

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

№ TAS-2018-00253-2020/3-C

30 сентября 2020 г.



Совершенствуя бизнес,  
улучшаем мир

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

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

**Факс:** +7 (495) 755 9700

**Ольга Архангельская**  
Партнер

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

Звереву Юрию Александровичу  
Президенту НПФ «Профессиональный» (АО)  
105062, Российская Федерация, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11, эт. 5

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

**30 сентября 2020 г.**

Уважаемый Юрий Александрович,

В соответствии с договором № TAS-2018-00253 от 19 декабря 2018 года и приложением Н от 7 сентября 2020 года (далее – «Договор»), заключенным между НПФ «Профессиональный» (АО) (далее «Заказчик») и ООО «Эрнст энд Янг – оценка и консультационные услуги» (далее «Исполнитель», «компания ЕУ», «ЕУ»), компания ЕУ подготовила отчет об оценке (далее «Отчет») справедливой (рыночной) стоимости права собственности на нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5 (далее «Объект оценки», «Объект»):

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

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

Целью оценки является предоставление Заказчику информации о справедливой (рыночной) стоимости Объекта для принятия управленческих решений.

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

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

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

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

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

**Факс:** +7 (495) 755 9700

**Ольга Архангельская**  
Партнер

Strategy and Transactions

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

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

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

## Характер и объем услуг

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

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

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

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

Оценка была проведена по состоянию на 31 августа 2020 года.

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

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

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

**Факс:** +7 (495) 755 9700

**Ольга Архангельская**  
Партнер

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

## Результаты и выводы

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

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

На основании проведенного исследования, описанного в настоящем Отчете, мы пришли к выводу о том, что справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки по состоянию на 31 августа 2020 года составила:

**106 000 000 (Сто шесть миллионов) рублей, без НДС, округленно.**

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

Этаж	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1-й этаж	852,9	38 173 964
2-й этаж	751,3	33 626 568
3-й этаж	764,1	34 199 468
<b>Итого</b>	<b>2 368,30</b>	<b>106 000 000</b>

### Данная стоимость получена с учетом следующих допущений:

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



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

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

**Факс:** +7 (495) 755 9700

**Ольга Архангельская**  
Партнер

Strategy and Transactions

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

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

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

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

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

С уважением,

Ольга Архангельская  
Партнер



## Принятые обозначения

**Заказчик**

НПФ «Профессиональный» (АО)

**Исполнитель, компания ЕУ, ЕУ**

ООО «Эрнст энд Янг - оценка и консультационные услуги»

**Дата оценки**

31 августа 2020 года

**Справочник Лейфера**

Справочник оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Л. А. Лейфер, Т. В. Крайникова. Нижний Новгород, 2020

## Аббревиатуры

**АО**

акционерное общество

**БИК**

банковский идентификационный код

**бул.**

бульвар

**в т. ч.**

в том числе

**ВВП**

внутренний валовой продукт

**ВШЭ**

Национальный исследовательский университет «Высшая школа экономики»

**г.**

город/год (в зависимости от контекста)

**ЕГРН**

единый государственный реестр недвижимости

**ИНН**

идентификационный номер налогоплательщика

**ИПЦ**

индекс потребительских цен

**кв.**

квартал

**кв. м**

квадратный метр

**км**

километр

**корп.**

корпус

**КПП**

код причины постановки на учёт

**м**

метр

**м.**

метро

**мкр-н**

микрорайон

**млн**

миллион

## Аббревиатуры (продолжение)

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

Общая часть

Стр. 5

Методология  
оценки

1

Стр. 20

Расчет  
справедлив ...

2

Стр. 27

Приложения

3

Стр. 57

## Общая часть

### Заявление о соответствии

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет стоимости  
3 Приложения

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

- ▶ Приведенные в данном Отчете утверждения изложены правдиво и точно.
- ▶ Содержащиеся в отчете аналитические исследования, выводы и заключения достоверны лишь с учетом указанных в отчете ограничительных условий и допущений и являются ее личными, непредвзятыми и профессиональными исследованиями, выводами и заключениями.
- ▶ Ни в настоящем времени, ни в перспективе она не имеет личной заинтересованности или какого бы то ни было предвзятого отношения как касательно оцениваемого объекта, так и касательно сторон, имеющих к ней отношение.
- ▶ Ее профессиональное вознаграждение не зависит от получения минимальной, максимальной или некоторой определенной величины оцениваемой стоимости; достижения заранее обусловленного результата или наступления определенных последующих событий.
- ▶ Ее работа (аналитические исследования, выводы и заключения, и подготовка данного отчета) была выполнена в соответствии с федеральными стандартами оценки.
- ▶ Осмотр Объекта оценки не проводился представителями Исполнителя. Фотографии Объекта оценки предоставлены Заказчиком по состоянию на декабрь 2018 года.
- ▶ Оценщик, подписавшая этот отчет, при его подготовке не прибегала к сколько-нибудь существенной помощи со стороны других экспертов, за исключением Валентина Никитина, Алины Гринченко и Александры Бербеновой.

С уважением,

Ольга Архангельская

Партнер, Оценщик





## Общая часть

### Основные факты и выводы

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

<b>Основание для проведения оценки</b>	Договор №TAS-2018-00253 от 19 декабря 2018 года, приложение Н от 7 сентября 2020 года
<b>Заказчик</b>	НПФ «Профессиональный» (АО) Юридический адрес: Россия, 105062, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11, эт. 5 Место нахождения: Россия, 105062, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11, эт. 5
<b>Исполнитель</b>	ООО «Эрнст энд Янг - оценка и консультационные услуги» Юридический адрес: г. Москва, 115035, Садовническая наб., д. 77, стр. 1 Место нахождения: г. Москва, 115035, Садовническая наб., д. 77, стр. 1
<b>Независимость Заказчика</b>	<p>В соответствии с Договором Заказчик гарантирует, что он:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▶ не является кредитором или страховщиком Исполнителя;</li><li>▶ не будет вмешиваться в деятельность Исполнителя и/или Оценщика, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки Объекта оценки, в том числе ограничивать круг вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки Объекта оценки.</li></ul>
<b>Независимость Исполнителя</b>	<p>В соответствии с Договором Исполнитель гарантирует свою независимость применительно к Заказчику и имуществу Заказчика, являющемуся объектом оценки, а также независимость Оценщика, которая будет проводить оценку по Договору, а именно подтверждает, что:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▶ Исполнитель не является аффилированным лицом Заказчика;</li><li>▶ Исполнитель и Оценщик не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами или работниками Заказчика;</li><li>▶ Исполнитель и Оценщик не имеют имущественного интереса в Объекте оценки;</li><li>▶ Оценщики не состоят с лицами, названными выше, в близком родстве или свойстве (определяемом согласно законодательству);</li><li>▶ Исполнитель и Оценщик не имеют вещных или обязательственных прав вне договора в отношении Объекта оценки;</li><li>▶ Исполнитель и Оценщик не являются кредиторами Заказчика.</li></ul>
<b>Балансовая стоимость Объекта оценки</b>	По данным Заказчика остаточная балансовая стоимость Объекта оценки на 31.08.2020 составляет 84 540 395,60 руб.

## Общая часть

### Основные факты и выводы

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

#### Общая информация, идентифицирующая Отчет

Номер отчета – №TAS-2018-00253-2020/3-С  
Дата отчета – 30 сентября 2020 года  
Срок проведения оценки – сентябрь 2020 года

#### Вид определяемой стоимости

Справедливая (рыночная) стоимость

#### Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

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

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

Целью оценки является предоставление Заказчику информации о справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки для принятия управленческих решений.

#### Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

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

Общая часть

Основные факты и выводы

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

Специальные допущения оценки

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

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

Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Согласованная стоимость (округленно)
Не применялся	109 721 000 руб.*	103 072 000 руб.	106 000 000 руб.

\*С учетом корректировки на обременение долгосрочным договором аренды в размере 89 392 743 руб.

## Общая часть

### Задание на оценку

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

<b>Объект оценки</b>	<p>Нежилые помещения общей площадью 2 368,3 кв. м, расположенные по адресу г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- помещение площадью 852,9 кв. м, 1 этаж, кадастровый номер: 86:10:0101212:1200;</li><li>- помещение площадью 751,3 кв. м, 2 этаж, кадастровый номер: 86:10:0101212:1201;</li><li>- помещение площадью 764,1 кв. м, 3 этаж, кадастровый номер: 86:10:0101212:1202.</li></ul>
	Характеристика оцениваемых помещений представлена в разделе отчета «Описание Объекта оценки».
<b>Имущественные права на Объект оценки</b>	Право собственности
<b>Обладатель оцениваемых прав</b>	НПФ «Профессиональный» (АО)
<b>Цель и назначение оценки</b>	Целью оценки является предоставление Заказчику информации о справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки для принятия управленческих решений.
<b>Предполагаемое использование результатов оценки</b>	
<b>Вид стоимости</b>	<p>Справедливая (рыночная) стоимость</p> <p>Для целей настоящей оценки мы использовали определение рыночной стоимости, содержащееся в Федеральном законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, согласно которому рыночная стоимость это:</p> <p>«...- наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>-одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</li><li>-стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</li><li>-объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты типичной для аналогичных объектов оценки;</li><li>-цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки с чьей-либо стороны не было;</li><li>-платеж за объект оценки выражен в денежной форме».</li></ul>

## Общая часть

### Задание на оценку

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

<b>Вид стоимости (продолжение)</b>	Согласно Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13, справедливая стоимость - это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки. Данному виду стоимости в Федеральных стандартах оценки соответствует рыночная стоимость.
<b>Дата оценки</b>	31 августа 2020 года
<b>Срок проведения оценки</b>	сентябрь 2020 года
<b>Допущения и ограничительные условия</b>	Общие и специальные допущения представлены в разделе Отчета «Допущения и ограничительные условия».



## Общая часть

### Сведения о Заказчике и Исполнителе

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

Основания для проведения оценки	Договор №TAS-2018-00253 от 19 декабря 2018 года, приложение Н от 7 сентября 2020 года
Номер Отчета и дата составления	Номер отчета – №TAS-2018-00253-2020/3-С, дата отчета – 30 сентября 2020 года
Заказчик	НПФ «Профессиональный» (АО) Юридический адрес: Россия, 105062, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11, эт. 5 Место нахождения: Россия, 105062, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11, эт. 5  ОГРН: 1147799010325 ИНН: 7701109908 КПП: 770101001
Исполнитель (юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор)	Общество с ограниченной ответственностью «Эрнст энд Янг – оценка и консультационные услуги» Место нахождения: г. Москва, Садовническая наб., д. 77, стр. 1 ОГРН – 1047797042171 от 24 декабря 2004 года.
Страховой полис Исполнителя	Полис № 0991R/776/55025/19 от 4 апреля 2019 года акционерного общества «АльфаСтрахование» сроком с 01 июня 2019 года по 31 мая 2022 года, на сумму 3 250 000 долл. США
Оценщик	Архангельская Ольга Юрьевна включена в реестр РОО 1 января 2008 года, регистрационный номер № 002517. Почтовый адрес: 115035, г. Москва, Садовническая наб., д. 77, стр. 1 Место нахождения: 115035, г. Москва, Садовническая наб., д. 77, стр. 1 Адрес электронной почты: Olga.Arkhangelskaya@ru.ey.com Номер контактного телефона: +7 (495) 755 9854 <i>Профессиональное образование:</i> -Московский государственный университет им. М.В. Ломоносова: номер диплома – ЭВ № 478515; дата выдачи – 30 июня 1995 года. -Институт профессиональной оценки: номер диплома – ПП № 32361; дата выдачи – 11 июня 2003 года. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 009835-1 от 12 апреля 2018 года (оценка недвижимости). Опыт работы – 20 лет. Квалификация – оценщик Должность - партнер Принимаемое участие - осуществление текущего руководства, согласование общей методологии оценки, проверка предпосылок, проверка Отчета.
Обязательное страхование гражданской ответственности Оценщика	Полис № 433-121121/20/0325R/776/00001/20-002517 СПАО «Ингосстрах» и АО «АльфаСтрахование» сроком с 1 июля 2020 года по 31 декабря 2021 года.

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

1. *Никитин Валентин Сергеевич*

Профессиональное образование:

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

Опыт работы в оценке – 16 лет.

Должность – директор.

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

2. *Гринченко Алина Юрьевна*

Профессиональное образование:

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

Опыт работы в оценке – 7 лет.

Должность – менеджер.

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

3. *Бербенева Александра Сергеевна*

Профессиональное образование:

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

Опыт работы в оценке – 1 год.

Должность – финансовый аналитик.

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

### Базовые допущения и ограничительные условия

Данный Отчет подготовлен с учетом следующих допущений и ограничительных условий.

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

### Дополнительные допущения

- ▶ Исполнителем не проводился осмотр Объекта оценки. Фотографии были предоставлены Заказчиком по состоянию на декабрь 2018 года. Мы предполагаем, что состояние Объекта на Дату оценки идентично его состоянию, отраженному в описаниях и на фотографиях, предоставленных Заказчиком.
- ▶ Мы предполагаем, что условия действующего договора аренды, определяющие размер арендных платежей и санкций за отказ арендатора от исполнения договора, не будут изменены в течение всего срока действия договора аренды.
- ▶ Мы предполагаем, что арендодатель и арендаторы являются независимыми сторонами.
- ▶ Мы предполагаем, что все преимущества, существующие у текущего собственника в отношении Объекта оценки, в том числе условия заключенного договора аренды, сохранятся в случае перехода прав собственности на Объект оценки иному лицу.
- ▶ Мы предполагаем, что право собственности на долю земельного участка, относимую к Объекту оценки, будет оформлено без существенных временных и финансовых затрат.
- ▶ Мы предполагаем, что арендатор будет исполнять все свои обязательства по уплате арендной платы согласно условиям заключенного договора аренды.

**Применяемые стандарты оценки:**

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

**Обоснование применяемых стандартов**

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



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

# 1

## Методология оценки

Содержание	Стр.
Наиболее эффективное использование	21
Методология оценки	22

### Анализ наиболее эффективного использования Объекта

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

Концепция наиболее эффективного использования основана на трех базовых критериях:

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

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

**Основные факторы, определяющие  
стоимость объекта недвижимости**

Местоположение

Физические и функциональные  
характеристики с позиций  
указанного использования

Рыночная ситуация на  
соответствующем сегменте рынка  
недвижимости

Условия долгосрочного договора  
аренды

### Затратный подход

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

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

### Сравнительный подход

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

**В практике оценки используются три подхода:**

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

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

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

### Доходный подход

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

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

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

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

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

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

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

где

I – чистый операционный доход;

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



## Метод дисконтирования денежных потоков



### Расчет ставки дисконтирования

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

- ▶ аналитического;
- ▶ экспертного и других.

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

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

$D_{(RUB)}$  – ставка дисконтирования для рублевых потоков;

$D_{(USD)}$  – ставка дисконтирования для долларовых потоков;

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

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

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

Для расчета «безрисковой» ставки мы использовали эффективную доходность по Еврооблигациям РФ, номинированным в долларах США со сроком погашения в 2047 году. Для расчета безрисковой ставки мы использовали значение текущей доходности по указанным бумагам по состоянию на 31 августа 2020 года, которая составила 3,24%.

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

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

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



# 1 Методология оценки

## Методология оценки

Общая часть

**1 Методология оценки**

2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

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

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

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

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

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

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

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

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

### Согласование результатов

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

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

Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца

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

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

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

# 2

## Расчет справедливой (рыночной) стоимости

Содержание	Стр.
Описание Объекта оценки	28
Анализ наиболее эффективного использования	32
Описание выбранной методологии	33
Доходный подход	34
Сравнительный подход	51
Согласование результатов и вывод о стоимости	56

## 2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

### Описание Объекта оценки

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

#### Объект и оцениваемые права

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

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

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

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

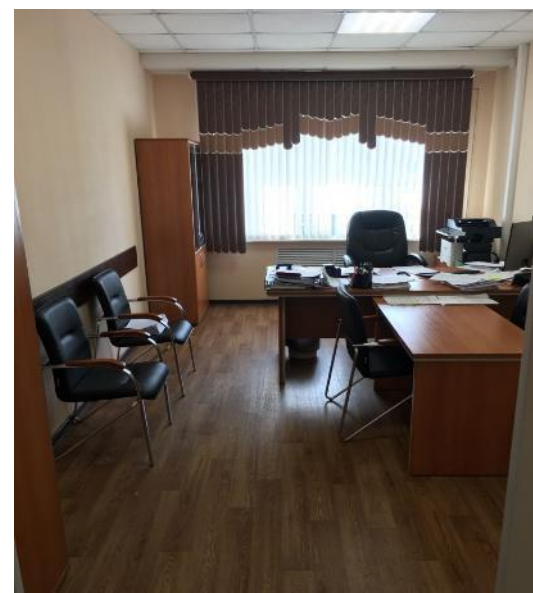
В отношении оцениваемых прав были предоставлены следующие документы:

- ▶ Выписка из ЕГРН на нежилое помещение 852,9 кв. м от 28.08.2020;
- ▶ Выписка из ЕГРН на нежилое помещение 751,3 кв. м от 28.08.2020;
- ▶ Выписка из ЕГРН на нежилое помещение 764,1 кв. м от 28.08.2020;
- ▶ Выписка из ЕГРН на земельный участок с кадастровым номером 86:10:0101212:38 от 24.04.2019.

По информации Заказчика, обременением прав собственности на Объект оценки является договор аренды объекта недвижимости № Д-ЮРИЦ-2018-0123 от 13.12.2018 с дополнительным соглашением от 27.12.2018 и приложением №1 к дополнительному соглашению, заключенный между НПФ «Профессиональный» и ООО «ЮРИЦ» сроком до 31.12.2030.

Фотографии Объекта оценки представлены справа.

#### Фотографии Объекта оценки



Источник: фотографии Заказчика

## 2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

### Описание Объекта оценки

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

#### Описание местоположения Объекта

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

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

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

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

#### Доступность

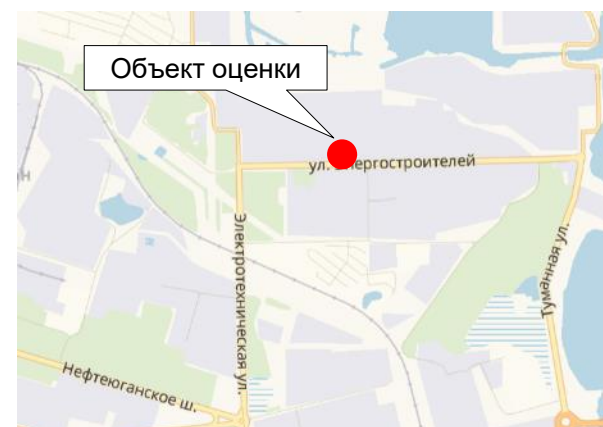
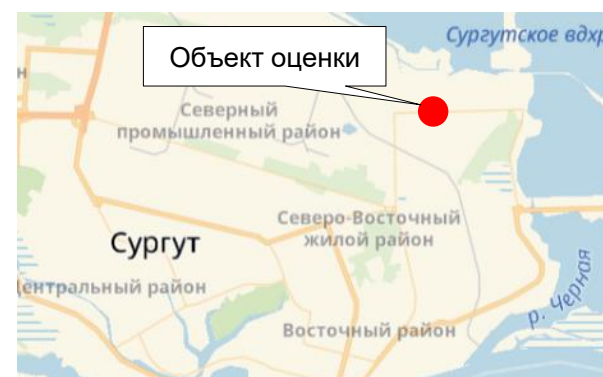
Несмотря на расположение в промышленном районе Сургута, на удалении от центра города, Объект оценки обладает хорошей транспортной доступностью благодаря расположению на первой линии ул. Энергостроителей и наличию остановки общественного транспорта в непосредственной близости.

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

#### Видимость

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

#### Местоположение Объекта оценки



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

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

## 2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

### Описание Объекта оценки

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

#### Конструктивные особенности

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

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

В здании функционируют следующие инженерные системы:

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

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

#### Распределение площадей

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

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

#### Текущее использование

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



## 2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

### Описание Объекта оценки

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

#### Фотографии Объекта оценки

Фотографии Объекта оценки были предоставлены Заказчиком



Общий вид здания



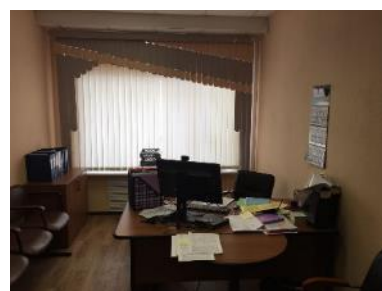
Общий вид здания



Входная группа



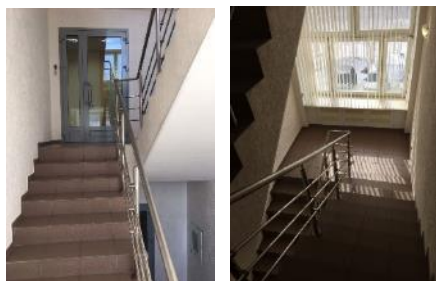
Первый этаж



Офисные помещения



Офисные помещения



Лестницы



Офисные помещения



Коридоры



## 2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

### Анализ наиболее эффективного использования

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

#### Анализ наиболее эффективного использования Объекта

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

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

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

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

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

Источник: анализ Исполнителя

## 2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

### Описание выбранной методологии

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

#### Описание выбранной методологии

Ниже приведено краткое описание выбранной методологии оценки.

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

#### Затратный подход



##### Обоснование отказа от использования подхода:

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

#### Сравнительный подход



##### Применяемый подход к оценке:

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

#### Доходный подход



##### Применяемый подход к оценке:

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

## 2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

### Доходный подход

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

#### Доходный подход

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

#### Основные предположения финансовой модели

- ▶ Прогнозный период модели – 1 сентября 2020 года – 31 декабря 2032 года;
- ▶ Интервал прогноза – первый период – 1 месяц (до конца квартала), далее 1 квартал;
- ▶ Денежные потоки возникают в середине кварталов. Расчеты производились в рублях.

