</p> <p>Аренда земельного участка</p> <p>Аренда машиноместа</p> <p>Стоянка грузового транспорта</p> <p>Стоянка спецтехники</p> <p>Аренда офиса</p> <p>Аренда здания</p> <p>Теплый бокс</p> <p>Производственное помещение</p>	https://www.avito.ru/surgut/kommerscheskaya_nedvizhmost/ofis_537.5m_7352303207	актуально на дату оценки	Используется в дальних расчетах.



№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Цена предло- жения, руб.	Цена предложе- ния, руб. / кв.м./год	Дополнительное описание	Источник	Дата предло- жения	Отказ от ис- пользования
								Актовый зал Холодный бокс
7	Тюменская обл., Ханты-Мансий- ский АО, Сургут, ул. Маяковского, 12	1350	1 350 000	12 000	Первое фото существующее здание, второе фото зда- ние с будущим новым фасадом. Сдаются в аренду нежи- лые помещения на 2,3 этажах в 4 этажном здании от 20м2, то есть от одного кабинета. Есть кабинеты из нескольких помещений. В здании на 2, 3 этажах сделан ремонт. Арендовать можно один или несколько кабинетов.На 1 этаже ремонт будет сделан позднее или ремонт может быть сделан под конкретного арендатора помещений.	https://www.avito.ru/ ru/surgut/kommer- cheskaya_nedvizh- most/ofis_1350_m _3997744176	актуально на дату оценки	Не используется в дальнейших расчетах. Исключено как крайнее значение диапа- зона.
Минимальное значение, руб./кв.м.		4 139						
Максимальное значение, руб./кв.м.		12 000						
Среднее значение, руб./кв.м.		7 036						

Как видно из представленной выборки, объекты коммерческого (офисного) назначения, расположенные в относительной близости от объекта оценки, предлагаются по ставкам 4 139 – 12 000 руб./кв. м. в год, в зависимости от качественных характеристик объектов и состава арендной ставки.



11.3.4 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ НА РЫНКЕ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

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

Таблица 21. – Ценообразующие факторы и вес фактора для офисных площадей

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

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

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

11.3.5 ПРОГНОЗЫ И ВЫВОДЫ

Как видно из проведенного анализа:

- объекты коммерческого (офисного) назначения, расположенные в относительной близости от Объекта оценки, предлагаются по стоимости 14 103 – 54 736 руб./кв. м., в зависимости от местоположения и качественных характеристик объектов;
- объекты коммерческого (офисного) назначения, расположенные в относительной близости от Объекта оценки, предлагаются по ставкам 4 139 – 12 000 руб./кв. м. в год, в зависимости от качественных характеристик объектов и состава арендной ставки.

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

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



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

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

12.1 Последовательность определения стоимости недвижимого имущества

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

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

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

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

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

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

При этом оценщик учитывает:

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

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

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

- если такая информация отражает состояние рынка и объекта оценки на дату оценки, соответствует ожиданиям участников рынка на дату оценки (например, статистическая ин-

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

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

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

Информация должна быть подтверждена одним из следующих способов:

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

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

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

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

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

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

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

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

Сравнительный подход

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

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

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

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

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

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

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

Основные этапы сравнительного подхода:

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

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

В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

- учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
- использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;

- учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;
- рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;
- учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Доходный подход

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

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

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

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

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

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

Основные этапы доходного подхода:

- выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например, nominalnyy ili realnyy denegnyy potok, donalogoveryy ili posleNALogoveryy denegnyy potok, denegnyy potok s uchetom (ili bez ucheta) zayemnyx sredstv na sobstvennyy ili inwestirovannyy (obshiy) kapital;
- определение денежного потока.

В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.

В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:

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

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

Основные этапы оценки при данном подходе:

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

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

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

Метод прямой капитализации

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

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

$$PC_{PK}^{OO} = \frac{\text{ЧОД}_{год}^{OO}}{CK_{РД}},$$

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

$\text{ЧОД}_{год}^{OO}$ - чистый операционный доход Объекта оценки за год, руб.;

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

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

$$CK_{РД} = \frac{\sum_{i=1}^n \frac{\text{ЧОД}_{год}^{OAi}}{C_{OAi}} \times 100\%}{n},$$

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

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

n – количество объектов в выборке, шт.

Основные условия применения метода прямой капитализации:

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

Метод капитализации по расчетным моделям

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

$$PC_{KPM}^{OO} = \frac{\text{ЧОД}_{год}^{OO}}{CK_{PM}}, \text{ где:}$$

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

$\text{ЧОД}_{год}^{OO}$ - чистый операционный доход Объекта оценки за год, руб.;

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

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

- метод кумулятивного построения;
- метод связанных инвестиций.

Метод дисконтирования денежных потоков

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

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

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

$ДП_t$ - денежный поток периода t ;

$СД_t$ - ставка дисконтирования, соответствующая периоду t ;

$ОС$ - остаточная стоимость, или стоимость реверсии;

n - количество периодов, по которым возникают денежные потоки.

Основные условия применения метода ДДП:

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

Методология затратного подхода

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

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

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

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- метод затрат воспроизведения или затрат замещения;

- метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

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

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

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

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

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

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

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

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

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

Различают следующие виды обесценения (износа, устаревания):

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

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

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

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

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

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

Базовая формула расчета рыночной стоимости затратным подходом имеет вид:

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

MV – рыночная стоимость, руб.;

P – затраты на воспроизведение имущества, руб.;

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

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

Общий (накопленный) износ определяется по формуле:

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

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

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

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

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

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

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

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

Обобщение полученных результатов

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

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

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

12.2 Обоснование выбора подходов и методов определения стоимости недвижимого имущества

Выбор подходов и методов при оценке объекта оценки

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

Выбор подходов и методов при определении рыночной стоимости объекта оценки

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

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

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

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

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

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



13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

13.1 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДА СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

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

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

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

13.1.1 ВЫБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

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

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

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

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

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

Для определения рыночной стоимости объекта оценки было произведено 2 этапа анализ пред-

ложений по продаже подобных объектов недвижимости из открытых источников. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако он не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников, поэтому по всем аналогам приведены копии интернет - страниц.

По итогам данного этапа Оценщиком представлена выборка сопоставимых по базовым ценообразующим факторам (т.е. относимых к тому же сегменту рынка) объектов, по которым известна их ценовая информация, цены предложений или сделок. Данная выборка представлена в разделе 11.3.3 (**Таблица 19. – Локальный рынок продажи объектов коммерческого (офисного) назначения**).

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

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

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

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

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

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

13.1.2 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Для расчета рыночной стоимости объекта оценки применяется метод сравнения продаж.

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

После проведенного отбора аналогов, Оценщик пришел к выводу, что для расчета стоимости единого объекта недвижимости в качестве аналогов могут выступать объекты №№3,5,6, сведения о которых приведены в Разделе 11.3.3 отчета. (**Таблица 19. – Локальный рынок продажи объектов коммерческого (офисного) назначения**).

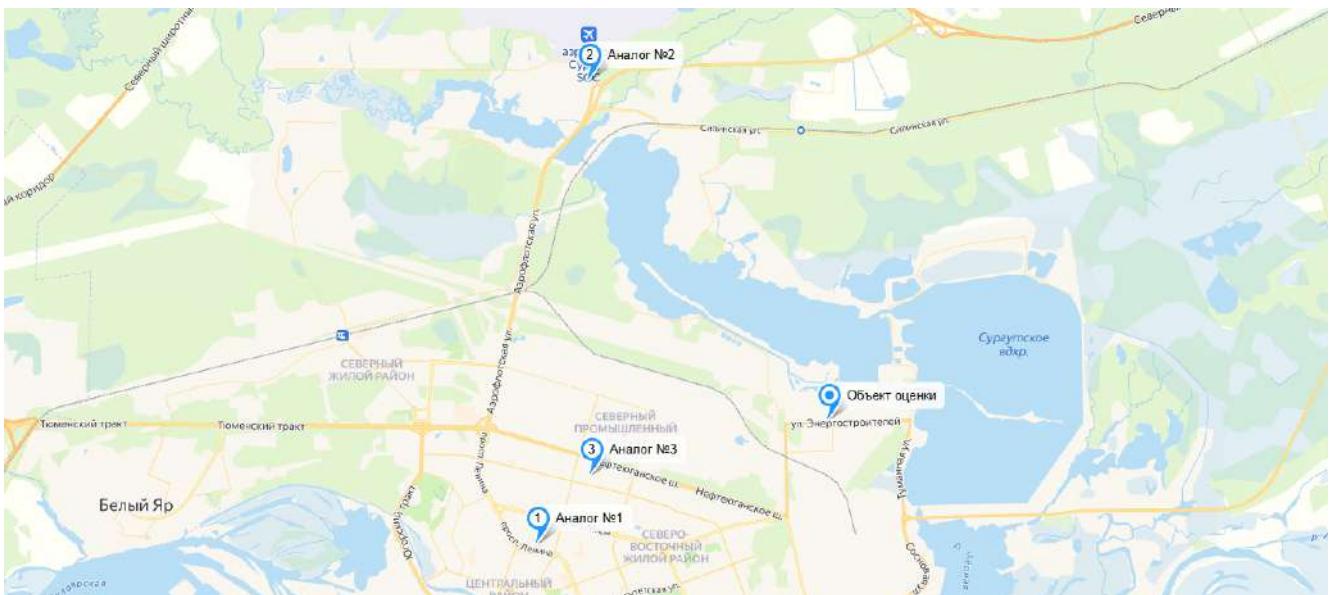


Рисунок 15. – Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте г. Сургута

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

Выбор единиц сравнения

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

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

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

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

Таблица 22. – Расчет удельной рыночной стоимости единого объекта недвижимости сравнительным подходом

НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ		ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ		
			АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3
Наименование объекта		Нежилые помещения	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Передаваемые имущественные права	на ОКС	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	на ЗУ	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право долгосрочной аренды
Условия финансирования		Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата оценки/дата предложения		17 декабря 2025 г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Тип цены		Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Функциональное назначение		Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Характеристики месторасположения					
Адрес (месторасположение объекта)		Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут, Энергостроителей ул, 5 д	Ханты-Мансийский автономный округ — Югра, Сургут, 12-й м-н, улица Бахилова, 2а	Ханты-Мансийский автономный округ — Югра, Сургут, Таёжный, улица Аэрофлотская, 43/1	Ханты-Мансийский автономный округ — Югра, Сургут, Нефтеюганское шоссе, 22
Расположение относительно «красной линии»		первая линия второстепенной улицы	внутриквартально	внутриквартально	первая линия крупной улицы
Физические характеристики объекта капитального строительства					
Площадь общая, в том числе:		2 368,30	2 499,70	2 217,00	1 000,00
подвал		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
цоколь		0,00%	0,00%	0,00%	33,33%
1 этаж		36,01%	50,00%	33,33%	33,33%
2 этаж		31,72%	50,00%	33,33%	33,34%
3 этаж и выше		32,27%	0,00%	33,34%	0,00%
Наличие отдельного входа		имеется	имеется	имеется	имеется
Этаж/этажность		1-3 этажи	2 этажа	3 этажа	2 этажа, цокольный
Тип объекта		встроенное помещение	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Физическое состояние объекта		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Состояние отделки		среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
Тип парковки		организованная	организованная	организованная	организованная
Наличие коммуникаций		все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Наличие движимого имущества		отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Стоимость всего объекта, руб. с учетом НДС		-	120 000 000,00	60 000 000,00	45 300 000,00
Стоимость, руб./кв.м. с учетом НДС		-	48 005,76	27 063,60	45 300,00
Источник информации			https://surgut.domclick.ru/card/sale_free_purpose_2061252706	https://domclick.ru/card/sale_office_2061943976	https://surgut.domclick.ru/card/sale_free_purpose_2061373465
Передаваемые имущественные права	на ОКС	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	на ЗУ	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые имущественные права (ограничения) обременения этих прав					



НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ																																																																																																																																																								
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3																																																																																																																																																						
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	7,00%																																																																																																																																																						
		<p>Корректировка определяется на основании данных издания «Справочник рыночных корректировок» (СРК-2024), Научно-практического центра профессиональной оценки, Москва, 2024 год, под ред. Е.Е. Яскевича. Величина корректировки определялась как среднее значение для офисной недвижимости по городам России (за исключением Москвы и Санкт-Петербурга) в размере $(1,076+1,058+1,072+1,079+1,076)/5 = 1,07$ или 7%.</p> <p>Таблица 24. Средние соотношения между стоимостью коммерческой недвижимости с правами собственности и правами аренды на землю в городах РФ</p>																																																																																																																																																								
Комментарий	<table border="1"> <thead> <tr> <th>№ п/п</th> <th>Город</th> <th>Назначение объекта</th> <th>Расстояние от центра, км.</th> <th>РСсобств/РСаренда</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Москва</td> <td>Торговое</td> <td>до 5</td> <td>1,092</td> </tr> <tr> <td>1.1</td> <td></td> <td>Торговое</td> <td>5-10</td> <td>1,110</td> </tr> <tr> <td>1.2</td> <td></td> <td>Офисное</td> <td>до 3</td> <td>1,116</td> </tr> <tr> <td>1.3</td> <td></td> <td>Офисное</td> <td>5...8</td> <td>1,105</td> </tr> <tr> <td>1.4</td> <td></td> <td>Офисное</td> <td>10...14</td> <td>1,007</td> </tr> <tr> <td>1.5</td> <td></td> <td>Производственно-складское</td> <td>8...12</td> <td>1,062</td> </tr> <tr> <td>1.6</td> <td></td> <td>Производственно-складское</td> <td>12...18</td> <td>1,045</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Екатеринбург</td> <td>Торговое</td> <td>Середина города</td> <td>1,112</td> </tr> <tr> <td>2.1</td> <td></td> <td>Офисное</td> <td>Середина города</td> <td>1,076</td> </tr> <tr> <td>2.2</td> <td></td> <td>Офисно-складское</td> <td>Середина города</td> <td>1,052</td> </tr> <tr> <td>2.3</td> <td></td> <td>Производственно-складское</td> <td>Окраина</td> <td>1,054</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Краснодар</td> <td>Торговое</td> <td>Середина города</td> <td>1,076</td> </tr> <tr> <td>3.1</td> <td></td> <td>Офисное</td> <td>Середина города</td> <td>1,058</td> </tr> <tr> <td>3.2</td> <td></td> <td>Производственно-складское</td> <td>Окраина</td> <td>1,032</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Новосибирск</td> <td>Торговое</td> <td>Середина города</td> <td>1,121</td> </tr> <tr> <td>4.1</td> <td></td> <td>Производственно-складское</td> <td>Середина города</td> <td>1,076</td> </tr> <tr> <td>4.2</td> <td></td> <td>Производственно-складское</td> <td>Окраина</td> <td>1,023</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>Омск</td> <td>Торговое</td> <td>Середина города</td> <td>1,067</td> </tr> <tr> <td>5.1</td> <td></td> <td>Офисное</td> <td>Середина города</td> <td>1,072</td> </tr> <tr> <td>5.2</td> <td></td> <td>Производственно-складское</td> <td>Окраина</td> <td>1,035</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>Ростов на Дону</td> <td>Офисное</td> <td>Середина города</td> <td>1,079</td> </tr> <tr> <td>6.1</td> <td></td> <td>Торговое</td> <td>Середина города</td> <td>1,086</td> </tr> <tr> <td>6.2</td> <td></td> <td>Производственное</td> <td>Окраина</td> <td>1,032</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>Рязань</td> <td>Торговое</td> <td>Середина города</td> <td>1,072</td> </tr> <tr> <td>7.1</td> <td></td> <td>Производственно-складское</td> <td>Окраина</td> <td>1,038</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>Санкт-Петербург</td> <td>Торговое</td> <td>Середина города</td> <td>1,108</td> </tr> <tr> <td>8.1</td> <td></td> <td>Офисное</td> <td>Середина города</td> <td>1,076</td> </tr> <tr> <td>8.2</td> <td></td> <td>Производственное</td> <td>Окраина</td> <td>1,028</td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>Тверь</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				№ п/п	Город	Назначение объекта	Расстояние от центра, км.	РСсобств/РСаренда	1	Москва	Торговое	до 5	1,092	1.1		Торговое	5-10	1,110	1.2		Офисное	до 3	1,116	1.3		Офисное	5...8	1,105	1.4		Офисное	10...14	1,007	1.5		Производственно-складское	8...12	1,062	1.6		Производственно-складское	12...18	1,045	2	Екатеринбург	Торговое	Середина города	1,112	2.1		Офисное	Середина города	1,076	2.2		Офисно-складское	Середина города	1,052	2.3		Производственно-складское	Окраина	1,054	3	Краснодар	Торговое	Середина города	1,076	3.1		Офисное	Середина города	1,058	3.2		Производственно-складское	Окраина	1,032	4	Новосибирск	Торговое	Середина города	1,121	4.1		Производственно-складское	Середина города	1,076	4.2		Производственно-складское	Окраина	1,023	5	Омск	Торговое	Середина города	1,067	5.1		Офисное	Середина города	1,072	5.2		Производственно-складское	Окраина	1,035	6	Ростов на Дону	Офисное	Середина города	1,079	6.1		Торговое	Середина города	1,086	6.2		Производственное	Окраина	1,032	7	Рязань	Торговое	Середина города	1,072	7.1		Производственно-складское	Окраина	1,038	8	Санкт-Петербург	Торговое	Середина города	1,108	8.1		Офисное	Середина города	1,076	8.2		Производственное	Окраина	1,028	9	Тверь			
№ п/п	Город	Назначение объекта	Расстояние от центра, км.	РСсобств/РСаренда																																																																																																																																																						
1	Москва	Торговое	до 5	1,092																																																																																																																																																						
1.1		Торговое	5-10	1,110																																																																																																																																																						
1.2		Офисное	до 3	1,116																																																																																																																																																						
1.3		Офисное	5...8	1,105																																																																																																																																																						
1.4		Офисное	10...14	1,007																																																																																																																																																						
1.5		Производственно-складское	8...12	1,062																																																																																																																																																						
1.6		Производственно-складское	12...18	1,045																																																																																																																																																						
2	Екатеринбург	Торговое	Середина города	1,112																																																																																																																																																						
2.1		Офисное	Середина города	1,076																																																																																																																																																						
2.2		Офисно-складское	Середина города	1,052																																																																																																																																																						
2.3		Производственно-складское	Окраина	1,054																																																																																																																																																						
3	Краснодар	Торговое	Середина города	1,076																																																																																																																																																						
3.1		Офисное	Середина города	1,058																																																																																																																																																						
3.2		Производственно-складское	Окраина	1,032																																																																																																																																																						
4	Новосибирск	Торговое	Середина города	1,121																																																																																																																																																						
4.1		Производственно-складское	Середина города	1,076																																																																																																																																																						
4.2		Производственно-складское	Окраина	1,023																																																																																																																																																						
5	Омск	Торговое	Середина города	1,067																																																																																																																																																						
5.1		Офисное	Середина города	1,072																																																																																																																																																						
5.2		Производственно-складское	Окраина	1,035																																																																																																																																																						
6	Ростов на Дону	Офисное	Середина города	1,079																																																																																																																																																						
6.1		Торговое	Середина города	1,086																																																																																																																																																						
6.2		Производственное	Окраина	1,032																																																																																																																																																						
7	Рязань	Торговое	Середина города	1,072																																																																																																																																																						
7.1		Производственно-складское	Окраина	1,038																																																																																																																																																						
8	Санкт-Петербург	Торговое	Середина города	1,108																																																																																																																																																						
8.1		Офисное	Середина города	1,076																																																																																																																																																						
8.2		Производственное	Окраина	1,028																																																																																																																																																						
9	Тверь																																																																																																																																																									
Скорректированная сто- имость, руб./кв.м. с учетом НДС	-	48 005,76	27 063,60	48 471,00																																																																																																																																																						
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные																																																																																																																																																						
Корректировка на условия финансирования																																																																																																																																																										
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%																																																																																																																																																						
Комментарий	Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка по данному элементу сравнения не требуется																																																																																																																																																									
Скорректированная сто- имость, руб./кв.м. с учетом НДС	-	48 005,76	27 063,60	48 471,00																																																																																																																																																						
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные																																																																																																																																																						
Корректировка на условия продажи																																																																																																																																																										
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%																																																																																																																																																						
Комментарий	Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка по данному элементу сравнения не требуется																																																																																																																																																									



НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ																																							
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3																																					
Скорректированная сто- имость, руб./кв.м. с учетом НДС	-	48 005,76	27 063,60	48 471,00																																					
Дата оценки/дата предложе- ния	17 декабря 2025 г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки																																					
Корректировка на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки)																																									
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%																																					
Комментарий	<i>Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка по данному элементу сравнения не требуется</i>																																								
Скорректированная сто- имость, руб./кв.м. с учетом НДС	-	48 005,76	27 063,60	48 471,00																																					
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения																																					
Корректировка на условия рынка (скидки к ценам предложения)																																									
Величина корректировки	-	-7,00%	-7,00%	-7,00%																																					
Комментарий	<p>Корректировка определяется на основании данных аналитического исследования Ассоциации развития рынка недвижимости НКО СтатРиелт о зависимости этажа расположения на цену предложения (источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimiosti/3927-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimiosti-na-01-10-2025-goda).</p> <p>Корректировка использовалась как среднее значение для торговых объектов (как наиболее близкого сегмента рынка для Объекта оценки) для группы Б: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий</p>																																								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">№</th> <th rowspan="2">Объекты недвижимости</th> <th rowspan="2">Нижняя граница</th> <th rowspan="2">Верхняя граница</th> <th rowspan="2">Среднее значение по РФ¹</th> <th colspan="3">По регионам²</th> </tr> <tr> <th>А</th> <th>Б</th> <th>В</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Торговых помещений и зданий с земельным участком</td> <td>0,92</td> <td>0,96</td> <td>0,94</td> <td>0,95</td> <td>0,94</td> <td>0,93</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком</td> <td>0,87</td> <td>0,96</td> <td>0,93</td> <td>0,94</td> <td>0,93</td> <td>0,91</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Среднее значение по РФ¹</td> <td>0,90</td> <td>0,96</td> <td>0,94</td> <td>0,95</td> <td>0,94</td> <td>0,92</td> </tr> </tbody> </table>						№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²			А	Б	В	1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93	2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,87	0,96	0,93	0,94	0,93	0,91		Среднее значение по РФ ¹	0,90	0,96	0,94	0,95	0,94	0,92
№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²																																				
					А	Б	В																																		
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93																																		
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,87	0,96	0,93	0,94	0,93	0,91																																		
	Среднее значение по РФ ¹	0,90	0,96	0,94	0,95	0,94	0,92																																		
Скорректированная сто- имость, руб./кв.м. с учетом НДС	-	44 645,36	25 169,15	45 078,03																																					
Функциональное назначение	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное																																					
Корректировка на функциональное назначение (использование) объекта																																									
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%																																					
Комментарий	<i>Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка по данному элементу сравнения не требуется</i>																																								
Скорректированная сто- имость, руб./кв.м. с учетом НДС	-	44 645,36	25 169,15	45 078,03																																					
Характеристики месторасположения																																									
Расположение относительно «красной линии»	первая линия второстепенной улицы	внутриквартально	внутриквартально	внутриквартально																																					
Корректировка на месторасположение																																									
Ценовая зона в пределах го- рода	Прочие	Центр деловой активности	Окраина города	Прочие																																					
Коэффициент	0,84	0,94	0,67	0,84																																					



НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ																																			
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3																																	
Величина корректировки на расположение в пределах города	-	-10,64%	25,37%	0,00%																																	
Комментарий		<p>Корректировка определяется на основании данных о зависимости местоположения на цену предложения, представленной в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л.А., 2023 г., стр. 117.</p> <p>Таблица 44. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов по элементу сравнения " Местонахождение в пределах города. Территориальные зоны в пределах города" (Дополнено 29.05.2023 г.)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Отношение удельных цен/арендуемых ставок офисных объектов по районам города по отношению к самому дорогому району</th> <th>Среднее значение</th> <th>Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Удельная цена</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Исторический центр города</td> <td>1,00</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>Центр деловой активности</td> <td>0,94</td> <td>0,83</td> </tr> <tr> <td>Прочие</td> <td>0,84</td> <td>0,73</td> </tr> <tr> <td>Окрайны городов</td> <td>0,67</td> <td>0,54</td> </tr> <tr> <td>Удельная арендная ставка</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Исторический центр города</td> <td>1,00</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>Центр деловой активности</td> <td>0,97</td> <td>0,91</td> </tr> <tr> <td>Прочие</td> <td>0,78</td> <td>0,70</td> </tr> <tr> <td>Окрайны городов</td> <td>0,74</td> <td>0,61</td> </tr> </tbody> </table>	Отношение удельных цен/арендуемых ставок офисных объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	Удельная цена			Исторический центр города	1,00	1,00	Центр деловой активности	0,94	0,83	Прочие	0,84	0,73	Окрайны городов	0,67	0,54	Удельная арендная ставка			Исторический центр города	1,00	1,00	Центр деловой активности	0,97	0,91	Прочие	0,78	0,70	Окрайны городов	0,74	0,61		
Отношение удельных цен/арендуемых ставок офисных объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал																																			
Удельная цена																																					
Исторический центр города	1,00	1,00																																			
Центр деловой активности	0,94	0,83																																			
Прочие	0,84	0,73																																			
Окрайны городов	0,67	0,54																																			
Удельная арендная ставка																																					
Исторический центр города	1,00	1,00																																			
Центр деловой активности	0,97	0,91																																			
Прочие	0,78	0,70																																			
Окрайны городов	0,74	0,61																																			
Коэффициент	0,98	0,95	0,95	1,00																																	
Величина корректировки на расположение относительно первой «красной» линии	-	3,16%	3,16%	-2,00%																																	
Комментарий		<p>Корректировка определяется на основании данных о зависимости от расположения относительно красной линии на цену предложения, представленной в издании "Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости - 2025", подготовленного Автоматизированной финансовой оценочной системой АФОС (https://cepes-invest.com/handbook/comev24/Adjustments-on-the-red-line-oks-2025)</p> <p>Корректировка на красные линии при продаже</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Тип недвижимости</th> <th colspan="3">Корректировка (в долях)</th> </tr> <tr> <th>Нижнее значение</th> <th>Верхнее значение</th> <th>Среднее значение</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Торговые</td> <td>0,88</td> <td>0,95</td> <td>0,92</td> </tr> <tr> <td>Офисные</td> <td>0,95</td> <td>1,00</td> <td>0,98</td> </tr> <tr> <td>Производственные</td> <td>1,00</td> <td>1,00</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>Складские</td> <td>1,00</td> <td>1,00</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>	Тип недвижимости	Корректировка (в долях)			Нижнее значение	Верхнее значение	Среднее значение	Торговые	0,88	0,95	0,92	Офисные	0,95	1,00	0,98	Производственные	1,00	1,00	1,00	Складские	1,00	1,00	1,00												
Тип недвижимости	Корректировка (в долях)																																				
	Нижнее значение	Верхнее значение	Среднее значение																																		
Торговые	0,88	0,95	0,92																																		
Офисные	0,95	1,00	0,98																																		
Производственные	1,00	1,00	1,00																																		
Складские	1,00	1,00	1,00																																		
Величина корректировки на месторасположение как произведение интегральных характеристик	-	-7,82%	29,33%	-2,00%																																	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м. с учетом НДС	-	41 154,09	32 551,26	44 176,47																																	



НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ							
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3					
Корректировки на физические характеристики									
Корректировка на площадь									
Площадь общая	2 368,30	2 499,70	2 217,00	1 000,00					
Величина корректировки	-	0,87%	-1,05%	-12,89%					
Комментарий	<p>Корректировка определяется на основании данных аналитического исследования Ассоциации развития рынка недвижимости НКО СтатРиелт (источник: <a).<="" a="" href="https://statrielt.ru/statistika-rynska/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimiosti/3925-na-masshtab-obshchuyu-ploschad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-10-2025-goda"></p> <p>К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей площадью объекта.</p> <p>Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:</p> $C=b * S^n$ <p>С – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед. / кв.м., S – общая площадь объекта, кв.м., b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка, n – коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.</p> <p>В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов.</p> <p>Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:</p>								
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Назначение зданий и помещений</th> <th>K торм (n)</th> <th>R² коэффициент детерминации</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Общественные здания и помещения</td> <td>- 0,16</td> <td>0,751</td> </tr> </tbody> </table>				Назначение зданий и помещений	K торм (n)	R ² коэффициент детерминации	Общественные здания и помещения	- 0,16
Назначение зданий и помещений	K торм (n)	R ² коэффициент детерминации							
Общественные здания и помещения	- 0,16	0,751							
Скорректированная стоимость, руб./кв.м. с учетом НДС	-	41 512,13	32 209,47	38 482,12					
Наличие отдельного входа	имеется	имеется	имеется	имеется					
Корректировка на наличие отдельного входа									
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%					
Комментарий	Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка по данному элементу сравнения не требуется								
Скорректированная стоимость, руб./кв.м. с учетом НДС	-	41 512,13	32 209,47	38 482,12					
Корректировка на этаж/этажность									
Этаж/этажность	1-3 этажи	2 этажа	3 этажа	2 этажа, цокольный					
Площадь общая, в том числе:	Коэффициент этажа	2 368,30	2 499,70	2 217,00					
подвал	0,870	0,00%	0,00%	0,00%					
цоколь	0,960	0,00%	0,00%	33,33%					
1 этаж	1,000	36,01%	50,00%	33,33%					
2 этаж	1,040	31,72%	50,00%	33,33%					
3 этаж и выше	0,990	32,27%	0,00%	33,34%					
Коэффициент, соответствующий этажу/этажности		1,009	1,020	1,010					
Величина корректировки	-	-1,08%	-0,10%	0,90%					



НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ																						
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3																				
Комментарий	Корректировка определяется на основании данных аналитического исследования Ассоциации развития рынка недвижимости НКО СтатРиелт о зависимости этажа расположения на цену предложения (источник: https://statrielt.ru/statistika-rynska/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3931-na-etazh-raspolozheniya-pomeshchcheniya-na-01-10-2025-goda)																							
	2. Офисных и других общественных помещений:																							
	2.1. Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,79	0,92	0,87																				
	2.2. Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,89	1,01	0,96																				
	2.3. Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,94	1,10	1,04																				
	2.4. Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,88	1,06	0,99																				
Скорректированная стоимость, руб./кв.м. с учетом НДС	-	41 063,80	32 177,26	38 828,46																				
Тип объекта	встроенное помещение	ОС3	ОС3	ОС3																				
Корректировка на тип объекта																								
Величина корректировки	-	-7,00%	-7,00%	-7,00%																				
Комментарий	Корректировка определяется на основании данных аналитического исследования Ассоциации развития рынка недвижимости НКО СтатРиелт о зависимости этажа расположения на цену предложения (источник: https://statrielt.ru/statistika-rynska/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3930-vstroennoe-pristroennoe-pomeshchchenie-otdelno-stoyashchее-zdanie-popravki-na-01-10-2025-goda)	<table border="1"> <tr> <td>Назначение здания, помещения</td> <td>Тип здания</td> <td>Нижняя граница</td> <td>Верхняя граница</td> <td>Среднее значение</td> </tr> <tr> <td>Торговые, офисные и другие общественные здания и помещения (без учета стоимости земельного участка под зданием)</td> <td>Отдельно стоящее здание (далее - ОС3)</td> <td></td> <td></td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Пристроенное здание / ОС3</td> <td>0,92</td> <td>0,99</td> <td>0,96</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Встроенное помещение внутри здания / ОС3</td> <td>0,90</td> <td>0,97</td> <td>0,93</td> </tr> </table>			Назначение здания, помещения	Тип здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение	Торговые, офисные и другие общественные здания и помещения (без учета стоимости земельного участка под зданием)	Отдельно стоящее здание (далее - ОС3)			1,00		Пристроенное здание / ОС3	0,92	0,99	0,96		Встроенное помещение внутри здания / ОС3	0,90	0,97	0,93
Назначение здания, помещения	Тип здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение																				
Торговые, офисные и другие общественные здания и помещения (без учета стоимости земельного участка под зданием)	Отдельно стоящее здание (далее - ОС3)			1,00																				
	Пристроенное здание / ОС3	0,92	0,99	0,96																				
	Встроенное помещение внутри здания / ОС3	0,90	0,97	0,93																				
Скорректированная стоимость, руб./кв.м. с учетом НДС	-	38 189,33	29 924,85	36 110,47																				
Физическое состояние объекта	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее																				
Корректировка на физическое состояние																								
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%																				
Комментарий	Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка по данному элементу сравнения не требуется																							
Скорректированная стоимость, руб./кв.м. с учетом НДС	-	38 189,33	29 924,85	36 110,47																				
Состояние отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние																				
Корректировка на состояние отделки																								
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%																				
Комментарий	Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка по данному элементу сравнения не требуется																							
Скорректированная стоимость, руб./кв.м. с учетом НДС	-	38 189,33	29 924,85	36 110,47																				



НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ		
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3
Тип парковки	организованная	организованная	организованная	организованная
Корректировка на тип парковки				
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	<i>Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка по данному элементу сравнения не требуется</i>			
Скорректированная стои- мость, руб./кв.м. с учетом НДС	-	32 332,25	28 223,78	31 220,44
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Корректировка на наличие коммуникаций				
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	<i>Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка по данному элементу сравнения не требуется</i>			
Скорректированная стои- мость, руб./кв.м. с учетом НДС	-	38 189,33	29 924,85	36 110,47
Наличие движимого имуще- ства	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Корректировка на наличие движимого имущества				
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	<i>Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка по данному элементу сравнения не требуется</i>			
Скорректированная стои- мость, руб./кв.м. с учетом НДС	-	38 189,33	29 924,85	36 110,47
Коэффициент вариации		12,37%		
Комментарий	<p>Для определения возможности включения сопоставимых объектов в выборку объектов-аналогов, которая отвечала бы требованиям репрезентативности, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации по формуле:</p> $V = \frac{\sigma}{\bar{X}} \cdot 100$ <p>, где</p> <p>σ – среднеквадратическое отклонение по выборке; x - среднеарифметическое значение разброса значений.</p> <p>В статистике принято, что, если коэффициент вариации:</p> <ul style="list-style-type: none"> - меньше 10%, то степень рассеивания данных считается незначительной, - от 10% до 20% - средней, - больше 20% и меньше или равно 33% - значительной, <p>Значение коэффициента вариации не превышает 33%, то совокупность считается однородной, если больше 33%, то – неоднородной.</p>			
Сумма корректировок по аналогам, коэфф.	-	9,77%	30,48%	22,79%
Нормированный удельный вес аналога, коэфф.	-	10,23541	3,28084	4,38789
Сумма нормированных удельных весов, коэфф.		17,90414		
Удельный вес аналога, %	-	57,168%	18,324%	24,508%
Скорректированная (зве- щенная) стоимость, руб./кв.м. с учетом НДС	-	21 832,08	5 483,43	8 849,95



НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ		
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3
Скорректированная стои- мость, руб./кв.м. с учетом НДС		36 165		
Скорректированная стои- мость Объекта оценки, руб. с учетом НДС		85 649 570		
Скорректированная стои- мость Объекта оценки, руб. без учета НДС		71 374 642		

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



14. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

14.1 Общие положения оценки

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

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

$$V = \frac{NOI}{R_{cap}},$$

где:

V – стоимость единого объекта недвижимости;

NOI – ежегодный чистый операционный доход, приносимый Объектом оценки;

R – ставка капитализации.

Расчеты по методу прямой капитализации включают определение:

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

14.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА

Общие положения

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

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

Поскольку основным спросом на рынке коммерческой недвижимости офисного назначения пользуются небольшие блоки площадью 100-300 кв.м., включающие в себя помимо основных площадей (кабинетов) еще и вспомогательные (коридоры, санузлы и пр.), в рамках настоящего Отчета



величина арендопригодной площади определялась на основании среднерыночного значения коэффициента арендопригодной площади по данным Ассоциации развития рынка недвижимости НКО СтатРиелт⁹, представленного на рисунке ниже:

№	Назначение и классы качества зданий и помещений коммерческого назначения	Коридорный коэффициент			Коэффициент арендопригодной площади		
		нижняя граница	верхняя границы	Среднее значение	нижняя граница	верхняя границы	Среднее значение
1.	Здания, построенные до 1992 года						
1.1.	Здания и встроенные помещения розничной торговли	1,08	1,15	1,12	0,87	0,93	0,89
1.2.	Административные и др. общественные здания и встроенные помещения	1,15	1,26	1,21	0,78	0,87	0,83
1.3.	Складские здания и блоки	1,03	1,10	1,07	0,90	0,97	0,93
1.4.	Производственные здания и блоки	1,04	1,17	1,11	0,84	0,95	0,90

Рисунок 16 – Величина коэффициента арендопригодной площади

Таким образом, величина арендопригодной площади Объекта оценки составит $2\ 368,30 * 0,83 = 1\ 695,69$ кв.м.

14.2.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ

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

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

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

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

По итогам первого этапа Оценщиком представлена выборка сопоставимых по базовым ценообразующим факторам (т.е. относимых к тому же сегменту рынка) объектов, по которым известна их ценовая информация, цены предложений или сделок. Данная выборка представлена в раз-

⁹ Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynska/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3928-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigodnoj-ploshchadi-na-01-10-2025-goda>



деле 11.3.3 (Таблица 20. – Локальный рынок аренды объектов коммерческого (офисного) назначения).

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

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

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

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

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

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

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

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

После проведенного отбора аналогов, Оценщик пришел к выводу, что для расчета величины арендной платы в качестве аналогов могут выступать объекты №№ 3,5,6, сведения о которых приведены в Разделе 11.3.3 (Таблица 20. – Локальный рынок аренды объектов коммерческого (офисного) назначения).



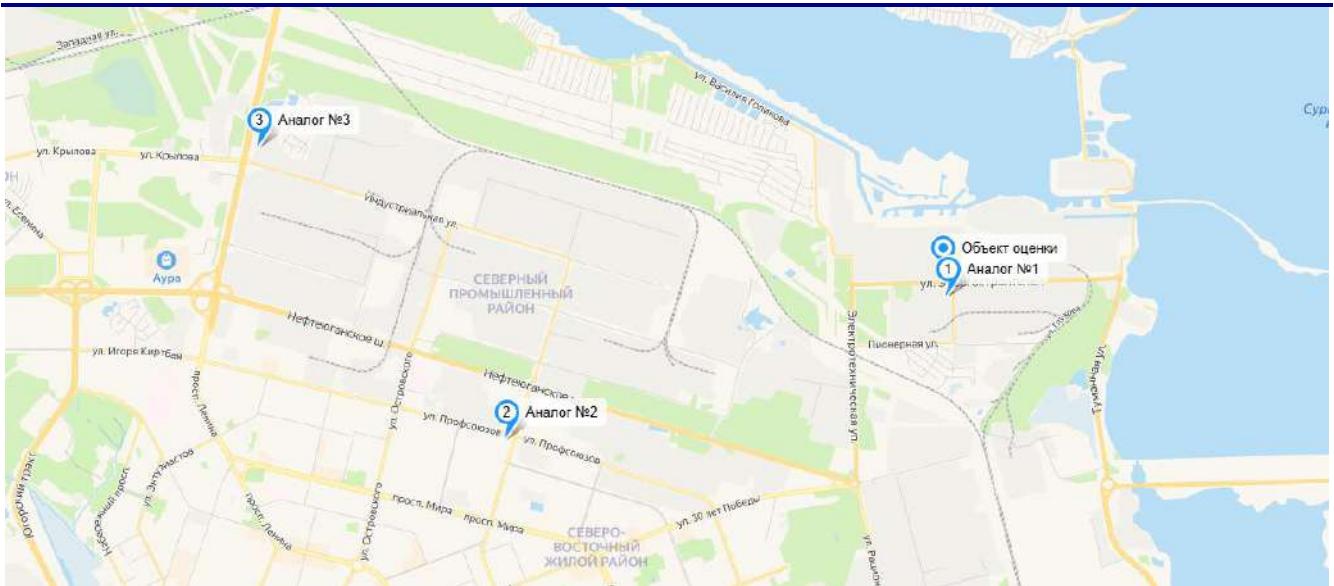


Рисунок 17. – Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте г. Сургута

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

Выбор единиц сравнения

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

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

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



Таблица 23. – Расчет рыночной арендной платы объекта оценки сравнительным подходом

НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ		
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3
Наименование объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Передаваемые имуществен- ные права, ограничения (обременения) этих прав	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата оценки/дата предложе- ния	17 декабря 2025 г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Функциональное назначение	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Характеристики месторасположения				
Адрес (месторасположение объекта)	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут, Энергостроителей ул, 5 д	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Энергостроителей, 4	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 16А, ул. Профсоюзов, 56	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО — Югра, Сургут, Индустриальная ул., д. 1
Расположение относительно «красной линии»	первая линия второстепенной улицы	первая линия второстепенной улицы	первая линия крупной улицы	внутриквартально
Физические характеристики объекта капитального строительства				
Площадь арендопригодная, кв.м	2 368,30	1 420,00	396,00	537,50
подвал	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
цоколь	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
1 этаж	36,01%	0,00%	100,00%	0,00%
2 этаж	31,72%	0,00%	0,00%	0,00%
3 этаж и выше	32,27%	100,00%	0,00%	100,00%
Наличие отдельного входа	имеется	отсутствует	имеется	отсутствует
Этаж/этажность	1-3 этажи	4 этаж	1 этаж	4 этаж
Физическое состояние обь- екта	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Состояние отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
Тип парковки	организованная	организованная	организованная	организованная
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Состав арендной ставки в объявлении	без учёта КУ	с учётом ЭР и КУ	без учёта ЭР и КУ	без учёта КУ
Запрашиваемая арендная ставка, руб./кв.м./год с уче- том НДС		816 500,00	200 000,00	295 625,00
Запрашиваемая арендная ставка, руб./кв.м./год с уче- том НДС	-	6 900,00	6 060,61	6 600,00
Источник информации		https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeshchenie_ot_18_do_1420_m_415762780	https://surgut.cian.ru/rent/commercial/253293830/	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_537.5_m_7352303207



НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ																																						
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3																																				
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды																																				
Корректировка на передаваемые имущественные права (ограничения) обременения этих прав																																								
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%																																				
Комментарий	Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка по данному элементу сравнения не требуется																																							
Скорректированная стоимость, руб./кв.м./год с учетом НДС	-	6 900,00	6 060,61	6 600,00																																				
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные																																				
Корректировка на условия финансирования																																								
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%																																				
Комментарий	Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка по данному элементу сравнения не требуется																																							
Скорректированная стоимость, руб./кв.м./год с учетом НДС	-	6 900,00	6 060,61	6 600,00																																				
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные																																				
Корректировка на условия продажи																																								
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%																																				
Комментарий	Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка по данному элементу сравнения не требуется																																							
Скорректированная стоимость, руб./кв.м./год с учетом НДС	-	6 900,00	6 060,61	6 600,00																																				
Дата оценки/дата предложения	17 декабря 2025 г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки																																				
Корректировка на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки)																																								
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%																																				
Комментарий	Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка по данному элементу сравнения не требуется																																							
Скорректированная стоимость, руб./кв.м./год с учетом НДС	-	6 900,00	6 060,61	6 600,00																																				
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения																																				
Корректировка на условия рынка (скидки к ценам предложения)																																								
Величина корректировки	-	-6,00%	-6,00%	-6,00%																																				
Комментарий	Корректировка определяется на основании данных аналитического исследования Ассоциации развития рынка недвижимости НКО СтатРиелт о зависимости этажа расположения на цену предложения (источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3927-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2025-goda). Корректировка использовалась как среднее значение для торговых объектов (как наиболее близкого сегмента рынка для Объекта оценки) для группы Б: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий.																																							
	<table border="1"> <tr> <td></td> <td>Б. При аренде объектов</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>0,00</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>Торговых помещений и зданий с земельным участком</td> <td></td> <td>0,91</td> <td>0,97</td> <td>0,95</td> <td>0,95</td> <td>0,95</td> <td>0,94</td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>Офисных и других общественных помещений и зданий</td> <td></td> <td>0,91</td> <td>0,96</td> <td>0,94</td> <td>0,95</td> <td>0,94</td> <td>0,93</td> </tr> <tr> <td>10</td> <td>Складов</td> <td></td> <td>0,90</td> <td>0,97</td> <td>0,95</td> <td>0,95</td> <td>0,95</td> <td>0,94</td> </tr> </table>					Б. При аренде объектов				0,00				8	Торговых помещений и зданий с земельным участком		0,91	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94	9	Офисных и других общественных помещений и зданий		0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93	10	Складов		0,90	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94
	Б. При аренде объектов				0,00																																			
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком		0,91	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94																																
9	Офисных и других общественных помещений и зданий		0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93																																
10	Складов		0,90	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94																																



НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ																																			
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3																																	
Скорректированная сто- имость, руб./кв.м./год с учес- том НДС	-	6 486,00	5 696,97	6 204,00																																	
Функциональное назначение	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное																																	
Корректировка на функциональное назначение (использование) объекта																																					
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%																																	
Комментарий	<i>Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка по данному элементу сравнения не требуется</i>																																				
Скорректированная сто- имость, руб./кв.м./год с учес- том НДС	-	6 486,00	5 696,97	6 204,00																																	
Характеристики месторасположения																																					
Ценовая зона в пределах го- рода	Прочие	Прочие	Прочие	Окраина города																																	
Корректировка на месторасположение в пределах города																																					
Коэффициент	0,78	0,78	0,78	0,74																																	
Величина корректировки на расположение в пределах го- рода	-	0,00%	0,00%	5,41%																																	
Комментарий	<p>Корректировка определяется на основании данных о зависимости местоположения на цену предложения, представленной в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л.А., 2023 г., стр. 117.</p> <p>Таблица 44. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города. Территориальные зоны в пределах города" (Дополнено 29.05.2023 г.)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Отношение удельных цен/арендуемых ставок офисных объектов по районам города по отношению к самому дорогому району</th> <th>Среднее значение</th> <th>Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Удельная цена</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Исторический центр города</td> <td>1,00</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>Центр деловой активности</td> <td>0,94</td> <td>0,83</td> </tr> <tr> <td>Прочие</td> <td>0,84</td> <td>0,73</td> </tr> <tr> <td>Окраины городов</td> <td>0,67</td> <td>0,54</td> </tr> <tr> <td>Удельная арендная ставка</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Исторический центр города</td> <td>1,00</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>Центр деловой активности</td> <td>0,97</td> <td>0,91</td> </tr> <tr> <td>Прочие</td> <td>0,78</td> <td>0,70</td> </tr> <tr> <td>Окраины городов</td> <td>0,74</td> <td>0,61</td> </tr> </tbody> </table>				Отношение удельных цен/арендуемых ставок офисных объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	Удельная цена			Исторический центр города	1,00	1,00	Центр деловой активности	0,94	0,83	Прочие	0,84	0,73	Окраины городов	0,67	0,54	Удельная арендная ставка			Исторический центр города	1,00	1,00	Центр деловой активности	0,97	0,91	Прочие	0,78	0,70	Окраины городов	0,74	0,61
Отношение удельных цен/арендуемых ставок офисных объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал																																			
Удельная цена																																					
Исторический центр города	1,00	1,00																																			
Центр деловой активности	0,94	0,83																																			
Прочие	0,84	0,73																																			
Окраины городов	0,67	0,54																																			
Удельная арендная ставка																																					
Исторический центр города	1,00	1,00																																			
Центр деловой активности	0,97	0,91																																			
Прочие	0,78	0,70																																			
Окраины городов	0,74	0,61																																			
Расположение относительно «красной линии»	первая линия второстепенной улицы	первая линия второстепенной улицы	первая линия крупной улицы	внутриквартально																																	
Корректировка на месторасположение относительно красной линии																																					
Коэффициент	0,98	0,98	1,00	0,96																																	
Величина корректировки на расположение относительно первой «красной» линии	-	0,00%	-2,00%	2,08%																																	



НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ																									
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3																							
Комментарий	<p>Корректировка определяется на основании данных о зависимости от расположения относительно красной линии на цену предложения, представленной в издании "Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости - 2025", подготовленного Автоматизированной финансовой оценочной системой АФОС (https://cepes-invest.com/handbook/comev25/Adjustments-on-the-red-line-oks-2025)</p> <p style="text-align: center;">Корректировка на красные линии при аренде</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Тип недвижимости</th> <th colspan="3">Корректировка (в долях)</th> </tr> <tr> <th>Нижнее значение</th> <th>Верхнее значение</th> <th>Среднее значение</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Торговые</td> <td>0.88</td> <td>0.92</td> <td>0.90</td> </tr> <tr> <td>Офисные</td> <td>0.96</td> <td>1.00</td> <td>0.98</td> </tr> <tr> <td>Производственные</td> <td>0.98</td> <td>1.00</td> <td>0.99</td> </tr> <tr> <td>Складские</td> <td>0.98</td> <td>1.00</td> <td>0.99</td> </tr> </tbody> </table>				Тип недвижимости	Корректировка (в долях)			Нижнее значение	Верхнее значение	Среднее значение	Торговые	0.88	0.92	0.90	Офисные	0.96	1.00	0.98	Производственные	0.98	1.00	0.99	Складские	0.98	1.00	0.99
Тип недвижимости	Корректировка (в долях)																										
	Нижнее значение	Верхнее значение	Среднее значение																								
Торговые	0.88	0.92	0.90																								
Офисные	0.96	1.00	0.98																								
Производственные	0.98	1.00	0.99																								
Складские	0.98	1.00	0.99																								
Величина корректировки на месторасположение как произведение интегральных характеристик	-	0,00%	-2,00%	7,60%																							
Скорректированная стоимость, руб./кв.м./год с учетом НДС	-	6 486,00	5 583,03	6 675,50																							
Корректировки на физические характеристики																											
Корректировка на площадь																											
Площадь, кв.м	2 368,30	1 420,00	396,00	537,50																							
Величина корректировки	-	-7,86%	-24,89%	-21,12%																							
Комментарий	<p>Корректировка определяется на основании данных аналитического исследования Ассоциации развития рынка недвижимости НКО СтатРейт (источник: https://statrielt.ru/statistika-rynska/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3925-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-10-2025-goda).</p> <p>К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей площадью объекта.</p> <p>Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:</p> $C=b \cdot S^n$ <p>С – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед. / кв.м., S – общая площадь объекта, кв.м., b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка, n – коэффициент торможения – степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.</p> <p>В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов.</p> <p>Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>Назначение зданий и помещений</th> <th>К торм (n)</th> <th>R² коэффициент детерминации</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Общественные здания и помещения</td> <td>- 0,16</td> <td>0,751</td> </tr> </tbody> </table>				Назначение зданий и помещений	К торм (n)	R ² коэффициент детерминации	Общественные здания и помещения	- 0,16	0,751																	
Назначение зданий и помещений	К торм (n)	R ² коэффициент детерминации																									
Общественные здания и помещения	- 0,16	0,751																									
Скорректированная стоимость, руб./кв.м./год с учетом НДС	-	5 976,20	4 193,41	5 265,63																							
Наличие отдельного входа	имеется	отсутствует	имеется	отсутствует																							



НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ																			
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3																	
Корректировка на наличие отдельного входа																					
Коэффициент по Справочнику	1,12	1,00	1,12	1,00																	
Величина корректировки	-	12,00%	0,00%	12,00%																	
Комментарий	<p>Корректировка определяется на основании данных о зависимости наличия отдельного входа на цену предложения, представленной в издании «Сборник рыночных корректировок и данных, подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости», №24, по состоянию на 01.07.2025 г. (для даты оценки недвижимости в пределах второго полугодия 2025 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 24/2-2025Н), территория: Ханты-Мансийский АО - Югра.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2" style="width: 30%;">НАЛИЧИЕ ОТДЕЛЬНОГО ВХОДА</th> <th rowspan="2" style="width: 40%;">Активный и неактивный рынок (Рыночные данные)</th> <th rowspan="2" style="width: 15%;">Среднее значение</th> <th colspan="2" style="width: 15%;">Доверительный интервал</th> </tr> <tr> <th style="width: 7.5%;">Мин</th> <th style="width: 7.5%;">Макс</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">Аренда или продажа</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - Отдельный вход к цене такого же объекта со значением элемента сравнения - Общий вход</td><td style="text-align: center;">1.12</td><td style="text-align: center;">1.00</td><td style="text-align: center;">1.20</td></tr> </tbody> </table>				НАЛИЧИЕ ОТДЕЛЬНОГО ВХОДА	Активный и неактивный рынок (Рыночные данные)	Среднее значение	Доверительный интервал		Мин	Макс	Аренда или продажа					Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - Отдельный вход к цене такого же объекта со значением элемента сравнения - Общий вход		1.12	1.00	1.20
НАЛИЧИЕ ОТДЕЛЬНОГО ВХОДА	Активный и неактивный рынок (Рыночные данные)	Среднее значение	Доверительный интервал																		
			Мин	Макс																	
Аренда или продажа																					
Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - Отдельный вход к цене такого же объекта со значением элемента сравнения - Общий вход		1.12	1.00	1.20																	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м. с учетом НДС	-	6 693,34	4 193,41	5 897,51																	
Корректировка на этаж/этажность																					
Этаж/этажность	1-3 этажи	4 этаж	1 этаж	4 этаж																	
Площадь арендопригодная, в том числе:	Коэффициент этажа	2 368,30	1 420,00	396,00																	
подвал	0,900	0,00%	0,00%	0,00%																	
цоколь	0,900	0,00%	0,00%	0,00%																	
1 этаж	1,000	36,01%	0,00%	100,00%																	
2 этаж	1,030	31,72%	0,00%	0,00%																	
3 этаж и выше	0,990	32,27%	100,00%	0,00%																	
Коэффициент, соответствующий этажу/этажности		1,006	0,990	1,000																	
Величина корректировки	-	1,62%	0,60%	1,62%																	
Комментарий	<p>Корректировка определяется на основании данных аналитического исследования Ассоциации развития рынка недвижимости НКО СтатРиелт о зависимости этажа расположения на цену предложения (источник: https://statrielt.ru/statistika-ryntka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimiosti/3931-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-na-01-10-2025-goda)</p>																				



НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ		
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3
		2.	Офисных и других общественных помещений:	
		2.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,83 0,95 0,90
		2.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,94 1,09 1,03
		2.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,89 1,07 0,99
Скорректированная стоимость, руб./кв.м./год с учётом НДС	-	6 801,77	4 218,57	5 993,05
Физическое состояние объекта	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка на физическое состояние				
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка по данному элементу сравнения не требуется			
Скорректированная стоимость, руб./кв.м./год с учётом НДС	-	6 801,77	4 218,57	5 993,05
Состояние отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
Корректировка на состояние отделки				
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка по данному элементу сравнения не требуется			
Скорректированная стоимость, руб./кв.м./год с учётом НДС	-	6 801,77	4 218,57	5 993,05
Тип парковки	организованная	организованная	организованная	организованная
Корректировка на тип парковки				
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка по данному элементу сравнения не требуется			
Скорректированная стоимость, руб./кв.м./год с учётом НДС	-	6 801,77	4 218,57	5 993,05
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Корректировка на наличие коммуникаций				
Величина корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%
Комментарий	Объект Исследования и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка по данному элементу сравнения не требуется			
Скорректированная стоимость, руб./кв.м./год с учётом НДС	-	6 801,77	4 218,57	5 993,05
Состав арендной ставки в объявлении	без учёта КУ	с учётом ЭР и КУ	без учёта ЭР и КУ	без учёта КУ
Корректировка на состав арендной ставки				
Величина корректировки	-	-14,30%	22,30%	0,00%



НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ			
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3	
		Корректировка определяется на основании данных издания «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости», под ред. Лейфера Л.А., 2024 г.			
Комментарий		Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
		Коммунальные платежи			
		Электричество	6,5%	5,7%	7,3%
		Водоснабжение и канализация	2,8%	2,1%	3,4%
		Отопление	5,0%	4,2%	5,8%
		Итого коммунальные платежи	14,3%	12,0%	16,5%
		Эксплуатационные платежи			
		Уборка внутренних помещений	3,1%	2,3%	3,9%
		Интернет и средства связи	2,0%	1,5%	2,4%
		Охрана и обеспечение безопасности	2,5%	2,1%	2,9%
Скорректированная сто- имость, руб./кв.м./год с учес- том НДС		Текущий (мелкий) ремонт	2,7%	2,3%	3,1%
		Содержание территории и вывоз мусора	1,9%	1,5%	2,3%
		Управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.)	3,3%	2,5%	4,1%
		Итого эксплуатационные платежи	15,6%	12,4%	18,8%
		Прочие расходы			
		Прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т. д.)	9,6%	8,2%	11,0%
		5 829,12	5 159,31	5 993,05	
		7,80%			
		Для определения возможности включения сопоставимых объектов в выборку объектов-аналогов, которая отвечала бы требованиям репрезентативности, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации по формуле:			
Комментарий		$V = \frac{\sigma}{\bar{X}} \cdot 100$			где
		σ – среднеквадратическое отклонение по выборке;			
		\bar{X} - среднеарифметическое значение разброса значений.			
		В статистике принято, что, если коэффициент вариации:			
		- меньше 10%, то степень рассеивания данных считается незначительной,			
		- от 10% до 20% - средней,			
		- больше 20% и меньше или равно 33% - значительной,			
		Значение коэффициента вариации не превышает 33%, то совокупность считается однородной, если больше 33%, то – неоднородной.			
		Сумма корректировок по аналогам, коэф.	-	35,78%	49,79%
					42,34%



НАИМЕНОВАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ / ПОПРАВКИ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ		
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3
Нормированный удельный вес аналога, коэфф.	-	2,79486	2,00844	2,36183
Сумма нормированных удельных весов, коэфф.		7,16513		
Удельный вес аналога, %	-	39,006%	28,031%	32,963%
Скорректированная (взвешенная) стоимость, руб./кв.м./год	-	2 273,71	1 446,21	1 975,49
Рыночная арендная ставка, руб./кв.м./год с учётом НДС за арендопригодные площади		5 695		

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

Таблица 24. – Расчет корректировки на состав арендной ставки

Наименование объекта	-	АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3
Состав арендной ставки, в том числе:	без учёта КУ	с учётом ЭР и КУ	с учётом ЭР и КУ	без учёта КУ
чистая арендная ставка (без учёта эксплуатационных расходов и коммунальных платежей)	70,10%	70,10%	70,10%	70,10%
Эксплуатационные расходы	да	да	да	да
Доля эксплуатационных расходов	15,60%	15,60%	15,60%	15,60%
Коммунальные расходы	нет	да	да	нет
Доля коммунальных расходов	0,00%	14,30%	14,30%	0,00%
% арендной ставки от валовой арендной ставки	85,70%	100,00%	100,00%	85,70%
Корректировка для приведения валовой арендной ставки к чистой арендной ставке	-	0,857	0,857	1,000
Корректировка для приведения валовой арендной ставки к чистой арендной ставке, %		-14,30%	22,30%	0,00%



14.3 РАСЧЕТ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА

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

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

Расчет потенциального валового дохода приведен в таблице:

Таблица 25. – Расчет потенциального валового дохода

Наименование показателя	Ед. изм.	Значение
Арендопригодная площадь помещений	кв.м.	1 965,69
Рыночная ставка арендной платы без учета типовых расходов арендатора	руб./ кв.м. в год с учетом НДС	5 695
Потенциальный валовой доход	руб./год с учетом НДС	11 194 605

14.4 РАСЧЕТ ДЕЙСТВИТЕЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА

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

Действительный валовой доход рассчитывается по формуле:

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

Размер вакантности принят по данным аналитического исследования Ассоциации развития рынка недвижимости НКО СтатРиелт о зависимости этажа расположения на цену предложения (источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3935-effektivnost-zapolnyaemost-arendoprigodnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij-na-01-10-2025-goda>).

Таблица 26. – Процент недозагрузки

По опросу участников рынка (арендодателей и их представителей), пользователей сайта Statrielt, на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,81	0,96	0,89
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,64	0,86	0,76
3	Складские помещения и здания	0,88	0,96	0,93
4	Производственные помещения и здания	0,71	0,94	0,86

* - нижняя граница – для объектов большой площади, для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки;

Величина действительного валового дохода приведена в расчетной таблице.

Таблица 27. – Расчет действительного валового дохода

Наименование показателя	Ед. изм.	Значение
Потенциальный валовой доход	руб./год	11 194 605
Потери от недоиспользования и несвоевременного получения платежей	%	14,00%
Потери от недоиспользования и несвоевременного получения платежей	руб./год	1 567 245
Действительный (эффективный) валовой доход	руб./год	9 627 360



14.5 РАСЧЕТ ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДОВ

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

Согласно данным Ассоциации развития рынка недвижимости НКО СтатРиелт¹⁰, показатель процента операционных расходов собственника принят на среднем уровне в размере 25,00% от ДВД как для офисных и других общественных помещений и зданий.

Таблица 28. – Операционные расходы

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

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,15	0,33	0,25
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,12	0,35	0,25
3	Складские помещения и здания	0,04	0,24	0,18
4	Производственные помещения и здания	0,06	0,28	0,21

14.6 СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ И РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

В рамках настоящего Отчета об оценке ставка капитализации принята по данным аналитического исследования Ассоциации развития рынка недвижимости НКО СтатРиелт о зависимости этажа расположения на цену предложения (источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynska/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3938-koeffitsienty-kapitalizatsii-objektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2025-goda>) в размере 10,00% как минимальное значение указанного диапазона.

Таблица 29. – Ставка капитализации

Итоги расчетов Statrielt на основе рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А) в отличном или очень хорошем тех состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D) в удовлетворительном тех состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,08	0,11
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,10	0,13
3	Складские помещения и здания	0,10	0,12
4	Производственные помещения и здания	0,14	0,17

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

Таблица 30. – Расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

НАИМЕНОВАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЯ	ЕДИНИЦЫ ИЗМЕРЕНИЯ	ОБОСНОВАНИЕ РАСЧЕТОВ	РАСЧЕТ
Арендопригодная площадь	кв.м.		1 965,69
Рыночная арендная ставка, руб./кв.м./год за арендопригодные площади	руб./кв.м/год с учетом НДС	Расчет оценщика	5 695

¹⁰ Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynska/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3937-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-10-2025-goda>.



НАИМЕНОВАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЯ	ЕДИНИЦЫ ИЗМЕРЕНИЯ	ОБОСНОВАНИЕ РАСЧЕТОВ	РАСЧЕТ
Потенциальный валовой доход (ПВД)	руб. с учетом НДС	1965,69*5695	11 194 605
Процент недозагрузки при сдаче в аренду	%	https://statrielt.ru/statistika-rynska/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3935-effektivnost-zapolnyaemost-arendoprigodnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-10-2025-goda	14,00%
	руб. с учетом НДС	11194605*0,14	1 567 245
Эффективный валовой доход (ЭВД)	руб. с учетом НДС	11194605-1567245	9 627 360
Операционные расходы (OP)	%	https://statrielt.ru/statistika-rynska/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3937-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-10-2025-goda	25,00%
	руб. с учетом НДС	11194605*0,25	2 406 840
Чистый операционный доход ЕОН (ЧОД (NOI))	руб./год с учетом НДС	9627360-2406840	7 220 520
Ставка капитализации	%	https://statrielt.ru/statistika-rynska/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3938-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2025-goda	10,00%
Рыночная стоимость Объекта оценки	руб. с учетом НДС	7220520/0,1	72 205 200
Рыночная стоимость Объекта оценки	руб. без учета НДС		60 171 000



15. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПРИМЕНЕНИЯ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

15.1 АНАЛИЗ ДОСТОИНСТВ И НЕДОСТАТКОВ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

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

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

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

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

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

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

Сравнительный подход

Сравнительный подход в данном случае дает наиболее точную оценку стоимости. Основываясь на достаточном количестве и достоверности информации по аналогичным сделкам купли-продажи и предложениям по продаже, можно сделать реальный вывод о величине стоимости. Сравнительному подходу присваивается весовой коэффициент 0,571.

Доходный подход

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



Доходному подходу присваивается весовой коэффициент 0,429.

Расчетные формулы для определения величины интервала для согласованной оценки.

1. a (a_{min} ; a_{max}) – оценка, полученная в рамках первого подхода (метода), и интервал неопределенности, ассоциируемый с первым подходом.

2. $\Delta a = (a_{max} - a_{min}) / 2$ – полуширина интервала неопределенности для первой оценки.

3. b (b_{min} ; b_{max}) – оценка, полученная в рамках второго подхода (метода), и интервал неопределенности, ассоциируемый со вторым подходом.

4. $\Delta b = (b_{max} - b_{min}) / 2$ – полуширина интервала неопределенности для второй оценки.

5. c (c_{min} ; c_{max}) – оценка, полученная в результате согласования двух оценок, и интервал неопределенности, ассоциируемый с согласованной оценкой.

6. $\Delta c = (c_{max} - c_{min}) / 2$ – полуширина интервала неопределенности для согласованной оценки.

В соответствии с общепринятыми правилами согласованная оценка рассчитывается по формуле:

$c = ka + kb \times b$, где:

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

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

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

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

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

Таблица 32. – Значения полуширины интервала неопределенности расчета рыночной стоимости в рамках доходного подхода на активном рынке

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

Таблица 33. – Границы интервала, в которых может находиться рыночная стоимость

Параметр	Подход к оценке		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Результат расчета, руб.	Не применился	71 374 642	68 485 765
Развитость рынка		Активный	
Назначение оцениваемого объекта		Офисы класса А, В	
Значения полуширины интервала неопределенности, ± %	-	9,5	13
Нижняя граница диапазона стоимости, руб.	-	59 644 787	59 582 616
Верхняя граница диапазона стоимости, руб.	-	72 166 897	77 388 914



Таблица 34. – Расчет итоговой стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя объекты оценки с кадастровыми номерами 86:10:0101212:1200, 86:10:0101212:1201 и 86:10:0101212:1202

Наименование	Результаты расчетов рыночной стоимости объекта оценки по подходам, руб.						Итоговая рыночная стоимость, руб.
	Затратный подход	Коэффициент весомости по затратному подходу	Сравнительный подход	Коэффициент весомости по сравнительному подходу	Доходный подход	Коэффициент весомости по доходному подходу	
Единый объект недвижимости, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут, Энергостроителей ул, 5 д	Не использовался	0	71 374 642	0,669	68 485 765	0,331	66 568 280

Таблица 35. – Расчет итоговой стоимости объектов оценки с кадастровыми номерами 86:10:0101212:1200, 86:10:0101212:1201 и 86:10:0101212:1202

Кадастровый номер	Назначение	Этаж расположения	Общая площадь, кв.м	Доля в общей площади	Кор-ка на этаж расположения ¹¹	Кор-ка на общую площадь ¹²	Доля в общей площади с учетом корректировок	Рыночная стоимость объекта оценки, без НДС
86:10:0101212:1200	офисное	1 этаж	852,9	0,3601	0,9911	1,1775	0,3524	23 458 662
86:10:0101212:1201	офисное	2 этаж	751,3	0,3172	1,0307	1,2017	0,3295	21 934 248
86:10:0101212:1202	офисное	3 этаж	764,1	0,3226	0,9812	1,1984	0,3181	21 175 370

¹¹ Величина поправки определена в соответствии с источником, отраженным в расчетной таблице в разделе 13.1.2 настоящего Отчета.

¹² Величина поправки определена в соответствии с источником, отраженным в расчетной таблице в разделе 13.1.2 настоящего Отчета.



Таблица 36. – Расчет границы интервала, в которых может находиться рыночная стоимость

Показатель	Нежилые помещения общей площадью 2 368,3 кв.м. (кадастровые номера 86:10:0101212:1200, 86:10:0101212:1201, 86:10:0101212:1202), расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5
Значение полуширины интервала неопределенности для согласованной стоимости оцениваемого объекта, руб.	5 123 723
Нижняя граница диапазона согласованной стоимости, руб.	61 444 557
Верхняя граница диапазона согласованной стоимости, руб.	71 692 003



16. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Таблица 37. – Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки

Наименование	Рыночная стои- мость, руб. без учета НДС
Нежилые помещения общей площадью 2 368,3 кв.м. (кадастровые номера 86:10:0101212:1200, 86:10:0101212:1201, 86:10:0101212:1202), расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5	66 568 280
В том числе:	
помещение площадью 852,90 кв.м, первый этаж, кадастровый номер 86:10:0101212:1200	23 458 662
помещение площадью 751,30 кв.м, второй этаж, кадастровый номер 86:10:0101212:1201	21 934 248
помещение площадью 764,10 кв.м, третий этаж, кадастровый номер 86:10:0101212:1202	21 175 370

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

66 568 280 (Шестьдесят шесть миллионов пятьсот шестьдесят восемь тысяч двести восемьдесят) рублей, без учета НДС

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

61 444 557 руб. – 71 692 003 руб. без учета НДС

Оценщик 1 категории



A.V. Погорелова

Заместитель генерального директора



O.A. Полягалова



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

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

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



18. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Понятие части объекта недвижимости (части объекта оценки).

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



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

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

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

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

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

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

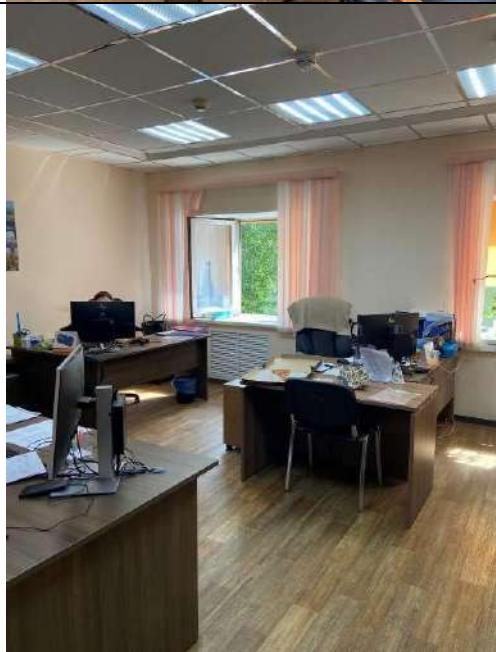


ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ











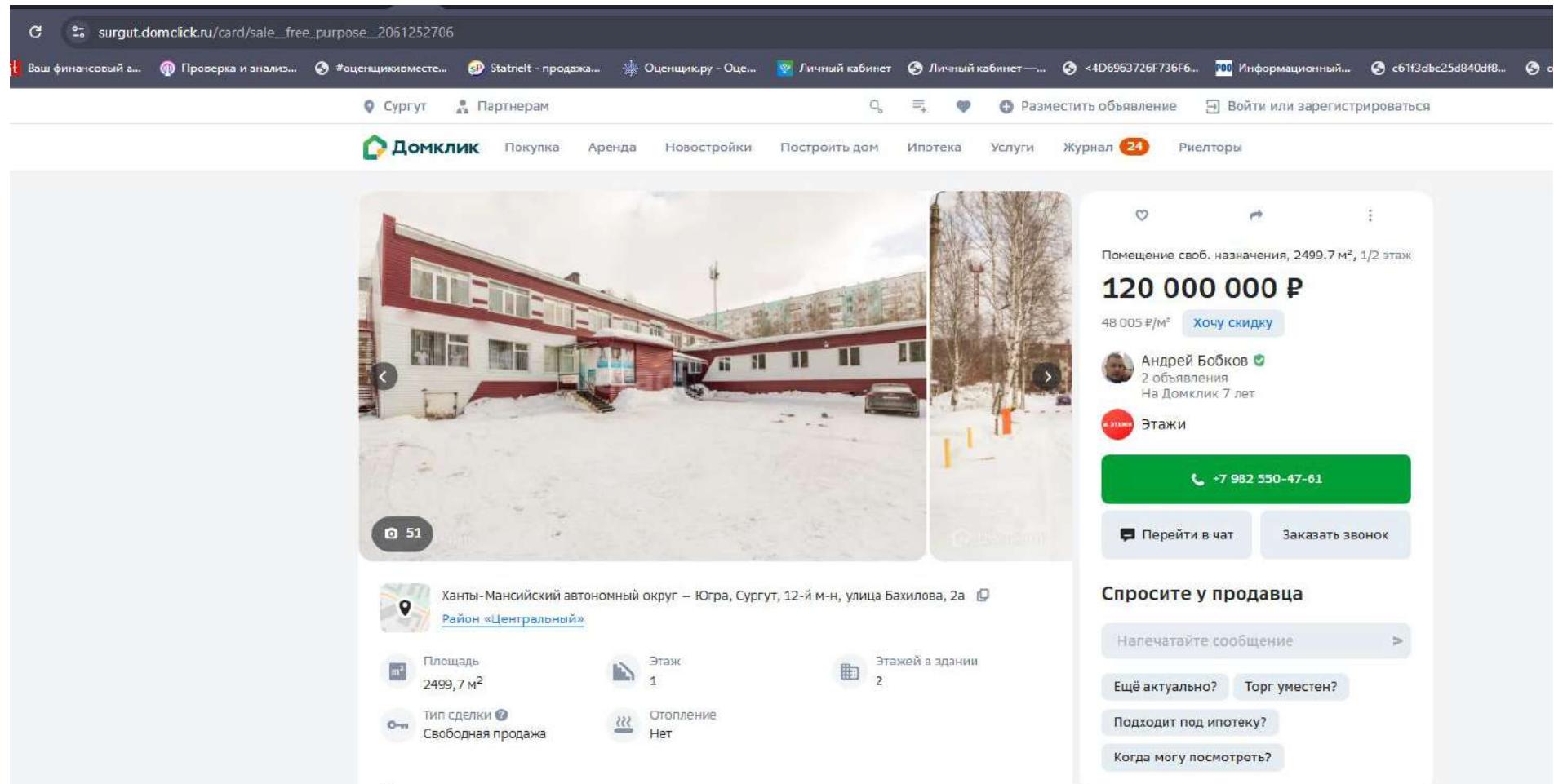


ПРИЛОЖЕНИЕ 2. МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ



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

Аналог №1



The screenshot shows a real estate listing on the Domclick.ru website. The listing is for a building located in Surgut, specifically in the Centralnyy district. The building has a total area of 2499.7 m² and is on the 1/2 floor. The price is listed as 120 000 000 RUB. The listing includes a large photo of the building, its address, and various technical details such as floor count and heating type.

Г surgut.domclick.ru/card/sale_free_purpose_2061252706

Ваш финансовый а... Проверка и анализ... #оценщикиместе... Strelit - продажа... Оценщик.ру - Оце... Личный кабинет —... Личный кабинет —... <4D6963726F736F6... Информационный... c61f3dbbc25d840df0... с

Сургут Партнерам Разместить объявление Войти или зарегистрироваться

ДомКлик Покупка Аренда Новостройки Построить дом Ипотека Услуги Журнал 24 Риелторы

Помещение своб. назначения, 2499.7 м², 1/2 этаж

120 000 000 ₽

48 005 ₽/м² Хочу скидку

Андрей Бобков 2 объявления На ДомКлик 7 лет

Этажи

+7 982 550-47-61

Перейти в чат Заказать звонок

Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Сургут, 12-й м-н, улица Бахилова, 2а Район «Центральный»

Площадь 2499,7 м² Этаж 1 Этажей в здании 2

Тип сделки Свободная продажа Отопление Нет

Спросите у продавца

Напечатайте сообщение Ещё актуально? Торг уместен?

Подходит под ипотеку? Когда могу посмотреть?

51



surgut.domclick.ru/card/sale_free_purpose_2061252706

Ваш финансовый а... Проверка и анализ... #оценкивместе... Statrict - продажа... Оценщик.ру - Оце... Личный кабинет Личный кабинет —... <4D6963726F736F6... Информационный... c613dbc25d840df8... о

Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Сургут, 12-й м-н, улица Бахилова, 2а Район «Центральный»

Площадь 2499,7 м² Этаж 1 Этажей в здании 2

Тип сделки Свободная продажа Отопление Нет

Описание

Продается уникальное нежилое здание общей площадью 2 499,70 м², идеально подходящее для инвестиций или организации бизнеса! Это двухэтажное офисное здание предлагает более 50 кабинетов, что делает его отличным выбором для размещения как крупных компаний, так и малых бизнесов. На первом этаже расположено более 30 кабинетов, а на втором – свыше 20, плюс вспомогательные помещения, что обеспечивает максимальную функциональность. Здание имеет 12 отдельных входных групп, что обеспечивает удобный доступ с разных сторон и возможность разделения потоков клиентов. Внутри уже находятся арендаторы, что гарантирует стабильный доход с первого дня владения. Также имеются свободные площади, которые можно адаптировать под ваши потребности. Объект расположен на земельном участке площадью 10 230 м², который находится в собственности. Участок оборудован удобными подъездными путями и парковочными местами как на территории, так и перед зданием. Периметр огорожен металлическим забором, а въезд осуществляется через шлагбаум, что обеспечивает безопасность. Здание находится в самом центре города, в пределах спального района, что обеспечивает высокий пешеходный трафик и легкий доступ для клиентов. Все инженерные коммуникации централизованные, а также заключены прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями, что исключает дополнительные хлопоты. Не упустите возможность стать владельцем этого перспективного объекта! Звоните прямо сейчас, чтобы узнать подробности и организовать просмотр!

Код пользователя: 17965
Номер в базе: 1922350 Скрыть

Помещение своб. назначения, 2499.7 м², 1/2 этаж

120 000 000 ₽

48 005 ₽/м² Хочу скидку

Андрей Бобков 2 объявления На Домклик 7 лет

Этажи

+7 982 550-47-61

Перейти в чат Заказать звонок

Спросите у продавца

Напечатайте сообщение

Ещё актуально? Торг уместен?

Подходит под ипотеку?

Когда могу посмотреть?

https://surgut.domclick.ru/card/sale_free_purpose_2061252706



Аналог №2

domclick.ru/card/sale_office_2061943976

Ваш финансовый а... Проверка и анализ... #оценщики вместе... Statnelt - продажа... Оценщик.ru - Оце... Личный кабинет —... Личный кабинет —... <4D6963726F736F6... Информационный... c61B3dbc25d840d8... ограниченн...

Офис, 2217 м², 1/3 этаж

60 000 000 ₽
27 063 ₽/м² [Хочу скидку](#)

ТН Тамара Новокшонова
На Домиклик 2 года 10 мес.

Этажи

+7 982 880-06-73

Перейти в чат Связаться

Ханты-Мансийский автономный округ — Югра, Сургут, Тайский, улица Аэрофлотская, 43/1
Район «Северный жилой»

Площадь 2217 м² Этаж 1 Этажей в здании 3

Тип сделки Свободная продажа Отопление Нет

Описание

Продается производственно-административное здание, общей площадью 2 217 м². Арендатор отсутствует, но здание под круглосуточной охраной и поддерживается в хорошем эксплуатационном состоянии. Подведены все инженерные коммуникации. Документы готовы к сделке. Просмотр возможен по предварительной договоренности. Допустим аргументированный торг. Код пользователя: 108159 Номер в базе: 2030247 [Скрыть](#)

Спросите у продавца

Напечатайте сообщение
Ещё актуально? Торг уместен?
Подходит под ипотеку?
Когда могу посмотреть?

https://domclick.ru/card/sale_office_2061943976



Аналог №3

https://surgut.domclick.ru/card/sale_free_purpose_2061373465

The screenshot shows a listing for a 2-story building with a total area of 1000 m². The building is located in the Sverdlovsky industrial district of the Khanty-Mansi Autonomous Okrug, Surgut, on Naftogazovskoe shosse, 22. It is a 2-story building with a ground floor and an upper floor. The listing includes a large image of the building, contact information (phone +7 982 581-38-00), and a 'Request from seller' section. The seller's profile shows a photo of Petr Aksyonov, 9 years old, 2 months. The listing also includes a map showing the location and various descriptive tags like 'Free sale', 'Freehold', 'Parking available', and 'No heating'.

Помещение свобод. назначения, 1000 м², 1/2 этаж

45 300 000 ₽

45 300 ₽/м² Хочу скидку

Пётр Аксёнов ✓
На Домиклик 9 лет 2 мес.

Этажи

+7 982 581-38-00

Перейти в чат Связаться

Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Сургут, Нефтегазовое шоссе, 22

Район «Северный промышленный»

Площадь 1000 м² Этаж 1 Этажей в здании 2

Тип сделки Свободная продажа Отопление Нет

Описание

Продается 2-х этажное здание с цоколем расположенного на арендуемом земельном участке 3731 кв. м. Обосoblенная территория с парковкой на 70 машиномест. Здание со свободной планировкой, в настоящее время 1 этаж используется и оборудован как ресторан, цоколь -магазин, 2 этаж -офис. Фундамент: жб сваи, каркас металлический. Стены: пеноблоки. Крыша: металлическая. Полы-бетонные, плитка, линолеум. Стены - обои, покраска, подвесные потолки. Окна- стеклопакеты. Газовое отопление от соседей, канализация центральная, водоснабжение- септик, электричество 75 квт. Перегородки: кирпич, гипсокартон. Телефон, интернет, кондиционеры, пожарно-охранная сигнализация в рабочем состоянии. Торг возможен

Код пользователя: 2901

Номер в базе: 1955196 Скрыть



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

Аналог №1

avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeshchenie_ot_18_do_1420_m_415762780

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

Офисное помещение, от 18 до 1420 м² 575 ₽ в месяц за м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

6 900 ₽ в год за м², без залога, без комиссии

8 982 135-76-48

АО "ЭлектроЗапсибмонтаж"
Арендодатель
На Автите с сентября 2014

A

Подписаться на продавца



Онлайн-показ
Посмотрите по видеосвязи

О помещении

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



avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_ot_18_do_1420_m_415762780

Ваш финансовый а... Проверка и анализ... #оценщикивместе... Statielt - продажа... Оценщик.ру - Оце... Личный кабинет Личный кабинет —... <4D6963726F736F6... Информационный...

Купить отчёт от 270 ₽ Посмотреть пример отчёта

575 ₽ в месяц за м²
История цены
6 900 ₽ в год за м², без залога, без комиссии

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

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

О здании
Тип здания: административное здание Парковка: на улице, бесплатная Количество парковочных мест: 30
Узнать больше о БЦ

АО "ЭлектроЗапСибМонтаж"
Арендодатель
На Avito с сентября 2014
Подписаться на продавца

A

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



Аналог №2

→ C surgut.cian.ru/rent/commercial/253293830/

| [Ваш финансовый а...](#) [Проверка и анализ...](#) [#оценщикимместе...](#) [Statrielt - продажа...](#) [Оценщик.ru - Оце...](#) [Личный кабинет](#) [Личный кабинет —...](#) [4D6963726F736F6...](#) [И информационный...](#) [c61f3dbc25d340d18...](#) [ограничен...](#)

Недвижимость в Сургуте > Коммерческая > Аренда помещений свободного назначения в Сургуте > 16А > улица Профсоюзов.