#### Расчет потенциального валового дохода

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

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

В расчете после окончания долгосрочного договора аренды мы предполагаем сдачу в аренду оцениваемых помещений кабинетами площадью 30-50 кв. м. Рыночная ставка аренды определена за арендопригодную площадь (без учета МОПов, технических помещений) и составила 3 833 руб./кв. м/год, без НДС, с учетом эксплуатационных и коммунальных расходов. Расчет рыночной ставки приведен далее в Отчете.

Текущая ставка по договору в пересчете на арендопригодную площадь (1 692,4 кв. м) составляет 9 194 руб./кв. м/год, без НДС, эксплуатационных и коммунальных расходов с учетом индексации по договору (или 11 294 руб./кв. м/год, без НДС, с учетом эксплуатационных и коммунальных расходов). Копия договора аренды с дополнительными соглашениями представлена в Приложении к отчету.

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

Согласно п. 5.3 долгосрочного договора аренды, стороны имеют право на односторонний отказ от исполнения обязательства по договору аренды, но такое право арендатора влечет за собой необходимость выплаты арендодателю денежной суммы в размере арендной платы по договору аренды за весь срок договора, не истекший к моменту отказа от исполнения обязательств по договору аренды (на Дату оценки это 267 млн руб. с НДС).

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

#### Макроэкономические предположения

Показатель	сен-дек 2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 и далее
ИПЦ России	0,8%*	3,7%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,8%	3,7%	3,6%	3,9%

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

\* С учетом накопленной инфляции за январь-август 2020 г., которая составила 3%

#### Данные долгосрочного договора

Реквизиты	№Д-ЮРИЦ-2018-0123
Арендатор	ООО «Югорский расчетно-информационный центр»
Арендуемая площадь по договору, кв. м	2 368,3
Срок действия договора аренды	01.01.2019 – 31.12.2030*
Ставка аренды, руб./кв. м арендуемой площади по договору/год, без НДС, эксплуатационных и коммунальных платежей	6 198*
Ставка аренды, руб./кв. м арендопригодной площади (без МОП)**/год, без НДС, эксплуатационных и коммунальных платежей	8 674
Ежегодная индексация ставки аренды с 01.01.2020	6%*
Ставка аренды, руб./кв. м арендопригодной площади (без МОП)**/год, без НДС, эксплуатационных и коммунальных платежей, с учетом индексации на Дату оценки	9 194

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

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

## 2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

### Доходный подход

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

Дополнительно мы проанализировали отчет о прибылях и убытках арендатора (ООО «ЮРИЦ») за 2019 год и первое полугодие 2020 года, согласно которому его чистая прибыль за 2019 год составила 17,9 млн руб., за первое полугодие 2020 года – 15,8 млн руб., то есть потенциально существует риск неисполнения ООО «ЮРИЦ» обязательств по договору аренды, так как годовая арендная плата по договору за сентябрь-декабрь 2020 года составляет 6,2 млн с НДС, за 2021 год – 19,8 млн с НДС плюс эксплуатационные расходы, которые по условиям договора несет арендатор, в размере 1,3 млн руб. за сентябрь-декабрь 2020 года и 4 млн руб. за 2021 год (на основе данных Заказчика и прогноза Исполнителя).

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

Основным видом деятельности АО «Энергосбытовая компания «Восток» является торговля электроэнергией, а согласно отчету о прибылях и убытках выручка компании составляет 35,0 млрд руб. за 2019 год и 17,1 млрд руб. за первое полугодие 2020 года, а чистая прибыль – 384,7 млн руб. и 436,7 млн руб. соответственно.

При этом дополнительные расходы, связанные с содержанием помещений, оплачиваются напрямую ООО «ЮРИЦ» на основании прямых договоров с поставщиками услуг с ресурсоснабжающими организациями.

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

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

## 2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

### Доходный подход

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

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

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

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

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

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

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




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

## 2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

### Доходный подход

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

### Расчет рыночной ставки аренды офисных помещений

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Ссылка		<a href="http://www.domofond.ru/kommercheskaya-nedvizhimost-v-arendu-surgut-103839591">www.domofond.ru/kommercheskaya-nedvizhimost-v-arendu-surgut-103839591</a>	<a href="http://www.domofond.ru/kommercheskaya-nedvizhimost-v-arendu-surgut-1594702175">www.domofond.ru/kommercheskaya-nedvizhimost-v-arendu-surgut-1594702175</a>	<a href="http://www.domofond.ru/kommercheskaya-nedvizhimost-v-arendu-surgut-2341402615">www.domofond.ru/kommercheskaya-nedvizhimost-v-arendu-surgut-2341402615</a>	<a href="http://www.domofond.ru/kommercheskaya-nedvizhimost-v-arendu-surgut-2670130082">www.domofond.ru/kommercheskaya-nedvizhimost-v-arendu-surgut-2670130082</a>	<a href="http://surgut.cian.ru/rent/commercial/192544091/">surgut.cian.ru/rent/commercial/192544091/</a>
Контакт		Ольга, +7 (908) 878-43-63	Алексей, +7 (902) 690-91-62	Валерий, +7 (922) 654-98-00	Вадим, +7 (912) 817-74-74	Елена, +7 (346) 255-07-88
Ставка аренды, руб./кв. м/год		5 400	5 100	4 800	4 800	4 800
Система налогообложения, наличие НДС		УСН	ОСН, НДС включен	УСН	УСН	ОСН, НДС включен
Коммунальные и эксплуатационные платежи		Все включено, кроме уборки	Все включено	Все включено	Все включено	Все включено, кроме коммунальных услуг
Корректировка, руб./кв. м/год, с НДС		300	0	0	0	628
Скорректированная ставка		5 700	5 100	4 800	4 800	5 428
Тип (предложение/сделка)		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		-4,7%	-4,7%	-4,7%	-4,7%	-4,7%
Скорректированная ставка		5 432	4 860	4 574	4 574	5 173
Дата предложения/сделки	31.08.2020	Сентябрь 2020 г.	Сентябрь 2020 г.	Сентябрь 2020 г.	Сентябрь 2020 г.	Сентябрь 2020 г.
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка		5 432	4 860	4 574	4 574	5 173
Фото						
Местоположение	ул. Энергостроителей, д. 5 авт. ост. "ул. Энергостроителей" 2 минуты пешком	ул. Пионерная, д. 7 авт. ост. "пос. Кедровый", 150 м, 2 минуты пешком	ул. Энергостроителей, д. 4 авт. ост. "ул. Энергостроителей" 1 минута пешком	ул. Энергостроителей, 4/2 авт. ост. "ул. Энергостроителей" 6 минут пешком	ул. Базовая, д. 3/1 авт. ост. "ЖБИ" 9 минут пешком	ул. Электротехническая, д. 21 авт. ост. "Пионерная улица" 13 минут пешком
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Площадь блока, кв. м	40,0	40,0	36,0	32,0	40,0	40,0
Корректировка		0%	-1%	-2%	0%	0%
Совокупная корректировка		0%	-1%	-2%	0%	0%
Скорректированная ставка		5 432	4 821	4 496	3 894	5 173
Состояние отделки	Стандартная отделка (за выездом арендатора)*	Стандартная отделка (за выездом арендатора)	Стандартная отделка	Стандартная отделка (за выездом арендатора)	Стандартная отделка	Стандартная отделка (за выездом арендатора)
Корректировка, руб./кв. м/год, с НДС		0	(680)	0	(680)	0
Скорректированная ставка		5 432	4 141	4 496	3 894	5 173
Вес		20%	20%	20%	20%	20%
<b>Рыночная ставка аренды, руб./кв. м/год, с учетом эксплуатационных и коммунальных платежей</b>	<b>с НДС, округленно</b>	<b>4 600</b>				
	<b>без НДС</b>	<b>3 833</b>				

Источник: расчеты и предположения Исполнителя

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

## 2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

### Доходный подход

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

При определении ставки аренды мы применяли следующую последовательность корректировок:

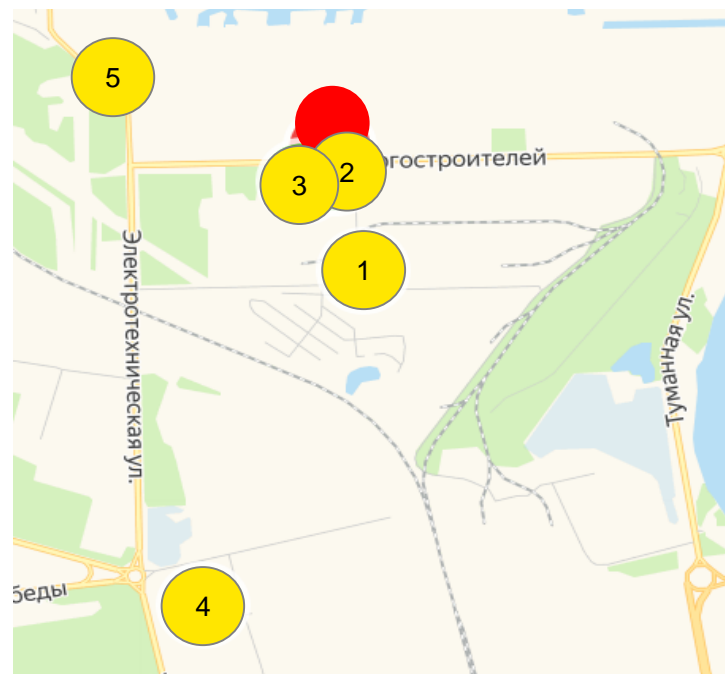
**Корректировка на коммунальные расходы и дополнительные платежи.** По результатам интервьюирования брокеров и собственников помещений было выявлено, что типичной практикой для рынка офисной недвижимости Сургута является включение в арендную ставку эксплуатационных расходов и коммунальных платежей. Арендные ставки аналогов 2, 3 и 4 включают эксплуатационные и коммунальные расходы (в том числе плату за электроэнергию), данная корректировка к ставкам не применяется. Арендная ставка аналога 1 не включает плату за уборку помещений, в связи с чем была применена повышающая корректировка в размере 300 руб./кв. м/год, с НДС. Размер абсолютной корректировки был определен на основании данных брокера о фактической стоимости уборки данного помещения. Арендная ставка аналога 5 не включает в себя коммунальные расходы, в связи с чем была применена повышающая корректировка в размере 628 руб./кв. м/год, с НДС. Размер корректировки был определен на основе фактических расходов Заказчика.

**Корректировка на тип цены (сделка/ предложение).** Для объектов, предлагаемых в аренду, запрашиваемые ставки, как правило, несколько выше тех, по которым фактически заключаются сделки. Значение применяемой корректировки соответствует нижней границе диапазона, приведенному в Справочнике Лейфера для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов (стр. 320): 4,7-8,9%.

**Корректировка на дату сделки/ предложения.** Используемые для расчета аналоги присутствовали на рынке недвижимости в сентябре 2020 года, оценка проводится на дату 31 августа 2020 года. Таким образом, корректировка на дату предложения не применялась.

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

#### Расположение объектов-аналогов



Источник: yandex.ru/maps

#### Объект оценки

1. ул. Пионерная, д. 7
2. ул. Энергостроителей, д. 4
3. ул. Энергостроителей, д. 4/2
4. ул. Базовая, д. 3/1
5. ул. Электротехническая, д. 21

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



## 2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

### Доходный подход

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

#### Корректировка на площадь

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

Размер корректировок был определен согласно Справочнику Лейфера (стр. 230). Для расчета корректировки на площадь для ставок аренды мы применяли следующую формулу (зависимость удельной арендной ставки от площади объекта офисно-торгового назначения в городах с численностью до 1 млн человек):

$Y = 1,3413x^{(-0,077)}$ , где  $y$  – функция, учитывающая зависимость между площадью Объекта оценки и его ставкой аренды,  
 $x$  – площадь объекта, кв. м.

Корректировка на площадь определяется по формуле:

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

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

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

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

#### Корректировка на отделку и состояние помещений.

На Дату оценки Объект оценки имеет стандартную отделку. Однако на момент, когда предполагается сдача помещений в рынок (в 2031 году после окончания текущего договора аренды), помещения будут в состоянии «за выездом арендатора». Аналоги 2 и 4 имеют стандартную отделку, а остальные аналоги – «за выездом арендатора».

Стоимость ремонта офисных помещений была определена по данным группы по управлению строительными проектами Отдела консультаций по недвижимости компании ЕУ составила 17 000 руб./кв. м с НДС.

Стоимость ремонта офисных помещений и абсолютные корректировки на уровень отделки представлены в таблицах справа.

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

#### Абсолютные корректировки на уровень отделки

Уровень отделки объекта-аналога	Разница стоимости отделки Объекта оценки на 2031 год и объекта- аналога,	Значение корректировки с учетом 5-летнего срока аренды,
	руб./кв. м, с НДС	
Без отделки	13 600	2 720
Под чистовую отделку	8 500	1 700
Требуется косметический ремонт (за выездом арендатора)	0	0
Стандартная отделка	(3 400)	(680)
Улучшенная отделка	(11 900)	(2 380)

Источник: анализ Исполнителя



## 2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

### Доходный подход

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

Прогнозная динамика изменения рыночной ставки аренды была определена на уровне инфляции (таблица «Макроэкономические предположения» на слайдах выше). Учитывая текущую экономическую ситуацию и последствия распространения COVID-19, а также полагаясь на информацию полученную от брокеров, экспертов и других участников рынка недвижимости, мы предполагаем, что среднерыночный рост ставок аренды с Даты оценки до конца 2021 года составит 0%.

#### Расчет действительного валового дохода от аренды

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

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

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

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

Источник: предположения Исполнителя

#### Расчет чистого операционного дохода

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

#### Операционные расходы

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

#### Эксплуатационные и коммунальные расходы.

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

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

Нам были предоставлены данные о фактических эксплуатационных и коммунальных расходах арендатора по зданию целиком, в котором расположены оцениваемые помещения, за период июль 2019 года – июнь 2020 года (см. таблицу снизу). Поскольку на долю оцениваемых помещений приходится 79% от общей площади здания, расходы, относящиеся к данным помещениям, составили 3 526 250 руб./год, без НДС.

Таким образом, фактические расходы составили 2 100 руб. за кв. м арендопригодной площади в год, без НДС, округленно.

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

#### Фактические коммунальные и эксплуатационные расходы

Наименование	Итого, руб./год, без НДС
<b>Эксплуатационные расходы</b>	
Охрана и безопасность	1 255 537
Клининг, ТО ОПС, видеонаблюдение, вывоз снега	1 548 335
ТКО, вывоз мусора	69 362
Обслуживание инженерных систем	36 579
<b>Коммунальные расходы</b>	
Электроснабжение	1 020 085
Отопление	518 955
Водоснабжение	12 341
Водоотведение	26 908
<b>Итого, расходы, приходящиеся на все здание, руб./год</b>	<b>4 488 103</b>
<b>Расходы, приходящиеся на оцениваемые помещения, руб./год</b>	<b>3 526 250</b>

Источник: данные Заказчика, анализ Исполнителя

## 2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

### Доходный подход

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

#### Операционные расходы (продолжение)

**Земельные платежи.** По данным Заказчика по состоянию на Дату оценки земельный участок с кадастровым номером 86:10:0101212:38 общей площадью 8 846 кв. м целиком находится в собственности у предыдущего собственника Объекта оценки (АО «Энергосбытовая компания «Восток»). Мы предполагаем, что права на земельный участок (исходя из доли оцениваемых помещений в здании) будут оформлены без существенных временных и финансовых затрат.

Помимо здания, в котором расположены оцениваемые помещения, на участке расположено здание ресторана. Таким образом, доля земельного участка, относимая к оцениваемым помещениям, по данным Заказчика, составляет примерно 60,49% (или около 5 350 кв. м).

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

Земельные платежи представлены в таблице справа.

В расчет заложено предположение о росте величины земельных платежей ввиду переоценки кадастровой стоимости земельного участка. Согласно распоряжению Департамента по управлению государственным имуществом ХМАО-Югры №13-Р-13 от 16.01.2020, очередная государственная кадастровая оценка земельных участков планируется в 2021 году и будет применяться с 01.01.2022. С учетом отсутствия роста цен на офисном рынке недвижимости Сургута за последние 2 года, мы не ожидаем существенного изменения кадастровой стоимости по результатам ближайшей государственной кадастровой оценки.

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

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

В расчет заложено предположение об изменении кадастровой стоимости земельного участка 1 раз в 4 года, начиная с 2027 года на величину накопленного роста цен (ставок аренды) на офисном рынке Сургута.

#### Расчет земельных платежей, 2020 г.

Показатель	Значение
Кадастровый номер	86:10:0101212:38
Категория	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Под нежилое здание с учетом функционального назначения
Общая площадь земельного участка, кв. м	8 846
Доля площади, относимая к Объекту оценки	~60,49% (~5 350,95 кв. м)
Кадастровая стоимость, руб.	22 813 922,5
Кадастровая стоимость, относимая к Объекту оценки, руб.	13 800 142
Удельная кадастровая стоимость, руб./кв. м	2 579
Ставка налога на землю, %	1,16%
Земельные платежи, руб./год	149 042

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

#### Динамика ставки налога на землю, %

Год	2020	2021	2022	2023	2024 и далее
Ставка налога, %	1,16%	1,24%	1,32%	1,40%	1,50%

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

## 2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

### Доходный подход

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

**Налог на имущество.** Согласно закону Ханты-Мансийского АО - Югры от 29 ноября 2010 года №190-оз «О налоге на имущество организаций», налоговая база для нежилых помещений, назначение, разрешенное использование или наименование которых в соответствии со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости, или документами технического учета (инвентаризации) объектов недвижимости предусматривает размещение офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания, либо которые фактически используются для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания, определяется как кадастровая стоимость. Налоговая ставка составляет 2% от кадастровой стоимости. По данным предоставленных выписок ЕГРН от 28.08.2020 кадастровая стоимость оцениваемых помещений составляет:

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

Соответственно, налог составляет 473 011 руб./год.

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

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

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

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

## 2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

### Доходный подход

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

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

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

При расчете терминальной стоимости Объекта оценки мы использовали ставку капитализации 12% (для денежного потока до налогообложения). Ставка капитализации определена как ставка дисконтирования за вычетом среднегодового роста арендных ставок офисной недвижимости (16% - 4% = 12%).

#### Расходы на продажу

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

#### Расчет терминальной стоимости

Показатель	Значение	Расчет показателя
Ставка аренды в терминальном году, руб./кв. м/год (1)	5 836	рыночная ставка аренды (3 833 руб./кв. м/год) * накопленный рост рынка (1,52)
<b>Потенциальный валовый доход (2)</b>	<b>9 877 608</b>	<b>(1) * арендопригодная площадь Объекта оценки (1 692,4)</b>
<b>Потери платежей (3)</b>	<b>(1 032 210)</b>	<b>(4) + (5)</b>
Потери от недозагрузки (4)	(987 761)	(2) * уровень недозагрузки (10%)
Потери от неплатежей (5)	(44 449)	((2) + (4)) * потери от неплатежей (0,5%)
<b>Действительный валовый доход (6)</b>	<b>8 845 398</b>	<b>(2) + (3)</b>
<b>Операционные расходы (7)</b>	<b>(6 819 991)</b>	<b>(8) + (9) + (10) + (11)</b>
Эксплуатационные и коммунальные расходы (8)	(5 714 607)	эксплуатационные и коммунальные расходы (2 100 руб./кв. м/год) * накопленный ИПЦ (1,61)
Земельные платежи (9)	(279 321)	кадастровая стоимость земельного участка (22 813 922,5 руб.) * доля земельного участка (60,49%) * накопленный рост кадастровой стоимости (1,35) * налоговая ставка (1,5%)
Расходы на страхование (10)	(52 464)	фактические расходы на страхование
Налог на имущество (11)	(773 599)	налог на имущество (473 011 руб.) * накопленный рост кадастровой стоимости (1,64)
<b>Чистый операционный доход (12)</b>	<b>2 025 407</b>	<b>(6) + (7)</b>
Брокерская комиссия за сдачу в аренду (13)	(148 164)	((2) + (4)) * брокерская комиссия (8,33%) / срок смены арендаторов (5 лет)
Фонд капитальных затрат (14)	(98 842)	(2) * капитальный резерв (1%)
<b>Чистый денежный поток (15)</b>	<b>1 778 401</b>	<b>(12) + (13) + (14)</b>
Терминальная стоимость (16)	14 820 012	(15) / ставка капитализации (12%)
Брокерская комиссия за продажу (17)	(74 100)	(16) * брокерская комиссия (0,5%)
<b>Итого, доход от продажи Объекта в терминальном периоде, руб.</b>	<b>14 745 912</b>	<b>(15) + (16)</b>

Источник: анализ Исполнителя

## 2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

### Доходный подход

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

#### Расчет ставки дисконтирования

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

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

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

Расчет стоимости ставки дисконтирования согласно кумулятивному подходу проводится следующим образом:

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

### Доходный подход

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### *Анализ ликвидности Объекта оценки*

На ликвидность офисных помещений оказывает влияние ряд факторов:

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

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

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

Расчет валютной корректировки представлен в таблице на следующем слайде.