Обновлено: 6 сен 18:54 1025 просмотров, 1 за сегодня, 166 уникальных марта 2024

Сдается помещение свободного назначения, 396 м²

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

 [Пожаловаться](#)


3 фото



200 000 ₽/мес. [Следить за изменением цены](#) 

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

+7 982 577-53-00
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

 АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 14529997



surge.cian.ru/rent/commercial/253293830/

Ваш финансовый а... Проверка и анализ... #оценщик вместе... Statrelt - продажа... Оценщик.ru - Оце... Личный кабинет Личный кабинет —... <4D6963726F736F6... Информационный... c61Bdbc25d840df8...

Площадь: 396 м² Этаж: 1 из 4 Помещение: Свободно 200 000 ₽/мес. 

Следить за изменением цены

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

+7 982 577-53-00
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если закажите оставить жалобу, [напишите нам](#)

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

Свернуть ^

Возможное назначение

Офис Торговая площадь
Склад Производство

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

Показать всё ^

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 14529997

Позвоните автору

Вам ответят на все вопросы

+7 982 577-53-00



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



Аналог №3

avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_537.5_m_7352303207?context=H4sIAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIzb2NhxFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjlyZmUxWEV3dIRCT1BrTG94j

Ваш финансовый а... Проверка и анализ... #оценщикивместе... Statrielt - продажа... Оценщик.ru - Оце... Личный кабинет Личный кабинет —... <4D6963726F736F6... Информационный...

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги #яПомогаю Мон объявление Частное лицо Разместить объявление

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Сургут, район

Главная > Коммерческая недвижимость > Сдам > Офисное помещение

Офис, 537.5 м² **295 625 ₽ в месяц**

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

История цены
6 600 ₽ в год за м², залог 295 625 ₽.

Нажмите на уведомление на вашем телефоне, чтобы начать звонок

Можете позвонить и с компьютера – понадобится доступ к микрофону.

Позвонить с компьютера

ADDE Group
Арендодатель
На Авито с ноября 2021

Пожаловаться

Временный номер: 8 912 900-11-45
Не сохраняйте его: скоро телефон заменится на другой. [Подробнее](#)

Проверить баланс доступа к телефону



avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_537.5_m_7352303207?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjbs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOj4IjtzOjE2OjlyZmUxWEV3dIRCT1BrTG94Ij9ypsM7z8AAAA

Ваш финансовый а... Проверка и анализ... #оценщики вместе... Statistic - продажа... Оценщикам - Оце... Личный кабинет Личный кабинет —... <4D6963726F736F6... Информационный... c61f3dbc25d640df8... og

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

Офис, 537.5 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

295 625 ₽ в месяц
д/История цены
6 600 ₽ в год зам., залог 295 625 ₽, без комиссии

Позвонить через Avito Написать
Хочу посмотреть
Оставить в чате заявку на просмотр

Спросите у арендодателя
Здравствуйте!

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

ADDE Group
Арендодатель
На Avito с ноября 2021
6 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

Онлайн-показ
Посмотрите по видеосвязи

О помещении

Общая площадь: 537.5 м²
Аренда части: возможна
Этаж: 4
Высота потолков: 4 м
Отделка: чистовая

Мощность электросети: 10 кВт, можно увеличить
Планировка: кабинетная
Тип аренды: прямая
Минимальный срок аренды: 11 мес.

Сообщения 0



Расположение

Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО – Югра, Сургут.
Индустриальная ул., д. 1
р-н Северный промышленный

[Показать карту](#)

295 625 ₽ в месяц

История цены

6 600 ₽ в год за м², залог 295 625 ₽,
без комиссии

[Позвонить через Авто](#)

[Написать](#)

Хочу посмотреть
Оставьте в чате заявку на просмотр

Описание

Сдается в аренду от собственника часть 1-го и 4-й этаж здания, либо можно сдать половину 4-го этажа.

Площадь этажа около 537,5м²

Первая линия, удобное местоположение.

Вход в офисное здание с ул. Аэрофлотской и с дворовой территории.

При необходимости можно взять в аренду складские помещения (теплые или холодные) и земельный участок.

На всей территории ведется круглосуточное видеонаблюдение

круглосуточная охрана

Могу сделать ремонт под арендатора

- замена потолка

- покраска стен

- поклейка обоев

- декоративная штукатурка

=====

Краткое описание объекта недвижимости Lumi:

Общая площадь: 4,4га

Складские помещения: 11000м²

Встроенные АБК: 2700м²

Расстояния до:

Аэропорта: 6,6км.

ЖД-Вокзала: 3,3км.

Речной порт: 11км.

Автомагистраль от Тюмени на Север: проходит по границе территории

Так же вы можете ознакомиться с другими объектами недвижимости в профиле или задать вопрос по СМС или телефону.

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!



А есть планировка?

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

ADDE Group
Арендодатель
На Авто с ноября 2021



6 объявлений пользователя

[Подписаться напродаца](#)

Сообщения 1



или задать вопрос по СМС или телефону.

Так же сдаются в аренду помещения свободного назначения площадью от 5м² до 4350 м²

Аренда склада

Аренда производственного помещения

Аренда земельного участка

Аренда машиноместа

Стоянка грузового транспорта

Стоянка спецтехники

Аренда офиса

Аренда здания

Теплый бокс

Производственное помещение

Актовый зал

Холодный бокс

295 625 ₽ в месяц

История цены

6 600 ₽ в год за м², залог 295 625 ₽, без комиссии

Позвонить через Avito

Написать

Хочу посмотреть

Оставьте в чате заявку на просмотр

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

ADDE Group

Арендодатель

На Avito с ноября 2021



6 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_537.5_m_7352303207



ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ОЦЕНОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ



Погорелова Анастасия Викторовна



АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«28» июля 2021 г.

No.1095

Дата включения в реестр членов

Регистрационный номер в реестре

Настоящим подтверждается, что

ПОГОРЕЛОВА АНАСТАСИЯ ВИКТОРОВНА

г. Москва

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

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

Президент Ассоциации СРОО «СВОД»

Дата выдачи свидетельства

28.07.2021

А.В. Лебедев

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





свободный
оценочный
департамент

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

ОГРН 1126600002429, ИНН 6685993767

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

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

тез./факс +7 (343) 380-80-82, 8-800-333-87-38
сайт: www.srosvod.ru, mail: info@srosvod.ru

17.06.2025 г. № 749-В/2025

На № 304-3/2025 от 17.06.2025

ИНФОРМАЦИОННАЯ ВЫПИСКА

из реестра членов

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

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

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности:

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

По состоянию на «17» июня 2025 г. Погорелова А.В. работает в должности оценщика 1 категории в АНО «СОЮЗЭКСПЕРТИЗА» ТПП РФ (основное место работы).

Высшее: ФГБОУ ВПО «Саратовский государственный технический университет имени Гагарина Ю.А.», диплом от 30.06.2015 г., № 106404 0004357.

Переподготовка: НОЧУ ВО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия», диплом от 16.04.2020 г., № 772410225550.

Повышение квалификации: НОУ ДПО «Институт профессионального образования», диплом от 02.10.2020 г., № 772410195888.

Общий трудовой стаж: 01.09.2015 г.

Стаж в оценочной деятельности: с 01.09.2015 г.

Количество подписанных отчетов за 2023 г.: 291 отчет.

Количество подписанных отчетов за 2024 г.: 46 отчетов.

Сведения о страховании: САО «ВСК» (Лицензия СИ №0621 от 11.09.2015г.; Адрес: 121552 Россия, г. Москва, ул. Островная, д. 4; Телефон: 8 (495) 784-77-00).

Страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.

Период страхования: с «07» сентября 2024 г. по «06» сентября 2025 г.

Сведения о страховании: ООО «АМТ Страхование» филиал в г. Екатеринбург (Лицензия СИ №0436 от 11.05.2021 г., Россия, г. Екатеринбург, ул. Карла Либкнехта, д. 4, оф. 211; Телефон: 8-902-443-76-43).

Страховая сумма: 300 000 (Триста тысяч) рублей

Период страхования: с «01» июня 2025 г. по «31» мая 2026 г.

Сведения о плановых проверках: плановая проверка с 10.11.2023 г. по 01.12.2023 г. - нарушений не выявлено.

Сведения о жалобах: жалобы не поступали.

Нарушения в осуществлении оценочной деятельности: нарушения не выявлены.

Меры дисциплинарного воздействия: не применялись.

Факты обращения взыскания на средства компенсационного фонда: отсутствуют.

Информация о добровольной сертификации члена Ассоциации: отсутствует.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 17.06.2025 г.

Дата составления выписки 17.06.2025 г.

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



П.В. Панова





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

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

г. Саратов

Настоящий диплом свидетельствует о том, что
**Коллова
Анастасия Викторовна**
составил(а) программу бакалавриата по направлению подготовки

38.03.01
Экономика
специальность
"Финансы и кредит, страхование, управление
и кредитование рисками"
квалификация
Бакалавр

и успешно прошел(а) государственную итоговую аттестацию

ДИПЛОМ БАКАЛАВРА

Протокол № 9 от 27.09.2015 г.

106404 0004357

ДОКУМЕНТ ОБ ОБРАЗОВАНИИ И О КВАЛИФИКАЦИИ

Регистрационный номер

15-06-356

Дата выдачи

30 июня 2015 года



РОССИЙСКАЯ
ФЕДЕРАЦИЯ



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

г. Саратов

ПРИЛОЖЕНИЕ
к ДИПЛОМУ
бакалавра
106404 0018132

Регистрационный
номер

15-06-356

Дата выдачи

30 июня 2015 года

1. СВЕДЕНИЯ О ЛИЧНОСТИ ОБЛАДАТЕЛЯ ДИПЛОМА

Фамилия

Козлова

Имя

Анастасия

Отчество

Викторовна

Дата рождения

06 января 1994 года

Предыдущий документ об образовании
или об образовании и о квалификации

Аттестат о среднем (полном) общем образовании 2011 год

2. СВЕДЕНИЯ О КВАЛИФИКАЦИИ

Решением Государственной экзаменационной
комиссии присвоена квалификация

БАКАЛАВР

по направлению подготовки

38.03.01

ЭКОНОМИКА

Срок освоения программы
бакалавриата/специалитета в очной
форме обучения

4 года

БЕЗДИПЛОМАНСТВИТЕЛЬНО

Страница 1



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

ПОГОРЕЛОВА

Анастасия Викторовна

приказ(а) про присвоение квалификации в (на)
Государственном образовательном частном учреждении
высшего образования «Московский финансово-промышленный
университет «Синергия»

ДИПЛОМ

о профессиональной переподготовке

772410225550

по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"

в объеме 850 часов

Роганова Ю.Н.

16 апреля 2020 года протокол ИАК №11

Диплом предоставляем право
на ведение профессиональной деятельности в сфере:

Оценочной деятельности

Документ о квалификации

Регистрационный номер

050573

Город

Москва

Дата выдачи

16 апреля 2020 года



Председатель комиссии

Дубовская

Секретарь



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

*Негосударственное образовательное учреждение
Дополнительного профессионального образования
"Институт профессионального образования"*

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

Погорелова

Викторовна

Анастасия

прописан(а) посыпано квалификации в (на)

УДОСТОВЕРЕНИЕ

о повышении квалификации

772410195888

документ о квалификации

Регистрационный номер

001089/2020

Город

Москва

Дата выдачи

02.10.2020

по дополнительной профессиональной программе

Международные стандарты оценки



Ю.В. Усова

Сергей

Е.В. Ананьева



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 040265-1

« 27 » июня 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Погореловой Анастасии Викторовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 27 » июня 20 24 г. № 356

Директор

А.С. Бункин

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

АО «Софт-Оффис» Москва 2021 г. -5- ТЗ № 672





СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА

Погорелов

Петр Александрович

гражданин Российской Федерации

Гражданин

подпись (подпись, если запись в записи акта о заключении брака)

« 11

августа

1994 г.

дата рождения

г. Саратов

место рождения

Козлова

подпись (подпись, если запись в записи акта о заключении брака)

и

Фамилия

Анастасия Викторовна

гражданка Российской Федерации

Гражданин

подпись (подпись, если запись в записи акта о заключении брака)

« 06

января

1994 г.

дата рождения

г. Саратов

14.08.2015 года

заключили брак

число записи в реестр (форма и порядок)

четырнадцатого августа

две тысячи пятнадцатого года

о чем

2015

года

августа

14

числа

месяца

1114

составлена запись акта о заключении брака №

После заключения брака присвоены фамилии:

Погорелов

мужу

Погорелова

жене

Место государственной регистрации

отдел ЗАГС по Ленинскому району г. Саратова

наименование органа записи акта гражданского состояния

Управления по делам ЗАГС Правительства Саратовской области

Дата выдачи « 14 »

августа

2015 г.

руководитель органа
записи актов гражданского состояния

М. П. Лесюта



Годин, МПФ, Москва, 2015, №149



СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2500SB40R7627
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНЩИК – Погорелова Анастасия Викторовна

Объект страхования: имущественные интересы, связанные с:

- риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности;
- риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имущественным интересам заказчика, заключившего договор на проведение оценки, в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:

- причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда);
- причинения вреда действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении застрахованной деятельности.

СТРАХОВАЯ СУММА	СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ
30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)	11 700 руб. 00 коп. (Однинадцать тысяч семьсот рублей 00 копеек)

СТРАХОВОЙ ТАРИФ 0,039%. от страховой суммы.

ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «07» сентября 2025 г.

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ: с «07» сентября 2025 г. по «06» сентября 2026 г.

Особые условия страхования: лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от страховой суммы, установленной по Договору страхования, но не более 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек).

К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).

Полис страхования не действует на всей территории субъектов Российской Федерации, в которых ведется война, любые военные и боевые действия, военные мероприятия, вторжение/нападение, гражданская война, контртеррористические операции, в которых объявлено военное положение, ведутся военные операции любого рода, а также на территории, официально объявленной зоной чрезвычайных ситуаций.

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

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

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

От имени Страховщика:

А.С. Иванов

М.П.



Дата выдачи Страхового полиса: «06» августа 2025 г.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва





АССОЦИАЦИЯ
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»

ГРАМОТА

награждается

Погорелова Анастасия Викторовна

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

Президент
Ассоциации СРОО «СВОД»



А.В. Лебедев



Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

**ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
 ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

№ 250005-035-000043 от 28.03.2025 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energogarant.ru. Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000025 БИК 044525225
2. Страхователь	АНО «СОЮЗЭКСПЕРТИЗА» ТПП РФ Адрес: 125009, г. Москва, ул. М.Дмитровка, дом № 13/17, строение 1 ИНН/КПП 7710310183/771001001 р/с 4070381061225000007 в Филиале «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) в г. Москве Адрес Банка: 105318, г. Москва, ул. Семеновская площадь, д.7 корп.17 к/с 30101810145250000411 Генеральный директор М.Р. Биматов
3. Объект страхования:	3.1.Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
4. Страховой случай:	4.1. Страховыми случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1.убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2.имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанным оценщиком или оценщиками; 4.2.3.вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: <ul style="list-style-type: none">событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора;требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации
5. Страховая сумма. Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 160 000 000,00 (сто шестьдесят миллионов) рублей 00 коп. 5.2. Страховая премия в по настоящему договору составляет 52 400,00 (пятьдесят две тысячи четыреста) рублей 00 коп. 5.3. Страховая премия уплачивается Страхователем в рассрочку путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика 2 (двеумя) взносами в следующие сроки и в следующем размере: - первый взнос в размере 26 200,00 (двадцать шесть тысяч двести) рублей 00 коп. единовременно, безналичным пояском на расчетный счет Страховщика - в срок до 24 апреля 2025 г.; - второй взнос в размере 26 200,00 (двадцать шесть тысяч двести) рублей 00 коп единовременно, безналичным пояском на расчетный счет Страховщика - в срок до 24 июля 2025 г. 5.4. Днем уплаты страховой премии (страхового взноса) считается день поступления денежных средств на расчетный счет Страховщика. 5.5. Если внесение очередного страхового взноса просрочено, то страхование, обусловленное договором страхования, не распространяется на страховые случаи, произошедшие с того момента, когда страховой взнос должен быть уплачен и до момента фактической уплаты всех просроченных взносов в полном объеме. Если внесение очередного страхового взноса просрочено более чем на 30 календарных дней, Страховщик может принять решение о прекращении договора страхования с 24 часов последнего из предоставленных Страхователю дней на оплату просроченных взносов. Уплаченная Страховщику часть страховой премии возврату не подлежит.
6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора с 24 апреля 2025 г. по 23 апреля 2026 г. 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления первого страхового взноса в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора.



	<p>6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия</p>
7. Определение размера страховой выплаты	<p>7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности.</p> <p>7.2. В сумму страхового возмещения включаются:</p> <p>7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произведено или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества;</p> <p>7.2.2. стоимость повторного оказания оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки);</p> <p>7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.</p>
8. Заключительные положения	<p>8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора.</p> <p>8.2. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора.</p> <p>8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством.</p> <p>8.4. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен.</p> <p>8.5. Договор оформлен О.И.Блиновой.</p>
9. Особые положения	<p>9.1. Положение о полном исключении убытков, связанных с киберрискаами.</p> <p>Настоящим Договором не покрываются какие-либо убытки, ущерб, ответственность, претензии, штрафы, пени, затраты или расходы любого характера, прямо или косвенно вызванные, вытекающие из или каким-либо образом связанные с любой:</p> <p>9.1.1. Кибератакой или Киберинцидентом, включая, помимо всех прочих, любые действия, предпринятые для контроля, предотвращения, подавления или исправления любой Кибератаки или Киберинцидента; или</p> <p>9.1.2. Утратой возможности эксплуатации, снижение функциональности, ремонт, замена, восстановление, воспроизведение, потеря или кражи любых Данных, включая любую сумму, относящуюся к стоимости таких Данных; нарушение законодательства, касающегося конфиденциальности и / или личной информации / персональных данных; несанкционированным доступом или использованием любой личной информации / персональных данных, или конфиденциальной информации (кроме информации, которая на законных основаниях доступна в открытом доступе или является публичной, если только такая информация, которая является общедоступной, не стала уникально идентифицируемой посредством сбора и / или обработки), независимо от наличия любых других причин или событий, которые одновременно или в любой последовательности могли повлиять на убыток.</p> <p>В случае, если какая-либо часть настоящего исключения будет признана недействительной или не имеющей юридической силы, оставшаяся часть считается действительной в полном объеме.</p> <p>Компьютерная Система означает любой компьютер, оборудование, программное обеспечение, систему связи, электронное устройство (включая, помимо прочего, смартфон, ноутбук, планшет, переносное устройство), сервер, облако или микроконтроллер, включая любую подобную систему или любую конфигурацию из вышеупомянутых устройств, включая любые связанные с ними ввод/вывод, устройство хранения данных, сетевое оборудование или средство резервного копирования, принадлежащее или управляемое Страхователем (Застрахованными лицами) или любой другой стороной.</p> <p>Кибератака означает несанкционированное, умышленное или преступное действие или серию связанных несанкционированных, умышленных или преступных действий, независимо от времени или места их совершения, или угроза или ложная угроза совершения таких действий, относящиеся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой.</p> <p>Киберинцидент означает:</p> <ul style="list-style-type: none"> - любую ошибку или упущение, или серию ошибок или упущений, относящихся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой; - любую частичную или полную недоступность или отказ, или серию связанных случаев недоступности или отказа, относящиеся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой; - перерыв / прерывание деятельности, вызванное случайным, непреднамеренным или неосторожным / небрежным действием или бездействием, ошибкой или упущением сотрудником, независимым подрядчиком/консультантом или сторонним поставщиком услуг при работе с или обслуживанием Компьютерной системы, приводящими к полной или частичной недоступности Компьютерной системы; <p>Данные означают информацию, факты, концепции, коды или любую другую информацию, преобразованные в форму, пригодную для использования, доступа, обработки, передачи или хранения Компьютерной Системой.</p>
Приложения:	Правила страхования ответственности оценщиков, утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.



ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ЗАКАЗЧИКА



Региональное отделение по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре филиала публично-правовой компании "Роскачество" 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 22.12.2025, поступившего на рассмотрение 22.12.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
23.12.2025г. № КУВИ-001/2025-230793560			
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 Энергостроя, 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 "" от имени заявителя НИГОСУДАРСТВЕННЫЙ ПЕНСИОННЫЙ ФОНД "ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ" (АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО), 7701109908		



Раздел 2 Лист 2

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
23.12.2025г. № КУВИ-001/2025-230793560			
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 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 необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1 данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
5.1	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	29.10.2025 12:48:30
	номер государственной регистрации:	86:10:0101212:38-66/199/2025-10
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Определение о принятии мер по обеспечению иска, № 2-6582/2025, выдан 28.10.2025, Ленинский районный суд г. Екатеринбурга полное наименование должности уполномоченного федеральным законом должностного лица: Судья Москалев Ю.В.
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют



Лист 3

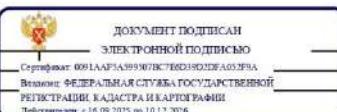
Земельный участок вид объекта недвижимости																																									
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5																																						
23.12.2025г. № КУВИ-001/2025-230793560																																									
Кадастровый номер: 86:10:0101212:38																																									
<table border="1"> <tr> <td>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезвоженной документарной закладной или электронной закладной:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">5.2</td> </tr> <tr> <td>вид:</td> <td>Запрещение регистрации</td> </tr> <tr> <td>дата государственной регистрации:</td> <td>29.10.2025 12:14:08</td> </tr> <tr> <td>номер государственной регистрации:</td> <td>86:10:0101212:38-86/050/2025-9</td> </tr> <tr> <td>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>не установлен</td> </tr> <tr> <td> лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>не определено</td> </tr> <tr> <td>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>основание государственной регистрации:</td> <td>Постановление судебного пристава-исполнителя СОСП по Свердловской области, № 1138256032/9866 (45319/25/98066-ИП), выдан 29.10.2025, СОСП по Свердловской области</td> </tr> <tr> <td>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезвоженной документарной закладной или электронной закладной:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>Правообладатель (правообладатели):</td> <td colspan="2">1.2 Общество с ограниченной ответственностью "Золотой Век", ИНН: 8602007583</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:</td> <td colspan="2">1.2.1 данные отсутствуют</td> </tr> </table>				сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезвоженной документарной закладной или электронной закладной:		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		5.2		вид:	Запрещение регистрации	дата государственной регистрации:	29.10.2025 12:14:08	номер государственной регистрации:	86:10:0101212:38-86/050/2025-9	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя СОСП по Свердловской области, № 1138256032/9866 (45319/25/98066-ИП), выдан 29.10.2025, СОСП по Свердловской области	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 обезвоженной документарной закладной или электронной закладной:		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		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	
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют																																								
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезвоженной документарной закладной или электронной закладной:																																									
ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:																																									
5.2																																									
вид:	Запрещение регистрации																																								
дата государственной регистрации:	29.10.2025 12:14:08																																								
номер государственной регистрации:	86:10:0101212:38-86/050/2025-9																																								
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен																																								
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено																																								
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют																																								
основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя СОСП по Свердловской области, № 1138256032/9866 (45319/25/98066-ИП), выдан 29.10.2025, СОСП по Свердловской области																																								
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 обезвоженной документарной закладной или электронной закладной:																																									
ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:																																									
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																																							



инициалы, фамилия

Лист 4

Земельный участок вид объекта недвижимости																																	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5																														
23.12.2025г. № КУВИ-001/2025-230793560																																	
Кадастровый номер: 86:10:0101212:38																																	
<table border="1"> <tr> <td>2</td> <td>Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:</td> <td>2.2 Общая долевая собственность, 23/100 86:10:0101212:38-86/056/2018-3 27.04.2018 12:56:55</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</td> <td>4.2 данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>не зарегистрировано</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>Заявления в судебном порядке права требования:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>10</td> <td>Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>11</td> <td>Правоприменения 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:</td> <td>отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>12</td> <td>Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> </table>				2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2 Общая долевая собственность, 23/100 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	6	Заявления 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	Правоприменения 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
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2 Общая долевая собственность, 23/100 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																															
6	Заявления 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	Правоприменения 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																															



инициалы, фамилия



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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
23.12.2025г. № КУВИ-001/2025-230793605		86:10:0101212:38/4	
Кадастровый номер:		86:10:0101212:38/4	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:1000		Условные обозначения:	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAFB3A9907BC7E6D92DFA0D9A Время: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2015 по 10.12.2026		Инициалы, фамилия	
Полное наименование должности			

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 22.12.2025, поступившего на рассмотрение 22.12.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

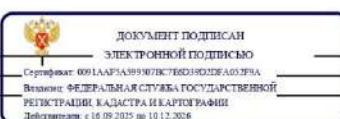
Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
23.12.2025г. № КУВИ-001/2025-230793605		86:10:0101212:1200	
Кадастровый номер:			
Номер кадастрового квартала:	86:10:0101212		
Дата присвоения кадастрового номера:	27.03.2018		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут, Энергостроителей ул, 5 д		
Площадь, м ² :	852.9		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	данные отсутствуют		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб:	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		
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAFB3A9907BC7E6D92DFA0D9A Время: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2015 по 10.12.2026	
Инициалы, фамилия	

Полное наименование должности



Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
23.12.2025г. № КУВИ-001/2025-230793605			
Кадастровый номер:	86:10:0101212:1200		
Получатель выписки:	Скорикова Ангелина Александровна, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя НЕГОСУДАРСТВЕННЫЙ ПЕНСИОННЫЙ ФОНД "ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ" (АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО), 7701109908		



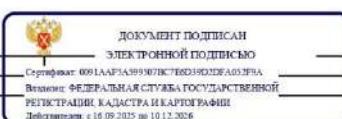
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
23.12.2025г. № КУВИ-001/2025-230793605			
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	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>вид:</td> <td>Запрещение регистрации</td> </tr> <tr> <td>дата государственной регистрации:</td> <td>29.10.2025 11:59:26</td> </tr> <tr> <td>номер государственной регистрации:</td> <td>86:10:0101212:1200-66/199/2025-9</td> </tr> <tr> <td>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>не установлен</td> </tr> <tr> <td>лицо, в пользу которого установлены ограничение права и обременение объекта недвижимости:</td> <td>не определено</td> </tr> <tr> <td>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> </tbody> </table>	вид:	Запрещение регистрации	дата государственной регистрации:	29.10.2025 11:59:26	номер государственной регистрации:	86:10:0101212:1200-66/199/2025-9	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	лицо, в пользу которого установлены ограничение права и обременение объекта недвижимости:	не определено	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
вид:	Запрещение регистрации														
дата государственной регистрации:	29.10.2025 11:59:26														
номер государственной регистрации:	86:10:0101212:1200-66/199/2025-9														
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен														
лицо, в пользу которого установлены ограничение права и обременение объекта недвижимости:	не определено														
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют														



Помещение вид объекта недвижимости																																											
Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6																																							
23.12.2025г. № КУВИ-001/2025-230793605																																											
Кадастровый номер:				86:10:0101212:1200																																							
<table border="1"> <tr> <td>основание государственной регистрации:</td> <td>Определение о принятии мер по обеспечению иска, № 2-6582/2025, выдан 28.10.2025, Ленинский районный суд г. Екатеринбурга полное наименование должности уполномоченного федеральным законом должностного лица: Судья Москалев Ю.В.</td> </tr> <tr> <td>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезваженной документарной закладной или электронной закладной:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:</td> <td></td> </tr> </table>				основание государственной регистрации:	Определение о принятии мер по обеспечению иска, № 2-6582/2025, выдан 28.10.2025, Ленинский районный суд г. Екатеринбурга полное наименование должности уполномоченного федеральным законом должностного лица: Судья Москалев Ю.В.	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 обезваженной документарной закладной или электронной закладной:		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:																															
основание государственной регистрации:	Определение о принятии мер по обеспечению иска, № 2-6582/2025, выдан 28.10.2025, Ленинский районный суд г. Екатеринбурга полное наименование должности уполномоченного федеральным законом должностного лица: Судья Москалев Ю.В.																																										
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 обезваженной документарной закладной или электронной закладной:																																											
ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:																																											
<table border="1"> <tr> <td>5</td> <td>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>5.1</td> <td>вид:</td> <td>Аренда</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>дата государственной регистрации:</td> <td>27.12.2018 12:39:25</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>номер государственной регистрации:</td> <td>86:10:0101212:1200-86/139/2018-4</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>Срок действия с 27.12.2018 по 31.12.2030</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>Общество с ограниченной ответственностью «ЮРИЦ», ИНН: 8602286305, ОГРН: 1188617007710</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица</td> <td>данные отсутствуют</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>основание государственной регистрации:</td> <td>Договор аренды нежилых помещений, № Д-ЮРИЦ-2018-0123, выдан 13.12.2018</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</td> <td>данные отсутствуют</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:</td> <td>данные отсутствуют</td> <td></td> </tr> </table>				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			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	
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																																									
	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																																									



инициалы, фамилия

Помещение вид объекта недвижимости																																	
Лист № 3 раздела 2		Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6																													
23.12.2025г. № КУВИ-001/2025-230793605																																	
Кадастровый номер:				86:10:0101212:1200																													
<table border="1"> <tr> <td>6</td> <td>Заявление в судебном порядке права требования:</td> <td>данные отсутствуют</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:</td> <td>данные отсутствуют</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица</td> <td>данные отсутствуют</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:</td> <td>данные отсутствуют</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>10</td> <td>Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:</td> <td>данные отсутствуют</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>11</td> <td>Правоприменения 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:</td> <td>отсутствуют</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>				6	Заявление 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	Правоприменения 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		
6	Заявление 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	Правоприменения 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																															



инициалы, фамилия



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

План расположения помещения, машино-места на этаже (план этажа)

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
23.12.2025г. № КУВИ-001/2025-230793605	Кадастровый номер: 86:10:0101212:1200	Номер этажа (этажей): 1	
Масштаб 1			

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
	Сертификат: 091AAFA3A9907BC7E6D92DFA02F9A Время: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2015 по 10.12.2026
полное наименование должности	инициалы, фамилия

Региональное отделение по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре филиала публично-правовой компании "Роскадстр" 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 22.12.2025, поступившего на рассмотрение 22.12.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

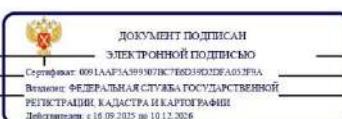
Раздел 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
23.12.2025г. № КУВИ-001/2025-230793575	Кадастровый номер:	86:10:0101212:1201	
Номер кадастрового квартала:	86:10:0101212	Дата присвоения кадастрового номера:	27.03.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	Местоположение:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут, Энергостроителей ул, 5 д
Площадь, м ² :	751.3	Назначение:	Нежилое
Назначение:	данные отсутствуют	Нименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	данные отсутствуют	Этаж № 2	данные отсутствуют
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	Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	Специальные отметки:	данные отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
	Сертификат: 091AAFA3A9907BC7E6D92DFA02F9A Время: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2015 по 10.12.2026
полное наименование должности	инициалы, фамилия



Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
23.12.2025г. № КУВИ-001/2025-230793575			
Кадастровый номер:	86:10:0101212:1201		
Получатель выписки:	Скорикова Ангелина Александровна, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя НЕГОСУДАРСТВЕННЫЙ ПЕНСИОННЫЙ ФОНД "ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ" (АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО), 7701109908		



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: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
23.12.2025г. № КУВИ-001/2025-230793575			
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	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>вид:</td> <td>Запрещение регистрации</td> </tr> <tr> <td>дата государственной регистрации:</td> <td>29.10.2025 11:59:26</td> </tr> <tr> <td>номер государственной регистрации:</td> <td>86:10:0101212:1201-66/199/2025-6</td> </tr> <tr> <td>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>не установлен</td> </tr> <tr> <td>лицо, в пользу которого установлены ограничение права и обременение объекта недвижимости:</td> <td>не определено</td> </tr> <tr> <td>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> </tbody> </table>	вид:	Запрещение регистрации	дата государственной регистрации:	29.10.2025 11:59:26	номер государственной регистрации:	86:10:0101212:1201-66/199/2025-6	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	лицо, в пользу которого установлены ограничение права и обременение объекта недвижимости:	не определено	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
вид:	Запрещение регистрации														
дата государственной регистрации:	29.10.2025 11:59:26														
номер государственной регистрации:	86:10:0101212:1201-66/199/2025-6														
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен														
лицо, в пользу которого установлены ограничение права и обременение объекта недвижимости:	не определено														
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют														



Помещение вид объекта недвижимости					
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6		
23.12.2025г. № КУВИ-001/2025-230793575					
Кадастровый номер:			86:10:0101212:1201		
основание государственной регистрации: сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезвоженной документарной закладной или электронной закладной: ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:			Определение о принятии мер по обеспечению иска, № 2-6582/2025, выдан 28.10.2025, Ленинский районный суд г. Екатеринбурга полное наименование должности уполномоченного федеральным законом должностного лица: Судья Москалев Ю.В. данные отсутствуют данные отсутствуют данные отсутствуют 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 основание государственной регистрации: Договор аренды нежилых помещений, № Д-ЮРИЦ-2018-0123, выдан 13.12.2018 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	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 0091ААРГА39907ВС7Е603902ДФА0ДРГА Время: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2015 по 10.12.2026</small>	инициалы, фамилия
полное наименование должности					

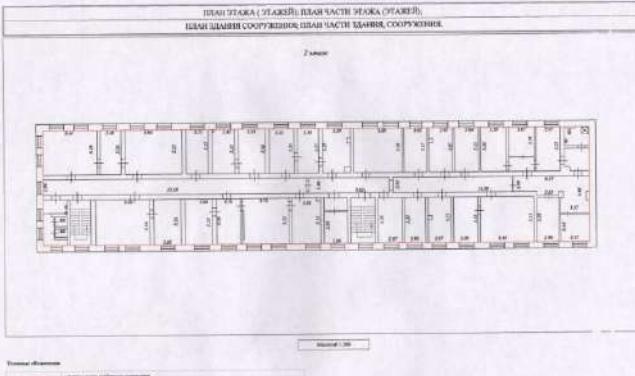
Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
23.12.2025г. № КУВИ-001/2025-230793575			
Кадастровый номер:			86:10:0101212:1201
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезвоженной документарной закладной или электронной закладной: ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:			
6			данные отсутствуют
7			данные отсутствуют
8			данные отсутствуют
9			данные отсутствуют
10			данные отсутствуют
11			отсутствуют

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
23.12.2025г. № КУВИ-001/2025-230793575			
Кадастровый номер:			86:10:0101212:1201
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезвоженной документарной закладной или электронной закладной: ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:			
6			данные отсутствуют
7			данные отсутствуют
8			данные отсутствуют
9			данные отсутствуют
10			данные отсутствуют
11			отсутствуют



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

План расположения помещений, машино-места на этаже (план этажа)

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
23.12.2025г. № КУВИ-001/2025-230793575	Кадастровый номер: 86:10:0101212:1201	Номер этажа (этажей): 2	
			
Масштаб 1			

Полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 091AAFA3A9907E87E639D2EAD029A Время: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2015 по 10.12.2026	Инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Региональное отделение по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре филиала публично-правовой компании "Роскадстр" 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 22.12.2025, поступившего на рассмотрение 22.12.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

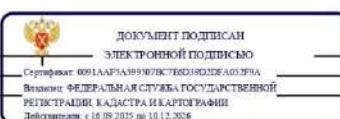
Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
23.12.2025г. № КУВИ-001/2025-230793571	Кадастровый номер:	86:10:0101212:1202	

Номер кадастрового квартала:	86:10:0101212
Дата присвоения кадастрового номера:	27.03.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут, Энергостроителей ул, 5 д
Площадь, м ² :	764.1
Назначение:	Нежилое
Нименование:	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
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют

Полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 091AAFA3A9907E87E639D2EAD029A Время: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2015 по 10.12.2026	Инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------



Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
23.12.2025г. № КУВИ-001/2025-230793571			
Кадастровый номер:	86:10:0101212:1202		
Получатель выписки:	Скорикова Ангелина Александровна, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя НЕГОСУДАРСТВЕННЫЙ ПЕНСИОННЫЙ ФОНД "ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ" (АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО), 7701109908		



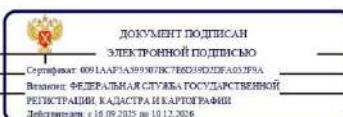
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
23.12.2025г. № КУВИ-001/2025-230793571			
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	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>вид:</td> <td>Запрещение регистрации</td> </tr> <tr> <td>дата государственной регистрации:</td> <td>29.10.2025 11:59:26</td> </tr> <tr> <td>номер государственной регистрации:</td> <td>86:10:0101212:1202-66/199/2025-6</td> </tr> <tr> <td>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>не установлен</td> </tr> <tr> <td>лицо, в пользу которого установлены ограничение права и обременение объекта недвижимости:</td> <td>не определено</td> </tr> <tr> <td>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> </tbody> </table>	вид:	Запрещение регистрации	дата государственной регистрации:	29.10.2025 11:59:26	номер государственной регистрации:	86:10:0101212:1202-66/199/2025-6	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	лицо, в пользу которого установлены ограничение права и обременение объекта недвижимости:	не определено	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
вид:	Запрещение регистрации														
дата государственной регистрации:	29.10.2025 11:59:26														
номер государственной регистрации:	86:10:0101212:1202-66/199/2025-6														
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен														
лицо, в пользу которого установлены ограничение права и обременение объекта недвижимости:	не определено														
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют														



Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
23.12.2025г. № КУВИ-001/2025-230793571		Всего листов выписки: 6	
Кадастровый номер:			86:10:0101212:1202
основание государственной регистрации: сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезвоженной документарной закладной или электронной закладной: ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:			Определение о принятии мер по обеспечению иска, № 2-6582/2025, выдан 28.10.2025, Ленинский районный суд г. Екатеринбурга полное наименование должности уполномоченного федеральным законом должностного лица: Судья Москалев Ю.В. данные отсутствуют данные отсутствуют данные отсутствуют 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 основание государственной регистрации: Договор аренды нежилых помещений, № Д-ЮРИЦ-2018-0123, выдан 13.12.2018 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 данные отсутствуют данные отсутствуют данные отсутствуют



инициалы, фамилия

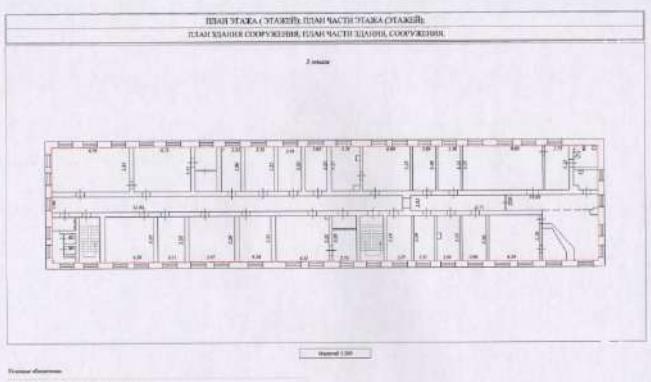
Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2		Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
23.12.2025г. № КУВИ-001/2025-230793571		Всего листов выписки: 6	
Кадастровый номер:			86:10:0101212:1202
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезвоженной документарной закладной или электронной закладной: ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:			
6 Заявления в судебном порядке права требования: 7 Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: 8 Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица 9 Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: 10 Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: 11 Правоприменения 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:			данные отсутствуют данные отсутствуют данные отсутствуют данные отсутствуют данные отсутствуют отсутствуют



инициалы, фамилия



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещений, 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: 6
23.12.2025г. № КУВИ-001/2025-230793571			
Кадастровый номер: 86:10:0101212:1202	Номер этажа (этажей): 3		
			
Масштаб 1			

Полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAB3A99907BCE03902DFA02F9A Время: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026</p>	Инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------





1142480318/9866-1

Для участия в исполнительном производстве воспользуйтесь сервисом <https://www.gosuslugi.ru>

Номер телефона группы телефонного обслуживания указан на официальном сайте ФССП России <https://fssp.gov.ru>

Получатель: АО НПФ Профессиональный

Постановление о снятии запрета на совершение действий по регистрации

11.12.2025

Екатеринбург

Заместитель начальника отдела - заместитель старшего судебного пристава СОСП по Свердловской области (Код по ВКСП: 98066), адрес подразделения: 620062, Россия, Свердловская обл., , г. Екатеринбург, , ул. Чебышева, д. 4, , Могилевская Оксана Ивановна, рассмотрев материалы исполнительного производства от 28.10.2025 № 453703/25/98066-ИП, возбужденного на основании исполнительного документа исполнительный лист (1) № ФС 043621581 от 28.10.2025, выданный органом: Ленинский районный суд г. Екатеринбурга Свердловской области (Код по ОКОГУ 1400026; Адрес: 620142, Россия, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Щорса, д. 68) по делу № 2-6582 /2025, вступившему в законную силу 28.10.2025, предмет исполнения: 1. Наложить арест на все акции АО «ЭК Восток» (ИНН 7705424509), АО «Ямалкоммунэнерго» (ИНН 8901025421), АО «Водный союз» (ИНН 4501158733), АО НПФ «Профессиональный» (ИНН 7701109908), АО КБ «Агропромкредит» (ИНН 5026014060), АО «ЮТЭК» (ИНН 8601022317), АО «Горэлектросеть» (ИНН 8603004190). 2. Запретить АО «Регистраторское общество «СТАТУС» (ИНН 7707179242, ОГРН 1027700003924) совершать операции в реестре акционеров АО «ЭК Восток» (ИНН 7705424509), АО «Ямалкоммунэнерго» (ИНН 8901025421), АО «Водный союз» (ИНН 4501158733), АО НПФ «Профессиональный» (ИНН 7701109908), АО КБ «Агропромкредит» (ИНН 5026014060), АО «ЮТЭК» (ИНН 8601022317), АО «Горэлектросеть» (ИНН 8603004190), в том числе влекущие за собой изменение сведений о правообладателях и записей по учету или переходу прав на акции. 3. Запретить номинальным держателям акций АО «ЭК Восток» (ИНН 7705424509), АО «Ямалкоммунэнерго» (ИНН 8901025421), АО «Водный союз» (ИНН 4501158733), АО НПФ «Профессиональный» (ИНН 7701109908), АО КБ «Агропромкредит» (ИНН 5026014060), АО «ЮТЭК» (ИНН 8601022317), АО «Горэлектросеть» (ИНН 8603004190) осуществлять (проводить) по счетам депо операции, связанные с учетом и переходом прав на акции АО «ЭК Восток» (ИНН 7705424509), АО «Ямалкоммунэнерго» (ИНН 8901025421), АО «Водный союз» (ИНН 4501158733), АО НПФ «Профессиональный» (ИНН 7701109908), АО КБ «Агропромкредит» (ИНН 5026014060), АО «ЮТЭК» (ИНН 8601022317), АО «Горэлектросеть» (ИНН 8603004190). 4. Наложить арест на 100 % долей в уставных капиталах ООО «Предприятие проектного финансирования» (ИНН 7704874921), ООО «Сибирь-Холдинг» (ИНН 8602246486), ООО «Нижневартовская Энергосбытовая Компания» (ИНН 8603109926), ООО «ГЭА» (ИНН 7203322704), ООО «ЛЮМИНОФОР» (ИНН 8901021804), ООО «ЯМАЛ ЭКОЛОГИЯ» (ИНН 8602196404), ООО «ГЫДАНКОММУНЭНЕРГО» (ИНН 8904090877), ООО «ЯРКО» (ИНН 8901039939), ООО «ГЭО» (ИНН 7204205739), ООО «ЭК ИНВЕСТ» (ИНН 9704072400), ООО «ЭнергоИнвест» (ИНН 7704459315), ООО «Базфорс» (ИНН 7701749591). 5. Наложить арест, не исключающий, в отношении должника (тип должника: юридическое лицо): АО НПФ Профессиональный, ИНН 7701109908, ОГРН 1147799010325, УИП 1240000000009961519876, адрес должника: 107045, Россия, г. Москва, , округ Красносельский, пер. Просвирин, д. 4, , в пользу взыскателя: Генеральный прокурор Российской Федерации, адрес взыскателя: 125993, Россия, г. Москва, , ул. Большая Дмитровка, д. 15а, корп. 1,,

УСТАНОВИЛ:

29.10.2025 в целях обеспечения исполнения требований исполнительного документа, руководствуясь статьями 6, 14, 64, 68, 80 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве», судебный пристав-исполнитель вынес постановление о запрете регистрационных действий в отношении имущества должника.

В ходе совершения исполнительных действий установлено, что отмена обеспечительных мер Определение от 05.12.2025 Ленинского районного суда г. Екатеринбурга по делу № 2-6582/2025.

отмена обеспечительных мер Определение от 05.12.2025 Ленинского районного суда г. Екатеринбурга по делу № 2-6582/2025

В ходе исполнительного производства были вынесены (поступили) документы:

Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (200662138251695, вид документа: O_IP_ACT_BAN_REG) от 29.10.2025 вынесено должностным лицом: Заместитель начальника отдела - заместитель старшего судебного пристава Могилевская Оксана Ивановна.

Имущество должника:

недвижимое имущество:

Помещение, 751.3 кв.м., кад. (усл.) № 86:10:0101212:1201, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут, Энергостроителей ул, 5 д

Помещение, 852.9 кв.м., кад. (усл.) № 86:10:0101212:1200, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут, Энергостроителей ул, 5 д

Помещение, 764.1 кв.м., кад. (усл.) № 86:10:0101212:1202, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут, Энергостроителей ул, 5 д

На основании изложенного, руководствуясь ст. 14 ФЗ от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве»,

ПОСТАНОВИЛ:

1. Отменить меры по запрету на совершение регистрационных действий, действий по исключению из единого государственного реестра прав в отношении:

Помещение; площадь: 751.30 кв.м.; расположен по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут, Энергостроителей ул, 5 д; кадастровый №: 86:10:0101212:1201; Дата актуальности сведений: 28.10.2025



Помещение; площадь: 852.90 кв.м.; расположен по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут, Энергостроителей ул, 5 д; кадастровый №: 86:10:0101212:1200; Дата актуальности сведений: 28.10.2025

Помещение; площадь: 764.10 кв.м.; расположен по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут, Энергостроителей ул, 5 д; кадастровый №: 86:10:0101212:1202; Дата актуальности сведений: 28.10.2025, наложенные постановлением от 29.10.2025 г.

2. Постановление для исполнения направить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре, адрес 628012, РОССИЯ, Г. ХАНТЫ-МАНСИЙСК, УЛ. МИРА, Д. 27

3. Копии постановления направить сторонам исполнительного производства:

Росреестр, адрес: Распор. от 15.04.2011 №654-р (идентификатор корреспондента для доставки посредством электронного сервиса ФССП России)

АО НПФ Профессиональный, адрес: 7701109908 (страховой номер индивидуального лицевого счета (далее - СНИЛС) или иной идентификатор для доставки посредством Единого портала государственных и муниципальных услуг)

Порядок обжалования (Ф3229_СТ121_СТ122), Постановление может быть обжаловано в порядке подчиненности вышестоящему должностному лицу службы судебных приставов или оспорено в суде в десятидневный срок (ст. 121, ст. 122 ФЗ от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве»)

Вложения:

3_3_5024666067810039388.pdf, хеш файла +u1RzHf/Y7MKuD32gXg1NffBrPuHifxEI43GyEXyQ=
3_2_64815440407246749090.pdf, хеш файла fhBkF7yaAwoE3i2XSnRWe+GDYx2D4ekR9OaWUZqsLEQ=
3_1_8223497665169107544.pdf, хеш файла NOBtqp1h/lp9+bhMadHiBVNJHT8ehS6BBKshuh+JNx=c

Заместитель начальника отдела - заместитель старшего
судебного пристава

Могилевская Оксана Ивановна

Старший лейтенант внутренней службы
Результат проверки ЭП: Подпись верна



Вид документа: О_IP_ACT_ENDBAN_REG, Идентификатор: 200662142480318
Идентификатор ИП: 200662138123812

Номер ИП: 453703/25/98066-ИП

Должностное лицо, ведущее ИП: Заместитель начальника отдела - заместитель старшего судебного пристава (07-04),
Могилевская Оксана Ивановна

Формат: http://www.fssp.gov.ru/namespac/order_fssp/2022/1



Техническое описание объекта недвижимости

1. Общие сведения

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра

циальное образование	городской округ город Сургут
нахождение	г.Сургут, ул. Энергостроителей, 5
бъекта	<u>Помещение</u>
название объекта	Административный корпус
надпись номер	71:136:001:006973730:0001:20171
првый номер	86:10:0101212:0038:71:136:001:006973730:0001:20171
ическая характеристика	Общая площадь - 3003,5 м ²
ение	Административное
напоминание объекта	A ₄ А1, я
сертификат	
кодекса	

2. Состав объекта

Название составляющих объекта	Краткое описание	общий показатель, в том числе прямого (из.ч.)	площадь земельного участка (га,ч.)	протяженность (м)	Номер инвентарной	
					2	3
1. Административный корпус	чертежное описание, кадастровый план, кадастровые кадастровые паспорта, технический паспорт, технический паспорт земельного участка, паспорт по недральному кадастру, Паспорт земельного участка, план обустройства памятника, план размещения земельного участка	30003-5	1181,2			11111179

CHIEN DODDINGTON 26.8.1918 30035

пощадь вместо общего пользования

תולדות תרבותם

ФИНАНСЫ И ЗАСТОИ В АДМИНИСТРАЦИИ

ПОХДА ПО дорогам и гравездам

3. Постановка на технический учет

Наименование объекта	Документы, на основании которых объект будет подтвержден на учет	Символика, имеющаяся при этом документе за постановку на учет	Годовая дата
Административный корпус	Решение Курганского горисполкома № 202 от 05.02.2003	ЧСК № 1000	05.02.2003



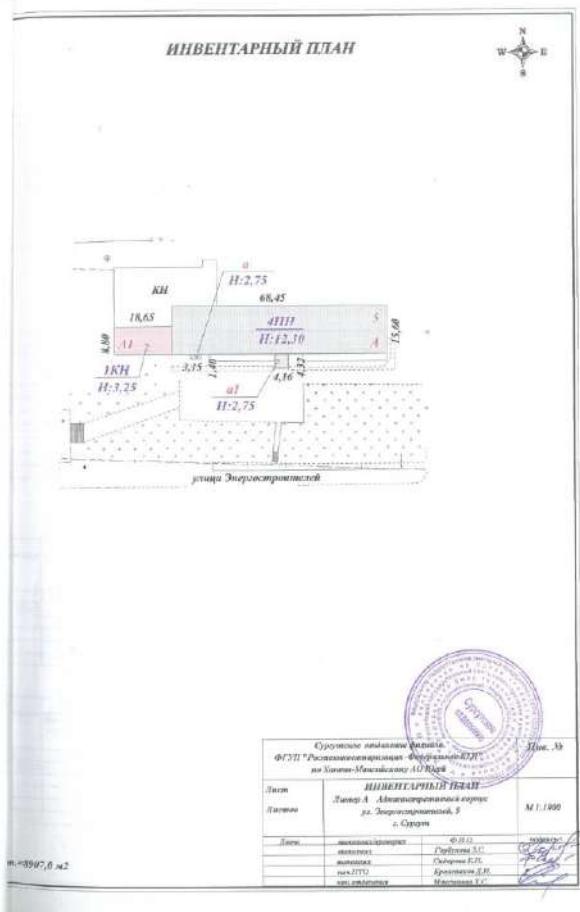
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО КАСТАРУ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ
ФГУП «РОСТЕХНИВЕНТАРИЗАЦИЯ» - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ
Филиал ФГУП «Ростехнинвентаризация» - Федеральное БТИ
по Ханты - Мансийскому АО-Югра
СУРГУТСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Помещение	
Административный корпус	
Источник	
городской округ город Сургут	
г.Сургут	
*	
Задание	
Энергостроителей	
5	

артичний номер	71:136:001:006973730:0001:20171				
обсяг номер	010908:001:006973730:0001:20171				
розмір номер	86 10 0101212 0038 71:136:001:006973730:0001:20171				
	А	Б	В	Г	Д
					Е

Паспорт составлен по состоянию на 01.09.2008



I. Регистрация права собственности

Полное наименование учреждения, представитель или организация	Документы, устанавливающие право собственности с указанием, сим, когда и за какие цели изданы	Данные участия при общей собственности	Подпись лица, имеющего право представлять организацию
---	---	--	---

15.10 380 Rowber сумки-предметы
2000 14.10.2020. Альбертисон
Сумки
14.10.2020. Альбертисон
Вместительные
сумки
16.10.2020. Альбертисон
Сумки



II. Эксилакция площади земельного участка - кв. м.

Номер документа	Наименование	Площадь участка	Нексторенная площадь		
			Земельная	Несельскохозяйственная	Прочая
1	2	3	4	5	6
		1101,2			

III. Благоустройство здания - кв. м.

VII. Техническое описание служебных построек				
Этажность	1	Износ, %	4	
один этаж				
1	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)			
		Желтый зонд по износу	Передача УА износ в %	Черный зонд износ с погрешностью
железобетонный		11	1	11
металлоконструктивные конструкции		26	1	35
металлические		4	1	4
металлоконструкции		12	1	13
каркасная плита		7	1	7
металлические плиты		14	1	14
		18	0	9
металлоконструкции		4	1	4
		3	1	3

Литера	а1 - Холодный пристрой	Этажность	1	Износ, %	4
№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Состав конструктивных элементов (материал, изогнувшись, отдельные профли)			Удельный вес, по объему
		Бетон	Металл	Пластик	Износ, %
1	Фундамент	железобетонный			11
2	Стены и перегородки	металлоконструкции		26	1 29
3	Перекрытия	металлические		4	1 4
4	Кровля	алюминиевая		12	1 0
5	Полы	Бетонная плитка		7	1 7
6	Потолки	металлоконструкции		14	1 14
7	Остекленные работы			18	0 0
8	Внутренние отделочные материалы	металлоконструкции + система профли		6	1 4
9	Прочие работы			3	1 3
ИТОГО				100,0	82,8

VIII.Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Наименование отдельных и сооружений	Метр.кв.	Износ, %	Стоим. изн. по объему	Шифр, коэф.	Стоим. изн. по объему, износ, %	Стоим. изн. с поправкой на износ, %	Коэффициент восстановительной стоимости в ценах 1920 г.	% износ	Действительная стоимость в ценах 1930 г.
Общая стоимость	38,91 6	49,4	27,10	1	77,49	255,48	2102,00	1 167,48	15 962,478
С.п.0	28,91 6	49,4	27,40	1	77,19	254,72	1800,00	2 947,20	15 450,120
Служебный пристрой	28,84 4	49,4	26,90	4,51	76,74	253,69	299,10	4	259,210
Холодный пристрой	28,85 4	49,4	26,10	0,87	41,74	247,86	12,00	2 139	4 130
2 эт/4 др. изн. 48		7,19							
Несущий пристрой	28,64 4	49,4	26,10	0,87	41,74	245,90	36,00	12,209	4 12,209
48 Упр. изн. 49		7,19							



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

	Восстановительная стоимость в ценах 1998 г.	Действительная стоимость в ценах 1998 г.
Основные строения	7 313 960,00р.	6 237 806,00
Холодильный пристрой	16 483,00р.	15 823,00
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

Исполнил (Ф.И.О., должность)	"__" __ г.	"__" __ г.	"__" __ г.
Проверил (Ф.И.О., должность)			
Начальник (Ф.И.О.)			

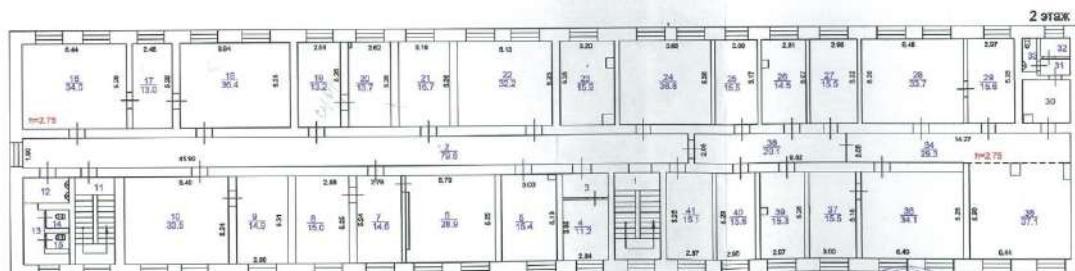
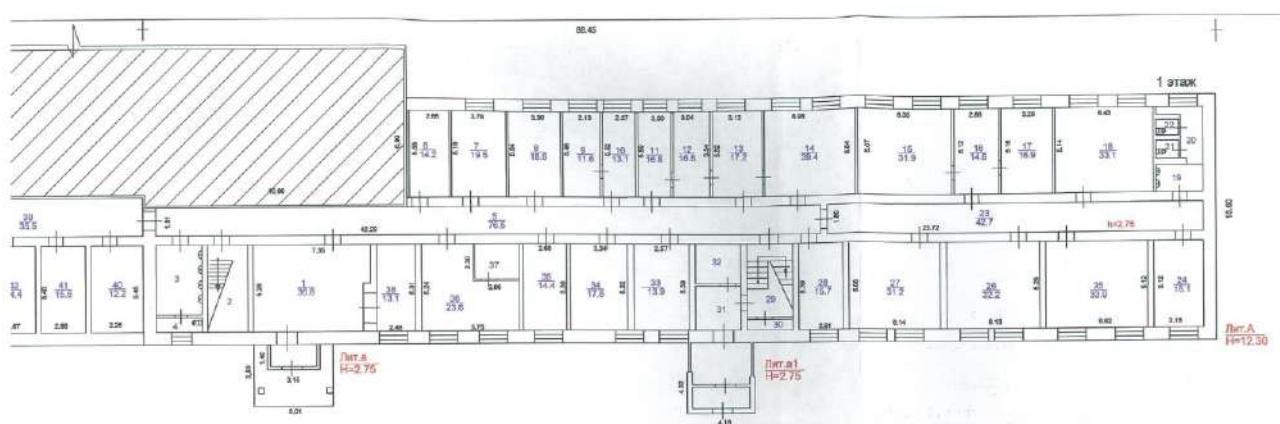
М.П.

М.П.

М.П.

29348





— — — условная граница



и целей налогообложения) (руб.)

Доходы, начисленные в течение 1998 г.	Доходы, начисленные в течение 1999 г.
7 515 960,00р.	6 237 806,00р.
16 483,00р.	15 823,00р.
ИТОГО:	7 330 443р.
	6 253 629

Сидорова Е.Н.
Усп.Н.Н.
Максимова Т.С.
Чекистский учет

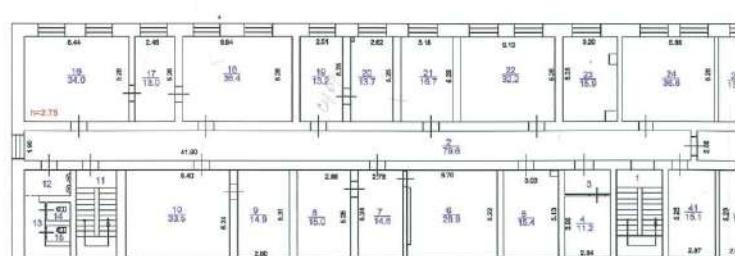
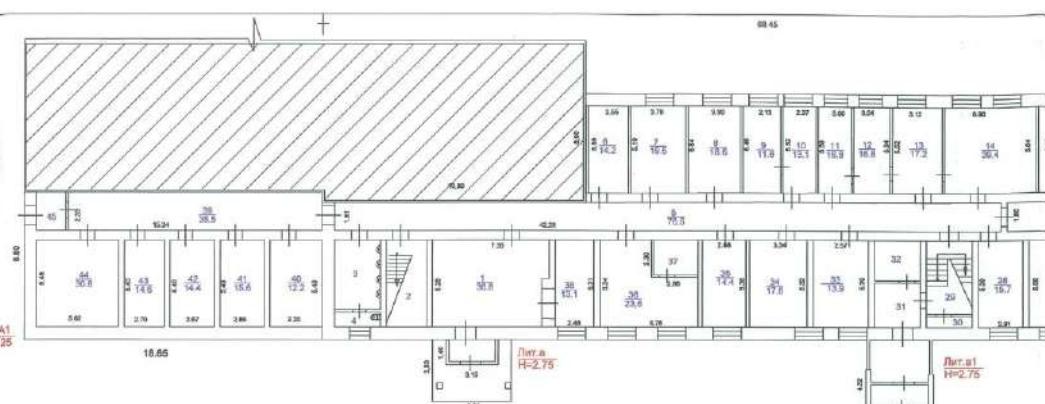
которые на учет	Фактическое или предполагаемое за последнюю на учет	Подпись даты
		Усп.Н.Н.