## 2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

### Доходный подход

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

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

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

Источник: анализ Исполнителя  
\*данные риски учтены в безрисковой ставке

#### Расчет валютной корректировки

	Среднегеометрическое значение	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
ИПЦ США*	101,96%	100,72%	101,69%	101,94%	101,97%	102,00%	102,03%	102,02%	102,02%	102,02%	102,01%	102,03%	102,03%	102,03%	102,03%
ИПЦ России*	103,90%	103,87%	103,74%	103,91%	103,91%	103,88%	103,89%	103,90%	103,84%	103,70%	103,57%	103,94%	103,94%	103,94%	103,94%
Корректировка	1,019														

Источник: EIU, Oxford Economics, Минэкономразвития РФ, ЦБ РФ, ВШЭ, анализ Исполнителя  
\* г/г, %

2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
102,03%	102,03%	102,03%	102,03%	102,03%	102,03%	102,03%	102,03%	102,03%	102,03%	102,03%	102,03%	102,03%	102,03%
103,94%	103,94%	103,94%	103,94%	103,94%	103,94%	103,94%	103,94%	103,94%	103,94%	103,94%	103,94%	103,94%	103,94%

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

Показатель	Значение
Безрисковая ставка	3,24%
Премия за риск инвестирования в отрасль	4,5%
Срок экспозиции, мес.	12
Премия за риск, связанный с низкой ликвидностью	3,24%
Премия за риск, связанный со спецификой данного объекта недвижимости	3,0%
Ставка дисконтирования для долл. потоков	13,97%
Валютная корректировка	1,019
Ставка дисконтирования для рублевых потоков (округленно)	16,0%

Источник: анализ Исполнителя

## 2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

### Доходный подход

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

### Прогноз денежных потоков

Номер периода	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Начало периода	1 сен 20	1 окт 20	1 янв 21	1 апр 21	1 июл 21	1 окт 21	1 янв 22	1 апр 22	1 июл 22	1 окт 22	1 янв 23	1 апр 23	1 июл 23	1 окт 23
Конец периода	30 сен 20	31 дек 20	31 мар 21	30 июн 21	30 сен 21	31 дек 21	31 мар 22	30 июн 22	30 сен 22	31 дек 22	31 мар 23	30 июн 23	30 сен 23	31 дек 23
<b>ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД</b>														
Потенциальный доход от помещений	1 275 447	3 911 370	4 067 033	4 112 222	4 157 411	4 157 411	4 311 055	4 358 956	4 406 856	4 406 856	4 569 718	4 620 493	4 671 267	4 671 267
по действующим договорам	1 275 447	3 911 370	4 067 033	4 112 222	4 157 411	4 157 411	4 311 055	4 358 956	4 406 856	4 406 856	4 569 718	4 620 493	4 671 267	4 671 267
по новым договорам														
<b>Итого, потенциальный валовой доход</b>	<b>1 275 447</b>	<b>3 911 370</b>	<b>4 067 033</b>	<b>4 112 222</b>	<b>4 157 411</b>	<b>4 157 411</b>	<b>4 311 055</b>	<b>4 358 956</b>	<b>4 406 856</b>	<b>4 406 856</b>	<b>4 569 718</b>	<b>4 620 493</b>	<b>4 671 267</b>	<b>4 671 267</b>
<b>ПОТЕРИ ПЛАТЕЖЕЙ</b>														
Потери от неполной загруженности помещений														
Потери от неплатежей														
<b>Итого, потери платежей</b>														
<b>ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД</b>	<b>1 275 447</b>	<b>3 911 370</b>	<b>4 067 033</b>	<b>4 112 222</b>	<b>4 157 411</b>	<b>4 157 411</b>	<b>4 311 055</b>	<b>4 358 956</b>	<b>4 406 856</b>	<b>4 406 856</b>	<b>4 569 718</b>	<b>4 620 493</b>	<b>4 671 267</b>	<b>4 671 267</b>
<b>ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ</b>														
Эксплуатационные и коммунальные расходы														
Земельные платежи	(13 121)	(40 239)	(42 194)	(42 663)	(43 132)	(43 132)	(44 917)	(45 416)	(45 915)	(45 915)	(47 639)	(48 168)	(48 697)	(48 697)
Расходы на страхование	(4 303)	(13 197)	(12 945)	(13 089)	(13 233)	(13 233)	(12 945)	(13 089)	(13 233)	(13 233)	(12 945)	(13 089)	(13 233)	(13 233)
Налог на имущество	0	(118 253)	(118 253)	(118 253)	(118 253)	(118 253)	(118 253)	(118 253)	(118 253)	(118 253)	(118 253)	(118 253)	(118 253)	(118 253)
<b>Итого, операционные расходы</b>	<b>(17 425)</b>	<b>(171 689)</b>	<b>(173 392)</b>	<b>(174 005)</b>	<b>(174 618)</b>	<b>(174 618)</b>	<b>(176 115)</b>	<b>(176 758)</b>	<b>(177 400)</b>	<b>(177 400)</b>	<b>(178 837)</b>	<b>(179 510)</b>	<b>(180 183)</b>	<b>(180 183)</b>
<b>ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД</b>	<b>1 258 022</b>	<b>3 739 682</b>	<b>3 893 641</b>	<b>3 938 217</b>	<b>3 982 794</b>	<b>3 982 794</b>	<b>4 134 940</b>	<b>4 182 198</b>	<b>4 229 456</b>	<b>4 229 456</b>	<b>4 390 881</b>	<b>4 440 983</b>	<b>4 491 084</b>	<b>4 491 084</b>
<b>ПРОЧИЕ РАСХОДЫ</b>														
Брокерская комиссия за сдачу в аренду														
Фонд капитальных затрат	(5 406)	(16 219)	(16 219)	(16 219)	(16 219)	(16 219)	(16 219)	(16 375)	(16 533)	(16 692)	(16 853)	(17 016)	(17 180)	(17 345)
<b>Итого, прочие расходы</b>	<b>(5 406)</b>	<b>(16 219)</b>	<b>(16 219)</b>	<b>(16 219)</b>	<b>(16 219)</b>	<b>(16 219)</b>	<b>(16 219)</b>	<b>(16 375)</b>	<b>(16 533)</b>	<b>(16 692)</b>	<b>(16 853)</b>	<b>(17 016)</b>	<b>(17 180)</b>	<b>(17 345)</b>
<b>Чистый денежный поток до налогообложения</b>	<b>1 252 616</b>	<b>3 723 463</b>	<b>3 877 422</b>	<b>3 921 998</b>	<b>3 966 575</b>	<b>3 966 575</b>	<b>4 118 721</b>	<b>4 165 823</b>	<b>4 212 923</b>	<b>4 212 763</b>	<b>4 374 028</b>	<b>4 423 967</b>	<b>4 473 905</b>	<b>4 473 739</b>
Фактор дисконтирования	0,9939	0,9696	0,9344	0,9007	0,8678	0,8359	0,8056	0,7765	0,7482	0,7207	0,6945	0,6695	0,6450	0,6214
<b>Дисконтированный денежный поток</b>	<b>1 245 004</b>	<b>3 610 230</b>	<b>3 623 026</b>	<b>3 532 358</b>	<b>3 442 115</b>	<b>3 315 810</b>	<b>3 318 005</b>	<b>3 234 776</b>	<b>3 151 950</b>	<b>3 036 177</b>	<b>3 037 962</b>	<b>2 961 703</b>	<b>2 885 817</b>	<b>2 779 821</b>

Источник: расчеты Исполнителя



## 2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

### Доходный подход

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

### Прогноз денежных потоков (продолжение)

Номер периода	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
Начало периода	1 янв 24	1 апр 24	1 июл 24	1 окт 24	1 янв 25	1 апр 25	1 июл 25	1 окт 25	1 янв 26	1 апр 26	1 июл 26	1 окт 26	1 янв 27	1 апр 27
Конец периода	31 мар 24	30 июн 24	30 сен 24	31 дек 24	31 мар 25	30 июн 25	30 сен 25	31 дек 25	31 мар 26	30 июн 26	30 сен 26	31 дек 26	31 мар 27	30 июн 27
<b>ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД</b>														
Потенциальный доход от помещений	4 884 341	4 884 341	4 938 015	4 938 015	5 134 535	5 191 586	5 248 636	5 248 636	5 442 607	5 503 081	5 563 554	5 563 554	5 769 164	5 833 266
по действующим договорам	4 884 341	4 884 341	4 938 015	4 938 015	5 134 535	5 191 586	5 248 636	5 248 636	5 442 607	5 503 081	5 563 554	5 563 554	5 769 164	5 833 266
по новым договорам														
<b>Итого, потенциальный валовой доход</b>	<b>4 884 341</b>	<b>4 884 341</b>	<b>4 938 015</b>	<b>4 938 015</b>	<b>5 134 535</b>	<b>5 191 586</b>	<b>5 248 636</b>	<b>5 248 636</b>	<b>5 442 607</b>	<b>5 503 081</b>	<b>5 563 554</b>	<b>5 563 554</b>	<b>5 769 164</b>	<b>5 833 266</b>
<b>ПОТЕРИ ПЛАТЕЖЕЙ</b>														
Потери от неполной загруженности помещений														
Потери от неплатежей														
<b>Итого, потери платежей</b>														
<b>ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД</b>	<b>4 884 341</b>	<b>4 884 341</b>	<b>4 938 015</b>	<b>4 938 015</b>	<b>5 134 535</b>	<b>5 191 586</b>	<b>5 248 636</b>	<b>5 248 636</b>	<b>5 442 607</b>	<b>5 503 081</b>	<b>5 563 554</b>	<b>5 563 554</b>	<b>5 769 164</b>	<b>5 833 266</b>
<b>ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ</b>														
Эксплуатационные и коммунальные расходы														
Земельные платежи	(51 468)	(51 468)	(52 033)	(52 033)	(51 042)	(51 609)	(52 176)	(52 176)	(51 042)	(51 609)	(52 176)	(52 176)	(59 480)	(60 141)
Расходы на страхование	(13 053)	(13 053)	(13 197)	(13 197)	(12 945)	(13 089)	(13 233)	(13 233)	(12 945)	(13 089)	(13 233)	(13 233)	(12 945)	(13 089)
Налог на имущество	(122 878)	(122 878)	(122 878)	(122 878)	(122 878)	(122 878)	(122 878)	(122 878)	(122 878)	(122 878)	(122 878)	(122 878)	(143 192)	(143 192)
<b>Итого, операционные расходы</b>	<b>(187 399)</b>	<b>(187 399)</b>	<b>(188 108)</b>	<b>(188 108)</b>	<b>(186 864)</b>	<b>(187 575)</b>	<b>(188 286)</b>	<b>(188 286)</b>	<b>(186 864)</b>	<b>(187 575)</b>	<b>(188 286)</b>	<b>(188 286)</b>	<b>(215 617)</b>	<b>(216 422)</b>
<b>ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД</b>	<b>4 696 942</b>	<b>4 696 942</b>	<b>4 749 907</b>	<b>4 749 907</b>	<b>4 947 671</b>	<b>5 004 010</b>	<b>5 060 350</b>	<b>5 060 350</b>	<b>5 255 743</b>	<b>5 315 506</b>	<b>5 375 268</b>	<b>5 375 268</b>	<b>5 553 547</b>	<b>5 616 844</b>
<b>ПРОЧИЕ РАСХОДЫ</b>														
Брокерская комиссия за сдачу в аренду														
Фонд капитальных затрат	(17 513)	(17 680)	(17 849)	(18 020)	(18 193)	(18 367)	(18 543)	(18 721)	(18 900)	(19 082)	(19 265)	(19 450)	(19 637)	(19 823)
<b>Итого, прочие расходы</b>	<b>(17 513)</b>	<b>(17 680)</b>	<b>(17 849)</b>	<b>(18 020)</b>	<b>(18 193)</b>	<b>(18 367)</b>	<b>(18 543)</b>	<b>(18 721)</b>	<b>(18 900)</b>	<b>(19 082)</b>	<b>(19 265)</b>	<b>(19 450)</b>	<b>(19 637)</b>	<b>(19 823)</b>
<b>Чистый денежный поток до налогообложения</b>	<b>4 679 429</b>	<b>4 679 262</b>	<b>4 732 058</b>	<b>4 731 887</b>	<b>4 929 478</b>	<b>4 985 643</b>	<b>5 041 807</b>	<b>5 041 629</b>	<b>5 236 843</b>	<b>5 296 424</b>	<b>5 356 003</b>	<b>5 355 818</b>	<b>5 533 910</b>	<b>5 597 021</b>
Фактор дисконтирования	0,5987	0,5770	0,5559	0,5355	0,5161	0,4974	0,4793	0,4617	0,4449	0,4289	0,4132	0,3980	0,3836	0,3697
<b>Дисконтированный денежный поток</b>	<b>2 801 506</b>	<b>2 699 707</b>	<b>2 630 521</b>	<b>2 533 904</b>	<b>2 543 885</b>	<b>2 479 971</b>	<b>2 416 373</b>	<b>2 327 624</b>	<b>2 329 980</b>	<b>2 271 403</b>	<b>2 213 119</b>	<b>2 131 837</b>	<b>2 122 760</b>	<b>2 069 448</b>

Источник: расчеты Исполнителя

## 2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

### Доходный подход

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

### Прогноз денежных потоков (продолжение)

Номер периода	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42
Начало периода	1 июл 27	1 окт 27	1 янв 28	1 апр 28	1 июл 28	1 окт 28	1 янв 29	1 апр 29	1 июл 29	1 окт 29	1 янв 30	1 апр 30	1 июл 30	1 окт 30
Конец периода	30 сен 27	31 дек 27	31 мар 28	30 июн 28	30 сен 28	31 дек 28	31 мар 29	30 июн 29	30 сен 29	31 дек 29	31 мар 30	30 июн 30	30 сен 30	31 дек 30
<b>ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД</b>														
Потенциальный доход от помещений	5 897 368	5 897 368	6 166 368	6 166 368	6 234 130	6 234 130	6 482 233	6 554 257	6 626 282	6 626 282	6 871 167	6 947 513	7 023 859	7 023 859
по действующим договорам	5 897 368	5 897 368	6 166 368	6 166 368	6 234 130	6 234 130	6 482 233	6 554 257	6 626 282	6 626 282	6 871 167	6 947 513	7 023 859	7 023 859
по новым договорам														
<b>Итого, потенциальный валовой доход</b>	<b>5 897 368</b>	<b>5 897 368</b>	<b>6 166 368</b>	<b>6 166 368</b>	<b>6 234 130</b>	<b>6 234 130</b>	<b>6 482 233</b>	<b>6 554 257</b>	<b>6 626 282</b>	<b>6 626 282</b>	<b>6 871 167</b>	<b>6 947 513</b>	<b>7 023 859</b>	<b>7 023 859</b>
<b>ПОТЕРИ ПЛАТЕЖЕЙ</b>														
Потери от неполной загруженности помещений														
Потери от неплатежей														
<b>Итого, потери платежей</b>														
<b>ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД</b>	<b>5 897 368</b>	<b>5 897 368</b>	<b>6 166 368</b>	<b>6 166 368</b>	<b>6 234 130</b>	<b>6 234 130</b>	<b>6 482 233</b>	<b>6 554 257</b>	<b>6 626 282</b>	<b>6 626 282</b>	<b>6 871 167</b>	<b>6 947 513</b>	<b>7 023 859</b>	<b>7 023 859</b>
<b>ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ</b>														
Эксплуатационные и коммунальные расходы														
Земельные платежи	(60 802)	(60 802)	(59 976)	(59 976)	(60 636)	(60 636)	(59 480)	(60 141)	(60 802)	(60 802)	(59 480)	(60 141)	(60 802)	(60 802)
Расходы на страхование	(13 233)	(13 233)	(13 053)	(13 053)	(13 197)	(13 197)	(12 945)	(13 089)	(13 233)	(13 233)	(12 945)	(13 089)	(13 233)	(13 233)
Налог на имущество	(143 192)	(143 192)	(166 843)	(166 843)	(166 843)	(166 843)	(166 843)	(166 843)	(166 843)	(166 843)	(166 843)	(166 843)	(166 843)	(166 843)
<b>Итого, операционные расходы</b>	<b>(217 226)</b>	<b>(217 226)</b>	<b>(239 873)</b>	<b>(239 873)</b>	<b>(240 676)</b>	<b>(240 676)</b>	<b>(239 268)</b>	<b>(240 073)</b>	<b>(240 878)</b>	<b>(240 878)</b>	<b>(239 268)</b>	<b>(240 073)</b>	<b>(240 878)</b>	<b>(240 878)</b>
<b>ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД</b>	<b>5 680 141</b>	<b>5 680 141</b>	<b>5 926 495</b>	<b>5 926 495</b>	<b>5 993 454</b>	<b>5 993 454</b>	<b>6 242 964</b>	<b>6 314 184</b>	<b>6 385 404</b>	<b>6 385 404</b>	<b>6 631 898</b>	<b>6 707 440</b>	<b>6 782 981</b>	<b>6 782 981</b>
<b>ПРОЧИЕ РАСХОДЫ</b>														
Брокерская комиссия за сдачу в аренду														(112 719)
Фонд капитальных затрат	(20 011)	(20 200)	(20 391)	(20 577)	(20 765)	(20 955)	(21 146)	(21 332)	(21 520)	(21 709)	(21 900)	(22 113)	(22 327)	(22 544)
<b>Итого, прочие расходы</b>	<b>(20 011)</b>	<b>(20 200)</b>	<b>(20 391)</b>	<b>(20 577)</b>	<b>(20 765)</b>	<b>(20 955)</b>	<b>(21 146)</b>	<b>(21 332)</b>	<b>(21 520)</b>	<b>(21 709)</b>	<b>(21 900)</b>	<b>(22 113)</b>	<b>(22 327)</b>	<b>(135 262)</b>
<b>Чистый денежный поток до налогообложения</b>	<b>5 660 131</b>	<b>5 659 941</b>	<b>5 906 103</b>	<b>5 905 917</b>	<b>5 972 689</b>	<b>5 972 500</b>	<b>6 221 818</b>	<b>6 292 852</b>	<b>6 363 885</b>	<b>6 363 695</b>	<b>6 609 998</b>	<b>6 685 327</b>	<b>6 760 654</b>	<b>6 647 719</b>
Фактор дисконтирования	0,3562	0,3432	0,3306	0,3186	0,3070	0,2957	0,2850	0,2747	0,2647	0,2550	0,2457	0,2369	0,2282	0,2198
<b>Дисконтированный денежный поток</b>	<b>2 016 399</b>	<b>1 942 344</b>	<b>1 952 845</b>	<b>1 881 892</b>	<b>1 833 706</b>	<b>1 766 363</b>	<b>1 773 299</b>	<b>1 728 785</b>	<b>1 684 489</b>	<b>1 622 630</b>	<b>1 624 247</b>	<b>1 583 442</b>	<b>1 542 839</b>	<b>1 461 399</b>

Источник: расчеты Исполнителя

## 2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

### Доходный подход

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

### Прогноз денежных потоков (продолжение)

Номер периода	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53
Начало периода	1 янв 31	1 апр 31	1 июл 31	1 окт 31	1 янв 32	1 апр 32	1 июл 32	1 окт 32	1 янв 33	1 апр 33	1 июл 33
Конец периода	31 мар 31	30 июн 31	30 сен 31	31 дек 31	31 мар 32	30 июн 32	30 сен 32	31 дек 32	31 мар 33	30 июн 33	30 сен 33
<b>ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД</b>											
Потенциальный доход от помещений	2 245 060	2 292 026	2 339 691	2 362 388	2 352 930	2 375 755	2 425 162	2 448 687	2 425 319	2 476 055	2 527 547
по действующим договорам	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
по новым договорам	2 245 060	2 292 026	2 339 691	2 362 388	2 352 930	2 375 755	2 425 162	2 448 687	2 425 319	2 476 055	2 527 547
<b>Итого, потенциальный валовой доход</b>	<b>2 245 060</b>	<b>2 292 026</b>	<b>2 339 691</b>	<b>2 362 388</b>	<b>2 352 930</b>	<b>2 375 755</b>	<b>2 425 162</b>	<b>2 448 687</b>	<b>2 425 319</b>	<b>2 476 055</b>	<b>2 527 547</b>
<b>ПОТЕРИ ПЛАТЕЖЕЙ</b>											
Потери от неполной загрузки помещений	(1 908 301)	(1 604 418)	(1 286 830)	(944 955)	(588 233)	(237 576)	(242 516)	(244 869)	(242 532)	(247 606)	(252 755)
Потери от неплатежей				(7 087)	(8 823)	(10 691)	(10 913)	(11 019)	(10 914)	(11 142)	(11 374)
<b>Итого, потери платежей</b>	<b>(1 909 985)</b>	<b>(1 607 856)</b>	<b>(1 292 094)</b>	<b>(952 042)</b>	<b>(597 056)</b>	<b>(248 266)</b>	<b>(253 429)</b>	<b>(255 888)</b>	<b>(253 446)</b>	<b>(258 748)</b>	<b>(264 129)</b>
<b>ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД</b>	<b>335 075</b>	<b>684 170</b>	<b>1 047 597</b>	<b>1 410 345</b>	<b>1 755 874</b>	<b>2 127 489</b>	<b>2 171 732</b>	<b>2 192 799</b>	<b>2 171 873</b>	<b>2 217 307</b>	<b>2 263 419</b>
<b>ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ</b>											
Эксплуатационные и коммунальные расходы	(1 298 861)	(1 326 032)	(1 353 609)	(1 366 739)	(1 361 268)	(1 374 473)	(1 403 057)	(1 416 667)	(1 403 148)	(1 432 501)	(1 462 291)
Земельные платежи	(68 921)	(69 687)	(70 453)	(70 453)	(69 497)	(69 497)	(70 260)	(70 260)	(68 921)	(69 687)	(70 453)
Расходы на страхование	(12 945)	(13 089)	(13 233)	(13 233)	(13 053)	(13 053)	(13 197)	(13 197)	(12 945)	(13 089)	(13 233)
Налог на имущество	(166 843)	(166 843)	(166 843)	(166 843)	(193 400)	(193 400)	(193 400)	(193 400)	(193 400)	(193 400)	(193 400)
<b>Итого, операционные расходы</b>	<b>(1 547 571)</b>	<b>(1 575 652)</b>	<b>(1 604 138)</b>	<b>(1 617 268)</b>	<b>(1 637 218)</b>	<b>(1 650 423)</b>	<b>(1 679 914)</b>	<b>(1 693 524)</b>	<b>(1 678 414)</b>	<b>(1 708 677)</b>	<b>(1 739 377)</b>
<b>ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД</b>	<b>(1 212 495)</b>	<b>(891 482)</b>	<b>(556 541)</b>	<b>(206 923)</b>	<b>118 657</b>	<b>477 066</b>	<b>491 819</b>	<b>499 275</b>	<b>493 459</b>	<b>508 631</b>	<b>524 042</b>
<b>ПРОЧИЕ РАСХОДЫ</b>											
Брокерская комиссия за сдачу в аренду	(113 812)	(114 916)	(116 031)	(117 156)	(118 293)			(37 041)	(37 041)	(37 041)	(37 041)
Фонд капитальных затрат	(22 762)	(22 983)	(23 206)	(23 431)	(23 659)	(23 888)	(24 120)	(24 354)	(24 590)	(24 829)	(25 069)
<b>Итого, прочие расходы</b>	<b>(136 575)</b>	<b>(137 899)</b>	<b>(139 237)</b>	<b>(140 588)</b>	<b>(141 952)</b>	<b>(23 888)</b>	<b>(24 120)</b>				
Терминальная стоимость								14 820 012			
Брокерская комиссия за продажу								(74 100)			
<b>Итого, доход от продажи Объекта</b>								<b>14 745 912</b>			
<b>Чистый денежный поток до налогообложения</b>	<b>(1 349 070)</b>	<b>(1 029 381)</b>	<b>(695 778)</b>	<b>(347 511)</b>	<b>(23 295)</b>	<b>453 178</b>	<b>467 699</b>	<b>14 745 912</b>			
Фактор дисконтирования	0,2119	0,2042	0,1968	0,1895	0,1826	0,1760	0,1696	0,1664			
<b>Дисконтированный денежный поток</b>	<b>(285 806)</b>	<b>(210 204)</b>	<b>(136 895)</b>	<b>(65 864)</b>	<b>(4 254)</b>	<b>79 752</b>	<b>79 304</b>	<b>2 454 039</b>			
<b>Стоимость Объекта оценки на Дату оценки, руб., без НДС, округленно</b>	<b>103 071 540</b>										

Источник: расчеты Исполнителя

Стоимость Объекта на Дату оценки, полученная в рамках доходного подхода

103 072 000 руб.

Значение стоимости приведено округленно, не включая НДС.

## 2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

### Сравнительный подход

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

#### Сравнительный подход

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

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

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

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

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


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

## 2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

### Сравнительный подход

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

#### Расчет рыночной цены продажи офисных помещений

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Ссылка			<a href="https://surgut.cian.ru/sale/commercial/226956459/">https://surgut.cian.ru/sale/commercial/226956459/</a>	<a href="https://bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=c4c866c3-e43b-4d67-b4b9-cd64f070e41b">https://bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=c4c866c3-e43b-4d67-b4b9-cd64f070e41b</a>	<a href="https://surgut.etagi.com/commerce/2431945/">https://surgut.etagi.com/commerce/2431945/</a>
Контакт		Парамонов Николай, +7 (950) 536-15-03	Алексей, +7 (982) 560-25-07		Парамонов Николай, +7 (950) 536-15-03
Цена, руб./кв. м, с НДС		10 716	17 273	7 648	10 828
Система налогообложения, наличие НДС		ОСН, НДС включен	ОСН, НДС включен	Реализация имущества в рамках процедуры банкротства, НДС не облагается	ОСН, НДС включен
Тип цены (предложение/сделка)		Сделка	Предложение	Сделка	Предложение
Корректировка		0,0%	-16,0%	0,0%	-16,0%
Скорректированная цена		10 716	14 510	7 648	9 096
Дата предложения/сделки	31.08.2020	3 квартал 2019 г.	Сентябрь 2020 г.	Январь 2020 г.	Сентябрь 2020 г.
Корректировка		5%	0%	5%	0%
Скорректированная цена		11 252	14 510	8 031	9 096
Фотография объекта					
Местоположение	ул. Энергостроителей, д. 5 авт. ост. "ул. Энергостроителей" 2 минуты пешком	ул. Энергостроителей, д. 13/3 авт. ост. "ул. Энергостроителей" 5 минут пешком	ул. Энергостроителей, д. 6 авт. ост. "ул. Энергостроителей" 1 минута пешком	ул. Базовая, д. 3/2, авт. ост. "ЖБИ" 9 минут пешком	ул. Аэрофлотская, д. 43/1, авт. ост. "поселок Таежный" 5 минут пешком
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Общая площадь, кв. м	2 368,3	1 857,0	1 731,0	1 278,7	1 939,4
Корректировка		-3%	-4%	-8%	-3%
Совокупная корректировка		-3%	-4%	-8%	-3%
Скорректированная цена		10 904	13 935	7 417	8 864
Состояние отделки	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Корректировка		0	0	0	0
Скорректированная цена		10 904	13 935	7 417	8 864
Вес		25%	25%	25%	25%
<b>Рыночная цена продажи, руб./кв. м, с НДС, округленно</b>	<b>10 300</b>				
<b>Рыночная цена продажи, руб./кв. м, без НДС</b>	<b>8 583</b>				
<b>Стоимость Объекта оценки*, руб., без НДС</b>	<b>20 327 908</b>				

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

## 2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

### Сравнительный подход

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

При определении цены продажи мы применяли следующую последовательность корректировок:

**Корректировка на тип цены (сделка/ предложение).** Для объектов, предлагаемых на продажу, запрашиваемые цены, как правило, несколько выше тех цен, по которым фактически заключаются сделки. По данным Справочника Лейфера корректировка на предложение для офисно-торговых объектов на неактивном рынке находится в диапазоне 9,6% – 16,0% (стр. 354). По результатам анализа рынка и интервьюирования брокеров было выявлено, что сделки по продаже крупных коммерческих объектов в Сургуте в настоящее время единичны, корректировка на предложение соответствует верхней границе диапазона.

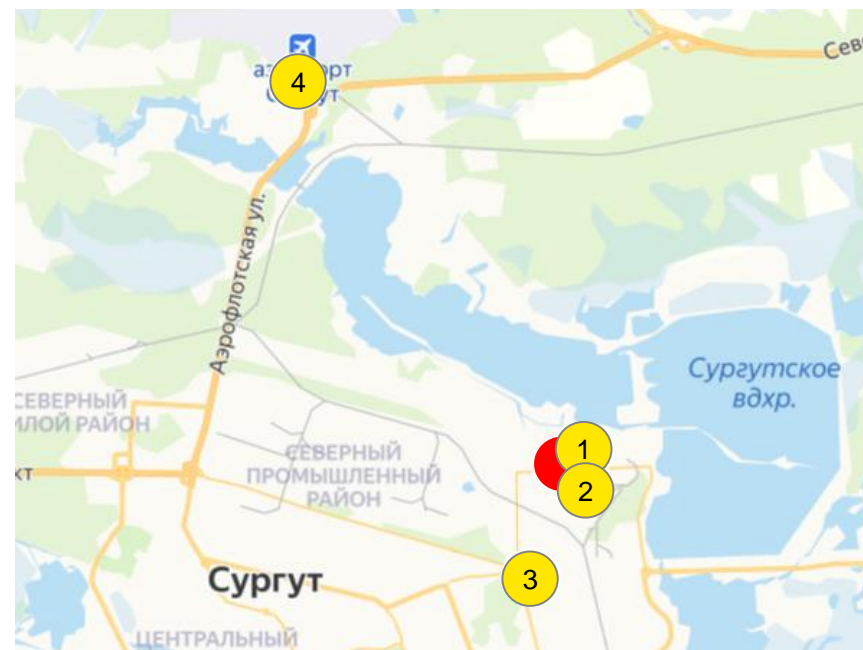
По результатам консультирования с брокером агентства недвижимости «Этажи», нами была получена информация о том, что аналог 1, который Исполнитель ранее наблюдал на рынке, в 3 квартале 2019 года был продан по цене, указанной в объявлении. Корректировка для данного аналога составляет 0%.

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

**Корректировка на время сделки/ предложения.** Использованные для расчета аналоги 2 и 4 присутствовали на рынке недвижимости в сентябре 2020 года, оценка проводится на дату 31 августа 2020 года. Таким образом, корректировка на время предложения не применялась.

Аналог 1 был продан в 3 квартале 2019 года, аналог 3 - в январе 2020 года. По результатам анализа рынка, проведенного Исполнителем, рост рынка с 3 квартала 2019 года до Даты оценки составил 5%, рост рынка в период 3 квартал 2019 года – январь 2020 года не наблюдался, в связи с чем корректировка для аналогов 1 и 3 составила 5%.

### Расположение объектов-аналогов



Источник: yandex.ru/maps

#### ● Объект оценки

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

## 2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

### Сравнительный подход

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

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

Размер корректировок также был определен согласно Справочнику Лейфера (стр. 218).

Для расчета корректировки мы применяли следующую формулу:  
$$Y = 1,5836x^{(-0,129)}$$

#### Корректировка на местоположение

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

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

#### Корректировка на отделку и состояние помещений

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

#### Корректировка на обременение (договор долгосрочной аренды)

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

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

Расчет корректировки проводился по следующему алгоритму:

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

Расчет корректировки на обременение в виде долгосрочного договора аренды представлен в таблице на следующем слайде.

## 2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

### Сравнительный подход

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

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

Период	31.08.2020- 31.12.2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Рост рыночных ставок аренды	0,00%	3,74%	3,91%	3,91%	3,88%	3,89%	3,90%	3,84%	3,70%	3,57%	3,94%
Рыночная ставка аренды, руб./кв. м	1 278	3 833	3 889	4 041	4 199	4 362	4 532	4 708	4 886	5 064	5 252
Индексация ставки по договору		6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
Базовая ставка по договору, руб./кв. м	3 065	9 746	10 331	10 951	11 608	12 304	13 042	13 825	14 654	15 534	16 466
Рост эксплуатационных и коммунальных расходов	0,83%	3,74%	3,91%	3,91%	3,88%	3,89%	3,90%	3,84%	3,70%	3,57%	3,94%
Экономия на эксплуатационных и коммунальных расходах, руб./кв. м	705	2 167	2 250	2 338	2 429	2 524	2 622	2 723	2 825	2 927	3 039
Доход по договору с учетом экономии, руб./кв. м	3 769	11 913	12 581	13 289	14 037	14 828	15 664	16 548	17 480	18 461	19 504
Разница	2 492	8 079	8 692	9 247	9 838	10 466	11 132	11 840	12 594	13 397	14 252
Дисконтированная разница	2 431	7 143	6 627	6 079	5 574	5 111	4 688	4 298	3 941	3 614	3 315
Разница всего, руб./кв. м	52 820										
Площадь, кв. м	1 692										
Корректировка, руб.	89 392 743										

Источник: анализ Исполнителя

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

#### Расчет стоимости Объекта оценки

Стоимость, руб., без НДС	Корректировка на долгосрочный договор аренды, руб.	Стоимость Объекта оценки, руб., без НДС, округленно
20 327 908	89 392 743	109 721 000

Источник: анализ Исполнителя, данные Заказчика

Стоимость Объекта на Дату оценки, полученная в рамках сравнительного подхода

# 109 721 000 руб.

Значение стоимости приведено округленно, не включая НДС.



## 2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

### Согласование результатов и вывод о стоимости

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

#### Согласование результатов и вывод о стоимости

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

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

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

В таблице ниже представлен результат согласования стоимости оцениваемого Объекта.

#### Согласование результатов

Подход	Стоимость, руб., без НДС, округленно	Вес подхода	Согласованная справедливая (рыночная) стоимость, руб., без НДС, округленно
Затратный	Не применялся	-	
Сравнительный	109 721 000	50%	106 000 000
Доходный	103 072 000	50%	

На основании проведенного исследования, описанного в настоящем Отчете, мы пришли к выводу, что справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки: нежилые помещения общей площадью 2 368,3 кв. м, расположенные по адресу г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5, на Дату оценки – 31.08.2020 составляет, округлённо, без НДС:

**106 000 000 (Сто шесть миллионов) рублей.**

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

Этаж	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1-й этаж	852,9	38 173 964
2-й этаж	751,3	33 626 568
3-й этаж	764,1	34 199 468
<b>Итого</b>	<b>2 368,30</b>	<b>106 000 000</b>

# 3

## Приложения

Содержание	Стр.
Обзор макроэкономической ситуации	58
Обзор рынка офисной недвижимости г. Сургут	61
Перечень использованных материалов	63
Сведения об Оценщике	65
Копии интернет-страниц	67
Копии документов Заказчика	76

### 3 Приложения

## Обзор макроэкономической ситуации

Макроэкономические данные по России

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

Макроэкономические факторы оказывают значительное влияние на развитие всех сегментов рынка недвижимости. В связи с этим, в этой части Отчета мы описываем важнейшие глобальные тенденции и состояние экономики РФ во втором квартале 2020 года в контексте их влияния на российский рынок недвижимости.

### Прогноз ИПЦ России по состоянию на август 2020 года

ИПЦ России, г/г, %	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
EIU	3,9%	4,0%	3,7%	3,8%	3,9%		
Oxford Economics	3,9%	3,3%	3,9%	3,9%	3,7%	3,9%	4,0%
ЦБ-базовый	4,0%	3,8%	4,0%				
МЭР-базовый	3,8%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%		
Центр развития НИУ ВШЭ	3,8%	3,6%	4,0%	4,0%	3,9%	3,9%	3,8%
<b>Среднее значение</b>	<b>3,9%</b>	<b>3,7%</b>	<b>3,9%</b>	<b>3,9%</b>	<b>3,9%</b>	<b>3,9%</b>	<b>3,9%</b>

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

### Экономическая ситуация

По оценке Минэкономразвития России, в 1 квартале 2020 года темп роста ВВП составил 1,8% г/г (4 квартал 2019 года – 2,1% г/г, 2019 год – 1,3% г/г). В отраслевом разрезе драйверами роста ВВП в первые три месяца текущего года стали торговля и обрабатывающая промышленность.

По данным Минэкономразвития, за 7 месяцев с начала 2020 года ВВП снизился на 3,8% г/г. В июле продолжилось улучшение динамики ВВП – падение сократилось до -4,7% г/г по сравнению с -6,4% г/г в июне.

Наиболее активное восстановление в июле наблюдалось в секторах, ориентированных на потребительский спрос. Спад оборота розничной торговли сократился до -2,6% г/г (после -7,7% г/г в июне), преимущественно за счет непродовольственного сегмента.

В сфере услуг обороты остаются существенно ниже уровней прошлого года в условиях сохранения ограничений, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции. Вместе с тем и в данном сегменте наблюдается постепенное улучшение ситуации: темпы падения объема платных услуг населению замедлились до -25,5% г/г с -31,4% г/г, оборота общественного питания – до -28,2% г/г после -42,9% г/г месяцем ранее.

По данным среднесрочного прогноза ЦБ РФ от 24 апреля 2020 года, в 2020 падение ВВП составит от 4% до 6%. В 2021 году ожидается рост на уровне 2,8-4,8%.

По состоянию на конец июня 2020 года МВФ прогнозировал падение российской экономики на 6,6% в 2020 году.

### 3 Приложения

## Обзор макроэкономической ситуации

Макроэкономические данные по России

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...

**3 Приложения**

### Макроэкономика: влияние на рынок недвижимости

Влияние на рынок недвижимости оказали следующие основные факторы:

#### *Денежная масса:*

По данным ЦБ РФ, по состоянию на 1 августа 2020 года увеличение денежной массы в национальном определении (денежного агрегата М2) с начала года составило 5,9% (за аналогичный период 2019 года данный показатель составил 0,5%).

*Инфляция:* По данным Минэкономразвития, в августе 2020 года инфляция ускорилась до 3,6% г/г после 3,4% г/г в июле. Вклад в ускорение инфляции внесли: менее выраженное, чем в прошлом году, сезонное удешевление плодоовощной продукции; ослабление рубля и, как следствие, рост цен на непродовольственные товары с высокой импортной составляющей; удорожанием транспортных и гостиничных услуг в условиях повышенного спроса на услуги внутреннего туризма; проведение отложенной индексации цен на газ для населения.

По отношению к предыдущему месяцу в августе наблюдалась сезонная дефляция – цены снизились на 0,04% (в июле – рост на 0,4% м/м).

По оценке Минэкономразвития России, при сохранении стабильной курсовой динамики в сентябре рост цен составит -0,1-0,0%, что соответствует годовому темпу 3,6–3,7% г/г. При этом значительное влияние на темпы роста цен будут оказывать, с одной стороны, высокие показатели урожая, с другой – динамика цен на услуги внутреннего и зарубежного туризма в условиях дальнейшего открытия границ.

#### *Уровень безработицы:*

По данным Росстата, по состоянию на июль 2020 года, безработица составила 6,3%. По итогам выборочного обследования рабочей силы, 4,7 млн человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные.

#### *Индекс промышленного производства:*

По данным Росстата, индекс промышленного производства во втором квартале 2020 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 91,5%. В первом квартале значение данного показателя находилось на уровне 101,5%.

#### *Цены на нефть:*

По данным Министерства финансов РФ, средняя цена на нефть марки Urals в январе-августе 2020 года сложилась в размере \$40,83 за баррель, в январе-августе 2019 года - \$64,54 за баррель.

Средняя цена на нефть марки Urals в августе 2020 года сложилась в размере \$44,51 за баррель, что в 1,3 раза ниже, чем в августе 2019 года (\$59,38 за баррель).

### 3 Приложения

## Обзор макроэкономической ситуации

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...

### 3 Приложения

### Основные макроэкономические показатели г. Сургут

По данным Администрации г. Сургут, за 2019 год ряд основных макроэкономических показателей г. Сургута продемонстрировали положительную динамику. Увеличение численности населения и доходов может свидетельствовать о дальнейшем росте спроса. Тенденции роста присутствуют в строительстве: за год объем работ в денежном выражении по данному направлению деятельности вырос на 6,7%. За 2019 год введено примерно 200 тыс. кв. м жилья и 400 тыс. кв. м коммерческого, производственного и социального назначения.

Среди негативных тенденций присутствует сокращение объема инвестиций в основной капитал и рост безработицы. При этом Администрация г. Сургут прогнозирует рост инвестиций в основной капитал до 58,9 млрд руб. к 2022 году, прежде всего за счет привлеченных средств.

Показатель	2018 год	2019 год	Изменение в %
Инвестиции и строительство			
Объем инвестиций в основной капитал за счет всех источников финансирования, по крупным и средним организациям в ценах соответствующих лет, млн руб.	40 562,3	39 648,5	- 2,3%
Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство» по крупным и средним организациям, млн руб.	34 992,6	37 320,1	6,7%
Демография и занятость			
Среднегодовая численность постоянного населения, тыс. чел.	370,1	376,9	1,8%
Среднегодовая численность экономически активного населения, тыс. чел.	167,5	167,8	0,2%
Уровень зарегистрированной безработицы (на конец года), %	0,14	0,19	
Доходы населения			
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата одного работника (по крупным и средним организациям), руб.	85 949	89 324	3,9%
Среднедушевые денежные доходы населения (в месяц), руб.	53 623	55 663	3,8%
Среднегодовой ИПЦ, %	102,2	103,1	

Источник: распоряжение Администрации города от 02.12.2019 № 79 «Об итогах социально-экономического развития муниципального образования городской округ город Сургут за 2019 год»

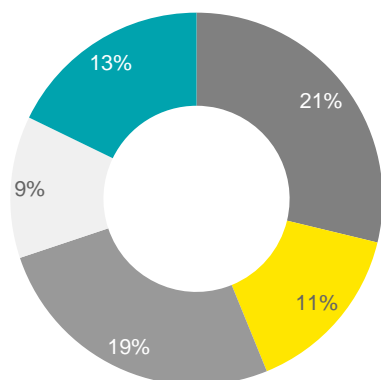
### 3 Приложения

## Обзор рынка офисной недвижимости г. Сургут

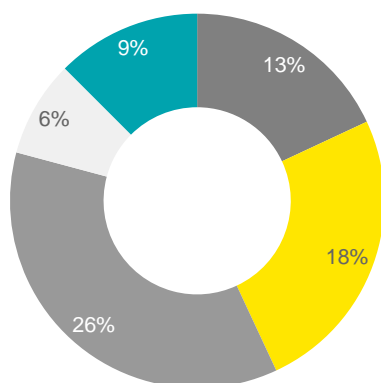
Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...  
**3 Приложения**

### Структура предложения офисной недвижимости в Сургуте по районам, 3 кв. 2020 г.

#### Аренда



#### Продажа



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

### Предложение офисной недвижимости

По данным Финансово-экономической службы экспертиз и оценки, Сургут является крупнейшим рынком коммерческой недвижимости в ХМАО – Югра. На него приходится 32,6% от общего числа предложений к продаже и 47,8% от общего числа предложений к аренде. При этом активность на внутреннем рынке продажи объектов можно охарактеризовать как низкую, на рынке аренды – как среднюю. Многие объекты экспонируются в течение длительного периода времени и не находят заинтересованных.

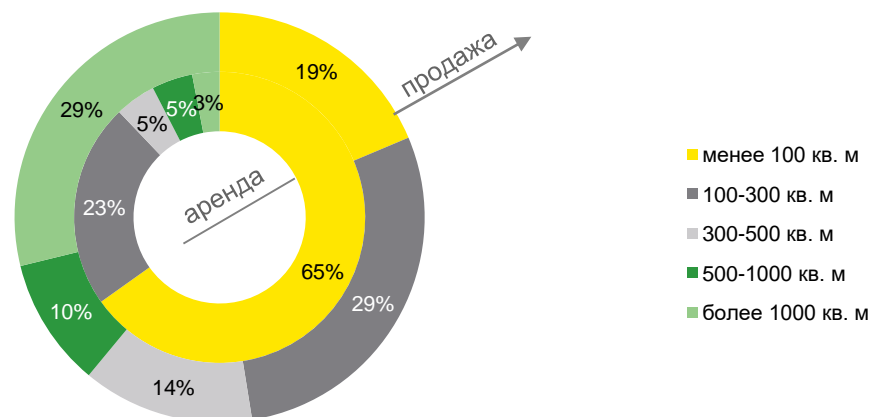
По данным ресурсов «ЦИАН», «Домофонд», «Авито» и сайта агентства недвижимости «Этажи», по состоянию на сентябрь 2020 года в Сургуте к продаже предлагается около 60 объектов общей площадью около 43 000 кв. м, преобладают объекты площадью от 100 до 300 кв. м, а также более 1 000 кв. м. На Восточный район, в котором расположен Объект оценки, приходится четверть всех предложений о продаже, но в основном они сосредоточены в южной части района, в непосредственной близости от центра города.

К аренде предлагается около 66 объектов суммарной площадью около 11 500 кв. м, 65% всего предложения приходится на объекты площадью менее 100 кв. м.

Уровень предложения объектов в аренду и на продажу в разрезе количества и общей площади остался на уровне 2 квартала 2020 года. Значительную долю в структуре предложения занимают помещения на первых и цокольных этажах жилых домов с офисной отделкой и мебелью.

По состоянию на сентябрь 2020 года деловая активность сосредоточена в Центральном, Северо-восточном жилом районах и в непромышленной зоне Восточного района (структура предложения представлена на графиках слева).

### Распределение предложения объектов офисного назначения в аренду и на продажу в Сургуте по площади, сентябрь 2020 г.



### 3 Приложения

## Обзор рынка офисной недвижимости г. Сургут

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...

### 3 Приложения

### Цены продаж

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

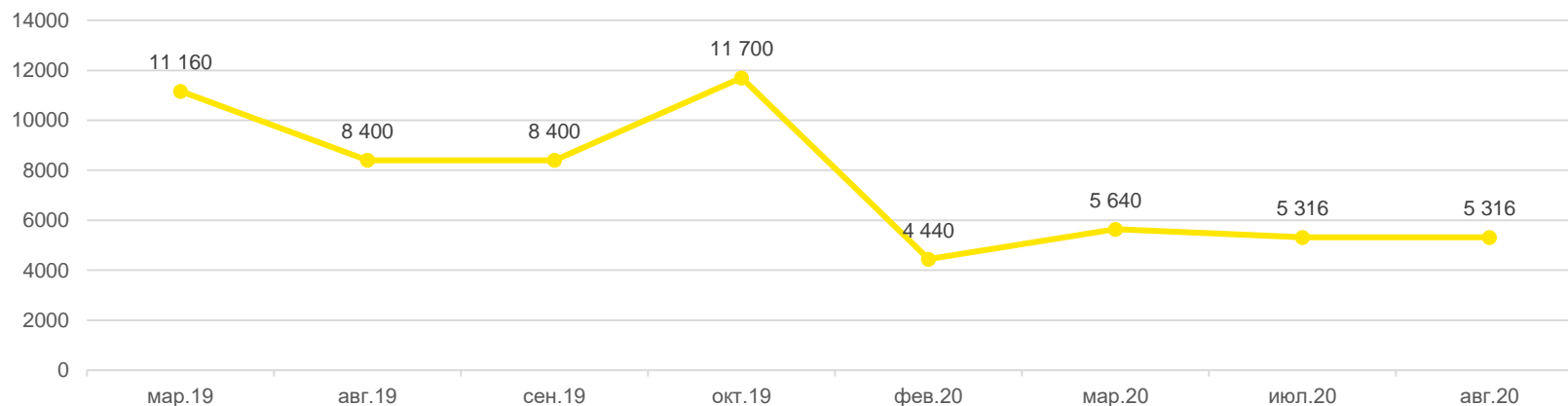
Наибольшую стоимость имеют небольшие помещения с качественным ремонтом, расположенные в жилых районах и обладающие хорошей пешей и транспортной доступностью. Наименьшая стоимость характерна, как правило, для крупных административных зданий, расположенных в промышленной зоне.

Что касается объектов, сопоставимых с Объектом оценки (административные здания с кабинетной планировкой общей площадью от 1 000 кв. м), диапазон цен предложений без учета НДС составляет 9 000 – 44 000 руб./кв. м. Наибольшая стоимость характерна для качественных зданий, расположенных в непосредственной близости от центра города.

### Ставки аренды

Диапазон запрашиваемых ставок аренды в сентябре 2020 года по данным «ЦИАН» составил 1 160 – 18 500 руб./кв. м./год с НДС. Самые высокие ставки наблюдаются в БЦ высокого класса, расположенных в центральной части города, таких как БЦ «на ул. Университетская, 4». Что касается объектов, сопоставимых с Объектом оценки, ставка аренды за офисные помещения площадью 30-50 кв. м варьируется от 3 600 до 7 900 руб./кв. м/год с НДС (3 000 – 6 600 руб./кв. м/год без НДС).

### Динамика средних ставок аренды в г. Сургут, руб./кв. м/год, с НДС



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

### 3 Приложения

## Перечень использованных материалов

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...

**3 Приложения**

### Перечень файлов, предоставленных Заказчиком

Название файла	Размер, байт
26.08.2020_балансовые ст-ти объектов.xlsx	12 315
Договор страхования.pdf	4 287 168
Сору of Расходы административного здания по адресу г. Сургут ул. Энергостроителей5 (002).xlsx	13 410
Техпаспорт Энергостроителей 5.pdf	7 357 541
Сургут, Энергостроителей 5.1.pdf	330 723
ГБО ЮРИЦ за 2019 ф1ф2.pdf	181 183
Расходы административного здания по адресу г. Сургут ул. Энергостроителей5 (002) (003).xlsx	19 020
Сургут, Энергостроителей 5.3.pdf	328 864
20181227_ДС_аренда_Энергостроителей.pdf	4 479 612
Баланс_Восток.pdf	2 068 797
Сургут, Энергостроителей 5.2.pdf	330 239
Баланс Юриц.pdf	119 570
Сургут ул. Энергостроителей5.xlsx	10 107
ГБО Восток за 2019 ф1ф2.pdf	1 951 907
9.20181213 Дог аренды Энергостроителей №Д-ЮРИЦ-2018-0123 от 13.12.18 (НПФ - ЮРИЦ).pdf	15 173 574



### 3 Приложения

## Перечень использованных материалов

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...

### 3 Приложения

#### Нормативно-правовые акты

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

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

Налоговый кодекс РФ

Гражданский кодекс РФ

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

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

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

#### Учебно-методическая литература

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3 Приложения

#### Сведения об Оценщике

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



### 3 Приложения

## Сведения об Оценщике

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...

### 3 Приложения

<b>ИНГОСТРАХ</b> <i>Ingosstrakh</i>	<b>АЛЬФА</b> <b>СТРАХОВАНИЕ</b>
<b>ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)</b> <b>№ 433-121121/20 / 0325R/776/00001/20 - 002517 от «04» июня 2020 г.</b> <b>ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА</b>	
г. Москва	
Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/20 / 0325R/776/00001/20 - 002517 от «04» июня 2020 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019г. СПАО «Ингострах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.	
<b>1. СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	1.1. <b>Архангельская Ольга Юрьевна</b> Паспортные данные: Сер. 4519 №076944 выдан ГУ МВД России по г. Москве (код подразделения - 770-004) 25.03.2019 Адрес регистрации: 115035, Москва, г. Москва, Космодамианская наб., д. 40-42, строение 3, кв./оф. 243
<b>2. СОСТРАХОВЩИКИ:</b>	2.1. СПАО «Ингострах» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Петинская, д. 12, стр. 2, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77 2.2. АО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
<b>3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.
<b>4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьих лиц.
<b>5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):</b>	5.1. С «01» июня 2020 года по «31» декабря 2021 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
<b>6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:</b>	6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имеющих место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
<b>7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:</b>	7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
<b>8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:</b>	8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере <b>300 000 (Триста тысяч) рублей</b> . 8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере <b>100 000 (Сто тысяч) рублей</b> .
<b>9. ФРАНШИЗА:</b>	9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
<b>10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежащим исполнителем своей обязанности по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя. 10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b> <i>Архангельская Ольга Юрьевна</i>	<b>СОСТРАХОВЩИКИ:</b> От Состраховщиков: (Начальник отдела страхования финансовых и профессиональных рисков Архангельский С.Ю. на основании Доверенностей № 6955761-4/19 от 08.07.2019 от СПАО «Ингострах» и №5878/20N от 04.06.2020 г. от АО «АльфаСтрахование»)



#### Расчет рыночной арендной ставки офисных помещений

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

#### Аналог 1

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

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

**9 000 ₽**

Без комиссии  
Без залога

**Офис, 20 м²**

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

★ В избранное

🔔 Получать похожие объявления

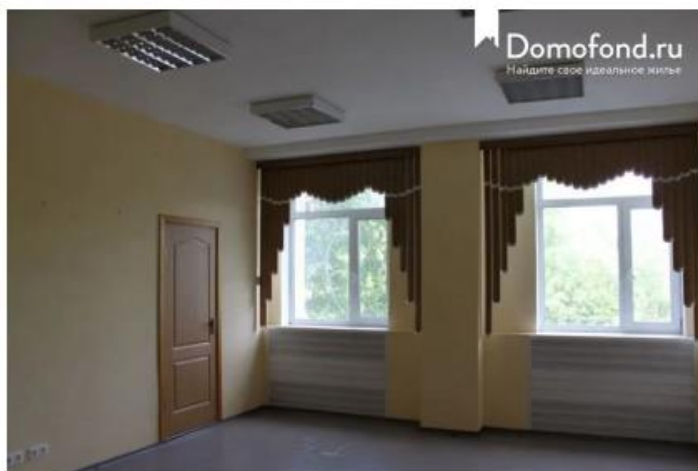
**Офис, 20 м²**

Сдаются в аренду офисные от 20м2 и отдельные складские от 60м2 помещения. Удобное месторасположение, автобусная остановка, хороший ремонт, домашняя атмосфера и доброжелательное отношение!!!

#### Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость  
Комиссия: нет  
Залог: нет  
Класс здания:  
Площадь: 20 м²  
Цена: 9 000 ₽  
Цена за м²: 450 ₽  
Тип объекта: Офис

Дата публикации объявления: 24/6/2014  
Дата обновления объявления: 16/8/2020  
Номер в каталоге: 103839591



### 3 Приложения

#### Копии интернет-страниц

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...

**3 Приложения**

## Расчет рыночной арендной ставки офисных помещений

### Аналог 2

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

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

**7 650 ₽**

Без комиссии  
Без залога

**Офис, 18 м²**

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



В избранное



Получать похожие объявления



**Офис, 18 м²**

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. Есть автостоянка. С торца здания расположено кафе с отдельным входом.

### Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость  
Комиссия: нет  
Залог: нет  
Класс здания:  
Площадь: 18 м²  
Цена: 7 650 ₽  
Цена за м²: 425 ₽  
Тип объекта: Офис

Дата публикации объявления: 24/9/2014  
Дата обновления объявления: 18/8/2020  
Номер в каталоге: 1594702175

### Расположение

### 3 Приложения

#### Копии интернет-страниц

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...

#### 3 Приложения

### Расчет рыночной арендной ставки офисных помещений

#### Аналог 3

<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-surgut-2341402615>

В результате общения с брокером было уточнено, что в данном здании возможна аренда помещения общей площадью 32 кв. м.

**61 200 ₽**

Без комиссии  
Залог 61 200 ₽

**Офис, 153 м²**

Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, улица  
Энергостроителей, 4/2, Восточный, Сургут, Ханты-Мансийский  
АО

★ В избранное

🔔 Получать похожие объявления



**Офис, 153 м²**

Сдам офисные помещения расположенные на 1 и 4 этажах административного здания. Здание находится на первой линии в районе "ГРЭС-1" напротив Тойота Центр Сургут. Собственная просторная светлая парковка, территория здания внутри и снаружи под видеонаблюдением. Коммунальные услуги и услуги клининга входят в арендную плату. Возможна аренда с мебелью. На 1 этаже здания расположена столовая. Общая площадь кабинетов и мест общего пользования на 4-м этаже 153 м², аренда помещений как полностью под одного арендатора так и частями. На 1-м этаже сдаются 2 кабинета по 32 м². Так же есть теплые гаражи для легкового и грузового транспорта, общежитие для работников, складские помещения.

#### Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость  
Комиссия: нет  
Залог: 61 200 ₽  
Класс здания: С  
Площадь: 153 м²  
Цена: 61 200 ₽  
Цена за м²: 400 ₽  
Тип объекта: Офис

Дата публикации объявления: 25/2/2020  
Дата обновления объявления: 14/8/2020  
Номер в каталоге: 2341402615

## Расчет рыночной арендной ставки офисных помещений

### Аналог 4

<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-surgut-2670130082>

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

**8 000 Р**

Без комиссии  
Без залога

**Офис, 20 м²**

Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, Базовая улица,  
3/1, Восточный, Сургут, Ханты-Мансийский АО



В избранное



Получать похожие объявления



**Офис, 20 м²**

Сдаются офисные помещения на 1 этаже 4-х этажного здания.  
Охрана, стоянка, шлагбаум.

#### Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость  
Комиссия: нет  
Залог: нет  
Класс здания:  
Площадь: 20 м²  
Цена: 8 000 Р  
Цена за м²: 400 Р  
Тип объекта: Офис

Дата публикации объявления: 26/6/2020  
Дата обновления объявления: 19/8/2020  
Номер в каталоге: 2670130082

### 3 Приложения

#### Копии интернет-страниц

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...

#### 3 Приложения

### Расчет рыночной арендной ставки офисных помещений

#### Аналог 5

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

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

#### Офис (В), 1 000 м<sup>2</sup>

в бизнес-центре «на ул. Электротехническая, 21»

Ханты-Мансийский АО, Сургут, Электротехническая ул., 21



1 000 м <sup>2</sup>	3 из 3	Свободно	В
Площадь	Этаж	Помещение	Класс

400 000 ₽/мес.

Деловой Дом на  
Архиерейской  
Отдел аренды  
Нет отзывов



+7 346 255-  
07-88

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

Офисный блок - 1000 кв. м.

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

Характеристики помещения:

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

Цена: 400 руб./кв.м.



### 3 Приложения

## Копии интернет-страниц

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

### Расчет рыночной цены продажи офисных помещений

#### Аналог 1 (сделка)

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

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

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

13282218 Куплю офис на улице Энергостроителей в Сургуте. 2781050

**ЭТАЖИ** Сургут +7 (3462) 76 95 14 - Звоните нам с 9:00 до 20:00

Каталог квартир: Новостройки, Дома, дачи, участки, Аренда, Коммерческая, Прочие, Ипотека, ПИК, Бизнес-инициативы, Журнал, Электронная почта, Еще...

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

ОБ этом объекте все знают

**Парамонов Николай Анатольевич**  
Свяжитесь со мной!  
+7 950 ... Показать  
или оставьте заявку, номер и я вам перезвоню

Посмотреть 45 фотографий

**Офис, 1857 м²**  
Восточный р-н, ул. Энергостроителей На карте

**19 900 000 Р**  
10 716 Р за м²  
Стоимость услуг для покупателя 229 000 Р

Ваш телефон

ЖЕДУ ЗВОНИКА

Откройте заявку вы получите на обработку персоналы данных

15

#### Описание

48 просмотров

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

#### Характеристики

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



### 3 Приложения

#### Копии интернет-страниц

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...

#### 3 Приложения

### Расчет рыночной цены продажи офисных помещений

#### Аналог 2

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

#### Здание (В+), 1 732 м²

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



1 732 м²

Площадь

3 этажа

Этажность

В+

Класс

29 900 000 ₽ ↓

Включены НДС

ID 27465032

+7 982 560-  
25-07

Предлагается к покупке капитальное 3-х этажное офисное здание в районе ГРЭС-1, площадью 1732 м². Здание находится на первой линии. Большая парковка, удобные подъездные пути, близость к городу, все это позволит Вам оперативно решать производственные, либо иные задачи, а партнерам легко Вас находить!

Здание в собственности, земельный участок площадью 2383 м² в долгосрочной аренде (до 2065 г.).

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

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

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

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

### 3 Приложения

#### Копии интернет-страниц

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...

#### 3 Приложения

### Расчет рыночной цены продажи офисных помещений

#### Аналог 3 (торги)

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

#### Карточка торгов

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

#### Лот № 1

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

#### Лот № 1

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

#### Предмет торгов

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

[подробнее...](#)

#### Классификация имущества

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

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

#### Обоснование итогового решения

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

### 3 Приложения

#### Копии интернет-страниц

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

### Расчет рыночной цены продажи офисных помещений

#### Аналог 4

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



Офис, 1939.4 м<sup>2</sup> 21 000 000 ₽

Таежный п., ул. Аэрофлотская [На карте](#) 10 828 ₽ за м<sup>2</sup>

#### Описание

140 просмотров, [Показать дату изменения](#)

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

Берегите себя – оставайтесь дома!

МЫ ВСЕГДА НА СВЯЗИ!

[Узнать подробнее](#)



#### Характеристики

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

### 3 Приложения

### Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...

### 3 Приложения

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

Организация **Акционерное общество "Энергосбытовая компания "Восток"**  
Идентификационный номер налогоплательщика  
Вид экономической деятельности **Торговля электроэнергией**  
Организационно-правовая форма / форма собственности **Непубличное акционерное общество** / Частная собственность  
Единица измерения: в тыс. рублей  
Местонахождение (адрес) **119121, Москва г, Бурденко ул, д. № 22**  
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☒ ДА ☐ НЕТ  
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора **ООО "Эксперт-Консалт"**  
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора  
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора

Форма по ОКУД **0710001**  
Дата (число, месяц, год) **31 12 2019**  
по ОКПО **58147624**  
ИНН **7705424509**  
по ОКФС **35.14**  
по ОКЕИ **12267 16**  
**384**

ИНН **7723660298**  
ОГРН/ОГРНИП **1087746598312**

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
<b>АКТИВ</b>					
<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>					
	Нематериальные активы	1110	348 577	149 798	1 391
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	3 944 803	3 025 461	1 736 219
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	5 048	-	-
	Финансовые вложения	1170	2 866 135	2 483 175	2 564 290
	Отложенные налоговые активы	1180	126 952	92 761	97 198
	Прочие внеоборотные активы	1190	28 479	21 082	21 353
	Итого по разделу I	1100	7 319 894	5 772 277	4 420 451
<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>					
	Запасы	1210	53 753	50 082	43 290
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	105 539	50 871	29 126
	Дебиторская задолженность	1230	5 746 142	4 923 570	3 658 043
	в том числе:				
	Долгосрочная дебиторская задолженность		160 911	199 316	113 635
	Краткосрочная дебиторская задолженность		5 585 231	4 724 254	3 544 409
	в том числе:				
	авансы выданные		175 071	111 607	59 713
	расчеты с покупателями и заказчиками		3 898 752	4 062 988	3 158 105
	прочая дебиторская задолженность		1 511 408	549 659	326 591
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	1 324 888	1 371 155	957 664
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	62 772	28 532	51 631
	Прочие оборотные активы	1260	3 215	5 549	645
	Итого по разделу II	1200	7 286 308	6 429 759	4 740 399
	<b>БАЛАНС</b>	1600	14 616 303	12 202 036	9 160 850

6

форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
<b>ПАССИВ</b>					
<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>					
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	770 000	770 000	770 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	889 217	755 641	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	38 500	38 500	5
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	2 477 813	2 354 754	2 217 799
	Итого по разделу III	1300	4 155 330	3 918 895	2 987 804
<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>					
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	52 579	113 526	6 437
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	52 579	113 526	6 437
<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>					
	Заемные средства	1510	3 882 786	3 732 325	1 547 155
	Кредиторская задолженность	1520	6 305 643	4 251 064	4 426 602
	в том числе:				
	расчеты с поставщиками и подрядчиками		4 690 351	3 379 761	3 530 604
	авансы полученные		352 700	268 382	432 883
	прочая кредиторская задолженность		1 262 592	602 911	463 115
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	219 968	186 228	191 062
	Прочие обязательства	1550	-	-	1 790
	Итого по разделу V	1500	10 408 394	8 169 615	6 166 609
	<b>БАЛАНС</b>	1700	14 616 303	12 202 036	9 160 850

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

25 марта 2020 г.

7



### 3 Приложения

#### Копии документов Заказчика

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

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

форма по ОКПО  
Дата (число, месяц, год) 31 12 2019  
по ОКПО 58147624  
ИНН 7705424509  
по ОКВЭД 2 35.14  
по ОКФС 12267 16  
по ОКЕИ 384

Организация Акционерное общество "Энергосбытовая компания "Восток"  
Идентификационный номер налогоплательщика  
Вид экономической деятельности Торговля электроэнергией  
Организационно-правовая форма / форма собственности  
Непубличные акционерные общества / Частная собственность  
Единица измерения: в тыс. рублей

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
	Выручка	2110	35 045 732	38 492 845
	Себестоимость продаж	2120	(19 527 097)	(21 259 107)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	15 518 635	17 233 738
	Коммерческие расходы	2210	(13 065 765)	(14 975 914)
	Управленческие расходы	2220	(413 453)	(327 092)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	2 049 417	1 930 732
	Доходы от участия в других организациях	2310	64 212	89 481
	Проценты к получению	2320	233 945	244 717
	Проценты к уплате	2330	(338 894)	(260 014)
	Прочие доходы	2340	3 006 659	1 903 565
	Прочие расходы	2350	(4 298 551)	(2 273 556)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	716 788	1 634 925
	Текущий налог на прибыль	2410	(426 885)	(351 070)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(188 485)	(135 612)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	61 028	(107 089)
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	34 011	(4 437)
	Прочее	2460	(211)	(1 684)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	384 731	1 170 645

форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
	<b>СПРАВОЧНО</b>			
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	113 578	755 641
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	498 307	1 926 286
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель Ромашев Максим Павлович  
(подпись) (расшифровка подписи)

25 марта 2020 г.

8

9

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

Бухгалтерский баланс  
на 30 июня 2020 г.

Форма по ОКУД 0710001  
Дата (число, месяц, год) 30 06 2020  
по ОКПО 58147624  
ИНН 7705424509  
по ОКВЭД 2 35.14  
по ОКФС 12267 16  
по ОКЕИ 384

Организация Акционерное общество "Энергосбытовая компания "Восток"  
Идентификационный номер налогоплательщика  
Вид экономической деятельности Торговля электроэнергией  
Организационно-правовая форма / форма собственности Непубличные акционерные общества / Частная собственность  
Единица измерения: в тыс. рублей  
Местонахождение (адрес) 119121, Москва г, Бурденко ул, д. № 22  
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☒ ДА ☐ НЕТ  
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора  
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора  
ОГРН/ОГРНИП

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 июня 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
<b>АКТИВ</b>					
<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>					
	Нематериальные активы	1110	336 431	348 577	149 796
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	4 269 234	3 944 803	3 025 461
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	11 851	5 048	-
	Финансовые вложения	1170	2 866 135	2 866 135	2 483 175
	Отложенные налоговые активы	1180	265 370	126 952	92 761
	Прочие внеоборотные активы	1190	24 488	28 479	21 081
	Итого по разделу I	1100	7 773 510	7 319 994	5 772 276
<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>					
	Запасы	1210	43 035	53 753	50 082
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	23	105 536	50 871
	Дебиторская задолженность	1230	5 391 535	5 746 142	4 923 570
	в том числе:				
	Долгосрочная дебиторская задолженность	12301	220 645	160 911	199 316
	Краткосрочная дебиторская задолженность	12302	5 170 890	5 585 231	4 724 254
	в том числе:				
	Авансы выданные	12303	141 463	175 071	111 607
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12304	3 545 199	3 898 752	4 062 988
	Прочая дебиторская задолженность	12305	1 484 228	1 511 408	549 659
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	1 324 142	1 324 888	1 371 155
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	156 742	62 772	28 532
	Прочие оборотные активы	1260	2 922	3 215	5 549
	Итого по разделу II	1200	6 918 399	7 296 308	6 429 759
	<b>БАЛАНС</b>	1600	14 691 908	14 616 303	12 202 036

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 июня 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
<b>ПАССИВ</b>					
<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>					
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	770 000	770 000	770 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	869 217	869 217	755 641
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	38 500	38 500	38 500
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	2 440 834	2 477 613	2 354 755
	Итого по разделу III	1300	4 118 551	4 155 330	3 918 896
<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>					
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	120 023	52 579	113 526
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	120 023	52 579	113 526
<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>					
	Заемные средства	1510	3 993 934	3 882 786	3 732 326
	Кредиторская задолженность	1520	6 179 791	6 305 643	4 251 064
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	4 782 268	4 690 351	3 379 761
	Авансы полученные	15202	422 364	352 700	268 392
	Прочая кредиторская задолженность	15203	975 159	1 262 592	602 911
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	279 609	219 965	186 226
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	10 453 334	10 408 394	8 169 615
	<b>БАЛАНС</b>	1700	14 691 908	14 616 303	12 202 036

Руководитель   
(подпись) Ромашев Максим Павлович  
(расшифровка подписи)  
30 июля 2020 г.

### 3 Приложения

## Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...

### 3 Приложения

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

Организация	Акционерное общество "Энергосбытовая компания "Восток"	Дата (число, месяц, год)	30	06	2020
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКПО	58147624		
Вид экономической деятельности	Торговля электроэнергией	ИНН	7705424509		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКВЭД 2	35.14		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКФС	12267	16	
		по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Июнь 2020 г.	За Январь - Июнь 2019 г.
	Выручка	2110	17 143 690	17 379 013
	Себестоимость продаж	2120	(9 324 567)	(9 835 572)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	7 819 123	7 543 441
	Коммерческие расходы	2210	(6 286 439)	(6 538 182)
	Управленческие расходы	2220	(209 442)	(170 598)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	1 323 242	834 661
	Доходы от участия в других организациях	2310	100 000	64 212
	Проценты к получению	2320	97 016	126 015
	Проценты к уплате	2330	(169 035)	(162 577)
	Прочие доходы	2340	668 520	1 548 945
	Прочие расходы	2350	(1 601 158)	(1 975 255)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	418 585	436 001
	Налог на прибыль	2410	(94 092)	(162 540)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(165 067)	(153 844)
	отложенный налог на прибыль	2412	70 975	(6 696)
	Прочее	2460	112 277	(467)
	в том числе:			
	Чистая прибыль (убыток)	2400	436 770	272 994

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Июнь 2020 г.	За Январь - Июнь 2019 г.
	СПРАВОЧНО			
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	436 770	272 994
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель  Ромашев Максим Павлович  
(подпись) (расшифровка подписи)

30 июля 2020 г.



### 3 Приложения

## Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...

### 3 Приложения

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

Форма по ОКУД 0710001

Дата (число, месяц, год) 31 12 2019

Коды 28686200 8602286305 46.18 12300 16 384

Общество с ограниченной ответственностью "ЮГОРСКИЙ РАСЧЕТНО-ИНФОРМАЦИОННЫЙ ЦЕНТР"

Идентификационный номер налогоплательщика 000 "АФ "АУДИТИНФОРМ"

Вид экономической деятельности Деятельность агентов, специализирующихся на оптовой торговле прочими отдельными видами товаров

Организационно-правовая форма / форма собственности Общество с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Местонахождение (адрес) 628422, Ханты-Мансийский Автономный Округ - Югра АО, Сургут г, Энергостроителей ул, д. № 5, Этаж/Пом 4/404

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☒ ДА ☐ НЕТ

Наименование аудиторской организации (фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора ООО "АФ "АУДИТИНФОРМ"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора ИИН 4501059651

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора ОГРН/ОГРНИП 1024500514180

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
П2	Основные средства	1150	10 427	13 565	-
	Долговые вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
П3 4 3	Отложенные налоговые активы	1180	2 185	764	-
П3 3 5	Прочие внеоборотные активы	1190	218	216	-
	Итого по разделу I	1100	12 830	14 545	-
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
П4	Запасы	1210	509	1 323	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	5	-
П5	Дебиторская задолженность	1230	70 657	39 302	-
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	602	223	-
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	68 474	38 853	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12303	1 581	226	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
П3 3 9	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	4 236	10 827	-
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	75 402	51 457	-
	<b>БАЛАНС</b>	1600	88 232	66 003	-

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
П3 1 4	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	30 000	30 000	-
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	22 807	4 817	-
	Итого по разделу III	1300	52 807	34 817	-
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	-	-	-
П3 4 3	Отложенные налоговые обязательства	1420	842	160	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	842	160	-
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
П 5	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	23 656	27 204	-
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	7 020	5 112	-
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	-	-	-
	Расчеты по налогам и сборам	15203	9 205	7 806	-
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	3 282	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15205	4 139	14 284	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
П 7	Оценочные обязательства	1540	10 926	3 822	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	34 583	31 026	-
	<b>БАЛАНС</b>	1700	88 232	66 003	-

Руководитель



Сатдаров Руслан Харисович  
(подпись)

29 марта 2020 г.

### 3 Приложения

#### Копии документов Заказчика

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

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


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

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

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За 29.05.2018 г. - Декабрь 2018 г.
ПЗ 4.1	Выручка	2110	227 921	81 719
ПЗ 4.2	Себестоимость продаж	2120	(163 256)	(12 797)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	64 665	68 922
	Коммерческие расходы	2210	-	-
ПЗ 4.2	Управленческие расходы	2220	(18 340)	(57 596)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	46 325	11 324
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
ПЗ 4.1	Прочие доходы	2340	13 170	-
ПЗ 4.2	Прочие расходы	2350	(36 579)	(5 182)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	22 916	6 182
ПЗ 4.3	Налог на прибыль	2410	(4 924)	(1 346)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(5 663)	(1 951)
	отложенный налог на прибыль	2412	738	605
	Прочее	2460	(2)	-
	в том числе:			
	Чистая прибыль (убыток)	2400	17 990	4 815

Форма 0710002 с.2

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

Руководитель   
(подпись)

Сатдаров Руслан Харисович  
(полное наименование)

20 марта 2020 г.

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

Бухгалтерский баланс  
на 30 июня 2020 г.

Организация: Общество с ограниченной ответственностью "ЮГОРСКИЙ РАСЧЕТНО-ИНФОРМАЦИОННЫЙ ЦЕНТР"

Идентификационный номер налогоплательщика: 8602286305

Вид экономической деятельности: 46.18

Организационно-правовая форма / форма собственности: Общество с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Местонахождение (адрес): 629432, Кыты-Мансийский Автономный Округ - Югра АО, Сургут г, Энергостроителей ул. д. № 5, кв. Этаж Пом 4404

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☐ ДА ☐ НЕТ

Наименование аудиторской организации (фирмы, явля, общества (при наличии) индивидуального аудитора):

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации (индивидуального аудитора):

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации (индивидуального аудитора):

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 июня 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
<b>АКТИВ</b>					
<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>					
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	13 669	10 427	13 565
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	2 028	2 185	764
	Прочие внеоборотные активы	1190	625	218	216
	Итого по разделу I	1100	16 921	12 830	14 545
<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>					
	Запасы	1210	859	509	1 323
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	5
	Дебиторская задолженность	1230	96 222	70 667	39 302
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	8 989	4 236	10 827
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	104 071	75 402	51 457
	<b>БАЛАНС</b>	1600	120 992	88 232	66 003

Форма 0710001 и.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 июня 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
<b>ПАССИВ</b>					
<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>					
	Уставный капитал (оплаченный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	30 000	30 000	30 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Периодический внеоборотный актив	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Неразмещенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	38 647	22 807	4 617
	Итого по разделу III	1300	68 647	52 807	34 617
<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>					
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	170	842	180
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	170	842	180
<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>					
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	39 034	23 656	27 294
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	13 141	10 926	3 822
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	52 175	34 582	31 116
	<b>БАЛАНС</b>	1700	120 992	88 232	66 003

Руководитель:  Сетдаров Руслан Харисович

27 июля 2020 г.

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

Отчет о финансовых результатах  
за Январь - Июнь 2020 г.

Форма по ОКУД  
0710002

Дата (число, месяц, год)  
30 06 2020

Организация  
Общество с ограниченной ответственностью "ЮГОРСКИЙ  
РАСЧЕТНО-ИНФОРМАЦИОННЫЙ ЦЕНТР"

Идентификационный номер налогоплательщика  
ИНН 8602286306

Вид экономической  
деятельности  
по ОКВЭД 2 46.18

Организационно-правовая форма / форма собственности  
Общества с ограниченной  
ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

по ОКФС 12300

по ОКЕИ 16

384

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Июнь 2020 г.	За Январь - Июнь 2019 г.
	Выручка	2110	128 697	105 727
	Себестоимость продаж	2120	(94 843)	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	31 754	105 727
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(14 697)	(79 296)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	17 157	26 431
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	3 828	2 828
	Прочие расходы	2360	(1 110)	(16 903)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	19 875	12 356
	Налог на прибыль	2410	(3 831)	(2 506)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(4 948)	(2 871)
	отложенный налог на прибыль	2412	1 115	365
	Прочее	2460	(204)	(3)
	в том числе:			
	Чистая прибыль (убыток)	2400	15 840	9 851

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Июнь 2020 г.	За Январь - Июнь 2019 г.
	СПРАВОЧНО			
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	15 840	9 851
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель 

Сатдаров Руслан  
Харисович  
(расшифровка подписи)

27 июля 2020 г.

## Копии документов Заказчика

## 1 Методология оценки

2 Расчет справедливой ...

### 3 Приложения

Результаты отчета по Хитри-Мансийскому автономному округу. Юридическая фирма «Юристы» продала все имущество, принадлежащее бывшему владельцу, «Юристы» купили все имущество, принадлежащее бывшему владельцу, «Юристы» купили все имущество, принадлежащее бывшему владельцу.

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

На основании запроса от 28.08.2020, поступившего на рассмотрение 28.08.2020, сообщаем, что согласно данным Единого государственного реестра недвижимости:

[illegible][illegible]

Владелец \_\_\_\_\_  
Дата и время выдачи \_\_\_\_\_  
Служба МРЭО \_\_\_\_\_  
Филиал ГАИ МРЭО города Москвы МРЭО района Москворецко-Смоленского, д. 18.  
115477, город Москва, район ЦАО, перекресток, д. 18.  
09.09.2020 11:55  
ФИО/подпись \_\_\_\_\_

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

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

Лист 2 Лист 2

Лист №1 Лист 2			
28 августа 2020г. № КУПН-002/2020-16430897		Всего листов выписки 3	
Комплектный номер:		861001012121200	
на объект недвижимости			
Посещение			
на объект недвижимости			
1	Правообладатель (правообладатели):	Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный" (Акционерное общество), ИНН: 7701099908	
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1 Собственность 861001012121200-8610022018-2 17.05.2018 14:55:36	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по зарегистрировано	
4.1	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	27.12.2018 12:59:25	
	номер государственной регистрации:	861001012121200-861302018-4	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 27.12.2018 по 31.12.2030	
	лицам, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью «ЮРИД», ИНН: 8602286105	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений № 1/4024/11-2018-0123, Введен 13.12.2018	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

Полное наименование документа	Документ подписан
Электронный документ	Электронный документ
Сертификат электронной подписи	Сертификат электронной подписи
Действителен до 04.06.2021	Действителен до 04.06.2021
Фамилия, имя, отчество	Фамилия, имя, отчество

Выдано  
Дата и время выдачи  
Уполномоченный  
Сторона МФЦ  
09.09.2020 14:52  
115477, город Москва, проезд Третьего участка, д. 18.  
Филиал ГБУ «МФЦ» района Москвитинский, к. 18.  
Филиал ГБУ «МФЦ» района Москвитинский, к. 18.



## Копии документов Заказчика

2 Расчет справедливой ...

### 3 Приложения

[illegible]

## Копии документов Заказчика

2 Расчет справедливой ...

### 3 Приложения

[illegible]

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 28.08.2020, поступившего на рассмотрение 28.08.2020, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			Вид объекта недвижимости		Решение	
Лист №1	Решение 1	Всего листов	подпункт 1.1	Всего подпунктов 3	Всего листов выписки 3	
28 августа 2020г. № КУИИ-002/2020-16403724						
Кадастровый номер:						
Номер кадастрового листа(ов):		86:10:0101212:1201				
Дата вхождения кадастрового номера:		27.03.2018				
Регистрационный государственный учетный номер:		данные отсутствуют				
Адрес:		Ханга-Менский автомобильный округ - Южная Южная, Эпигностовский ул. 5 ж				
Площадь, м2:		751.3				
Назначение:		Нежилое				
Нумерование:		данные отсутствуют				
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место		Этаж №2				
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют				
Кадастровая стоимость, руб:		75020719				
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости.		данные отсутствуют				
Вид разрешенного использования		данные отсутствуют				
Сведения об отпущенной жилости по отношению к подразделению жилищной инспекции специализированного жилищного фонда, в котором находится подлежащего донаселению жилого помещения или иного жилого помещения		данные отсутствуют				
Суть и запись об объекте недвижимости		Сведения об объекте недвижимости вынесены в выписку "Актуальные"				
Особые отметки:		данные отсутствуют				
Подписи должностных лиц:		Барышева Надежда Сергеевна				

ПОДЛИННОЕ РАССМОТРЕННОЕ ДОКЛАДЫВАЮЩИМ	ДОКУМЕНТ ПОДЛИННЫЙ ЭЛЕКТРОННО ПОДПИСАНО	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «М.П. «АВТОМАТИКА»	ИНН/ОГРН 7707083893/1045003021
---------------------------------------	--	--	-----------------------------------

**Важное**

Дата и время выдачи  
Удостоверения №ИД  
создания ИФПН

09-09-2020 14:57

Филиал ГБУ ИФПН города Москвы ИФПН района Москворецко-Ситового  
115477, город Москва, район Москворецкий, д. 18.

ИФПН/Опасные

*(Подпись)*

*(Печать)*



3 Приложения

Копии документов Заказчика

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

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

Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2 Лист 2

Помещение			
Лист №1 Раздел 2		Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3
28 августа 2020г. № КУВН-402/2020-16403725		Всего листов выписки: 3	
Кадастровый номер: 86:10:01011212:1201			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1 Негосударственный пенсионный фонд "Профессиональный" (Акционерное общество), ИНН: 7701109908	
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1 Собственность 86:10:01011212:1201-46/052/2018-2 17.05.2018 14:55:36	
4	Отграничение прав и обременение объекта недвижимости:	по эскизу и описанию	
4	Вых:	4.1 Аренд	
	дата государственной регистрации:	27.12.2018 12:39:25	
	номер государственной регистрации:	86:10:01011212:1201-46/139/2018-4	
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 27.12.2018 по 31.12.2030	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью «ЮРИП», ИНН: 8602286305	
5	Сведения о наличии решения об отягощении объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	Договор аренды нежилых помещений, № Д-А/РИП-2018-0123, Датой 13.12.2018 данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, прав, ограничений права без государственного и/или иного третьего лица, других:	данные отсутствуют	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Субъект цифровой подписи: М.П.	
Сторона: 07.06.2020 10:18:00 М.П. 087180796701823	
М.П. 087180796701823	
Действительность: 07.06.2020 по 07.06.2023	
Инициала, фамилия	

Филиал «БВ Лайт» Пресс-Москва МФЛ района Москворецко-Сургут  
112477, район Москворецко-Сургут, Проектировск. д. 18.  
09.09.2020 14:52  
Д.В. и В.В. В.В.В.В.  
Уполномоченный  
Филиал МФЛ

3 Приложения

Копии документов Заказчика

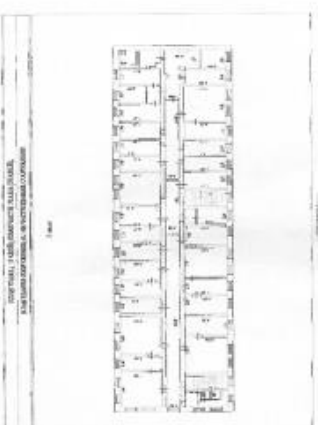
- Общая часть
- 1 Методология оценки
- 2 Расчет справедливой ...
- 3 Приложения

Рис. 5 Лист 3

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

План расположения помещения, машино-места на этаже (планах этажа)

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист №1, Рисунок 3	Всего листов: 3
28 августа 2020г. № КУИВ-002/2020-16403725	Всего листов выписки: 3
Кадастровый номер:	86:10:0101212:1201
Кадастровый номер:	86:10:0101212:1201
Номер этажа (этажей):	2



План расположения помещения, машино-места на этаже (планах этажа)

Масштаб 1:	Условные обозначения:	Документ выдан:
Полное наименование должности:		Экспертная подпись:
		Подпись, фамилия
		Сведения об объекте недвижимости
		Выдана: 28.08.2020г. № КУИВ-002/2020-16403725
		Действительна до: 28.08.2023г.

Выдана

Дата и время выдачи: 09.09.2021 14:53

Уполномоченный

Сургутский МФЦ

Фирма ТБУ «МФЦ» района Москва

115477, г. Москва, м. Пресненская, д. 18.

115477, г. Москва, м. Пресненская, д. 18.

Подпись

## Копии документов Заказчика

### 3 Приложения

На основании запроса от 28.08.2020, поступившего на рассмотрение 28.08.2020, сообщаем, что согласно приказам Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение					Всего листов в документе: 3	Всего листов в документе: 3
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела: 1	Имя объекта недвижимости			
28 августа 2020г. № КЗ/БИ-002/2020-16445310						
Складской помещ.						
Номер кадастрового участка:						
66:10:010101212:1202						
Данные кадастрового номера:						
86:10:010101212						
Данные кадастрового номера:						
27.03.2018						
Район и номерной государственный учетный номер:						
Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, Энгельсганталь уа, д. 5 д						
Адрес:						
764.1						
Площадь, м2:						
Неизвестно						
Назначение:						
данные отсутствуют						
Использование:						
Этаж №3						
Место:						
данные отсутствуют						
Выл жилого помещения:						
Каждотное стоимость, руб:						
7630331.83						
Кладовые номера илих объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:						
данные отсутствуют						
Для государственного использования:						
данные отсутствуют						
Сведения о состоянии объекта недвижимости к определенному времени:						
данные отсутствуют						
Фотос, к жалым изображениям раскраски дома социального использования или иного типа дома жилищного назначения:						
данные отсутствуют						
Статус записи об объекте недвижимости:						
Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"						
Особые отметки:						
данные отсутствуют						
Подпись ответственного лица:						
Борисова Надежда Сергеевна						

[illegible][illegible]

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть

1 Методология оценки

2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

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

Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2 Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 2	Всего листов: 3	Всего листов выписок: 3
28 августа 2020г. № КУВН-002/2020-16445310			
Кадастровый номер:			
86:10:0101212:1202			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Негосударственный пенсионный фонд "Профессионализм" (Акционерное общество), ИНН: 7701109908
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 86:10:0101212:1202-86:052/2018-2 17.05.2018 14:55:36
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не заложено
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не заложено
4.1	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 установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 27.12.2018 по 31.12.2020	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью «ЮРИЦ», ИНН: 8602286305	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений, № Д-ЮРН/1-2018/0123, Выдан 13.12.2018	
5	Сведения о наличии решения об отчуждении объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничение права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

полное наименование должности:	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сведения о документе электронной подписи:	
Сертификат электронной подписи: 86:10:0101212:1202-86:139/2018-4	
Действителен с 01.01.2020 по 01.05.2021	
инициалы, фамилия	

Выдана ТКУ МФЦ г.Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5

115477, г.Сургут, ул. Энергостроителей, д. 5

09.09.2020 14:52

МФЦ

Сургутский МФЦ

Дата и время выдачи

Уполномоченный

Сургутский МФЦ

## Копии документов Заказчика


2 Расчет справедливой ...

### 3 Приложения

Раздел 5 Лист 3

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

Главнo расположениa помещениa, машинно-места на этаже (плaнe этажa)

Лист №1 Рядок 5		Всего листов раздела 5: 1		Всего листов раздела 3		Всего листов раздела 3	
28 августа 2020г. № КУВН-002/2020-1644510							
Кадастровый номер:							
Кадастровый номер: 86:10:0101212:1202							
Номер этажа (этажей): 3							
							
Описание помещения: Помещение № 3 Общая площадь: 120 кв. м. Число этажей: 3 Высота: 3,5 м. Назначение: складское							
Подпись: _____ Дата: _____							









3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Раздел 3 Лист 3  
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
из объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего листов выписки: 3	Всего листов выписки: 3
25 апреля 2019г. № КУБН-401/2019-4535005			
Кадастровый номер:			
86:10:0101212:38			
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб: 1:500	Условные обозначения:		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
			

### 3 Приложения

#### Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...

#### 3 Приложения

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

ХМАО – Югра, г. Сургут

«13» декабря 2018 года

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

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

в дальнейшем при совместном упоминании «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий Договор аренды нежилых помещений № Д-ЮРИЦ-2018-0123 от 13.12.2018 года (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

#### 1. Предмет Договора

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

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

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

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

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

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

1.3. Арендодатель владеет Объектом на праве собственности.

#### 2. Права и обязанности Сторон

##### 2.1. Арендодатель обязан:

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

2.1.2. Обеспечить Арендатору беспрепятственный доступ к Объекту.

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

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

##### 2.2. Арендодатель имеет право:

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

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



### 3 Приложения

#### Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...

#### 3 Приложения

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

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

#### 2.3. Арендатор обязан:

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

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

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

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

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

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

- техническое обслуживание систем видеонаблюдения, контроля доступа на объект;

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3.11. Без письменного согласия Арендодателя:

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

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

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

#### 2.4. Арендатор имеет право:

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

## 3 Приложения

### Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...

### 3 Приложения

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

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

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

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

#### 3. Платежи и расчеты по Договору

3.1. За аренду Объекта Арендатор выплачивает Арендодателю арендную плату.

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

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

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

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

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

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

#### 4. Ответственность Сторон

4.1. Арендатор самостоятельно несет ответственность перед административными органами за нарушения Арендатором миграционного законодательства, в том числе и за нарушение правил привлечения или фактического использования труда иностранных работников, правил техники безопасности, противопожарной безопасности, санитарных, экологических норм, допущенных при использовании 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



### 3 Приложения

#### Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...

#### 3 Приложения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 6. Особые условия

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

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

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

#### 7. Заключительные положения

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

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

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

### 3 Приложения

## Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...

### 3 Приложения

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

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

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

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

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

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

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

7.7. Неотъемлемой частью Договора являются следующие приложения:

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

### 8. Реквизиты Сторон

#### Арендодатель:

**НПФ «Профессиональный» (АО)**

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

ОГРН: 1147799010325

ИНН: 7701109908

КПП: 770101001

р/с: 40701810100000000070

в Банк ГПБ (АО)

к/с: 30101810200000000823

БИК: 044525823

Телефон: +7 (495) 775-07-12

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

#### Арендатор:

**ООО «ЮРИЦ»**

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

ОГРН: 1188617007710

ИНН: 8602286305

КПП: 860243001

р/сч 40702810930020000687 в

Тюменском филиале АО КБ

«АГРОПРОМКРЕДИТ»

к/сч 30101810500000000962

в РКЦ Ленинский г. Тюмень

БИК 047106962

Телефон: +7 (3462) 45-22-00

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



Ю.А. Зверев



М.П. Ромашев

### 3 Приложения

#### Копии документов Заказчика

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

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

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



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



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



От Арендодателя:  
НПФ «Профессиональный» (АО)

Ю.А. Зверев

От Арендатора:  
ООО «ЮРИЦ»

М.П. Ромашев

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

11

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

Протокол соглашения о договорной цене

ХМАО – Югра, г. Сургут

«13» декабря 2018

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

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

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

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

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

12



### 3 Приложения

#### Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...

#### 3 Приложения

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

От Арендодателя:  
НПФ «Профессиональный» (АО)

От Арендатора:  
ООО «ЮРИЦ»

Ю.А. Зверев

М.П. Ромашев

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

Форма  
Акта приема-передачи

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

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

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

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

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

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

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

### 3 Приложения

#### Копии документов Заказчика

Общая часть

1 Методология оценки

2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

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

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

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

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

От Арендодателя:

НПФ «Профессиональный» (АО)

От Арендатора:

ООО «ЮРИЦ»

Ю.А. Зверев

М.П. Ромашев

Прошито и скреплено печатью на 15 листах

Генеральный директор АО «ЭК «Восток»  
Управляющей организации

М.П. Ромашев





### 3 Приложения

#### Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...

#### 3 Приложения

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

ХМАО – Югра, г. Сургут

«27» декабря 2018 года

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Соглашение является неотъемлемой частью Договора.

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

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

#### Подписи Сторон:

От Арендодателя:

НПФ «Профессиональный» (АО)

От Арендатора:

ООО «ЮРИЦ»



Ю.А. Зверев



М.П. Ромашев

### 3 Приложения

#### Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...

#### 3 Приложения

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

Протокол соглашения о договорной цене

ХМАО – Югра, г. Сургут

«27» декабря 2018 года

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

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

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

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

3

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

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

От Арендодателя:

НПФ «Профессиональный» (АО)

От Арендатора:

ООО «ЮРИЦ»



Ю.А. Зверев



М.П. Ромашев

4

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

### 3 Приложения

## Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...

### 3 Приложения

Пропитано и скреплено печатью на 4 листах  
Арендатор Арендодатель  
Генеральный директор Президент  
АО «ЭК «Восток» - НПФ «Профессионалы» (АО)  
управляющей организацией ООО «ЮРИЦ»  
М.П. Романцев Ю.А. Зверев  
Итого: 4 листа

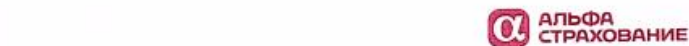




### 3 Приложения

## Копии документов Заказчика

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



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

г. Екатеринбург

от «26» мая 2020 г.

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

#### 1. Предмет Договора

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

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

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

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

#### 2. Объект страхования

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

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

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

#### 3. Страховые случаи

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

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

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

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

Страховщик  
1151652, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

Договор №43912/919/02341/0

Страхователь  
8 800 333 0 999 WWW.alfastrah.ru

1



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

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

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

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

3.2. Не признаются страховыми случаями:

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

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

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

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

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

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

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

Общая страховая сумма по Договору: 105 000 000,00 (Сто пять миллионов и 00/100) рублей.

Общая страховая премия по Договору: 52 500,00 (Пятьдесят две тысячи пятьсот и 00/100) рублей.

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

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

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

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

#### 5. Срок действия страхования.

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

#### 6. Условия выплат

6.1. Выплата страхового возмещения производится на основании:

Страховщик  
1151652, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

Договор №43912/919/02341/0

Страхователь  
8 800 333 0 999 WWW.alfastrah.ru

2



### 3 Приложения

### Копии документов Заказчика

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



- заявление о наступлении страхового случая с указанием: даты и описания страхового случая; причин ущерба или информации, необходимой для суждения о причинах повреждений или гибели застрахованного имущества; действий Страхователя при наступлении страхового случая; размера ущерба и размера страхового возмещения, на которые претендует Страхователь, с соответствующей описью и указанием стоимостей; лица, виновного в понесенном ущербе, либо отсутствии такового; размера компенсации ущерба, полученной от третьих лиц;
  - перечень поврежденного, уничтоженного имущества (дефектные ведомости);
  - документы бухгалтерского учета Страхователя или иные документы, подтверждающие факт наличия имущества, его стоимость и имущественный интерес Страхователя;
  - документы, подтверждающие размер причиненного ущерба (договоры подряда, сметы работ, акты сдачи-приемки выполненных работ, счета, счета - фактуры и т.п.);
  - документы компетентных органов, подтверждающие факт и обстоятельства страхового случая;
  - при пожаре и взрыве - документы из органов МЧС, а также органов полиции или прокуратуры, если материалы по данному случаю переданы в указанные органы;
  - при ущербе от удара молнии, стихийных бедствий - документы из гидрометеорологической службы с описанием природных событий (на дату наступления события в районе происшествия);
  - при повреждении или уничтожении имущества в результате противоправных действий третьих лиц - документы из органов внутренних дел, федеральной службы безопасности, а также копия заявления Страхователя в эти органы с входящим регистрационным номером;
  - при повреждении имущества в результате аварий гидравлических систем - документы из коммунальных служб (ЖЭК, РЭУ, ДЕЗ и т.п.);
  - при наступлении других страховых случаев - документы компетентных органов по принадлежности.
- В случае отсутствия органов, в компетенцию которых входит установление факта и причины произошедшего события, Страховщик вправе потребовать от Страхователя проведения независимой экспертизы для установления причины возникновения события.
- другие документы, необходимые Страховщику для принятия решения о выплате.
- 6.2. Страховщик вправе оказывать содействие Страхователю в получении вышеуказанных документов, направляя запросы в соответствующие компетентные органы.
- 6.3. После получения Страховщиком полного комплекта документов, подтверждающих факт, причины и размер убытка, имущественный интерес Страхователя (Выгодоприобретателя), Страховщик принимает решение о выплате, оформляемое Страховщиком в виде Страхового Акта, либо принимает решение об отказе в выплате страхового возмещения, о чем в письменном виде сообщает об этом Страхователю в следующие сроки:
- в течение 15 рабочих дней, в случае если заявленная сумма выплаты не превышает 12.500.000 (Двенадцать миллионов пятьсот тысяч) рублей;
  - в течение 30 рабочих дней, в случае если заявленная сумма выплаты превышает 12.500.000 (Двенадцать миллионов пятьсот тысяч) рублей.

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

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

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

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

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

6.7. Взаимодействие по Договору страхования осуществляется при участии следующих представителей Страховщика:  
Сахацкая Ирина Дмитриевна, тел. 8 (343) 287-0-287 (748615), эл.почта SahatskayaI@alfastrah.ru;  
ИПТ Россияева Наталья Александровна (АД №4477/ТАИГ/2017 от «29» мая 2017г.), тел. 8-912-24-58-255, эл.почта rossokhina@ist.ru;

Страховщик

1151652, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

Договор №43912/919/02341/0

Страхователь

8 800 333 0 999 WWW.alfastrah.ru



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

#### 7. Прочие условия

7.1. Все изменения к Договору должны быть оформлены в письменной форме за подписью обеих сторон.

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

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

Обработка персональных данных осуществляется посредством сбора, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), использования, распространения (в том числе передачи), обезличивания, блокирования, уничтожения персональных данных как на бумажных, так и на электронных носителях. Указанное согласие Страхователя действует в течение срока действия Договора страхования и в течение 5 (пяти) лет после окончания срока действия Договора страхования соответствующего письменного заявления.

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

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

7.6. Приложения:

7.6.1. Приложение №1. «Правила страхования имущества юридических лиц» от «01» сентября 2011 г.

7.6.2. Приложение №2. «Анкета-Заявление на страхование имущества юридических лиц» от 22.05.2020г.

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

Страховщик	Страхователь
АО «АльфаСтрахование»	Негосударственный пенсионный фонд «Профессиональный» (Акционерное общество)
Адрес местонахождения: г. Екатеринбург, ул. Бориса Ельцина, д. 3	Адрес местонахождения: 105062, г. Москва, ул. Чаплыгина, д. 11
ИНН/КПП: 7713056834/772501001	ИНН/КПП: 7701109308/770101001
Банк получателя: АО «АЛЬФА-БАНК»	Банк получателя: Банк ГПБ (АО)
БИК: 044525593	БИК: 0445255823
Расчетный счет: 40701810901850000371	Расчетный счет: 40701810895000001960
Корреспондентский счет: 30101810200000000593	Корреспондентский счет: 30101810200000000823 в ГУ Банка России по ЦФО
Код по ОКОНХ	Код по ОКОНХ
Телефон: 8 (343) 287-0-287	Телефон: +7 (495) 775-07-12
М.П. (А.А. Юдинова)	М.П. (Ю.А. Зарев)
«26» мая 2020г.	«26» мая 2020г.
Договор №43912/919/01747/9	Договор №43912/919/02341/0
Исполнитель: Кооператив О.В.	

Страховщик

1151652, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

Договор №43912/919/02341/0

Страхователь

8 800 333 0 999 WWW.alfastrah.ru

## Копии документов Заказчика

### 3 Приложения

Техническое описание объекта недвижимости						
1. Общие сведения						
Область, республика, край	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра					
Муниципальное образование	городской округ город Сургут					
Местонахождение	г.Сургут, ул. Энергостроителей, 5					
Наименование объекта	Помещение					
Идентификационный номер	71:136:001:006973730:0001:20171					
Учетный номер	86:10:0101212:0038:71:136:001:006973730:0001:20171					
Техническая характеристика	Общая площадь - 3003,5 м <sup>2</sup>					
Вид помещения	Административное					
Виды объектов	А, А1, а					
Строения						
Содержимое						
2. Состав объекта						
№	Наименование составляющих объектов	Краткое описание	общая площадь, в том числе пристрой (кв. м)	площадь застройки (кв. м)	протяженность (м)	№ инвентарной книги
2		3	4	5	6	7
1.	Административный корпус	четырёхэтажное, каменное, стены - железобетонные, перекрытия - железобетонные, панели, газосварочка; IV - этаж - стены - железобетонные, перегородки - панели по несущим осям; крыша - Паружная отделка-защитным облицовочным слоем, фундамент - железобетонный свай.	3003,5	1181,2		11111279
Общая площадь здания			3003,5			
Площадь мест общего пользования						
Площадь территории						
Площадь застройки территории			1 181,2			
Площадь по дорогам и проездам						
3. Постановка на технический учет						
Наименование объекта	Документы, на основании которых объект будет поставлен на учет	Фамилия, имя, отчество лица, ответственного за постановку на учет	Подпись, дата			
Административный корпус	Копия документа № 04, 0005	Усик В.Г.	[Подпись] 10.08.2007			

## Копии документов Заказчика

### 3 Приложения

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Объекта	Помещение
Назначение	Административный корпус
Адрес	
Административное деление	городской округ город Сургут
Административный пункт	г.Сургут
Застройщик	*
Срок строительства	
Специализация	Энергостроителей
Этап	5

арный номер	71:136:001:006973730:0001:20171					
овый номер	010908:001:006973730:0001:20171					
ровый 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



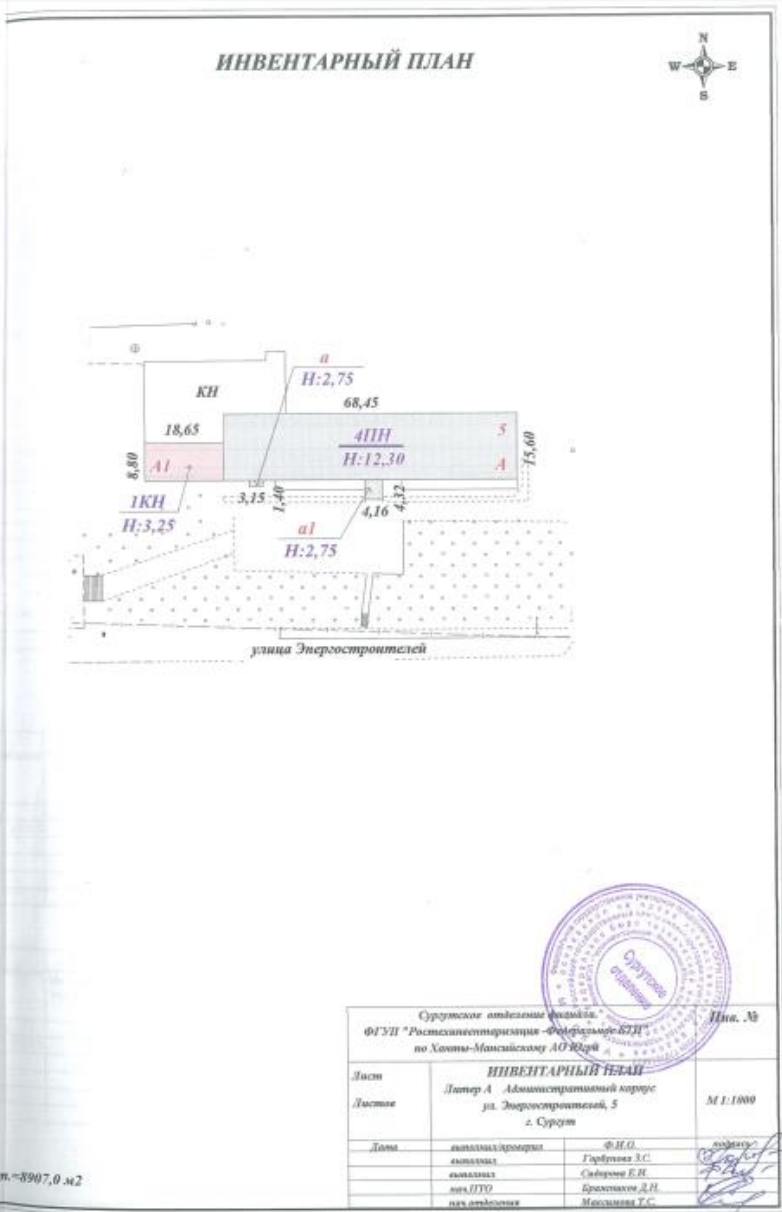


3 Приложения

Копии документов Заказчика

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

3 Приложения



## Копии документов Заказчика

2 Расчет справедливой ...

### 3 Приложения

29148

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

IV. Общие сведения

НазначениеАдминистративное

Использованиепо назначению

Год постройки1972

Количество мест (мощность),  
а)  
б)  
в)  
г)

V. Исчисление площадей и объёмов здания и его частей

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчёта площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объём (куб.м)	
1	2	3	4	5	6	
A	Основное строение	68,45*16,60-10,60*6,90 68,45*16,60 68,45*12,0	1- этаж 2-3 - этаж 4 - этаж	994,7 1067,8 821,4	3 6 3,3	2984 6407 2711
A1	Основной пристрой	18,66*8,80		164,1	3,25	533
я	Холодный пристрой	1,40*3,15		4,4	2,75	12
я1	Холодный пристрой	4,16*4,32		18	2,75	50

VI.Техническое описание конструктивных элементов здания и определение износа

А Основное строение

Год постройки1972 г.

Число этажейIV

Год капитального ремонтаг.

Год реконструкции2001 г.

Степень капитальностиI

Вид отделкиулучшенная

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к уд. весу в %	Удельный вес с поправками	Износ в %	Процент износа к строению	Текущие изменения износа в строении
2	3	4	5	6	7	8	9	10 11
фундамент	железобетонные сваи		10	1	10,0	15	1,50	
перегородки	железобетонные панели, перегородки-железобетонные панели, гипсоваргон; iv - этаж стены-металлические утепленные панели по металлическому каркасу; наружная отделка-декоративная облицовочная плита		20	1	20,0	20	4,00	
крыша	железобетонные плиты		16	1	16,0	15	2,40	
пол	металлочерепица		2	1	2,0	10	0,20	
стены	диэлоэум, керамическая плитка, паркет, ковровое покрытие		9	1	9,0	10	0,90	
двери	двери - 2 створные, двери фанерчатые, стеклянные, металлопластиковые		8	1	8,0	15	1,20	
стенные плиты	штукатурка, покраска, структурные обои, керамическая плитка подвесные потолки, керамическая плитка		18	1	18,0	15	2,70	
отопление, вентиляционное и электрическое хозяйство	отопление (центральное, холодное, горячее водоснабжение, канализация, вентиляция, электроосвещение-скрытая проводка		13	1	13,0	10	1,30	
иные работы	отметка		4	1	4,0	10	0,40	
			100,0		100,0		14,6	
% износа, приведенный к 100 :			процент износа, (гр. 9)х100 удельный вес (гр. 7)			= 15		

293-48

293-48

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

VI.Техническое описание конструктивных элементов здания и определение износа

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

Год капитального ремонта **Г** Год реконструкции

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

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

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

VII.Техническое описание служебных построек

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

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Удельный вес по таблице	Поправка к уд. весу в %	Удельный вес с поправками
мент	железобетонный	11	1	11
и н. крошки	металлопластиковые конструкции	26	1	26
крыши	металлическое	4	1	4
из	металлочерепица	13	1	13
	керамическая плитка	7	1	7
ны	металлопластиковые	14	1	14
зачные бы		18	0	0
режисе здание	электроосвещение - скрытая проводка	4	1	4
не работы		3	1	3
ИТОГО		100,0		82,0

3 Приложения  
Копии документов Заказчика

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

Литера а1 - Холодный пристрой Этажность I Износ, % 4

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

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Наименование строений и сооружений	№ табл.	Изм. рит.	Стоим. изм. рит. по таблице	Ценност. коэфф.	Стоим. после прим. ценност. коэфф.	Стоим. изм. рит. с поправк.	Количество (объем, площадь)	Восстановительная стоим. в ценах 1998 г.	% износа	Действительная стоим. в ценах 1998 г.
Основное строение	28/91 б	куб.м	27,40	1	27,40	555,48	2102,00	1 167 619	15	992 470
Основное строение	28/91 б	куб.м	27,40	1	27,40	584,72	10000,00	5 847 200	15	4 959 120
Окна/ой пристрой	28/84 в	куб.м	28,90	0,91	26,30	341,24	535,00	299 141	8	275 210
Холодный пристрой	28/164 в	куб.м	13,10	0,82	10,74	265,86	12,00	3 190	4	3 062
3 от V ар. к 10		т.тб								
Холодный пристрой	28/164 в	куб.м	13,10	0,82	10,74	265,86	30,00	15 293	4	12 741
3 от V ар. к 10		т.тб								

### 3 Приложения

#### Копии документов Заказчика

Общая часть

1 Методология оценки

2 Расчет справедливой ...

**3 Приложения**

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

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

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

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

**Постановка на технический учет**

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

**Ранее присвоенные (справочно):**

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

**XII. Ведомость последующих обследований**

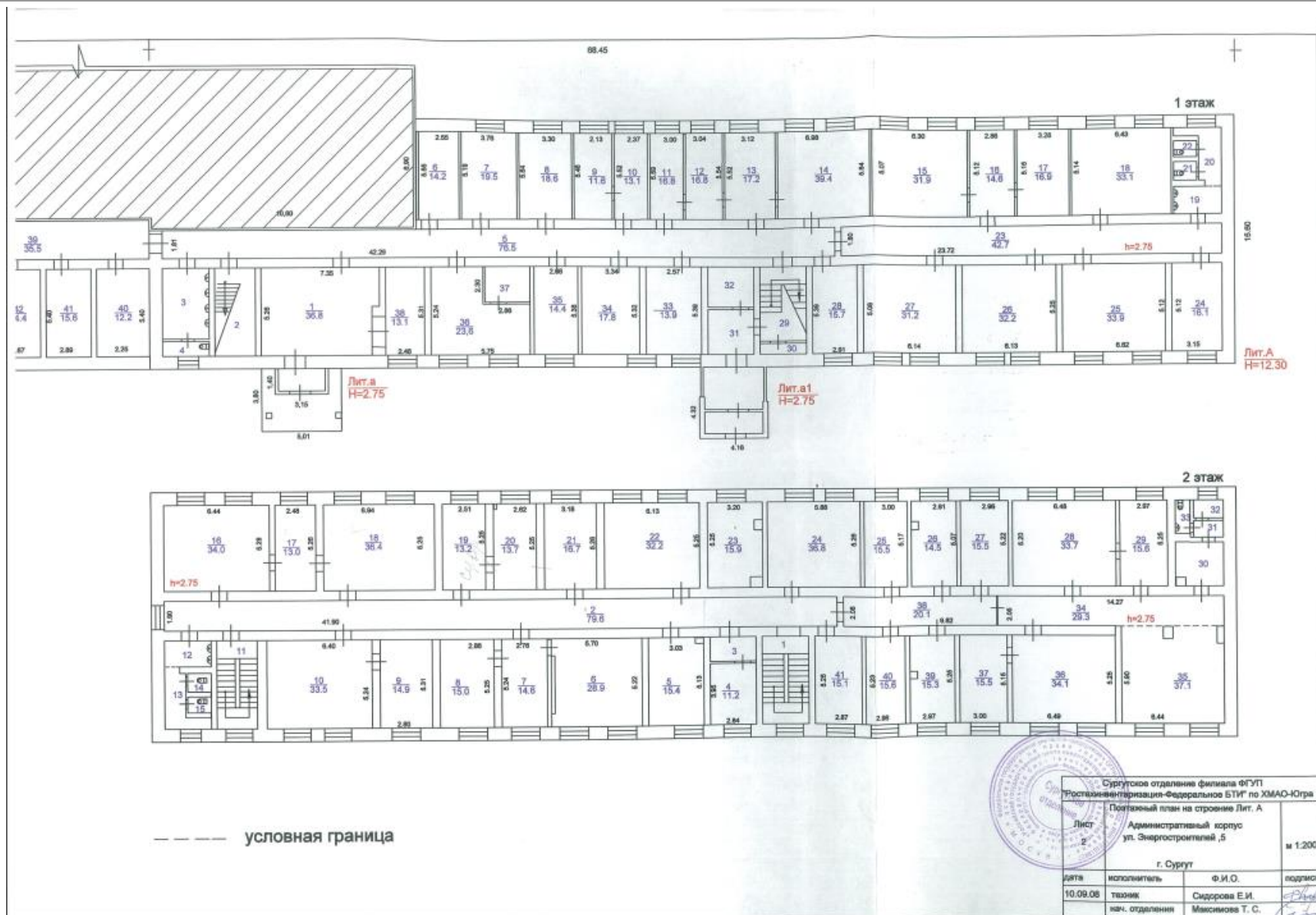
	г.	г.	г.
Исполнил (Ф.И.О., должность)			
Проверил (Ф.И.О., должность)			
Начальник (Ф.И.О.)			
	М.П.	М.П.	М.П.



## Копии документов Заказчика

### 3 Приложения

### 3 Приложения





3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

ия целей налогообложения ),( руб.)

Восстановительная стоимость в ценах 1990 г.	Действительная стоимость в ценах 1990 г.
7 313 960,00р.	6 237 806,00р.
16 483,00р.	15 823,00р.
ИТОГО: 7 330 443р.	6 253 629р.

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

иственный учет

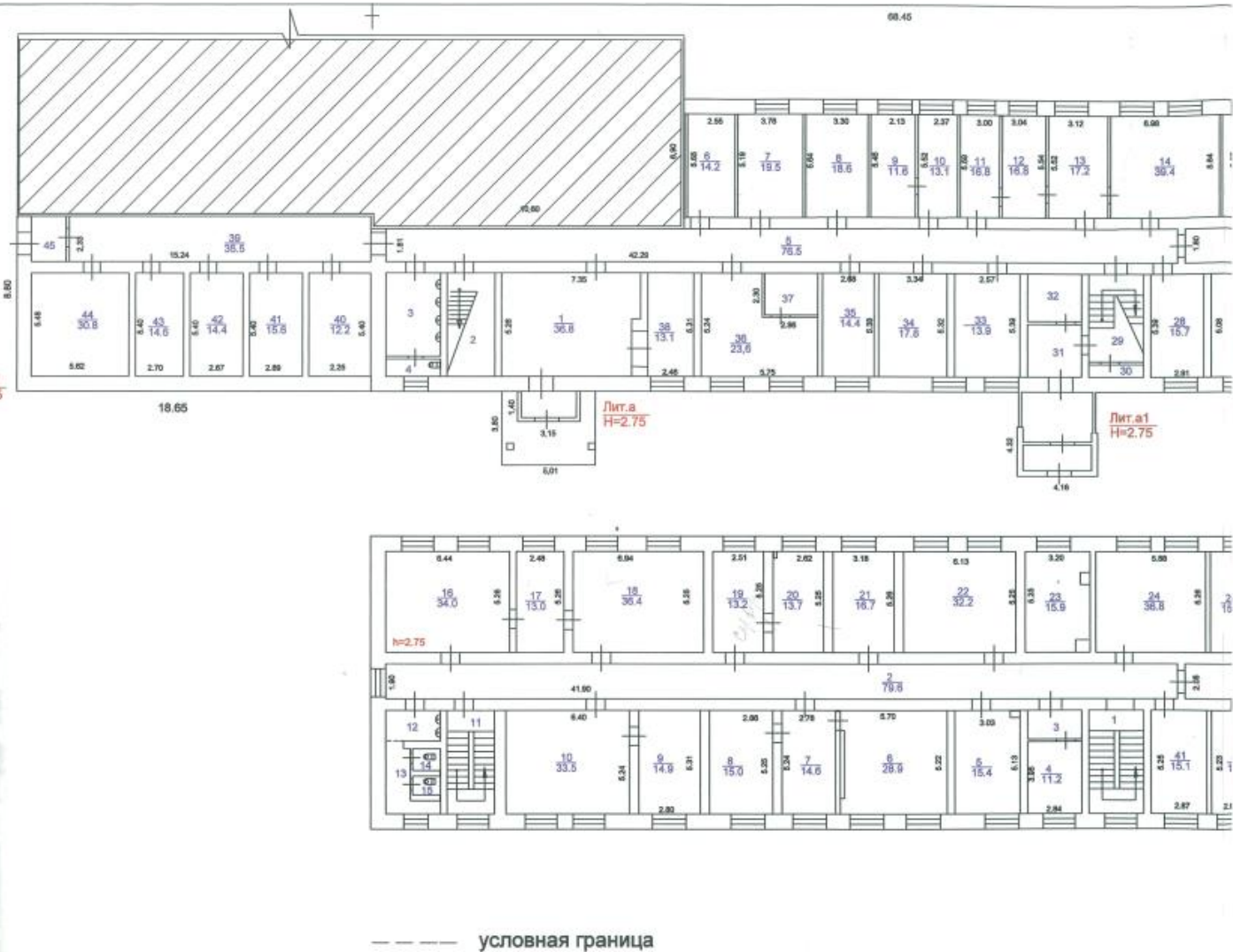
в которых на учет	Фамилия, имя, отчество лица, ответственного за постановку на учет	Подпись, дата
	Усик В.Г.	

ые (справочно):

ГРЭС-1

ощих обследований

г.	г.	г.
М.П.	М.П.	М.П.



## Копии документов Заказчика

### 3 Приложения

00000000000000000000985440000009348

### 3 Приложения

#### Копии документов Заказчика

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

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

3 Приложения

Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...

3 Приложения

A	IV	17	подсобное	3,12*4,20	13,1	13,1	кабинет
		18	подсобное	3,45*2,19	7,6	7,6	кабинет
		19	кабинет	6,00*2,19	13,1	13,1	кабинет
		20	коридор	6,07*3,08-3,17*0,31	17,7	17,7	кабинет
		21	санузел	3,36*1,46	4,9	4,9	кабинет
		22	санузел	1,46*2,47	3,6	3,6	кабинет
		23	коридор	1,45*1,70	2,5	2,5	кабинет
		24	кабинет	6,38*4,52-1,63*4,01	22,3	22,3	кабинет
		25	коридор	13,17*1,52	20,0	20,0	кабинет
		26	туалет	2,90*1,50	4,4	4,4	кабинет
		27	подсобное	2,98*2,93	8,7	8,7	кабинет
		28	электрошкаф	2,23*3,48	7,8	7,8	кабинет
		29	подсобное	3,48*2,90	10,1	10,1	кабинет
		30	коридор	11,04*2,90	32,0	32,0	кабинет
		31	кабинет	4,03*4,11-0,58*0,60	16,2	16,2	кабинет
		32	кабинет	3,28*4,11	13,5	13,5	кабинет
		33	кабинет	3,24*4,11	13,3	13,3	кабинет
		34	кабинет	3,58*4,11	14,7	14,7	кабинет
		35	кабинет	2,64*4,10	10,8	10,8	кабинет
		36	венткамера	11,04*3,66-2,91*1,11	37,2	37,2	кабинет
		37	венткамера	2,74*1,01	2,8	2,8	кабинет
		38	кабинет	6,24*4,04	25,2	25,2	кабинет
		39	кабинет	3,20*4,05	13,0	13,0	кабинет
		40	кабинет	7,38*4,05-0,57*0,69	29,5	29,5	кабинет
Итого по этажу IV				359,2	288,7	647,9	
Всего:				1 836,3	1 167,2	3 003,5	

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

Х. Оборудование

Наименование оборудования	Техническая характеристика	Количество	Площадь застройки	Тип	Объем	Год	Инвентарный номер	Балансовая стоимость
система ограничения	электрическая	1					00001787	17 707,65р.
шкаф	металлический, автоматический	1					11113958	95 141,62р.
шкаф	металлический, автоматический	1					00001786	20 971,68р.
генератор DG 30011D	Электрический, накопительный, P=4 кВт, V= 120 литров	1					0000153	650,00р.
внутренний бак tv 125		1					00039264	1 500,00р.
вентилятор	Сплит-система P=12,4 кВт	1					00039266	1 050,00р.
кондиционер FTURU-22-DV-1B9	Сплит-система P=6,7 кВт	1					00039471	2 210,00р.
кондиционер FTR-25-G-1B9 DC-7V	Сплит-система P=7,8 кВт	1					00039472	1 820,00р.
кондиционер FTR-25-G-1B9 DC-7V	Сплит-система P=7,8 кВт	1					00039473	1 820,00р.
кондиционер FTURU-22-DV-1B9	Сплит-система P=6,7 кВт	1					00039474	2 790,00р.
кондиционер ASHO9 SE	Сплит-система P=2,64 кВт	1					00039486	2 500,00р.
вентилятор RH 80-50 L3	Радикальный P=3 кВт,жидкостный	1					00039503	9 106,97р.
кабина душевая	1200x820x2100 мм, с высоким поддоном	1					00093032	9 863,32р.
касса тепловая без учета	P=4 кВт	1					00099937	4 838,06р.
лесты	Металлические, белые	1					00099938	150,00р.
лесты	Бетонный	1					11111309	93 688,21р.
касса тепловая "Тепломаш"	210x230x1000 мм,P=100 Вт	1					11114241	9 968,80р.
шкаф ШШ-315 красный	Металлический	1					00090704	130,00р.
шкаф ШШ-315 красный	Металлический	1					00090741	130,00р.
шкаф ШШ-315 красный	Металлический	1					00090742	130,00р.
шкаф противопожарный ШПК-102	Металлический	1					00090743	100,00р.
шкаф противопожарный ШПК-102	Металлический	1					00090744	100,00р.



### 3 Приложения

#### Копии документов Заказчика

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

Расходы за 1 квартал 2019 г. административного здания по адресу г. Сургут ул. Энергостроителей,5 ООО "ЮРИЦ"						
Наименование	Сумма	в т.ч. НДС				
Эксплуатационные расходы						
Охрана и безопасность	293 331,50	нет				
Клининг	221 861,47	нет				
Вывоз мусора		нет				
ТКО	16 820,00	нет				
Обслуживание инженерных систем	0,00					
ТО ОПС, видеонаблюдения	72 000,00	нет/20%				
Коммунальные расходы						
Электроснабжение	349 308,64	20%				
Отопление	332 839,07	20%	241 509,50			
Водоснабжение	3 960,98	20%				
Водоотведение	6 045,23	20%				
Вывоз снега	215600,00	нет				
	1 511 766,89					

### 3 Приложения

#### Копии документов Заказчика

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

Энергостроителей, 5 000 Юриц					
Наименование	Сумма	в т.ч. НДС			
Эксплуатационные расходы					
Охрана и безопасность	336 385,50	нет	336 385,50		
Клининг	226 157,73	нет			
Вывоз мусора	16 200,00	нет	16 200,00		
ТКО	18 038,56	нет	18 038,56		
Обслуживание инженерных систем	18 289,74		18 289,74		
ТО ОПС, видеонаблюдения	72 000,00	нет/20%			
Коммунальные расходы					
Электроснабжение	340 093,19	20%			
Отопление	75 792,29	20%			
Водоснабжение	3 737,06	20%			
Водоотведение	8 769,12	20%			
Вывоз снега	0,00				
	1 115 463,19				



### 3 Приложения

#### Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...

#### 3 Приложения

Расходы за 3 квартал 2019 г. административного здания по адресу г. Сургут ул. Энергостроителей,5 ООО "ЮРИЦ"						
Наименование	Сумма	в т.ч. НДС				
Эксплуатационные расходы						
Охрана и безопасность	292 809,00	нет	292 809,00			
Клининг	226 157,73	нет				
Вывоз мусора		нет	0,00			
ТКО	19 174,59	нет	19 174,59			
Обслуживание инженерных систем	9 144,87		9 144,87			
ТО ОПС, видеонаблюдения	72 000,00	нет/20%				
Коммунальные расходы						
Электроснабжение	325 570,95	20%				
Отопление	72 692,53	20%				
Водоснабжение	4 123,94	20%				
Водоотведение	8 036,30	20%				
Вывоз снега	0,00					
	1 029 709,91					

Расходы за 4 квартал 2019 г. административного здания по адресу г. Сургут ул. Энергостроителей,5 ООО "ЮРИЦ"					
Наименование	Сумма	в т.ч. НДС			
Эксплуатационные расходы					
Охрана и безопасность	313 604,50	нет			
Клининг	226 157,73	нет			
Вывоз мусора		нет			
ТКО	19 174,59	нет			
Обслуживание инженерных систем	9 144,87				
ТО ОПС, видеонаблюдения	72 000,00	нет/20%			
Коммунальные расходы					
Электроснабжение	356 252,44	20%			
Отопление	276 116,47	20%			
Водоснабжение	4 062,26	20%			
Водоотведение	7 850,79	20%	7 850,79		
Вывоз снега	248000,00				
	1 532 363,65				

### 3 Приложения

#### Копии документов Заказчика

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

Расходы 2019 г. административного здания по адресу г. Сургут ул. Энергостроителей,5					
Наименование	Сумма	в т.ч. НДС			
Эксплуатационные расходы					
Охрана и безопасность	1 236 130,50	нет			
Клининг	900 334,66	нет			
ТКО	73 207,74	20%			
Вывоз мусора	16 200,00	нет			
Обслуживание инженерных систем	36 579,48	20%			
ТО ОПС, видеонаблюдения	288 000,00	20%			
Коммунальные расходы					
Электроснабжение	1 371 225,22	20%			
Отопление	757 440,36	20%			
Водоснабжение	15 884,24	20%			
Водоотведение	30 701,44	20%			
Вывоз снега	463600	нет			
Итого расходов:	5 189 303,64				

**Расходы 1 кв 2020 г. административного здания по адресу г. Сургут ул.  
 Энергостроителей,5**

Наименование	Сумма	в т.ч. НДС				
Эксплуатационные расходы						
Охрана и безопасность	417 029,50	нет				
Клининг	317 499,00	нет				
Вывоз мусора	19 383,15	20%				
ТО ОПС, видеонаблюдения	84 753,79	20%				
Коммунальные расходы						
Электроснабжение	310 466,16	20%				
Отопление	244 237,96	20%				
Водоснабжение	4 586,66	20%				
Водоотведение	11 201,22	20%				

**Расходы за 1 полугодие административного здания по адресу г. Сургут ул.  
Энергостроителей,5**

Наименование	Сумма	в т.ч. НДС				
Эксплуатационные расходы						
Охрана и безопасность	649 123,50	нет				
Клининг	605 651,76	нет				
Вывоз мусора	38 766,30	20%				
Обслуживание инженерных систем	18 289,74	20%				
ТО ОПС, видеонаблюдения	158 959,30	нет				
Коммунальные расходы						
Электроснабжение	593 283,31	20%				
Отопление	299 884,63	20%				
Водоснабжение	7 239,94	20%				
Водоотведение	17 748,52	20%				

## 3 Приложения

### Копии документов Заказчика

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

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

г. Москва

«29» апреля 2020 г.

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

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

заключили настоящий договор о следующем:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1

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

6. Требование Бенефициара должно содержать:

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

7. Требование Бенефициара должно сопровождаться:

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

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

9. Гарант отказывает в удовлетворении требований Бенефициара, если:

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

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

11. Гарантия не может быть отозвана или изменена Гарантом.

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

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

2



### 3 Приложения

#### Копии документов Заказчика

Общая часть  
1 Методология оценки  
2 Расчет справедливой ...

#### 3 Приложения

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

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

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

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

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

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

#### Гарант:

АО «ЭК «Восток»

Адрес: 119121, г. Москва, ул. Бурденко, д. 22

ОГРН 1037739123696

ИНН 7705424509

КПП 997650001

р/с 40702810301000000354

в АО КБ «АГРОПРОМКРЕДИТ», г. Москва

к/с 30101810545250000710

БИК 044525710

Телефон: +7 (495) 775-24-97

e-mail: info@vostok-electra.ru

М.П. Ромашев М.П.  


#### Принципал:

ООО «ЮРНИЦ»

Адрес: 628406, ХМАО-Югра, г. Сургут, ул.

Энергостроителей, д.5, эт.4, пом.404

ОГРН: 1188617007710

ИНН: 8602286305

КПП: 860243001

р/с 40702810930020000687 в Тюменском

филиале АО КБ «АГРОПРОМКРЕДИТ»

к/с 30101810500000000962

в РКЦ Ленинский г. Тюмень.

БИК 047106962

Телефон: +7 (3462) 45-22-00

e-mail: info@yuriz.ru

М.П. Ромашев М.П.  


Пронято и скреплено печатью на 3 листах

Генеральный директор  
АО «ЭК «Восток»

М.П. Ромашев



**Краткая информация о компании**

«Эрнст энд Янг» является международным лидером в области аудита, налогообложения, сопровождения сделок и консультирования. Коллектив компании насчитывает 152 000 сотрудников в разных странах мира, которых объединяют общие корпоративные ценности, а также приверженность качеству оказываемых услуг. Мы создаем перспективы, раскрывая потенциал наших сотрудников, клиентов и общества в целом.

Мы постоянно расширяем наши услуги и ресурсы с учетом потребностей клиентов в различных регионах СНГ. В 19 офисах нашей фирмы (в Москве, Санкт-Петербурге, Новосибирске, Екатеринбурге, Казани, Краснодаре, Тольятти, Владивостоке, Южно-Сахалинске, Алматы, Астане, Атырау, Баку, Киеве, Донецке, Ташкенте, Тбилиси, Ереване и Минске) работают 4000 специалистов.

Более подробная информация представлена на нашем сайте:  
[www.ey.com](http://www.ey.com).

Название «Эрнст энд Янг» относится к глобальной организации, объединяющей компании, входящие в состав Ernst & Young Global Limited, каждая из которых является отдельным юридическим лицом. Ernst & Young Global Limited — юридическое лицо, созданное в соответствии с законодательством Великобритании, является компанией, ограниченной гарантиями ее участников, и не оказывает услуг клиентам.

© 2019 «Эрнст энд Янг»  
Все права защищены