Име (справочно):

ГПСО-1

зных обследований

М.П.	М.П.
------	------



— — — условная граница



ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ СТРОЕНИЯ									
Стративский корпус г.Сургут, ул. Энергостроителей, 6									
Номер пункта	Наименование и описание пункта	Площадь земельного участка и здания (кв.м.)		Площадь по проектной документации		Площадь по фактическому земельному участку		Площадь земельного участка и здания (кв.м.)	
		Площадь земельного участка и здания (кв.м.)							
1	внешний	7,24*5,26-3,18*0,37				26,8		26,8	внешний
2	западная лестница	2,57*1,38				13,8		13,8	внешний
3	улица	2,87*4,07				11,7		11,7	внешний
4	туннель	0,77*2,68				2,0		2,0	внешний
5	коридор	42,29*1,31				56,5		56,5	внешний
6	подсобное	5,65*0,55				14,1		14,2	внешний
7	лестница	3,01*1,74				10,5		10,5	внешний
8	туннель	5,64*1,19				18,6		18,6	внешний
9	подсобное	3,48*2,13				11,6		11,6	внешний
10	коридор	5,52*2,27				13,1		13,1	внешний
11	коридор	5,25*0,30				18,8		18,8	внешний
12	лестница	3,01*5,24				16,8		16,8	внешний
13	коридор	5,52*2,12				17,2		17,2	внешний
14	коридор	5,64*0,94				20,4		20,4	внешний
15	коридор	5,67*0,30				11,9		11,9	внешний
16	коридор	5,17*2,85				14,6		14,6	внешний
17	коридор	5,15*2,26				16,9		16,9	внешний
18	коридор	5,14*1,43				33,1		33,1	внешний
19	улица	3,09*1,91				8,9		8,9	внешний
20	коридор	3,09*2,25-1,52*1,63				6,1		6,1	внешний
21	туннель	1,32*1,0				1,0		1,0	внешний
22	туннель	1,32*1,59				1,9		1,9	внешний
23	коридор	22,72*1,10				42,7	2,75	42,7	внешний
24	подсобное	5,12*2,13				18,1		18,1	внешний
25	коридор	6,02*1,12				33,9		33,9	внешний
26	коридор	6,42*2,53				32,2		32,2	внешний
27	коридор	6,11*1,68				31,2		31,2	внешний
28	коридор	5,09*1,91				15,7		15,7	внешний
29	лестничная клетка	4,76*1,95				12,4		12,4	внешний
30	подсобное	0,93*1,95				2,8		2,8	внешний
31	коридор	2,85*2,71				7,7		7,7	внешний
32	электрощитовая	2,68*0,32				6,9		6,9	внешний
33	коридор	5,39*2,57				13,9		13,9	внешний
34	коридор	5,32*3,34				17,8		17,8	внешний
35	коридор	5,38*2,58				14,4		14,4	внешний
36	лестничная клетка	5,75*2,48-2,30*1,84				23,6		23,6	внешний
37	туннель	1,92*2,75				5,3		5,3	внешний
38	коридор	5,11*2,40				13,1		13,1	внешний
39	коридор	3,28*1,33				35,3		35,3	внешний
40	коридор	5,09*2,89				15,6		15,6	внешний
41	коридор	2,67*1,68				14,4		14,4	внешний
42	коридор	5,40*2,79				14,6		14,6	внешний
43	коридор								

Итого по этажу I									
A	B	1	2	3	4	5	6	7	8
		44	коридор	5,67*1,0	33,8	30,8	30,8	30,8	30,8
		45	туннель	2,27*1,82		4,0	4,0	4,0	4,0
						489,6	345,7	383,5	

Итого по этажу II									
A	B	1	2	3	4	5	6	7	8
		44	коридор	5,24*2,52	13,2	13,2	13,2	13,2	13,2
		45	коридор	41,01*1,90	79,6	79,6	79,6	79,6	79,6
		46	коридор	1,54*1,82	4,3	4,3	4,3	4,3	4,3
		47	подсобное	2,84*1,35	11,2	11,2	11,2	11,2	11,2
		48	коридор	5,13*1,03-0,52*0,35	15,4	15,4	15,4	15,4	15,4
		49	коридор	5,22*5,78-3,89*0,23	28,9	28,9	28,9	28,9	28,9
		50	коридор	2,76*1,24	14,6	14,6	14,6	14,6	14,6
		51	коридор	2,86*1,25	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0
		52	коридор	5,31*2,80	14,9	14,9	14,9	14,9	14,9
		53	коридор	6,46*1,24	22,2	22,2	22,2	22,2	22,2
		54	коридор	2,46*1,28	13,0	13,0	13,0	13,0	13,0
		55	коридор	1,82*2,44	5,2	5,2	5,2	5,2	5,2
		56	коридор	2,04*1,31	6,3	6,3	6,3	6,3	6,3
		57	коридор	1,21*1,63	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2
		58	коридор	1,18*0,66	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1
		59	коридор	3,29*1,14	24,0	27,5	34,0	34,0	34,0
		60	коридор	3,24*1,48	12,6	13,0	13,0	13,0	13,0
		61	коридор	6,94*1,25	26,8	36,4	36,4	36,4	36,4
		62	коридор	3,25*2,31	15,2	15,2	15,2	15,2	15,2
		63	коридор	2,62*5,25-0,33*0,17	18,7	18,7	18,7	18,7	18,7
		64	коридор	3,26*1,18	16,7	16,7	16,7	16,7	16,7
		65	коридор	1,21*1,18	3,2	3,2	3,2	3,2	3,2
		66	коридор	5,25*1,20-0,49*0,03	15,9	15,9	15,9	15,9	15,9
		67	коридор	0,78*0,79	36,9	30,9	30,9	30,9	30,9
		68	коридор	5,18*2,58	36,9	36,9	36,9	36,9	36,9
		69	коридор	3,17*3,00	15,5	15,5	15,5	15,5	15,5
		70	коридор	1,07*2,91-0,43*0,33	14,3	14,3	14,3	14,3	14,3
		71	коридор	2,94*1,32	15,5	15,5	15,5	15,5	15,5
		72	коридор	6,44*1,20	35,7	22,7	22,7	22,7	22,7
		73	коридор	2,97*2,55	15,6	15,6	15,6	15,6	15,6
		74	коридор	3,07*2,07-0,61*0,51	9,1	9,1	9,1	9,1	9,1
		75	коридор	1,89*1,1	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
		76	коридор	1,82*1,09	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6
		77	коридор	1,75*1,25	3,2	3,2	3,2	3,2	3,2
		78	коридор	1,62*2,05	26,5	27,5	29,3	29,3	29,3
		79	коридор	5,99*6,44-1,06*0,63	87,1	57,1	57,1	57,1	57,1
		80	коридор	18,9*1,76					
		81	коридор	6,49*1,25	34,1	34,1	34,1	34,1	34,1
		82	коридор	5,15*1,0	13,2	13,2	13,2	13,2	13,2
		83	коридор	0,68*1,05	20,1	20,1	20,1	20,1	20,1
		84	коридор	2,97*2,55-0,47*0,25	15,3	15,3	15,3	15,3	15,3
		85	коридор	2,98*1,23	15,6	15,6	15,6	15,6	15,6
		86	коридор	2,87*1,23	15,1	15,1	15,1	15,1	15,1

Итого по этажу III									
A	B	1	2	3	4	5	6	7	8
		44	коридор	5,24*2,47	12,4	12,4	12,4	12,4	12,4
		45	коридор	6,81*7,74-1,51*0,53	48,2	48,2	48,2	48,2	48,2
		46	коридор	16,16*1,70	17,3	17,3	17,3	17,3	17,3
		47	коридор	10,16*2,27	94,2	94,2	94,2	94,2	94,2
		48	коридор	6,15*1,03	18,0	18,0	18,0	18,0	18,0
		49	коридор	5,69*4,82-3,32*1,58	22,4	22,4	22,4	22,4	22,4
		50	коридор	1,48*1,78	2,6	2,6	2,6	2,6	2,6
		51	коридор	2,70*1,46	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
		52	коридор	6,70*2,28	32,2	32,2	32,2	32,2	32,2
		53	коридор	2,66*1,45	3,9	3,9	3,9	3,9	3,9
		54	коридор	1,48*1,77	2,6	2,6	2,6	2,6	2,6
		55	коридор	3,11*1,88	15,1	15,1	15,1	15,1	15,1
		56	коридор	3,17*1,83	15,4	15,4	15,4	15,4	15,4
		57	коридор	5,20*1,76	14,0	14,0	14,0	14,0	14,0
		58	коридор	2,92*1,77	11,0	11,0	11,0	11,0	11,0
		59	коридор	2,87*1,41-1,41*0,25	8,6	8,6	8,6	8,6	8,6

A	IV	17	индексное	3,124*20	13,1	13,
18	индексное	3,455*10			7,6	7,6
19	индексное	6,005*30		13,1		13,
20	индексное	6,077*2,83*1290*31			17,7	17,
21	индексное	3,567*1,48			4,9	4,9
22	индексное	1,695*3,47			3,6	3,6
23	индексное	1,434*170			2,5	2,5
24	индексное	6,134*52*1,634*31		22,3		22,
25	индексное	1,171*1,32			20,0	20,
26	индексное	2,99*1,50			4,6	4,4
27	индексное	2,98*2,93			4,7	4,7
28	индексное	1,273*1,44			7,8	7,8
29	индексное	3,46*2,93			10,1	10,
30	индексное	1,154*1,90			32,6	33,
31	индексное	4,075*11*0,54*0,63		16,2		16,
32	индексное	3,784*11		12,5		13,
33	индексное	3,784*11		13,3		13,
34	индексное	3,784*11		14,7		14,
35	индексное	2,646*10		10,8		10,
36	индексное	11,04*5,66*2,91*1,11			37,3	37,
37	индексное	2,931*1,01			3,8	2,8
38	индексное	6,24*6*04		25,3		23,2
39	индексное	3,24*04		13,0		13,0
40	индексное	7,34*08*0,57*0,69		29,3		28,2

Х. Оборудование

Итого по этапу IV	189,2	288,7	647,5
Всего:	1 836,3	1 167,2	3 003,5

	РЕДАКТИРОВАТЬ	СОЗДАТЬ	ИЗМЕНИТЬ
капитализация	1936.3	1167.2	3603.5
	1936.3	1167.2	3603.6

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

ХМАО – Югра, г. Сургут

«13» декабря 2018 года

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

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

в дальнейшем при совместном упоминании «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий Договор аренды нежилых помещений № Д-ЮРИЦ-2018-0123 от 13.12.2018 года (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет Договора

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

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

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



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

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

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

1.3. Арендодатель владеет Объектом на праве собственности.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Арендодатель обязан:

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

2.1.2. Обеспечить Арендатору беспрепятственный доступ к Объекту.

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

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

2.2. Арендодатель имеет право:

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

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



Договора, что подтверждено актом комиссии, созданной Арендодателем.

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

2.3. Арендатор обязан:

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

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

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

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

- техническое обслуживание системы пожарной сигнализации;
- техническое обслуживание системы оповещения людей о пожаре;
- техническое обслуживание системы внутреннего противопожарного водопровода;
- обследование объекта по соблюдению норм и правил пожарной безопасности, в том числе и на территории Объекта;
- техническое обслуживание систем видеонаблюдения, контроля доступа на объект;
- техническое обслуживание инженерных систем (электрохозяйства (кабельных линий и электрического оборудования), водопроводных, отопительных, канализационных сетей и оборудования, системы вентиляции и кондиционирования, системы охранной сигнализации, телефонии);

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

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



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

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

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

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

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

2.3.11. Без письменного согласия Арендодателя:

- не передавать права и обязанности по настоящему Договору другому лицу;
- не передавать право аренды Объекта в залог, а также в Уставный (складочный) капитал хозяйственных обществ и товариществ.

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

2.4. Арендатор имеет право:

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



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

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

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

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

3. Платежи и расчеты по Договору

3.1. За аренду Объекта Арендатор выплачивает Арендодателю арендную плату.

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

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

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

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

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



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

4. Ответственность Сторон

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

6. Особые условия

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

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

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

7. Заключительные положения

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

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

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



переданные по электронной почте, признаются ¹ полученными (имеющими юридическую силу) при выполнении следующих условий:

- полученное электронной почте 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

е-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

е-mail: info@yritz.ru

Ю.А. Зверев



М.П. Ромашев

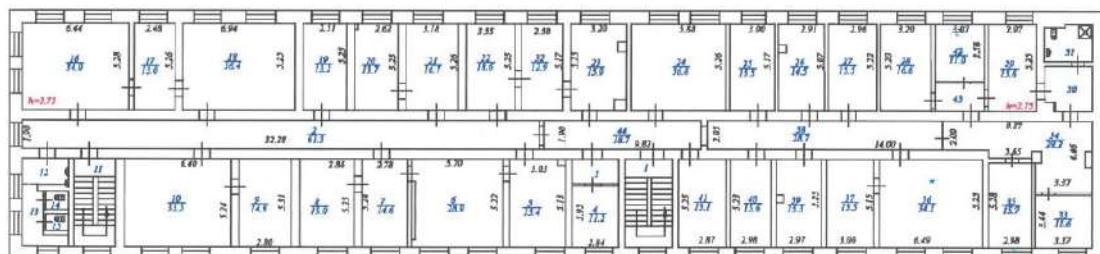


Приложение № 1
к Договору аренды нежилых помещений № Д-ЮРИЦ-2018-0123
от 13.12.2018 года

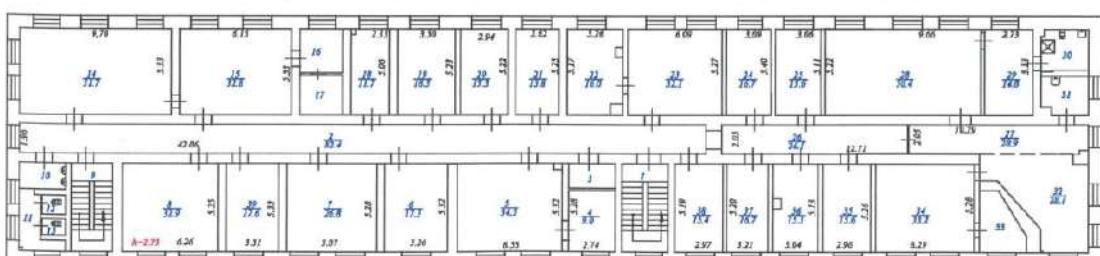
План сдаваемых в аренду помещений г. Сургут, ул. Энергостроителей, дом 5, первый этаж



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



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



От Арендодателя:
НПФ «Профессиональный» (АО)

От Арендатора
ООО «ЮРИЦ»

Рег. номер WSSDOCS: Д-ЮРИЦ-2018-0123. ID:3468

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

Протокол соглашения о договорной цене

ХМАО – Югра, г. Сургут

«13 » декабря 2018

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

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

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

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



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

От Арендодателя:

НПФ «Профессиональный» (АО)

Ю.А. Зверев



От Арендатора:

ООО «ЮРИЦ»

М.П. Ромашев



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

Форма
Акта приема-передачи

ХМАО – Югра, г. Сургут

«___» 2018 года

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

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

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

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

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



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



Прощито и скреплено печатью на 15 листах

Генеральный директор АО «ЭК «Восток»
Управляющей организации

М.П. Ромашев

ооо . юриз



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

ХМАО – Югра, г. Сургут

«27» декабря 2018 года

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

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

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

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

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

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

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



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

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

4. Соглашение является неотъемлемой частью Договора.

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

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

Подписи Сторон:

От Арендодателя:

НПФ «Профессиональный» (АО)

От Арендатора:

ООО «ЮРИЦ»

Ю.А. Зверев

М.П. Ромашев



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

Протокол соглашения о договорной цене

ХМАО – Югра, г. Сургут

«27» декабря 2018 года

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

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

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

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



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

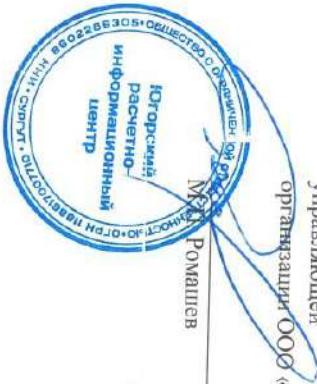


Пропито и скреплено печатью на 4 листах

Арендатор Арендодатель
Генеральный директор Президент
АО «ЭК «Восток» - НПФ «Профессиональный» (АО)
управляющей
организации ООО «ЮРИЦ»

Ромашев

Ю.А. Зверев



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

ХМАО – Югра, г. Сургут

«28» декабря 2020 года

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

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

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

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

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

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

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



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

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

6. Соглашение является неотъемлемой частью Договора.

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

Подписи Сторон:

От Арендодателя:

М.П.



Ю.А. Зверев

От Арендатора:

М.П.



М.П. Ромашев



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)

Ю.А. Зверев

От Арендатора:

ООО «ЮРИЦ»

A circular blue ink stamp with the text 'Югорский РИЦ' (Yugorskiy RIC) in the center. The stamp is surrounded by a circular border containing the text 'ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ СОВЕТСКОГО РАССЕЯНИЯ'. Above the stamp, there is a handwritten signature in blue ink.

М.П. Ромашев

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



Пронито и скреплено печатью на Ч листах

Генеральный директор АО «ЭК «Восток»
Управляющей организации

М.И. Романов



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре

Произведена государственная регистрация

Дата регистрации 29.05.2021

Номер регистрации 86:10:0101212:1200-86/056/2021-7

Государственный регистратор прав



Бикбулатова Ю.Р.
(Ф.И.О.)

(подпись, М.П.)





Негосударственный пенсионный фонд **Профессиональный**

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

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

исх. № **ИСХ202512165**
от **16.12.2025**

**АНО «СОЮЗЭКСПЕРТИЗА»
ТПП РФ**

Справка о балансовой стоимости недвижимого имущества

Фонд отражает бухгалтерскую стоимость недвижимого имущества по справедливой стоимости по данным независимого оценщика, так как имущество является инвестиционным. По состоянию на 30 ноября 2025 года балансовая стоимость недвижимого имущества НПФ «Профессиональный» (АО) составляет 205 281 272,00 рублей (по данным последней оценки).

Объект	Балансовая (справедливая) стоимость на 30.11.2025
г. Курган ул. Невежина, д. 3, стр. 2 (45:25:070105:413)	50 421 061,00
г. Курган, ул. Невежина, д. 3 (земельный участок) (45:25:070105:159)	6 231 816,00
г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25 (66:41:0401033:1313)	39 930 873,00
г. Екатеринбург, ул. Радищева, 25 А (земельный участок) (66:41:0401033:16)	3 291 222,00
г. Тюмень, ул. Чернышевского, д.1, корп.3, помещение № 1 кадастр. № 72:23:0216003:5674	27 020 472,00
г. Тюмень, ул. Чернышевского, д.1, корп.3, помещение № 6 кадастр. № 72:23:0216003:5679	6 300 010,00
г. Тюмень, ул. Чернышевского, д.1, корп.3, помещение № 7 кадастр. № 72:23:0216003:5677	5 326 021,00
г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5, 1 этаж (852,9 кв.м.) кадастр. № 86:10:0101212:1200	24 420 734,00
г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5, 2 этаж (751,3 кв.м.) кадастр. № 86:10:0101212:1201	21 015 984,00
г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5, 3 этаж (764,10 кв.м.) кадастр. № 86:10:0101212:1202	21 323 079,00
Итого	205 281 272,00



Расчетная остаточная стоимость имущества на 30.11.2025 г. будет составлять следующие суммы, определяемые для расчета среднегодовой стоимости имущества исходя из сумм амортизации, которые соответствуют величине, которую фонд применял бы при учете данных объектов в составе основных средств.

Объект	Первоначальная балансовая стоимость	Расчетная накопленная амортизация на 30.11.2025 (в балансе не начисляется)	Расчетная Остаточная стоимость на 30.11.2025 (первоначальная стоимость минус расчетная амортизация)
1	2	3	4 (2 - 3)
г. Курган ул. Невежина, д. 3, стр. 2 (45:25:070105:413)	58 200 913,22	15 261 924,64	42 938 988,58
г. Курган, ул. Невежина, д. 3 (земельный участок) (45:25:070105:159)	1 408 680,00	0,00	1 408 680,00
г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25 (66:41:0401033:1313)	60 000 000,00	22 736 842,24	37 263 157,76
г. Екатеринбург, ул. Радищева, 25 А (земельный участок) (66:41:0401033:16)	70 169,65	0,00	70 169,65
г. Тюмень, ул. Чернышевского, д.1, корп.3, помещение № 1 кадастр. № 72:23:0216003:5674	50 730 000,00	16 042 820,40	34 687 179,60
г. Тюмень, ул. Чернышевского, д.1, корп.3, помещение № 6 кадастр. № 72:23:0216003:5679	9 273 000,00	2 932 486,80	6 340 513,20
г. Тюмень, ул. Чернышевского, д.1, корп.3, помещение № 7 кадастр. № 72:23:0216003:5677	7 839 000,00	2 478 999,63	5 360 000,37
г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5, 1 этаж (852,9 кв.м.) кадастр. № 86:10:0101212:1200	34 217 710,90	12 259 101,40	21 958 609,50
г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5, 2 этаж (751,3 кв.м.) кадастр. № 86:10:0101212:1201	30 141 594,83	10 798 760,55	19 342 834,28
г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5, 3 этаж (764,10 кв.м.) кадастр. № 86:10:0101212:1202	30 655 121,27	10 982 740,11	19 672 381,16
итого	282 536 189,87	93 493 675,77	189 042 514,10

С уважением,
Президент



Зверев Ю.А.

Исполнитель: Кулумбетова А.В.
Тел.: +7 (495) 775-0712 доб. 78 524
Эл. почта: kulumbetova@npfprof.ru





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

Подписи отправителя:	Организация, сотрудник	Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
	 Автономная некоммерческая организация "СОЮЗЭКСПЕРТИЗА" Торгово-промышленной палаты Российской Федерации Полыгалова Оксана Анатольевна Доверитель: АНО "СОЮЗЭКСПЕРТИЗА" ТПП РФ	 d7407f80-782f-4d9b-9105-acfba8a9ae0f с 01.01.2025 00:00 по 31.12.2027 23:59 GMT+03:00 Доверенность прошла проверку	01A7F1CC0019B2638E4FDE6A3 2D49DA664 с 30.10.2024 15:16 по 30.01.2026 15:16 GMT+03:00	25.12.2025 15:25 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа