

МАТЕРИАЛЫ

к проекту решения Думы города «Об условиях приватизации муниципального имущества при реализации субъектами малого и среднего предпринимательства преимущественного права на приобретение арендуемого имущества (встроенное нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Сургут, ул. Магистральная, д. 32)»:

1. Копия заявления индивидуального предпринимателя Токмяниной А.В. от 01.09.2021 № 30-01-982/1 о реализации преимущественного права на 1 л. в 1 экз.
2. Копия договора аренды муниципального имущества от 16.05.2019 № 15 на 16 л. в 1 экз.
3. Копия актов сверки от 10.09.2021 по состоянию на 01.09.2021 на 3 л. в 1 экз.
4. Автоматизированная копия выписки из Единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства на 2 л. в 1 экз.
5. Автоматизированная копия выписки из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей на 3 л. в 1 экз.
6. Автоматизированная копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости от 08.10.2021 на 4 л. в 1 экз.
7. Копия технического паспорта на 11 л. в 1 экз.
8. Справка о балансовой стоимости объекта нефинансовых активов имущества казны от 12.11.2021 № 5 по состоянию на 01.11.2021 на 1 л. в 1 экз.
9. Выписка из реестра муниципального имущества от 10.11.2021 № 15-55387 на 1 л. в 1 экз.
10. Копия отчета об оценке от 11.11.2021 № 21-11-127/1 на 45 л. в 1 экз.
11. Копия акта об оказанных услугах на 1 л. в 1 экз.
12. Копия постановления Администрации города от 01.10.2021 № 8581 «О внесении изменений в постановление Администрации города от 05.05.2009 № 1594 «Об утверждении перечня муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства» на 4 л. в 1 экз.

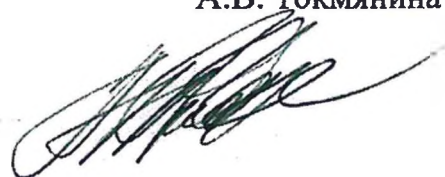
Председателю
комитета по управлению имуществом
В.А. Шарову

ИП Токмяниной А.В.
Сургут, Энтузиастов. 63-65
89963263123

Прошу предоставить преимущественное право выкупа арендуемого по договору аренды от 16.05.2019 № 15 нежилого помещения с кадастровым номером 86:10:0000000:9062, расположенного по адресу: ул. Магистральная, д. 32.

Индивидуальный предприниматель

А.В. Токмянина



1.09.2021.



ДОГОВОР АРЕНДЫ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА № 15

г. Сургут

«16» 05 2019 г.

Муниципальное образование городской округ город Сургут, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице председателя комитета по управлению имуществом Пешкова Сергея Михайловича, действующего на основании доверенности от 01.08.2017 № 274, с одной стороны, и индивидуальный предприниматель Токмянина Анастасия Владимировна, именуемый в дальнейшем «Арендатор», ИНН 8602273049, ОГРН 1168617072282, с другой стороны, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. На основании протокола проведения открытого аукциона от 25.04.2019 № 58 Арендодатель передаст Арендатору во временное пользование за плату муниципальное имущество – нежилое помещение, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Магистральная, д. 32, площадью 44.2 кв. метра, кадастровый номер 86:10:0000000:9062 (далее – Имущество), являющееся собственностью муниципального образования городской округ город Сургут.

Целевое назначение объекта – для размещения парикмахерской, косметического салона, ремонт теле - и радиоаппаратуры.

Балансовая стоимость Имущества – 259 584.84.

Площадь Имущества составляет – 44,2 кв. м.

Имущество отвечает санитарным и техническим нормам и пригодно для эксплуатации.

1.2. Срок аренды устанавливается с 01.06.2019 г. по 31.05.2024 г.

1.3. Стоимость Имущества определяется на момент его сдачи в аренду.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

Арендодатель обязуется:

2.1. После получения от Арендатора подписанного и скрепленного печатью договора, оформить его и передать один экземпляр договора Арендатору.

2.2. Передать Имущество, указанное в п. 1.1. настоящего Договора, по акту приема-передачи Арендатору согласно Приложению № 2 к настоящему договору, после освобождения Имущества от прав третьих лиц.

Арендатор обязуется:

2.3. Использовать имущество исключительно по прямому назначению в соответствии с п. 1.1 настоящего Договора.

2.4. Содержать арендуемое Имущество, в том числе места общего пользования в полной исправности и образцовом санитарном, противопожарном состоянии. Выделять для этих целей необходимые лимиты, фонды, ассигнования.

2.5. Нести все расходы и производить необходимые действия для исполнения требований Федерального закона от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

2.6. Не допускать использования территории, прилегающей к арендованному Имуществу, с нарушением санитарных и технических норм.

2.7. При использовании Имущества не совершать действий, нарушающих права и охраняемые законом интересы других лиц.

2.8. Не производить перепланировок, переустройств и переоборудования арендуемого Имущества, вызываемых потребностями Арендатора, без письменного согласия Арендодателя.

2.9. Своевременно производить за свой счет текущий и капитальный ремонт арендуемого Имущества и мест общего пользования.

2.10. Письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за три месяца о предстоящем освобождении Имущества, как в связи с окончанием срока действия настоящего Договора, так и при досрочном освобождении.

2.11. Не производить продажу, безвозмездную передачу другим лицам, не использовать в виде залога, вклада в уставный фонд, не совершать других действий, последствием которых может быть отчуждение Имущества, а также не сдавать арендованное Имущество в субаренду третьим лицам без согласия Арендодателя.

2.12. По истечении срока действия настоящего Договора, а также при досрочном его прекращении, вернуть в семидневный срок Арендодателю по передаточному акту арендованное Имущество и все произведенные в течение всего срока аренды на арендуемом имуществе переустройства, а также улучшения, составляющие его принадлежность, неотделимые без вреда для конструкций имущества, в состоянии полной исправности и пригодности для дальнейшего пользования, без мусора и имущества Арендатора.

2.13. За три месяца до истечения срока аренды письменно уведомить Арендодателя о намерении продлить срок действия Договора.

2.14. Осуществлять рекламную деятельность в соответствии с действующими законодательством, в том числе муниципальными правовыми актами.

2.15. Поддерживать состояние фасада Имущества в соответствующем виде и при необходимости производить ремонт фасада за счет собственных средств.

2.16. Заключить договор страхования на арендуемое Имущество в целях уменьшения риска возможных убытков от пожара, воздействия воды, неправомерных действий третьих лиц и др. Проект договора страхования предварительно должен быть согласован Арендодателем.

2.17. В целях проведения проверок состояния Имущества, порядка его использования обязуется обеспечивать представителям Арендодателя возможность беспрепятственного доступа к арендуемому Имуществу. Предоставлять документацию в отношении арендуемого Имущества при проведении проверок.

2.18. Организовывать свою работу с соблюдением прав и законных интересов граждан (право на отдых), проживающих в непосредственной близости с арендуемым Имуществом. Не нарушать действующее законодательство в области охраны здоровья населения. Не допускать действий, нарушающих тишину и покой граждан, с 23-00 ч. до 7-00 ч.

2.19. При возникновении аварийной ситуации сообщать в диспетчерскую службу управляющей организации и незамедлительно, в любое время суток предоставлять доступ к инженерным сетям для устранения аварии.

2.20. В случае аварии тепло-, энерго-, и других сетей по вине Арендатора, принимать все необходимые меры по устранению аварий и их последствий за свой счет.

2.21. Вносить арендную плату в сроки, установленные п. 3.5 настоящего Договора.

2.22. Своевременно в сроки, установленные п. 3.4 получать у Арендодателя расчет арендной платы.

2.23. Ежемесячно, в срок до 30 числа текущего месяца, возмещать расходы бюджета города на оплату коммунальных услуг и содержание общедомового имущества за арендуемое помещение, на основании выставленных счетов путем перечисления средств в доход бюджета.

2.24. В срок с 20 по 25 число каждого месяца получать счет на возмещение расходов, предусмотренных п. 2.23, у уполномоченного структурного подразделения – управления бюджетного учета и отчетности Администрации города Сургута на бумажном носителе или путем электронного документооборота.

2.25. В срок до 20 числа каждого месяца передавать в ресурсоснабжающие организации и арендодателю данные приборов учета.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

За пользование указанным в п. 1.1 настоящего Договора Имуществом устанавливается следующий порядок (механизм) исчисления арендной платы:

3.1. На протяжении срока действия настоящего договора арендная плата определяется на основании действующей методики расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом, расположенным на территории города, утвержденной муниципальным правовым актом (далее – Методика).

3.2. Расчет арендной платы является приложением № 3 к настоящему Договору.

3.3. Расчет арендной платы, установленный в приложении № 3 к настоящему Договору, может меняться при изменении Методики. В этом случае новый размер арендной платы устанавливается согласно требованиям правового акта об изменении Методики.

3.4. Арендатор обязан получать расчет арендной платы у Арендодателя не позднее 30 января и 31 июля каждого года срока действия договора.

Начисления арендной платы в новом размере осуществляются непосредственно после наступления условий, указанных в пункте 3.3 настоящего Договора, а обязанность по внесению арендной платы в новом размере возникает с даты очередного платежа после получения нового расчета.

3.5. Внесение арендной платы производится Арендатором на основании настоящего Договора в порядке предоплаты за каждый месяц, до пятого числа текущего месяца, путем перечисления по реквизитам, указанным в приложении № 4 к настоящему Договору. В случае заключения Договора после пятого числа, первый платеж производится в пятидневный срок со дня заключения Договора.

3.6. Уплата НДС производится Арендатором самостоятельно в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с настоящим Договором, а по вопросам, не урегулированным настоящим Договором, - в соответствии с действующим законодательством.

4.2. За нарушение сроков внесения ежемесячной арендной платы в сроки, установленные п. 3.5 настоящего Договора, Арендатор уплачивает Арендодателю пеню в размере 1/300 ставки рефинансирования, установленной Центральным Банком Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

4.3. За просрочку возврата Имущества в сроки, установленные п. 2.12 настоящего Договора, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пени) в

размере 0,05 процента за каждый день просрочки от полной стоимости подлежащего возврату Имущества, указанного в п. 1.1 настоящего Договора.

4.4. За невыполнение какого-либо обязательства, ответственность за которое не предусмотрена п.п. 4.2, 4.3 настоящего Договора. Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере 5 процентов от общей суммы арендной платы за весь срок аренды.

4.5. Убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств по настоящему Договору, возмещаются виновной стороной в полном объеме сверх штрафных санкций, предусмотренных п.п. 4.2-4.4 настоящего Договора.

4.6. Уплата неустойки, установленной настоящим Договором, не освобождает стороны от выполнения лежащих на них обязательств или устранения нарушений.

4.7. Арендатор несет ответственность за сохранность арендуемого Имущества, в том числе за исправность находящихся в нем инженерных сетей.

4.8. Убытки, причиненные собственному Имуществу Арендатора в случае аварийной ситуации, возмещению не подлежат.

4.9. В случае невыполнения условий п. 2.20 Арендатор несет полную ответственность по возмещению Арендодателю ущерба, причиненного в результате возникшей аварийной ситуации по вине Арендатора.

4.10. Риск случайной гибели или случайного повреждения Имущества несет Арендатор.

4.11. В случае невыполнения условий п. 2.23. Арендатору может быть ограничено или приостановлено предоставление коммунальных услуг с предварительным (в течении 3 дней) извещением Арендатора одним из следующих способов: лично, посредством почтовой связи, либо на адрес электронной почты указанный Арендатором в Договоре. В случае приостановления предоставления коммунальных Арендатору повторное подключение коммунальных услуг производится Арендатором самостоятельно за счет собственных средств.

5. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

5.1. Данная редакция договора является окончательной, протоколы разногласий Арендодателем не рассматриваются.

5.2. Настоящий Договор может быть расторгнут по взаимному соглашению сторон.

5.3. Настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке по требованию Арендодателя в случаях, предусмотренных действующим законодательством, а также в случаях:

- невыполнения Арендатором обязанностей, предусмотренных п. 7.1 настоящего Договора;

- возникновении необходимости у Арендодателя в имуществе;

5.4. Настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке по требованию Арендатора в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

5.5. Арендодатель вправе в одностороннем порядке полностью или частично отказаться от исполнения настоящего Договора (расторжение договора во внесудебном порядке). Основаниями отказа Арендодателя от исполнения договора являются:

- невнесение Арендатором более двух раз (за весь срок действия настоящего Договора) в установленные Договором сроки арендной платы;

- прекращение деятельности Арендатора;

- невыполнение Арендатором обязательств, предусмотренных разделом 2 настоящего Договора;

- использование Имущества не в соответствии с назначением, указанным в п. 1.1 Договора;

- систематическое (2 раза и более) неисполнение предписаний контролирующих служб Администрации города и других уполномоченных органов;

При отказе Арендодателя от исполнения Договора он считается расторгнутым по истечении десяти дней с момента письменного уведомления Арендатора о таком отказе. При этом Арендатор обязан возвратить имущество в соответствии с п. 2.12 настоящего Договора.

6. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

6.1. Арендатор вправе провести капитальный ремонт и (или) реконструкцию муниципального имущества с возможностью последующего уменьшения арендной платы по договору в порядке, определенном действующими муниципальными правовыми актами.

6.2. Если Имущество, сданное в аренду, выбывает из строя раньше полного амортизационного срока службы, то Арендатор возмещает Арендодателю недовнесенную им арендную плату, а также сумму остаточной стоимости Имущества, определенную как разница между стоимостью на момент сдачи в аренду и суммой амортизационных отчислений, начисленных за срок аренды.

6.3. По истечении срока настоящего Договора преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок определяется законодательством Российской Федерации.

6.4. Истечение срока аренды по настоящему договору влечет прекращение обязательств сторон по договору.

Стороны не предусматривают возможность продления настоящего Договора на неопределенный срок, продолжение договорных отношений возможно лишь при заключении нового договора.

6.5. Заключение договора аренды на новый срок осуществляется при условии выполнения Арендатором обязательства, предусмотренного п. 2.13 настоящего Договора.

6.6. Досрочное освобождение Имущества (до прекращения в установленном порядке действия Договора и возврата Имущества в соответствии с п. 2 ст. 655 Гражданского кодекса Российской Федерации) не является основанием прекращения обязательств Арендатора по внесению арендной платы.

7. ПОЖАРНАЯ БЕЗОПАСНОСТЬ

7.1. Арендатор обязуется своевременно выполнять предписания или предложения государственного пожарного надзора по устранению причин и условий, способствующих возникновению пожара и его беспрепятственному распространению и гибели людей.

7.2. Арендатор несет ответственность за исправное состояние систем внутреннего противопожарного водоснабжения и их техническое обслуживание, за правильную эксплуатацию, своевременный ремонт и обслуживание электрохозяйства и систем вентиляции, за исправное состояние и наличие первичных средств пожаротушения, за эксплуатацию системы автоматического пожаротушения и установок автоматической пожарной сигнализации.

7.3. Арендатор возмещает ущерб от пожара Имущества, возникшего в результате нарушения противопожарной безопасности, в полном объеме.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Взаимоотношения сторон, неурегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. Стороны договорились при заключении договоров, дополнительных соглашений может быть использовано факсимильное воспроизведение подписи с помощью средств механического или иного копирования, электронной подписи либо иного аналога собственноручной подписи.

8.3. Споры между сторонами Договора рассматриваются арбитражным судом либо судом общей юрисдикции по месту нахождения Арендодателя.

8.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для Арендодателя, Арендатора и один для регистрирующего органа.

ЮРИДИЧЕСКИЕ (ПОЧТОВЫЕ) АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель: Муниципальное образование городской округ город Сургут
Адрес: 628408, г. Сургут, ул. Энгельса, 8
Тел: 52-83-25, 52-83-20, 52-83-19, факс: 52-80-23.

Председатель комитета



С.М. Пешков

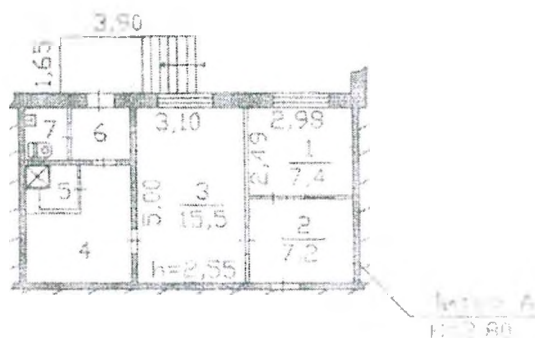
Арендатор: индивидуальный предприниматель Токмянина Анастасия Владимировна
Адрес: г. Сургут, ул. Энтузиастов, д. 63, кв. 55

Индивидуальный предприниматель

А.В. Токмянина

1 этаж

Приложение № 1
к договору аренды
от «16» 05 2019 г. № 15



СТМУП "Бюро технической инвентаризации"			
Лист №2	Полный план на строение № А с. Сургут ул. Магистральная дом № 11		Лист 200
Дата 05.05.2019	Исполнитель техник	Фамилия, имя, отчество Сурлевич С.В.	Подпись
05.05.2019	Проверенный инженер	Костючик М.В.	Подпись

Приложение № 2
к договору аренды
от «16» 05 2019 г. № 13

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ

г. Сургут

«16» 05 2019 года

Муниципальное образование городской округ город Сургут, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице председателя комитета по управлению имуществом, действующего на основании доверенности от 01.08.2017 № 274 с одной стороны, передает, а индивидуальный предприниматель Токмянина Анастасия Владимировна, именуемый в дальнейшем «Арендатор», ИНН 8602273049, ОГРН 1168617072282 с другой стороны, принимает в арендное пользование нежилое помещение, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Магистральная, д. 32, площадью 44.2 кв. метра, кадастровый номер 86:10:0000000:9062.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:



Арендатор:

А.В. Токмянина

Расчет арендной платы к договору аренды муниципального имущества в соответствии с асчет
арендной платы к договору аренды муниципального имущества составлен в соответствии с
Решением Думы города Сургута от 21.02.2018 № 233-ВИДГ "О методике расчета арендной
платы за пользование муниципальным имуществом, расположенным на территории города"

Арендодатель:	Муниципальное образование городской округ город Сургут	
Арендатор:	Индивидуальный предприниматель Токмянина Анастасия Владимировна	
Адрес арендуемого помещения:	ХМАО-Югра, г. Сургут, ул. Магистральная, д. 32	
Цель использования помещения:	для размещения парикмахерской, косметического салона, ремонт теле - и радиоаппаратуры	
Площадь:	основная (кв.м.)	44.2
	мест общего пользования (кв.м.)	0
Базовая ставка стоимости 1 кв.м общей площади нежилого помещения (Р _а) офисно-торговое		609
Коэффициент, учитывающий вид деятельности арендатора (К _д)		1
	Арендная плата в месяц (без учета НДС)	26 918,00р.
	Шаг аукциона	1 345,90р.
	Последняя предложенная цена	40 242,41р.
	Арендная плата в месяц по итогам аукциона без учета НДС	40 242,41р.

Приложение № 4
к договору аренды от 16.05.19 № 15

Администрация города Сургута

реквизиты для перечисления средств за аренду муниципального имущества

Получатель: Управление федерального казначейства по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре (Администрация города Сургута л/с 04873031020)

ИНН 8602020249

КПП 860201001

Банк получателя: РКЦ г. Ханты-Мансийска

Р/с 40101810565770510001

БИК 047162000

В идентификационной строчке платежа указать:

КБК 04011105034040025120

ОКТМО 71876000

В назначении платежа обязательно указать: «№ и дату договора аренды муниципального имущества»

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра
и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре

Произведена
государственная
регистрация

Договора аренды

Дата регистрации

13.06.2019

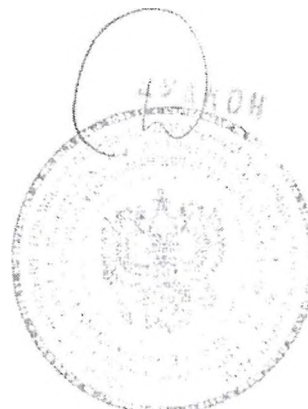
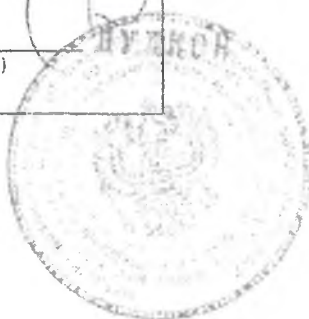
Номер регистрации

86:10:0000000:9062-86/049/2019-2

Государственный
регистратор прав

(подпись,
М.П.)

(Ф.И.О.)



**Дополнительное соглашение № 1
к договору аренды муниципального имущества от 16.05.2019 № 15**

г. Сургут

« 22 » 07 2019 г.

Муниципальное образование городской округ город Сургут, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя председателя комитета по управлению имуществом Волошина Виталия Васильевича, действующего на основании доверенности от 11.08.2017 № 303, с одной стороны, и индивидуальный предприниматель Токмянина Анастасия Владимировна, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, заключили настоящее дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. В преамбуле договора слова «ИНН 8602273049, ОГРН 1168617072282» заменить словами ИНН 860234315800, ОГРНИП 319861700010312».

2. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью договора аренды муниципального имущества.

3. Остальные пункты вышеуказанного договора, незатронутые настоящим соглашением, остаются неизменными и стороны подтверждают свои обязательства по нему.

4. Настоящее соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для Арендодателя, Арендатора и регистрирующего органа.

**ЮРИДИЧЕСКИЕ (ПОЧТОВЫЕ) АДРЕСА
И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

Арендодатель: Муниципальное образование городской округ город Сургут
Адрес: 628408, г. Сургут, ул. Энгельса, 8
Тел: 52-83-25, 52-83-20, 52-83-19, факс: 52-80-23.

Заместитель председателя комитета



В.В. Волошин

Арендатор: индивидуальный предприниматель Токмянина Анастасия Владимировна
Адрес: г. Сургут, ул. Энтузиастов, д. 63, кв. 55

Индивидуальный предприниматель

А.В. Токмянина

**Дополнительное соглашение № 3
к договору аренды муниципального имущества от 16.05.2019 № 15**

г. Сургут

«02» 07 2021 г.

Муниципальное образование городской округ город Сургут, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя председателя комитета по управлению имуществом Емельяновой Риммы, действующего на основании доверенности от 09.11.2020 № 351, с одной стороны, и индивидуальный предприниматель Токмянина Анастасия Владимировна, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, заключили настоящее дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. Приложение № 1 к договору изложить в редакции приложения № 1 к настоящему дополнительному соглашению.

2. Приложение 3 к договору изложить в редакции согласно приложения 2 к дополнительному соглашению.

2. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью договора аренды муниципального имущества и распространяет свое действие на отношения с 19.05.2021.

3. Остальные пункты вышеуказанного договора, незатронутые настоящим соглашением, остаются неизменными и стороны подтверждают свои обязательства по нему.

4. Настоящее соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для Арендодателя, Арендатора и регистрирующего органа.

**ЮРИДИЧЕСКИЕ (ПОЧТОВЫЕ) АДРЕСА
И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

Арендодатель: Муниципальное образование городской округ город Сургут
Адрес: 628408, г. Сургут, ул. Энгельса, 8
Тел: 52-83-25, 52-83-20, 52-83-19, факс: 52-80-23.

Заместитель председателя комитета



Р. Емельянова

Арендатор: индивидуальный предприниматель Токмянина Анастасия Владимировна
Адрес: г. Сургут, ул. Энтузиастов, д. 63, кв. 55

Индивидуальный предприниматель

А.В. Токмянина

ПЛАН ЧАСТИ ЭТАЖА

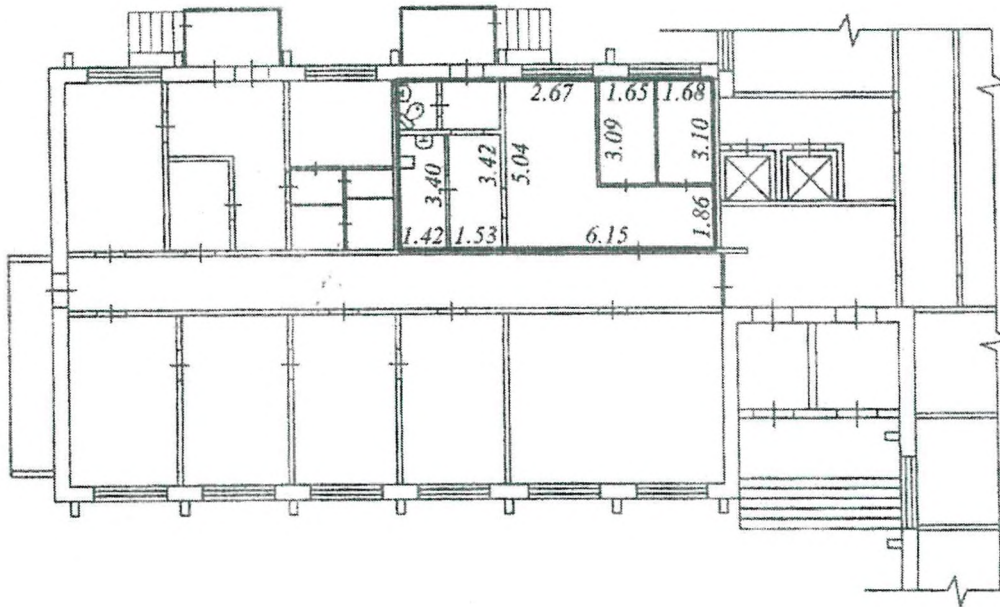
1 ЭТАЖ

Приложение

№ 1 к дополнительному соглашению

№ 3 от

К договору аренды от 16.05.2021 № 15



подъезд № 1

Масштаб 1 : 200

Условные обозначения:

2.90	линейный размер
	стены, перегородки
	контур существующего помещения
	стена с окном и дверью
	лестница

Приложение № 2 к дополнительному соглашению № _____ от _____
к договору аренды
от 16.05.2019 № 15

Расчет арендной платы к договору аренды муниципального имущества в соответствии с асчетом
арендной платы к договору аренды муниципального имущества составлен в соответствии с
Решением Думы города Сургута от 21.02.2018 № 233-ВИДГ "О методике расчета арендной
платы за пользование муниципальным имуществом, расположенным на территории города" с
19.05.2021

Арендодатель:	Муниципальное образование городской округ город Сургут		
Арендатор:	Индивидуальный предприниматель Токмянина Анастасия Владимировна		
Адрес арендуемого помещения:	ХМАО-Югра. г. Сургут, ул. Магистральная, д. 32		
Цель использования помещения:	для размещения парикмахерской, косметического салона, ремонт теле- и радиоаппаратуры		
Площадь:	основная (кв.м.)	после перепланировки	44,4
Площадь:	основная (кв.м.)	до перепланировки	44,2
	мест общего пользования (кв.м.)		0
	Последняя предложенная цена		40 242,41р.
	Арендная плата в месяц по итогам аукциона без учета НДС		40 242,41р.
Базовая ставка стоимости 1 кв.м общей площади нежилого помещения (Pa) офисно-торговое			910,46
Коэффициент, учитывающий вид деятельности арендатора (Kд)			1
Арендная плата в месяц (без учета НДС)			40 424,42р.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре

Произведена
государственная
регистрация

Дополнительного соглашения

Дата регистрации

21.07.2021г.

Номер регистрации

86:10:0000000:9062-86/136/2021-
5

Государственный
регистратор прав

Маркова Ольга Владимировна
(Ф.И.О.)

ЗАВЕРЕНО
государственный
регистратор прав

(подпись: М.П.)

(Ф.И.О.)



АКТ СВЕРКИ от 10 сентября 2021 г.
между Администрацией города Сургута
и ИП Токмянина Анастасия Владимировна (860234315800)

с 01.01.2021 по 01.09.2021 (КБК: 04011105074040025120 Счет. 1205XXXXX/140140XXX 120010 арендная плата)

Дата операции	Документ		Содержание документа	Администрация города Сургута		ИП Токмянина Анастасия Владимировна (860234315800)	
	дата	№		Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
			Сальдо на начало периода	-	1 000,00		
			Договор № 15 от 16.05.2019				
			Сальдо на начало периода	-	1 000,00		
14.01.2021	14.01.2021	2	Уточнение платежа за аренду мун. имущества (п/п № 1 от 04.01.2021)	-	40 242,41		
05.02.2021	05.02.2021	3	Поступление платежа за аренду мун. имущества	-	40 242,41		
31.01.2021	10.02.2021	30-02-395/1	Уменьшение ДБП в счет начислений доходов текущего отчетного периода (январь 2021)	40 242,41	-		
15.02.2021	15.02.2021	20-01-132/1	Зачет с аренды согласно письму от 15.02.2021 № 20-01-132/1	-	-500,00		
03.03.2021	03.03.2021	4	Поступление платежа за аренду мун. имущества	-	40 242,41		
26.02.2021	10.03.2021	30-02-697/1	Уменьшение ДБП в счет начислений доходов текущего отчетного периода (февраль 2021)	40 242,41	-		
05.04.2021	05.04.2021	5	Поступление платежа за аренду мун. имущества	-	40 242,41		
31.03.2021	09.04.2021	30-02-1215/1	Уменьшение ДБП в счет начислений доходов текущего отчетного периода (март 2021)	40 242,41	-		
06.05.2021	06.05.2021	9	Поступление платежа за аренду мун. имущества	-	40 242,41		
30.04.2021	14.05.2021	03-02-1623/1	Уменьшение ДБП в счет начислений доходов текущего отчетного периода (апрель 2021)	40 242,41	-		
07.06.2021	07.06.2021	10	Поступление платежа за аренду мун. имущества	-	40 242,41		
31.05.2021	09.06.2021	30-02-2010/1	Уменьшение ДБП в счет начислений доходов текущего отчетного периода (май 2021)	40 242,41	-		
05.07.2021	05.07.2021	13	Поступление платежа за аренду мун. имущества	-	40 242,41		
30.06.2021	09.07.2021	30-02-2427/1	Уменьшение ДБП в счет начислений доходов текущего отчетного периода (июнь 2021)	40 242,41	-		
05.08.2021	05.08.2021	14	Поступление платежа за аренду мун. имущества	-	40 242,41		
31.07.2021	10.08.2021	30-02-2971/1	Уменьшение ДБП в счет начислений доходов текущего отчетного периода (июль 2021)	40 682,42	-		
01.09.2021	01.09.2021	15	Поступление платежа за аренду мун. имущества	-	40 242,41		
01.09.2021	01.09.2021	б/н	Зачет на аренды мун. имущества	-	150,00		
31.08.2021	10.09.2021	б/н	Уменьшение ДБП в счет начислений доходов текущего отчетного периода (август 2021)	40 424,42	-		
			Всего оборотов	322 561,30	361 831,69		
			Сальдо на конец периода	-	40 270,39		
			Всего оборотов	322 561,30	361 831,69		
			Сальдо на конец периода	-	40 270,39		

По данным Администрации города Сургута на 01.09.2021 г. задолженность Администрации города Сургута составляет 40270,39 (Сорок тысяч двести семьдесят рублей 39 копеек).

Начальник отдела планирования и учета доходов УФИО

Исполнитель

8 (3462) 52-81-28



(подпись)

А.Ф. Мельник

(расшифровка подписи)

(подпись)

М.Н. Волжанкина

(расшифровка подписи)

ИП Токмянина Анастасия Владимировна (860234315800)

Главный бухгалтер

(подпись)

(расшифровка подписи)

Исполнитель

(подпись)

(расшифровка подписи)

АКТ СВЕРКИ от 10 сентября 2021 г.
между Администрацией города Сургута
и ИП Токмянина Анастасия Владимировна (860234315800)

с 01.01.2021 по 01.09.2021 (КБК 04011105074040025120 Счет: 1205XXXXX 120012 пеня)

Дата операции	Документ		Содержание документа	Администрация города Сургута		ИП Токмянина Анастасия Владимировна (860234315800)	
	дата	№		Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
			Сальдо на начало периода	231,39	—		
			Договор № 15 от 16.05.2019				
			Сальдо на начало периода	231,39	—		
31.01.2021	10.02.2021	30-02-395/1	Начисление пени по договорам аренды МИ за январь 2021	50,03	—		
15.02.2021	15.02.2021	20-01-132/1	Зачет на пени согласно письму от 15.02.2021 № 20-01-132/1	—	500,00		
31.05.2021	09.06.2021	30-02-2010/1	Начисление пени по договорам аренды МИ за май 2021	6,62	—		
30.06.2021	09.07.2021	30-02-2427/1	Начисление пени по договорам аренды МИ за июнь 2021	13,25	—		
01.09.2021	01.09.2021	б/н	Зачет с пени	—	-150,00		
31.08.2021	10.09.2021	б/н	Начисление пени по договорам аренды МИ за август 2021	0,71	—		
			Всего оборотов	70,61	350,00		
			Сальдо на конец периода	—	48,00		
			Всего оборотов	70,61	350,00		
			Сальдо на конец периода	—	48,00		

По данным Администрации города Сургута на 01.09.2021 г. задолженность Администрации города Сургута составляет 48,00 (Сорок восемь рублей 00 копеек).

Администрация города Сургута
Начальник отдела планирования и учета доходов УБУиО
Исполнитель
8 (3462) 52-88-28


(подпись) _____
(расшифровка подписи) А.Ф. Мельник
(подпись) _____
(расшифровка подписи) М.Н. Волжанкина

ИП Токмянина Анастасия Владимировна (860234315800)
Главный бухгалтер
Исполнитель

(подпись) _____ (расшифровка подписи)

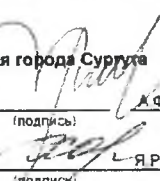
(подпись) _____ (расшифровка подписи)

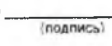
АКТ СВЕРКИ от 10 сентября 2021 г.
между Администрацией города Сургута
и ИП Токмянина Анастасия Владимировна (860234315800)

с 01.01.2021 по 01.09.2021 (КБК: 04011302064040000130 Счет: 1205XXXXX)

Дата операции	Документ		Содержание документа	Администрация города Сургута		ИП Токмянина Анастасия Владимировна (860234315800)	
	дата	№		Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
			Сальдо на начало периода	-	0,01		
			Договор № 15 от 16.05.2019				
			Сальдо на начало периода	-	0,01		
22.01.2021	22.01.2021	58	Компенсация затрат за коммунальные услуги и содержание общего имущества пользователем помещения по адресу: г. Сургут, ул. Магистральная, д. 32 общ.пл. 44,2 м2 за ноябрь 2020 года	4 742,90	-		
28.01.2021	28.01.2021	83	Компенсация затрат за коммунальные услуги и содержание общего имущества пользователем помещения по адресу: г. Сургут, ул. Магистральная, д. 32 общ.пл. 44,2 м2 доначисление за октябрь 2020	86,18	-		
05.02.2021	05.02.2021	2	Поступление компенсации затрат за коммунальные услуги	-	4 829,08		
24.02.2021	24.02.2021	173	Компенсация затрат за коммунальные услуги и содержание общего имущества пользователем помещения по адресу: г. Сургут, ул. Магистральная, д. 32 общ.пл. 44,2 м2 за декабрь 2020 года	7 398,32	-		
19.03.2021	19.03.2021	258	Компенсация затрат за коммунальные услуги и содержание общего имущества пользователем помещения по адресу: г. Сургут, ул. Магистральная, д. 32 общ.пл. 44,2 м2 за январь 2021 года	7 503,76	-		
05.04.2021	05.04.2021	6	Поступление компенсации затрат за коммунальные услуги	-	7 503,76		
20.04.2021	20.04.2021	352	Компенсация затрат за коммунальные услуги и содержание общего имущества пользователем помещения по адресу: г. Сургут, ул. Магистральная, д. 32 общ.пл. 44,2 м2 за февраль 2021 года	7 313,54	-		
06.05.2021	06.05.2021	8	Поступление компенсации затрат за коммунальные услуги	-	7 313,54		
20.05.2021	20.05.2021	425	Компенсация затрат за коммунальные услуги и содержание общего имущества пользователем помещения по адресу: г. Сургут, ул. Магистральная, д. 32 общ.пл. 44,2 м2 за март 2021 года	5 193,39	-		
07.06.2021	07.06.2021	11	Поступление компенсации затрат за коммунальные услуги	-	5 193,39		
18.06.2021	18.06.2021	500	Компенсация затрат за коммунальные услуги и содержание общего имущества пользователем помещения по адресу: г. Сургут, ул. Магистральная, д. 32 общ.пл. 44,2 м2 за апрель 2021 года	4 114,32	-		
05.07.2021	05.07.2021	12	Поступление компенсации затрат за коммунальные услуги	-	4 114,32		
30.07.2021	30.07.2021	573	Компенсация затрат за коммунальные услуги и содержание общего имущества пользователем помещения по адресу: г. Сургут, ул. Магистральная, д. 32 общ.пл. 44,2 м2 за май 2021 года	6 099,21	-		
01.09.2021	01.09.2021	16	Поступление компенсации затрат за коммунальные услуги	-	6 099,21		
01.09.2021	01.09.2021	17	Поступление компенсации затрат за коммунальные услуги	-	7 398,32		
			Всего оборотов	42 456,62	42 456,62		
			Сальдо на конец периода	-	0,01		
			Всего оборотов	42 456,62	42 456,62		
			Сальдо на конец периода	-	0,01		

По данным Администрации города Сургута на 02.09.2021 г. задолженность Администрации города Сургута составляет 0.01 (Ноль рублей 01 копейка)

Администрация города Сургута
Начальник отдела планирования и учета доходов, расходов и отчетов
Исполнитель: 
52-80-26

ИП Токмянина Анастасия Владимировна (860234315800)
Главный бухгалтер: 
Исполнитель: 

СВЕДЕНИЯ
из Единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства

10.11.2021

дата формирования сведений

ИЭ9965-21-5614563

номер

Сведения в отношении:

ТОКМЯНИНА АНАСТАСИЯ ВЛАДИМИРОВНА

фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя

ИНН

8 6 0 2 3 4 3 1 5 8 0 0,

содержащиеся в Едином реестре субъектов малого и среднего предпринимательства по состоянию на

10

октября

2021

г.:

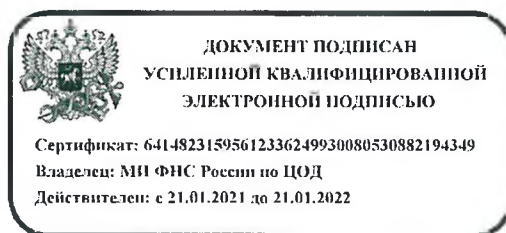
число

месяц прописью

год

№ п/п	Наименование показателя	Значение показателя
1	2	3
1	Фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя	ТОКМЯНИНА АНАСТАСИЯ ВЛАДИМИРОВНА
2	Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	860234315800
3	Основной государственный регистрационный номер индивидуального предпринимателя (ОГРНИП)	319861700010312
4	Место жительства индивидуального предпринимателя	ХАНТЫ-МАНСИЙСКИЙ АВТОНОМНЫЙ ОКРУГ - ЮГРА АВТОНОМНЫЙ ОКРУГ СУРГУТ ГОРОД
5	Дата внесения сведений об индивидуальном предпринимателе в реестр	10.03.2019
6	Категория субъекта малого или среднего предпринимательства	Микропредприятие
7	Сведения о том, что индивидуальный предприниматель является вновь зарегистрированным индивидуальным предпринимателем	Нет
8	Сведения о том, что индивидуальный предприниматель является социальным предприятием	Нет
Сведения о видах экономической деятельности по Общероссийскому классификатору видов экономической деятельности		
<i>Сведения об основном виде деятельности</i>		
9	Код и наименование вида деятельности	96.02 - Предоставление услуг парикмахерскими и салонами красоты

Сведения сформированы с сайта ФНС России с использованием сервиса «Единый реестр субъектов малого и среднего предпринимательства».



Сведения из Единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства в электронной форме, подписанные усиленной квалифицированной электронной подписью, обладают юридической силой в соответствии с пунктом 1 и 3 статьи 6 Федерального закона от 6 апреля 2011 года № 63-ФЗ «Об электронной подписи».

ВЫПИСКА
из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей

10.11.2021

№ ИЭ9965-21-
213812454

дата формирования выписки

Настоящая выписка содержит сведения об индивидуальном предпринимателе

ТОКМЯНИНА АНАСТАСИЯ ВЛАДИМИРОВНА

фамилия, имя и отчество (при наличии)

ОГРНИП

3	1	9	8	6	1	7	0	0	0	1	0	3	1	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

включенные в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей по состоянию на

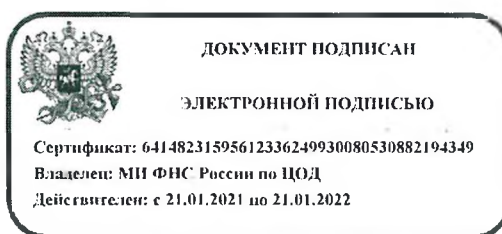
« 10 » ноября 20 21 г.
число месяц прописью год

№ п/п	Наименование показателя	Значение показателя
1	2	3
Фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя		
1	Фамилия Имя Отчество	ТОКМЯНИНА АНАСТАСИЯ ВЛАДИМИРОВНА
2	ГРН и дата внесения в ЕГРИП записи, содержащей указанные сведения	319861700010312 11.02.2019
3	Пол	женский
Сведения о гражданстве		
4	Гражданство	гражданин Российской Федерации
5	ГРН и дата внесения в ЕГРИП записи, содержащей указанные сведения	319861700010312 11.02.2019
Сведения о регистрации индивидуального предпринимателя		
6	ОГРНИП	319861700010312
7	Дата регистрации	11.02.2019
Сведения о регистрирующем органе по месту жительства индивидуального предпринимателя		
8	Наименование регистрирующего органа	Инспекция Федеральной налоговой службы по Сургутскому району Ханты-Мансийского автономного округа - Югры
9	Адрес регистрирующего органа	,628408, Ханты-Мансийский - Югра АО,, Сургут г., Республики ул, д 73, корп 1,
10	ГРН и дата внесения в ЕГРИП записи, содержащей указанные сведения	319861700010312 11.02.2019
Сведения об учете в налоговом органе		
11	Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	860234315800
12	Дата постановки на учет	11.02.2019

13	Наименование налогового органа	Инспекция Федеральной налоговой службы по г. Сургуту Ханты-Мансийского автономного округа - Югры
14	ГРН и дата внесения в ЕГРИП записи, содержащей указанные сведения	419861700108956 11.02.2019
Сведения о регистрации в качестве страхователя в территориальном органе Пенсионного фонда Российской Федерации		
15	Регистрационный номер	027020103480
16	Дата регистрации	15.02.2019
17	Наименование территориального органа Пенсионного фонда	Государственное учреждение-Управление Пенсионного фонда Российской Федерации в городе Сургуте Ханты-Мансийского автономного округа-Югры
18	ГРН и дата внесения в ЕГРИП записи, содержащей указанные сведения	419861700118565 17.02.2019
Сведения о видах экономической деятельности по Общероссийскому классификатору видов экономической деятельности (ОКВЭД ОК 029-2014 КДЕС. Ред. 2)		
Сведения об основном виде деятельности		
19	Код и наименование вида деятельности	96.02 Предоставление услуг парикмахерскими и салонами красоты
20	ГРН и дата внесения в ЕГРИП записи, содержащей указанные сведения	319861700010312 11.02.2019
Сведения о записях, внесенных в ЕГРИП		
1		
21	ГРН и дата внесения записи в ЕГРИП	319861700010312 11.02.2019
22	Причина внесения записи в ЕГРИП	Государственная регистрация физического лица в качестве индивидуального предпринимателя
23	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРИП	Инспекция Федеральной налоговой службы по Сургутскому району Ханты-Мансийского автономного округа - Югры
	Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРИП	
24	Наименование документа	P21001 ЗАЯВЛЕНИЕ О РЕГИСТРАЦИИ ФЛ В КАЧЕСТВЕ ИП
25	Наименование документа	ДОКУМЕНТ, УДОСТОВЕРЯЮЩИЙ ЛИЧНОСТЬ ГРАЖДАНИНА РФ
26	Наименование документа	ДОКУМЕНТ ОБ ОПЛАТЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОШЛИНЫ
27	Номер документа	17
28	Дата документа	06.02.2019
2		
29	ГРН и дата внесения записи в ЕГРИП	419861700108956 11.02.2019
30	Причина внесения записи в ЕГРИП	Представление сведений об учете в налоговом органе

31	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРИП	Инспекция Федеральной налоговой службы по Сургутскому району Ханты-Мансийского автономного округа - Югры
3		
32	ГРН и дата внесения записи в ЕГРИП	419861700118565 17.02.2019
33	Причина внесения записи в ЕГРИП	Представление сведений о регистрации в качестве страхователя в территориальном органе Пенсионного фонда Российской Федерации
34	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРИП	Инспекция Федеральной налоговой службы по Сургутскому району Ханты-Мансийского автономного округа - Югры

Выписка сформирована с использованием сервиса «Предоставление сведений из ЕГРЮЛ/ЕГРИП», размещенного на официальном сайте ФНС России в сети Интернет по адресу: <https://egrul.nalog.ru>



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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
08.10.2021г.			
Кадастровый номер:	86:10:0000000:9062		
Номер кадастрового квартала:	86:10:0000000		
Дата присвоения кадастрового номера:	28.01.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 71:136:001:001097210:0100:20001; Условный номер 86-86-03/092/2010-596		
Местоположение:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Сургут, ул.Магистральная, д.32		
Площадь, м2:	44.4		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Встроенное нежилое помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб:	1395390.77		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	86:10:0101204:88		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Гурова Лариса Николаевна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя МУНИЦИПАЛЬНОЕ АВТОНОМНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ КУЛЬТУРНО-ДОСУГОВЫЙ ЦЕНТР", 8602002779		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
08.10.2021г.			
Кадастровый номер:		86:10:0000000:9062	

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	Муниципальное образование городской округ город Сургут
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:		2.1	Собственность 86-86-03/092/2010-596 10.09.2010 00:00:00
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1	вид:	Аренда	
		дата государственной регистрации:	13.06.2019 16:07:28	
		номер государственной регистрации:	86:10:0000000:9062-86/049/2019-2	
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 13.06.2019 по 31.05.2024	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Токмянина Анастасия Владимировна	
		основание государственной регистрации:	Договор аренды муниципального имущества, № 15, выдан 16.05.2019 Дополнительное соглашение к договору аренды муниципального имущества от 16.05.2019 №15, № 3, выдан 02.07.2021	
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
08.10.2021г.			
Кадастровый номер:		86:10:0000000:9062	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
08.10.2021г.			
Кадастровый номер: 86:10:0000000:9062		Номер этажа (этажей): 1	

ПЛАН ЧАСТИ ЭТАЖА

1 ЭТАЖ

подъезд № 1

Масштаб 1 : 200

Условные обозначения:

2.90	линейный размер
	стена, перегородка
	границы существующего помещения
	дверь с открытым и закрытым состоянием
	окно

Масштаб 1:200

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Российская Федерация

Тюменская область

Сургутское городское муниципальное унитарное предприятие
"Бюро технической инвентаризации"Район Ханты-Мансийский автономный округ-ЮграГород Сургут

Район города _____

Технический паспортна домовладение (кондоминимум, жилое или нежилое здание, границы
земельного участка которого обособлены),
садовый и дачный участок№ 32 по улице (пер.) МагистральнаяВстроенное нежилое помещение, расположенное
на 1-ом этаже 9-ти этажного жилого дома

Номер в реестровой книге	0506 кв. м. 001: 0010972 кв. м. 0100: 20001					
Инвентарный номер	71:136:001:0010972 кв. м. 0100: 20001					
Номер в реестре жилищного фонда	2					
Кадастровый номер	36	10	0100000	0000	71:136:001:0010972 кв. м. 0100: 20001	
	А	Б	В	Г	Д	Е

Составлен по состоянию на

"05" июня 2010 г.
 " " " 20 г.
 " " " 20 г.

Напоминание

Литеры и номера строений и сооружений,
указанные ранее в документации, выданной
МОРИ, изменению не подлежат.

Техническое описание объекта недвижимости **1. Общие сведения**

Область, республика, край	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра
Район	
Местоположение	г. Сургут, ул. Магистральная, 32
Наименование объекта	Встроенное нежилое помещение
Инвентарный номер	71/136/001/004097210/0400/20001
Кадастровый номер	86/10/000000/0000/71/136/001/004097210/0400/20001
Техническая характеристика	Общая площадь S=44,2 м2
Назначение	Административно-управленческое
Составляющие объекта	
Литеры строений	A
Литеры сооружений	

2. Состав объекта

Обозначение	Название составляющих объекта	Краткое описание	Общая площадь (кв. м)	Площадь застройки (кв. м)	Примечание	Инвентарный номер
1	2	3	4	5	6	7
A	Встроенное помещение	Фундамент-ж/бетонный, свайный; Стены-ж/бетонные панели; Перекрытия-ж/б плиты.	44,2	50,6		
Общая площадь здания			44,2	м ²		
Площадь застройки			50,6	м ²		

3. 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	Встроенное нежилое помещение	Распоряжение Администрации от 09.07.96 г. Сургут 11955	Никитина Н.А.	30.06.10 НБ -

1. СВЕДЕНИЯ О ПРАВООБЛАДАНИИ

[illegible]

2. БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ СТРОЕНИЙ И ДВОРОВЫХ СООРУЖЕНИЙ (руб.)

[illegible]

3. ОБЩАЯ ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ СТОИМОСТЬ СТРОЕНИЙ И ДВОРОВЫХ СООРУЖЕНИЙ (руб.)

[illegible]

4. ЭКСПЛИКАЦИЯ ПЛОЩАДИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (м2)

[illegible]

Серия, тип проекта

переоборудовано

Год постройки _____ надстроено _____ в _____ году

Год последнего капитального ремонта	Число этажей
-------------------------------------	--------------

Кроме того имеется: подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин, чердак

Строительный объем м³ в т.ч. Встроенных нежилых помещений м³

Число лестниц шт.; их уборочная площадь м²

Уборочная площадь общих коридоров и мест общ. пользования м²

Площадь здания (с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лест. кл.) м²

из нее а) жилые помещения: общая площадь квартир м²

площадь квартир м² в т.ч. жилая площадь м²

б) нежилые помещения	м ²
----------------------	----------------

Ср. жилая площадь квартиры м² Ср. внутренняя высота жилых помещений м

[illegible][illegible]

8. НЕЖИЛЫЕ ЗДАНИЯ И ПОМЕЩЕНИЯ

Общая площадь 44,2 м²

№№ п.п.	Классификация помещений	Общая, в т.ч.		Текущие изменения			
		основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Торговая						
2	Производственная						
3	Складская						
4	Административно-управленческое	22,9	21,3				
5	Гаражи						
6	Учрежденческая						
7	Общественного питания						
8	Школьная						
9	Учебно-научная						
10	Лечебно-санитарная						
11	Культ.-просветительская						
12	Театров и зрел. предпр.						
13	Творческие мастерские						
14	Прочее						
	Итого:	22,9	21,3				

В ТОМ ЧИСЛЕ:

Площадь, используемая жилищной конторой для собственных нужд, м. кв.

№№ п.п.	Классификация помещений	Общая, в т.ч.		Текущие изменения			
		основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Учрежденческая:						
	а) жилищная контора						
	б) комнаты детские, дружины и др.						
2	Культурно-просветительская						
	а) красные уголки, клубы, библиотеки						
3	Прочая:						
	а) мастерские						
	б) склады жилищных контор						
	в) теплоузел						
	г) котельная						
	в т.ч. на газе						
	на твердом топливе						
	Итого:						

НЕЖИЛЫХ ЗДАНИЙ И СЛУЖЕБНЫХ ПОСТРОЕК (м кв.)

[illegible]

РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

[illegible]

11. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИЗНОСА ЗДАНИЯ

Год постройки		1985	Литера А	Группа капитальности		1	Число этажей		1	
№№ п.п.	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	уд. веса констр. элементов по таблице	Ценностные коэффиц. (поправки) к уд. весам	Уд. веса констр. элем. после применения ценностных коэффиц.	Износ элементов в %	Процент износа к строению: (гр. 7хгр.8):100	
1	2		3	4				8		
1	Фундамент		ж/бетонный свайный					5		
2	Наружные и внутренние капитальные стены		 ж/бетонные панели					5		
3	Перегородки		ж/бетонные панели							
4	Перекрытия	чердачные								
		междуэтажные	ж/бетонные плиты					5		
		подвальные								
5	Крыша									
6	Полы		линолеум плитка					10		
7	Проемы	окна	2-е створные					10		
		двери	простые, металлопластиковые					10		
8	Отделка	внутренняя	обои, штукатурка, покраска					10		
		наружная								
9	Отопление	печи								
		калориферное								
		АГВ								
		другое								
		центральное	центральное							
	Электро- и сантехнические устройства	электричество	скрытая проводка						10	
		водопровод	центральный							
		канализация	центральная							
		горячее водоснабжение	центральное							
		ванны								
		газоснабжение								
		напольные электроплит.								
		телефон								
		радио								
		телевидение								
сигнализация										
мусоропровод										
лифт										
вентиляция		приточно-вытяжная								
10	Крыльца, лестницы		бетонные					10		
ИТОГО:					100	-	0	0	0	

% износа, приведенный к 100 по формуле: _____ = 8 %

**12. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ НЕЖИЛЫХ ПРИСТРОЕК,
НЕОТАПЛИВАЕМЫХ ПОДВАЛОВ, СЛУЖЕБНЫХ ПОСТРОЕК**

Наименование		Лит.	Год постройки		Этажность		Лит.	Наименование		Этажность	
№№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Удельные веса по таблице	Ценностные коэффициенты	Удельные веса после применения	Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Удельные веса по таблице	Ценностные коэффициенты	Удельные веса после применения		
1	Фундамент										
2	Наружные стены										
	Перегородки										
3	Перекрытия										
4	Крыша										
5	Полы										
6	Проемы	окна									
		двери									
7	Отделка	внутренняя									
		наружная									
8	Электричество										
	Отопление										
9	Разные работы										
		% износа				% износа					
		Итого:	100	X		Итого:	100	X			

Наименование		Лит.	Год постройки		Этажность		Лит.	Год постройки		Этажность	
№№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Удельные веса по таблице	Ценностные коэффициенты	Удельные веса после применения	Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Удельные веса по таблице	Ценностные коэффициенты	Удельные веса после применения		
1	Фундамент										
2	Наружные стены										
	Перегородки										
3	Перекрытия										
4	Крыша										
5	Полы										
6	Проемы	окна									
		двери									
7	Отделка	внутренняя									
		наружная									
8	Электричество										
	Отопление										
9	Разные работы										
		% износа				% износа					
		Итого:	100	X		Итого:	100	X			

[illegible][illegible][illegible]

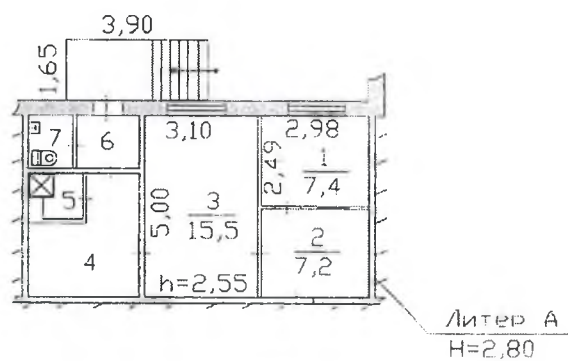
к поэтажному плану нежилого здания (помещения), расположенного в городе (другом поселении)

по ул. (пер.)

дом. №

32

[illegible]



СГМУП "Бюро технической инвентаризации"			
Лист №2	Позтажний план на строение лит. А г. Сургут ул. Магистральная дом №32		М1.200
Дата	Исполнитель	Фамилия, имя, отчество	Подпись
05.06.2010	техник	Сурлевич С.В.	
07.06.10	провел	Костючик М.В.	

" 12 " ноября 2021 г.

№ 5

СПРАВКА

о балансовой стоимости объекта (объектов) нефинансовых активов
имущества казны по состоянию на 01 ноября 2021 г.

№ п/п	Наименование и адрес местонахождения объекта, инвентарный номер, прочая дополнительная информация об объекте	Значение, единица измерения	Балансовая стоимость, (руб.)	Начисленная амортизация, (руб.)	Остаточная стоимость, руб.
1	Встроенное нежилое помещение, общей площадью 44,4 кв.м., улица Магистральная, дом 32 инвентарный № 110851020011 кадастровый № 86:10:0000000:9062	44,4 м2	259 584,84	89 841,11	169 743,73
			259 584,84	89 841,11	169 743,73

Примечание:

Информация о начисленной амортизации по объекту не следует указывать в документах приема-передачи (по выбытию) объекта. Сумма начисленной амортизации указана на определенную дату. При приеме-передаче (выбытии) объекта сумма начисленной амортизации изменится на дату совершения операции с объектом.

Главный бухгалтер департамента
имущественных и земельных отношений



А.Ф. Мельник

Серафима Анжелика Александровна
8 (3462) 52-83-16

МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ СУРГУТ
ХАНТЫ-МАНСИЙСКОГО
АВТОНОМНОГО ОКРУГА – ЮГРЫ

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА
ДЕПАРТАМЕНТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ
И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ

ул. Восход, 4, г. Сургут,
Тюменская область, Ханты-Мансийский
автономный округ – Югра, 628404
Тел./факс (3462)528-021
E-mail: kumi@admsurgut.ru

№ 15-55387 (01) от 10.11.2021

ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА

Встроенное нежилое помещение, расположенное по адресу: город Сургут, улица Магистральная, дом 32, общей площадью 44,4 метра квадратных, введено в реестр муниципального имущества на основании распоряжения главы Администрации города Сургута от 09.07.1996 № 1086, распоряжения Мэра города Сургута от 21.11.1996 № 1955 и письма-согласования комитета по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа от 13.01.1997 № 01-33-19к.

Реестровый № 0925627/2.

Директор департамента



А.В. Дворников

Карпова Маргарита Петровна
тел. (3462) 52-83-34
karпова_mp@admsurgut.ru

Межрегиональная Некоммерческая
Ассоциация

“Альянс Судебных Специалистов”

628406, ХМАО-Югра, г.Сургут,
ул.30 лет Победы, д.39, вход № 2
т/ф (3462) 51-01-05, 37-41-41, 37-42-42

www.center-acc.ru welcome@center-acc.ru
(группа информационного взаимодействия)

МСНО – НП «Общество профессиональных экспертов и оценщиков»

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков

«Система добровольной сертификации деятельности профессиональных специалистов и негосударственных организаций, привлекаемых к участию в судебном производстве» рег. №РОСС RU.И1036.04ЖЖГО от 01 апреля 2013года.

Консультационный центр по всей сфере деятельности Системы сертификации «Наусерт».

Официальный представитель НП СРО «Региональное Объединение Строительных Организаций» и НП СРО «Региональное Объединение Проектировщиков». Профессиональная деятельность застрахована в СПАО «Ингосстрах».

ОТЧЕТ №21-11-127/1

об определении рыночной стоимости встроенного нежилого помещения,
расположенного по адресу: ХМАО-Югра, г.Сургут, ул.Магистральная, д.32

Объект оценки:	Встроенное нежилое помещение
Заказчик:	Департамент имущественных и земельных отношений Администрации города Сургута
Собственник:	Муниципальное образование городской округ город Сургут
Вид определяемой стоимости:	Рыночная
Дата проведения оценки:	10.11.2021г.
Период проведения работ по оценке:	с 28.10.2021г. по 11.11.2021г.
Дата составления отчета:	11.11.2021г.

На основании Договора №12 (ИКЗ 21 38602303825860201001 0002 000 0000 244) на оказание услуг по оценке рыночной стоимости муниципального имущества от 28.10.2021г., МНА «Альянс судебных специалистов» произвел оценку рыночной стоимости объекта недвижимости - Встроенное нежилое помещение, расположенного по адресу: ХМАО-Югра, г.Сургут, ул.Магистральная, д.32. Оценка рыночной стоимости объекта оценки произведена на основании представленных Вами документов и интервью.

Отдельные части настоящего отчета об оценке не могут трактоваться вне данного отчета, а только с полным его содержанием. При этом необходимо принимать во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения. Данные о проведенных расчетах приведены в письменном отчете.

Оценка проведена на основании Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» с изменениями на дату оценки, «Стандартами профессиональной деятельности в области оценки недвижимости» МСНО НП «Общество профессиональных экспертов и оценщиков», стандарты СМАО.

Обращаем Ваше внимание на то, что это письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Таким образом, на основании проведенного анализа и выполненных расчетов итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки, по состоянию на дату оценки составляет:

Наименование объекта оценки	Площадь объекта оценки, кв.м.	Местоположение	Рыночная стоимость объекта оценки, руб., в том числе НДС (20%)
Встроенное нежилое помещение	44,4	ХМАО-Югра, г.Сургут, ул.Магистральная, д.32	2 239 000,00

По всем возникшим у Вас вопросам по данному отчёту мы готовы предоставить Вам необходимую информацию и разъяснения.
Благодарим за возможность оказать Вам услуги!

С уважением,
Управляющий МНА «Альянс судебных специалистов»

11.11.2021г.



Андреева С.В.



Содержание

ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА.....	4
1.1. Задание на оценку	4
1.2. Основные факты и выводы	4
1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике.....	5
1.3.1. Сведения о Заказчике оценки.....	5
1.3.2. Сведения об оценщиках, участвующих в проведении оценки.....	5
1.3.3. Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке сторонних организациях и специалистах	6
1.4. Принятые допущения и ограничительные условия	7
1.5. Примененные нормативные документы.....	8
1.6. Перечень использованных при проведении оценки Объекта данных	8
1.7. Процедура оценки	9
1.8. Методология оценки: подходы и методы, используемые при оценке	9
ГЛАВА 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	12
2.1. Местоположение и окружение объекта оценки.....	12
2.2. Информация по объекту оценки	14
ГЛАВА 3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	20
3.1. Социально-экономическое развитие Российской Федерации	20
3.2. Рынок недвижимости, его структура и объекты	21
3.3. Анализ рынка Ханты-Мансийского автономного округа.....	22
3.4. Анализ рынка коммерческой недвижимости г.Сургута	23
3.5. Анализ наиболее эффективного использования	25
ГЛАВА 4. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	27
4.1. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода	27
4.2. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода	32
4.3. Согласование результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки	45
ГЛАВА 5. ИТОГОВОЕ ОБОБЩЕНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ	48
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	49
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	54



1.1. Задание на оценку

На основании Договора оказаны услуги по оценке Объекта, при этом оценщик придерживался положений, указанных в «Задании на оценку Объекта оценки».

Таблица 1. Задание на оценку Объекта оценки

Положение	Значение
Объект оценки	Встроенное нежилое помещение
Место нахождения объекта оценки	ХМАО-Югра, г.Сургут, ул.Магистральная, д.32
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Результат оценки в понимании Оценщика будет служить основой для отчуждения имущества. Иное использование результатов оценки допускается только с письменного разрешения исполнителя.
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Дата проведения оценки	11.11.2021г.
Допущения, на которых основывалась оценка	см.раздел 1.4. настоящего Отчета
Особенности проведения осмотра объекта оценки, либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр объекта оценки производился.

1.2. Основные факты и выводы

Таблица 2. Основание для проведения оценки

Положение	Значение
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договора №12 (ИКЗ 21 38602303825860201001 0002 000 0000 244) на оказание услуг по оценке рыночной стоимости муниципального имущества от 28.10.2021г.
Заказчик	Департамент имущественных и земельных отношений Администрации города Сургута
Собственник	Муниципальное образование городской округ город Сургут
Правоустанавливающие (право подтверждающие) документы	Выписка из ЕГРН Б/н от 08.10.2021г.
Ограничения, обременения правами третьих лиц	Аренда
Сроки проведения оценки	28.10.2021г. – 11.11.2021г.
Дата составления отчета	11.11.2021г.

Таблица 3. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Положение	Значение
Объекты оценки	Встроенное нежилое помещение
Место нахождения объекта оценки	ХМАО-Югра, г.Сургут, ул.Магистральная, д.32
Признанный Оценщиком вариант наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта оценки	Текущее использование



Положение	Значение
Сегмент рынка, к которому относится Объект оценки	Рынок коммерческой недвижимости общественного назначения

Таблица 4. Полученные результаты

Наименование объекта оценки	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Итоговая величина, руб.
Встроенное нежилое помещение	отказ от применения, обоснование в соответствующем разделе отчета	2 240 000,00	2 235 000,00	2 239 000,00

Ограничения и пределы применения полученной информации:

Результат оценки в понимании Оценщика будет служить основой для отчуждения имущества. Иное использование результатов оценки допускается только с письменного разрешения Исполнителя.

В отчете об оценке помимо указания итогового результата оценки, приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться стоимость объекта оценки, не требуется.

1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

1.3.1. Сведения о Заказчике оценки

Сведения о Заказчике оценки представлены в нижеследующей таблице.

Таблица 5. Сведения о Заказчике оценки

Реквизит	Значение
Полное наименование	Департамент имущественных и земельных отношений Администрации города Сургута
Телефоны	8 (3462) 52-83-23, 52-82-98
Юридический адрес	628404, ХМАО-Югра, г.Сургут, ул.Восход, д.4
Идентификационный номер налогоплательщика	8602303825
Код постановки предприятия	860201001
ОПГН	1218600009000 от 16.09.2021г.
Банковские реквизиты	л/с 070ДИИО10 КС 03231643718760008700 в РКЦ Ханты-Мансийск БИК 007162163 ЕКС 40102810245370000007
Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Оценщик и юридическое лицо не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщики выступали в качестве беспристрастных консультантов, у нас не было текущего имущественного интереса, и отсутствовал будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте, и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по данному Договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом. Оплата услуг юридического лица и оценщиков не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта, и также не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определённой в пользу клиента.

1.3.2. Сведения об оценщиках, участвующих в проведении оценки.

Реквизит	Значение
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор (Исполнитель) (п. 21.1. ФСО №3)	Межрегиональная Некоммерческая Ассоциация «Альянс Судебных Специалистов»
Местонахождение Юридического лица (ст.11.135-ФЗ)	РФ, ХМАО-Югра, 628406, г.Сургут, ул.30 лет Победы, д.39, вход №2
Телефон	8 (3462) 37-41-41, 51-01-05,



Реквизит	Значение
Электронная почта	welcome@center-acc.ru
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1128624001021 от 24.05.2012г.
Сведения о страховом полисе	Полис страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности №7519R/776/500508/21 от 26.10.2021г.
Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика)	5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
Срок действия договора страхования	с 31.10.2021г. по 31.10.2022г.
Страховщик	АО «Альфа Страхование»
Перечень лиц (Оценщиков), являющихся штатными работниками юридического лица, отвечающие требованиям, установленным Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ	Фриж Максим Игоревич Максимова Динара Ильясовна

1.3.3. Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке сторонних организациях и специалистах

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки (п. 8д, ФСО №3)

В проведении оценки и составлении настоящего отчета участвовал следующий специалист:

Мельник Мария Валериевна – в оценочной деятельности с 01 августа 2011 года. Стаж в кадастровой деятельности с 01 марта 2013 года. Стаж в экспертной деятельности с 09 июня 2017 года.

Мельник Мария Валериевна с Межрегиональная Некоммерческая Ассоциация «Альянс Судебных Специалистов» работает на основании договора подряда №10 по оценочной деятельности от 10.12.2018г.

Контактная информация: адрес электронной почты: zimma.88@mail.ru; номер контактного телефона: 8-922-445-10-04; почтовый адрес: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Сургутский район, город Лянтор, улица Согласия, дом 4, квартира 5.

Образование: имеет высшее образование по специальности «Финансы и кредит» Пермского государственного университета. Имеет Диплом Пермского государственного университета по специализации «Оценка собственности» К №22813 от 15.06.2011г.

Имеет удостоверение о повышении квалификации ФГАОУ ВПО «Уральский федеральный университет имени первого Президента России Б.Н.Ельцина» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» регистрационный номер 18661 от 12.05.2015г.

Имеет диплом о профессиональной переподготовке ООО «Программный центр» по направлению «Кадастровая деятельность», регистрационный номер 591 от 22.01.2019г.

Имеет удостоверение о повышении квалификации ООО «Программный центр» по дополнительной профессиональной программе «Современные технологии в области кадастровой деятельности», регистрационный номер 1238 от 23.04.2019г.

Имеет диплом о профессиональной переподготовке Частное учреждение «Образовательная организация дополнительного профессионального образования «Международная академия экспертизы и оценки» по программе профессиональной переподготовки «Судебная строительно-техническая и стоимостная экспертиза объектов недвижимости», регистрационный номер 2019/049-8395 от 31.07.2019г.

Квалификационный аттестат:

Имеется квалификационный аттестат кадастрового инженера №54-13-469 от 21.03.2013г. выданный Департаментом имущества и земельных отношений Новосибирской области.

Имеется квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №018426-2 от 22.01.2021г. (движимое имущество); квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №018425-1 от 22.01.2021г. (недвижимое имущество).

Членство в СРО:

Является членом Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «Свободный Оценочный Департамент», включена в реестр оценщиков 30 января 2018 года за регистрационным номером 945. Местонахождение Ассоциации СРОО «СВОД» город Екатеринбург, улица Ткачей, дом 23 (БЦ «Clever Park»), офис 13 (отдельный вход).



До 30.01.2018г. являлась членом «Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков», включена в реестр оценщиков 11 января 2012 года за регистрационным номером 3434. Местонахождение «СМАО» город Москва, Хорошевское шоссе, дом 32а, 3-й подъезд.

Является членом Ассоциации «Саморегулируемой организации кадастровых инженеров». Регистрационный номер СРО 3319. Местонахождение А СРО «Кадастровые инженеры» город Москва, улица Таллинская, дом 32, корпус 3.

Страхование ответственности:

Имеет договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика №433-748-077554/19 от 07.10.2019г., выданный филиалом СПАО «ИНГОССТРАХ» в ХМАО-Югре. Срок действия страхового полиса с 21.10.2019г. по 20.10.2021г. Страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.

Имеет коллективный договор обязательного страхования гражданской ответственности кадастровых инженеров №433-202020/20 от 23.06.2020г., выданный СПАО «ИНГОССТРАХ» Москва, ул.Пятницкая, д.12, стр.2. Срок действия страхового полиса с 01.07.2020г. по 30.06.2022г.

1.4. Принятые допущения и ограничительные условия

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчёта.

Настоящий отчёт достоверен лишь в полном объёме и лишь в указанных в нём целях.

Оценщик не несёт ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности.

Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, чертежи и т.п.) по объекту собственности. В случае помещения рисунков в отчёт, они предназначаются только для помощи читателю в получении представления о состоянии собственности.

Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций и т.п. Оценщик не несёт ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в отчёте, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации.

Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчёт иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведённой оценки, иначе как по официальному вызову суда.

Итоговая величина стоимости Объекта оценки может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом оценки, если с даты составления настоящего отчета об оценке до даты совершения сделки с Объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более шести месяцев.

Мнение Оценщика относительно стоимости собственности действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость имущества.

Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц:

- Лиц, письменно уполномоченных Заказчиком;
- Суда, арбитражного или третейского суда;
- Уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков.

Данные об объёмно-планировочных характеристиках объекта оценки взяты документов, предоставленных Заказчиком. Описание объекта оценки производится на основании предоставленных документов и со слов Заказчика.

У объекта оценки есть ограничение (обременение) – «аренда». Наличие обременения как юридический фактор еще не означает ухудшение экономического положения объекта, а, следовательно, не является автоматическим условием снижения рыночной стоимости. Любое обременение следует рассматривать с точки зрения того, приводит оно к потере дохода или нет. Если обременение не приводит к



потере дохода, то его стоимость ничтожна.

Необходимость учета обременения объекта недвижимости, возникает при определении рыночной стоимости объекта для совершения с ним сделки. При этом важно помнить, что согласно пункту 1 статьи 617 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) переход права собственности (хозяйственного ведения, оперативного управления, пожизненного наследуемого владения) на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды. Во всех указанных случаях первоначальный арендодатель по договору должен быть заменен новым – приобретателем вещного права на имущество.

Оценщик решил в данном отчете не учитывать наличие ограничения, обременения по причине того, что обременение не приводит к потере дохода объекта оценки.

Поправка на назначение объекта оценки не применялась по желанию заказчика.

Расчеты произведены в приложении Excel программного комплекса Microsoft Office с использованием функции округления (ОКРУГЛ) и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах.

Свободное обращение Объекта оценки на рынке является физически возможным и юридически допустимым – при отсутствии законодательных ограничений и наличия Объекта в натуре. Таким образом, на основании изучения правоустанавливающих документов и ознакомления с Объектом можно сделать вывод о пригодности Объекта к оценке.

1.5. Примененные нормативные документы

Гражданский кодекс РФ. Части I и II: в отношении оценочной деятельности ГК РФ содержит значительное число положений, связанных с определением стоимости, а также устанавливает объекты гражданских прав, их классификацию, виды и возможность участия в гражданском обороте.

Федеральный закон РФ от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»: в соответствии с ФЗ об оценке (ст.1) он является специальным по отношению к иным актам, регулирующим вопросы оценочной деятельности в гражданских правоотношениях. Это означает, что федеральные законы, законы субъектов РФ, иные нормативные акты, в части затрагивающей вопросы оценочной деятельности не должны противоречить Закону об оценке. Если такие противоречия возникают, то соответствующие положения иных законов и нормативных актов применению не подлежат.

Приказ Министерства экономического развития РФ от 20.05.2015 года №297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».

Приказ Министерства экономического развития РФ от 20.05.2015 года №298 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

Приказ Министерства экономического развития РФ от 20.05.2015 №299 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».

Приказ Министерства экономического развития РФ от 25.09.2014 №611 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

Стандарты и правила оценочной деятельности «СМАО».

Стандарт организации Кодекс профессиональной этики №СТ/2- ССПОД.ОПЭО (версия 1.0).

Стандарт организации Общие положения о порядке проведения оценки № СТ/4-ССПОД.ОПЭО (версия 1.0).

Стандарт организации Положение о системе стандартизации профессиональной оценочной деятельности №СТ/1-ССПОД.ОПЭО (версия 1.0).

Стандарт организации Порядок проведения экспертизы отчета об оценке №СТ/5-ССПОД.ОПЭО (версия 1.0).

1.6. Перечень использованных при проведении оценки Объекта данных

При проведении оценки Объекта Оценщик использовал полученные от Заказчика документы, приведенные в таблице «Опись документов от Заказчика документов».

Таблица 6. Опись полученных от Заказчика документов

№ п/п	Наименование, вид документа	Номер, дата
1.	Выписка из ЕГРН	Б/н от 08.10.2021г.



№ п/п	Наименование, вид документа	Номер, дата
2.	Справка о балансовой стоимости объекта (объектов) нефинансовых активов имущества казны по состоянию на 27.10.2021г.	№2 от 27.10.2021г.
3.	Технический план	По состоянию на 26.10.2021г.

1.7. Процедура оценки

Оценка стоимости имущества представляет собой процесс выявления и анализа физических, экономических, социальных и тому подобных факторов, оказывающих влияние на величину стоимости этого имущества.

Оценка стоимости – это логическая процедура, ведущая к обоснованному заключению о величине стоимости имущества.

Процедура оценки включала в себя следующие этапы:

- Заключение с собственником (представителем собственника) договора об оценке;
- Установление количественных и качественных характеристик Объекта; изучение его технического состояния.
- Интервью с собственником (представителем собственника) объекта оценки.
- Анализ рынка объекта оценки на дату оценки.
- Выбор методов в рамках трех подходов (сравнительный, затратный или доходный).
- Обобщение результатов стоимости Объекта оценки и выведение итоговой величины стоимости объекта оценки.
- Составление и передача Заказчику Отчета об оценке. На данном этапе все полученные результаты сведены и изложены в виде письменного отчета.

1.8. Методология оценки: подходы и методы, используемые при оценке

Основными подходами при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.¹ При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания.

Затратный подход преимущественно применяется в тех условиях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке, является принцип замещения. Он гласит, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект больше той суммы, которую нужно будет потратить на воспроизводство (замещение) объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам оцениваемому.

Рыночная стоимость объекта недвижимости, определяемая затратным подходом, соответствует суммарной стоимости земельного участка и стоимости улучшений.

Для целей определения рыночной стоимости затратным подходом земельный участок рассматривается как условно свободный в предположении его наиболее эффективного использования.

При этом стоимость земельного участка определяется в соответствии с фактическим или ожидаемым согласно действующему законодательству набором прав на него.

Таблица 7. Методы затратного подхода

Группы	Характеристика
1. Методы сравнения продаж	Применяется при достаточном количестве рыночной информации и определяет величину износа и устареваний как разницу между затратами на воспроизводство (замещение) и рыночной стоимостью объекта-аналога, находящегося в сходном состоянии с оцениваемым

¹ Пункт 11 Приказа Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)».



Группы	Характеристика
	на дату оценки, с учетом различий объектов сравнения и оценки.
2. Метод разбивки	Определяет каждую составляющую износа и устареваний отдельно.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

Таблица 8. Методы сравнительного подхода

Группы	Характеристика
1. Метод моделирования рыночного ценообразования	Предусматривает построение линейных или мультипликативных зависимостей путем статистической обработки достаточно большого массива данных о состоявшихся сделках с объектами сравнения.
2. Метод сравнительного анализа сделок	Опирается на анализ небольшого числа рыночных сделок с объектами сравнения, отобранными по признаку наибольшей близости к объекту оценки не только набором (как в методе моделирования рыночного ценообразования), но и величинами характеристик ценообразующих факторов. При этом объекты сравнения называются также объектами-аналогами и отбираются для анализа из числа объектов, имеющих функциональное назначение, аналогичное назначению объекта оценки и соответствующее принципу наилучшего и наиболее эффективного использования данного типа объектов недвижимости. При реализации данного метода используют процентные и стоимостные поправки.

Методы сравнительного подхода применимы к оценке любых объектов, аналоги которых представлены на рынке в достаточном для их применения количестве. Для уникальных объектов и на пассивных рынках указанные методы, как правило, не применяются.

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Таблица 9. Методы доходного подхода

Группы	Характеристика
1. Метод прямой капитализации	Метод предназначен для оценки действующих объектов, текущее использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. При применении метода прямой капитализации ставка капитализации определяется, как правило методом сравнительного анализа продаж объектов недвижимости, сопоставимых с объектом оценки, по которым есть информация об уровне их доходов.
2. Метод капитализации по ставке отдачи	
- метод дисконтирования денежных потоков	Метод пересчитывает будущие прогнозируемые доходы от недвижимости в приведенную к дате оценки стоимость по рыночной ставке дисконтирования, соответствующей риску инвестиций в недвижимость.
- методы, использующие другие формализованные модели	Методы применяются для постоянных или регулярно изменяющихся потоков дохода. Капитализация таких доходов производится по ставке капитализации, конструируемой на основе единой ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, а также ожидаемых изменений дохода и стоимости недвижимости в будущем.

ВЫВОД:



Исходя, из определения в нашем случае реализация **затратного подхода** невозможна, так как объект оценки является составной объекта капитального строительства, и величина затрат на создание аналогичного объекта не отражает действительную рыночную стоимость. Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта недвижимости с последующим учётом износа оцениваемого объекта. Строительство отдельно взятой квартиры – невозможно. Сметой затрат на покупку участка и строительства на нём здания, частью которого является объект оценки, оценщик не располагает. В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и выделения стоимости единицы площади объекта оценки приведёт к большой погрешности в вычислениях. Оценщику не известны случаи подобного приобретения объектов оценки, когда покупатель-частное лицо приобретал объект оценки в капитальном строении путём его строительства.

В нашем случае **сравнительный подход** применим, так как в доступных оценщику источниках имеется необходимая информация о ценах продажах/предложения аналогичной недвижимости

Для применения **доходного подхода** требуется оценить доход, который будет приносить имущество и капитализировать (или дисконтировать) его по соответствующей ставке капитализации (или дисконта). В нашем конкретном случае доходный подход применим, по причине наличия в доступных оценщику источниках информации.



2.1. Местоположение и окружение объекта оценки

Оцениваемый объект располагается в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре, город Сургут².

Сургут – город в России, административный центр Сургутского района Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, крупнейший город округа. Один из немногих российских региональных городов, превосходящих административный центр своего субъекта федерации как по численности населения, так и по промышленному, экономическому и туристическому значению.

В Сургуте работают одни из самых мощных электростанций мира ГРЭС-1 и ГРЭС-2.

Численность населения – 376 325 чел. (2019).

12 июня ежегодно отмечается день города.

Географические координаты города Сургута: 61°41′ северной широты, 73°26′ восточной долготы, и около 250 метров над уровнем моря.

Город находится на территории Западно-Сибирской равнины, в центральной её части – тайге, среднесибирской низменности, на среднем течении и правом берегу р. Обь. Рельеф города практически как и весь ХМАО представлен сочетанием равнин, предгорий и гор. Выделяются возвышенные равнины (150-301 м.), низменные (100-150 м.), а также низины (менее 100 м.).

Сургут расположен в 250 км. к востоку от Ханты-Мансийска, в 708 км к северо-востоку от Тюмени и в 2889 км. от Москвы. Площадь города - 353,97 кв.км.

С 1782 года образован уездный город Сургутского уезда т Тобольского наместничества, губернии. В 1785 году утверждён герб города. В конце XVIII века, в связи с развитием южных городов Сибири, утратил своё административное значение. С 1868 года - окружной, а с 1898 года - уездный город Тобольской губернии. Основным занятием жителей было рыболовство, сбор дикоросов, торговля, скотоводство, заготовка дров. В 1835 году основана казачья школа, в 1877- мужское народное училище, действовали женская церковно-приходская школа, метеостанция (с 1878 года), библиотека-читальня, народный дом, с 1913 года - телеграф. С 3 ноября 1923 года город стал центром района Тобольского округа Уральской области. С 5 апреля 1926 года, в связи с малочисленным населением (1,3 тысяч человек), Сургут был преобразован в районное село. В 1928 году на базе рыбоучастка было создано первое промышленное предприятие - рыбоконсервная фабрика. В 1929 году организован колхоз, в 1930 - лесоучасток, в 1931 - леспромхоз. В 30-е годы XX века в Сургуте были начаты попытки добычи полезных ископаемых. 23 октября 1934 года выходит первая газета - «Организатор» («Сургутская трибуна»).

В 1957 году в Сургуте была создана Юганская разведка поискового бурения, в результате чего были открыты крупные месторождения. В 1959 создана комплексная геологоразведочная экспедиция. В 1960-е годы Сургут стал центром добычи нефти и газа. В ноябре 1962 года было открыто Сургутское нефтяное месторождение. В последующие годы на территории района было открыто ещё около 30 новых месторождений. Весной 1964 года началась эксплуатация Усть-Балыкского месторождения нефти. Спустя месяц первая баржа с нефтью была отправлена на нефтеперерабатывающий завод Омска. В середине 20-х годов академик Губкин предсказал, что в Западной Сибири есть огромные залежи природного газа и нефти, но из-за начала Великой Отечественной войны разработкой нефтяных и газовых месторождений занялись только в конце 40-х. Лишь в середине 50-х годов экспедиция под руководством Салманова, в которую вошли 30 семей геологоразведчиков, впервые вступила на Сургутскую землю. В последующие годы велась активная разработка нефтяных и газовых месторождений. 25 июня 1965 года Сургут приобретает статус города окружного подчинения. К середине 70-х годов бывший рабочий посёлок разросся до размеров города.

В феврале 1972 года ГРЭС-1 дала первый ток. Однако темпы роста энергопотребления нефтяного Приобья превышали общесоюзные в пять раз. По одному блоку ежегодно мощностью в 200 мегаватт вступали в строй. Потом пришла очередь второй Сургутской ГРЭС, где было введено ещё шесть блоков, - по 800 мегаватт. На первой электростанции построены два теплофикационных блока, которые снабжают Сургут.

В конце семидесятых годов произошло реформирование нефтегазовой отрасли: добывающие управления были преобразованы в мощные производственные объединения, в их состав вошли десятки предприятий. На 2008 год акционерное общество Сургутнефтегаз занимало 7 строчку в рейтинге крупнейших компаний в России по объёмам выручки.

Сейчас Сургутнефтегаз ежегодно добывает более 60 миллионов тонн нефти и почти десять миллиардов кубометров природного газа. А в 1997 году на промыслах была получена миллиардная - с

² <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D1%83%D1%80%D0%B3%D1%83%D1%82>



начала освоения месторождений – тонна Сургутской нефти. Сегодня Сургут является одним из крупнейших культурных и промышленных центров Тюменской области и всего Ханты-Мансийского автономного округа. Сургут – это стратегически важный центр нефте- и газодобывающей промышленности Российской Федерации.

В 2000 году был сдан в эксплуатацию вантовый мост через реку Обь. Его протяжённость составляет 2110 метров, а пролёт 408 метров. Он имеет один пилон высотой 149 метров и 130 вантов, прикреплённых к нему.

По климатическим условиям район приравнен к Крайнему Северу. Климат континентальный. Зима холодная, продолжительная – со второй половины октября до середины апреля. Средняя температура января – -20°C. Устойчивый снежный покров с конца октября по начало мая. Весна прохладнее осени, заморозки возможны в любой месяц лета. Лето умеренно-тёплое, средняя температура июля – +18,2°C. Осень продолжается с начала сентября до середины октября.

Экономика Сургута связана с добычей нефти и переработкой попутного газа. Крупнейшие нефтегазовые компании, штаб-квартиры которых базируются в городе – ПАО «Сургутнефтегаз» (СНГ), «Газпром трансгаз Сургут» (одна из основных составляющих российского «Газпрома») и «Газпром Переработка».

В городе находился центральный офис и находится один из электросетевых филиалов ПАО «Тюменьэнерго» – крупнейшей энергосистемы Урала и второй по величине в Российской Федерации. В результате реформирования электроэнергетики с 01 июля 2005 года ПАО «Тюменьэнерго» является распределительной сетевой компанией. ПАО «Тюменьэнерго» обеспечивает централизованное электроснабжение на территории более 1млн. кв.км. В состав общества входят 9 филиалов, выполняющих функции, связанные с передачей и распределением электрической энергии.

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

Помимо этого, имеются заводы: газоперерабатывающий, стабилизации конденсата, моторного топлива. Предприятия пищевой (мясоперерабатывающий, молочный заводы и др.) промышленности, леспромхоз. Производство стройматериалов (производство железобетонных конструкций и т.п.).

Среднемесячная заработная плата (по крупным и средним организациям) за 2013 год составила -68,7 тыс. рублей.

Сургут занимает 3-е место в рейтинге 250 крупнейших промышленных центров России. Всё более значительную роль в городе играет малый и средний бизнес. Количество субъектов малого предпринимательства ежегодно растёт на 4-5 %. В малом и среднем бизнесе заняты более 20 тысяч горожан. Они работают на предприятиях торговли, в пищевой, полиграфической, строительной, издательской и швейной отраслях, а также по оказанию сервисных и транспортных услуг.

Через Сургут проходит федеральная трасса Р404 Тюмень-Тобольск-Нефтеюганск-Сургут-Нижневартовск. Это единственная федеральная дорога в ХМАО, которая соединяет Тюменскую область с севером.

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

В Сургуте появился автомобильный обход города- Югорский тракт. Строительство идёт постепенно, дорога обновляется новыми участками. 07 октября 2010 года открылся новый участок объездной автодороги от ул.Энгельса до ул.Югорской. Общая протяжённость трассы-5030 м.

Через Сургут проходят поезда на восток (в Новый Уренгой, Нижневартовск), на юго-запад (в Тюмень, Москву, Новосибирск, Уфу, Челябинск, Екатеринбург).

Центром железнодорожных перевозок Сургута является главный железнодорожный вокзал города – станция Сургут. Здание вокзального комплекса станции Сургут построено в 1988 году, его общая площадь – 5 900 кв.м.

Крупнейший аэропорт в Ханты-Мансийском автономном округе- Югре, один из самых крупных в России. Имеет международный статус. «Аэропорт Сургут» – крупнейшее предприятие в регионе, имеющее статус ведущего аэропорта в регионе, на протяжении нескольких лет. «Аэропорт Сургут» занимает 20 место по производственным показателям в России среди аэропортов.

Городской транспорт представлен автобусами, маршрутным такси, а также такси от частных компаний. Автобусная сеть Сургута насчитывает 37 маршрутов городского следования и 19 маршрутов маршрутного такси.



Природно-климатические особенности района

Ханты-Мансийский автономный округ расположен в центральной части Сибири (Центральная часть Западно-Сибирской равнины).

Округ расположен в пределах одной природной зоны – лесной. Основную часть территории района занимают болота и тайга. Среди болот и лесов расположено более 25 тысяч озер.

Климат округа резко континентальный, характеризуется быстрой сменой погодных условий, особенно в переходные периоды – от осени к зиме и от весны к лету. В течение одних суток могут наблюдаться значительные колебания температуры и атмосферного давления. Зима суровая и продолжительная с устойчивым снежным покровом, лето короткое и сравнительно теплое.

Средняя температура января по округу от -18°C до -24°C. Абсолютный минимум наблюдался в 1973 году -59°C. Период с отрицательной температурой воздуха в округе продолжается 7 месяцев, с октября до начала мая.

Преобладающее направление ветра летом – северное, в отличие от зимы, когда чаще наблюдается южный ветер.

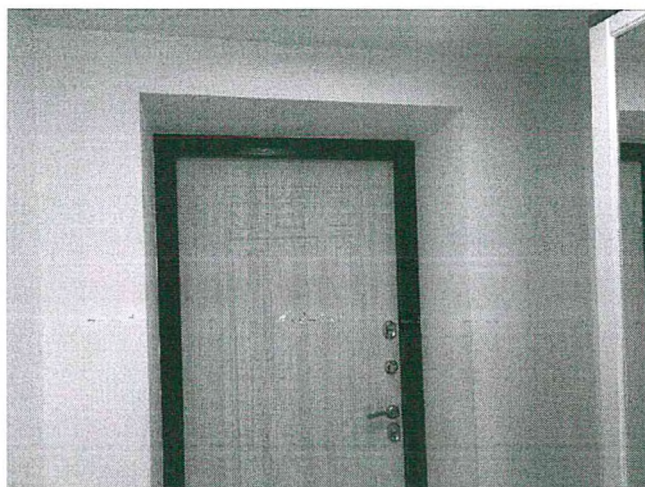
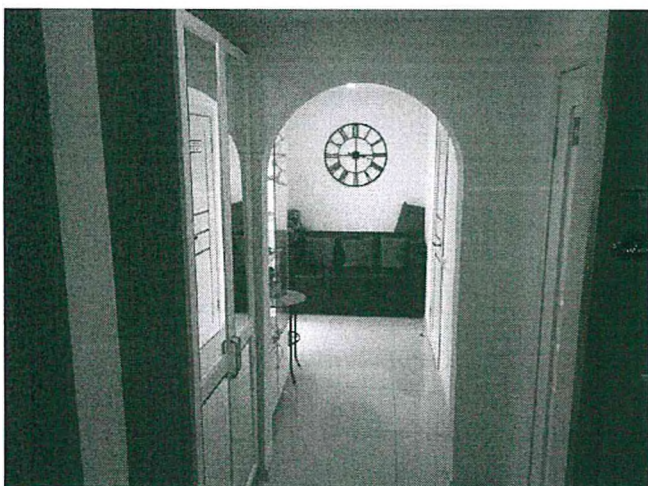
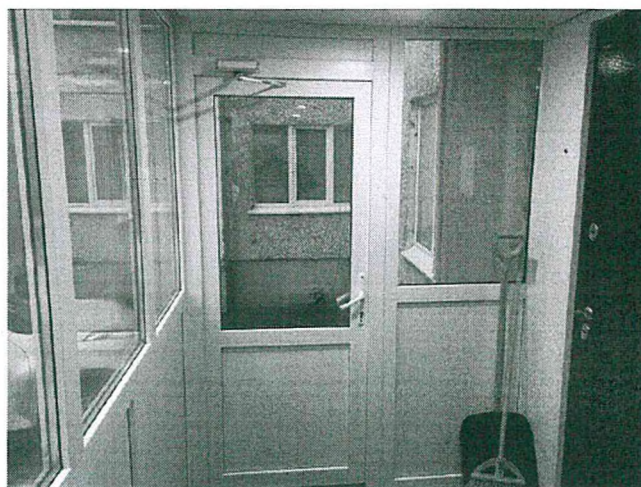
2.2. Информация по объекту оценки

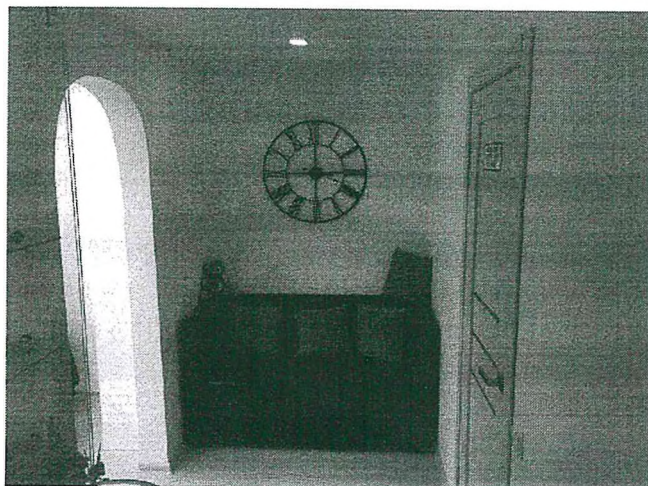
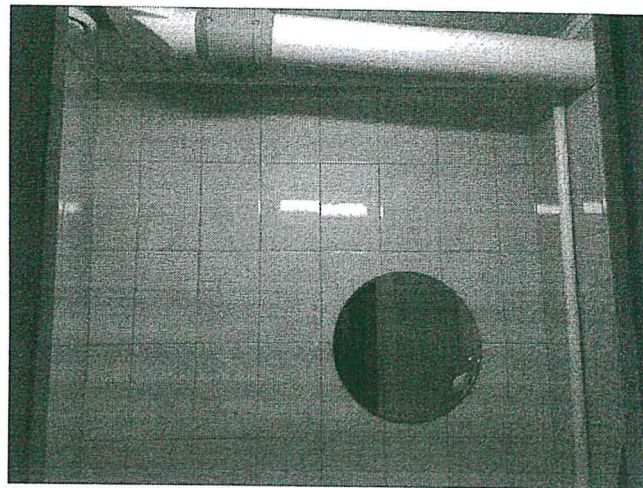
Описание Объекта оценки составлено на основании полученных от Заказчика документов. Осмотр объекта оценки не производился, состояние объекта оценки принимается как «требуется капитальный ремонт».

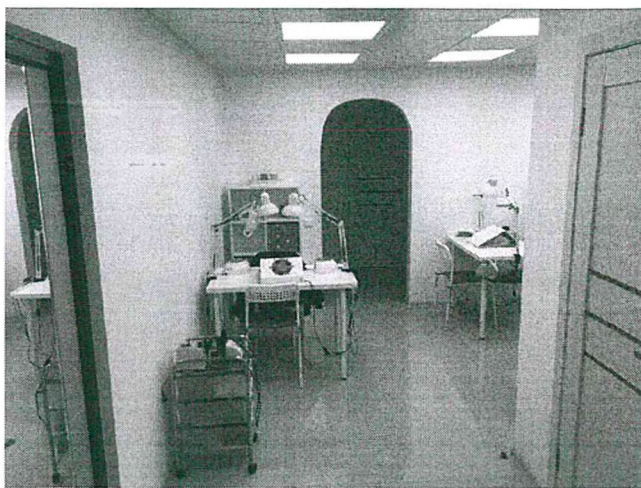
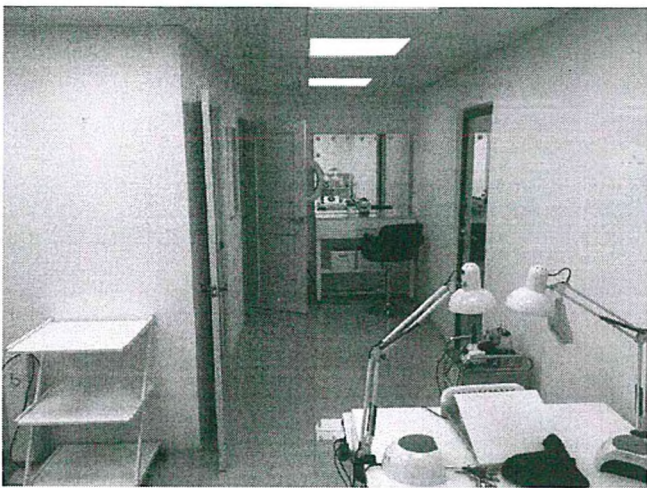
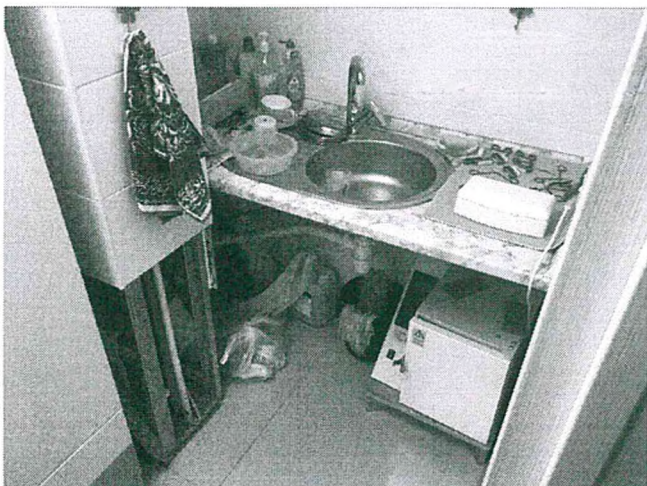
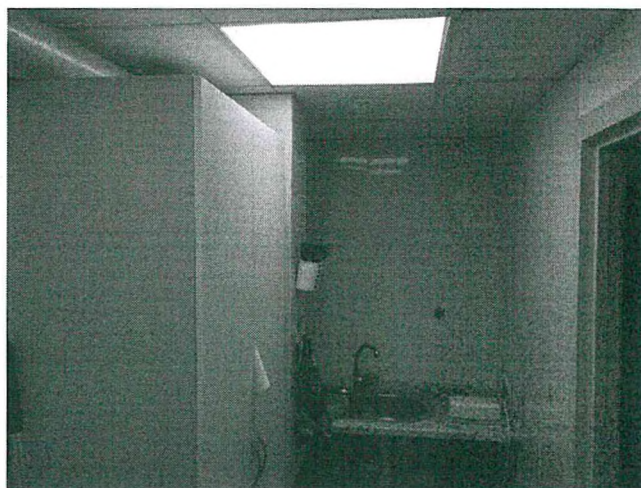
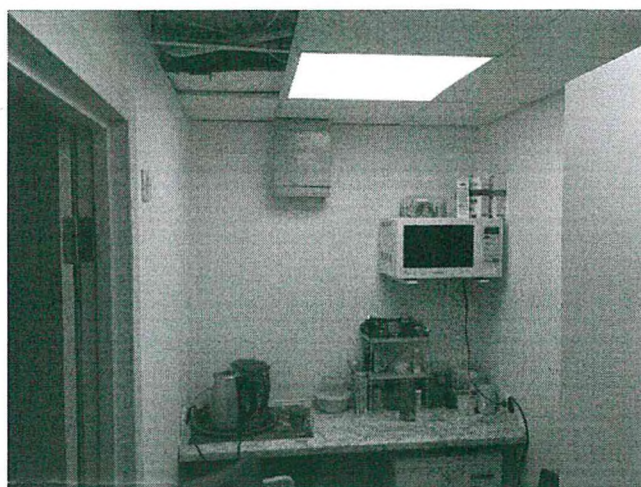
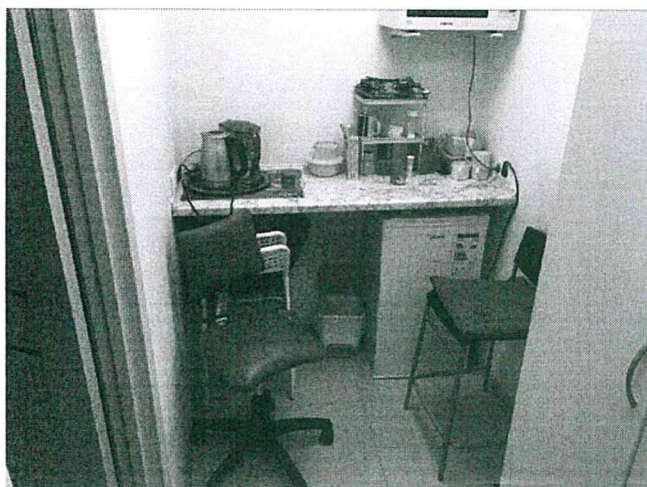
Описание объекта оценки

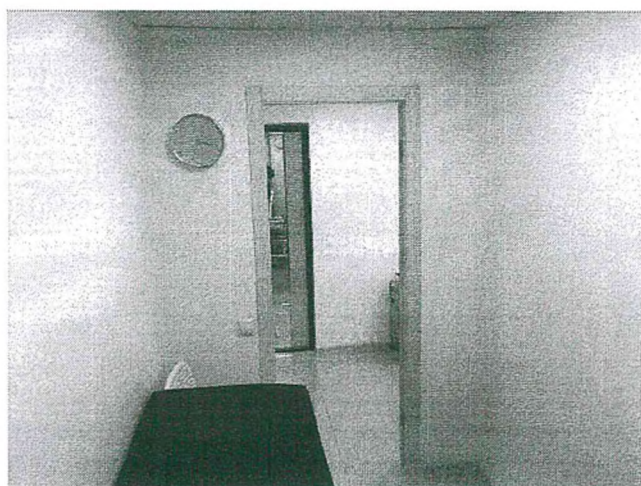
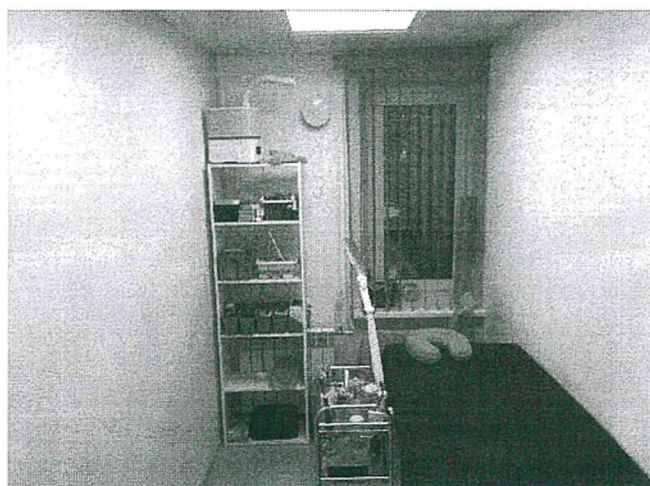
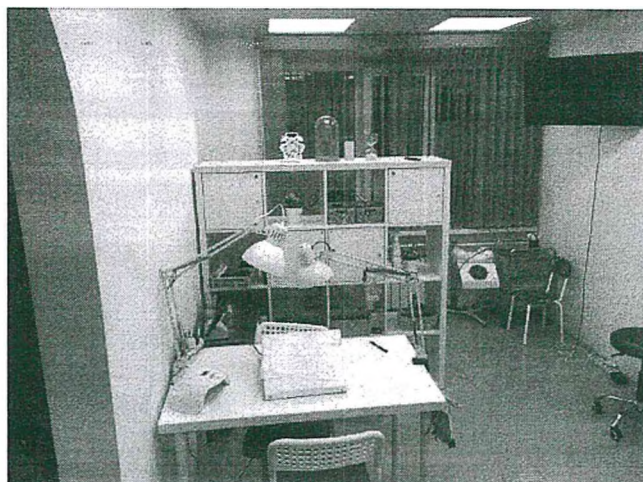
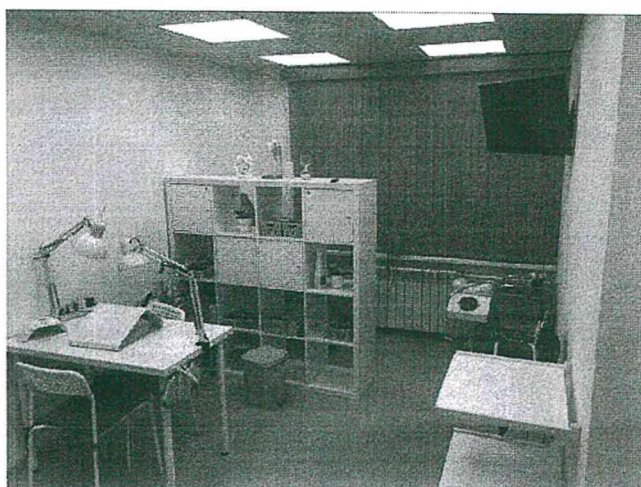
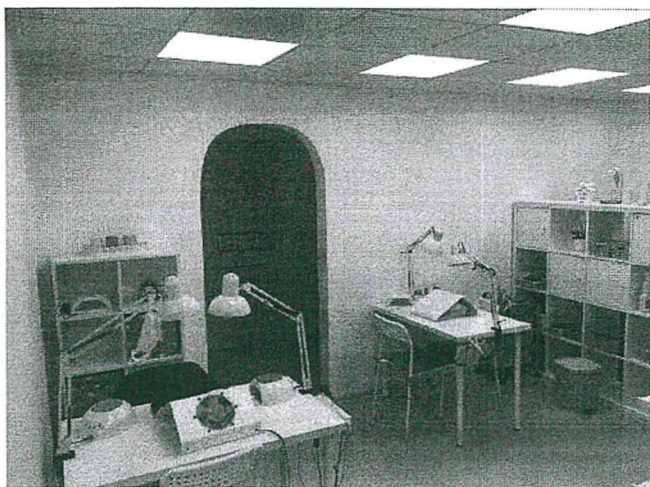
Наименование характеристики	Характеристика
Наименование объекта оценки	Встроенное нежилое помещение
Местоположение	ХМАО-Югра, г.Сургут, ул.Магистральная, д.32
Вид права	Собственность
Кадастровый номер	86:10:0000000:9062
Площадь застройки	44,4 кв.м.
Балансовая стоимость, руб.	259 584,84
Назначение	Нежилое

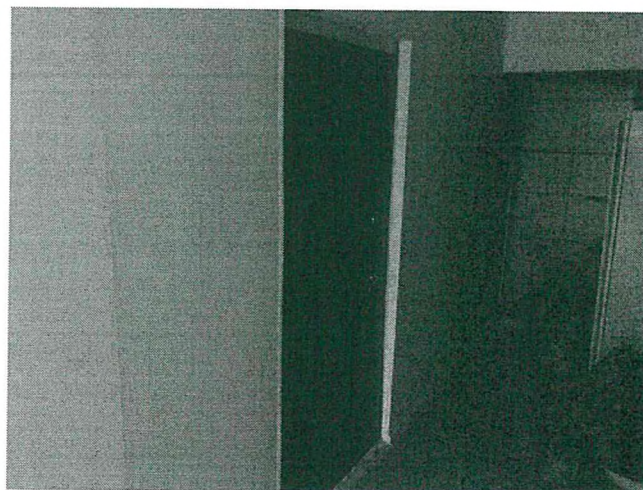
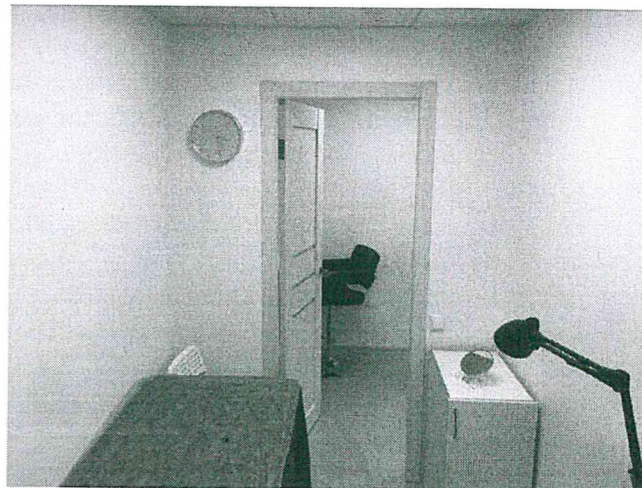
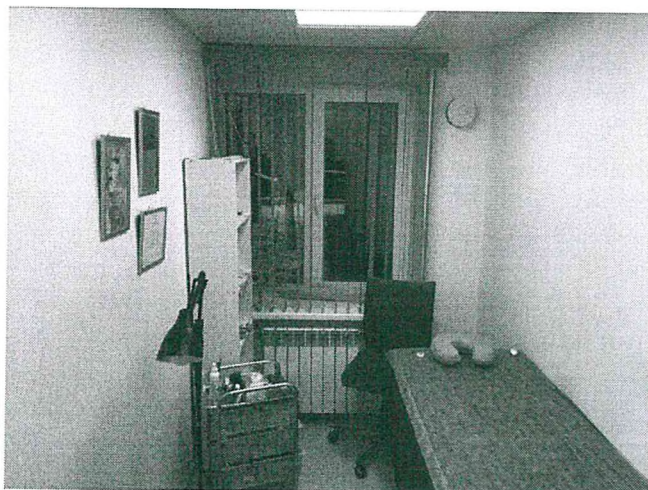
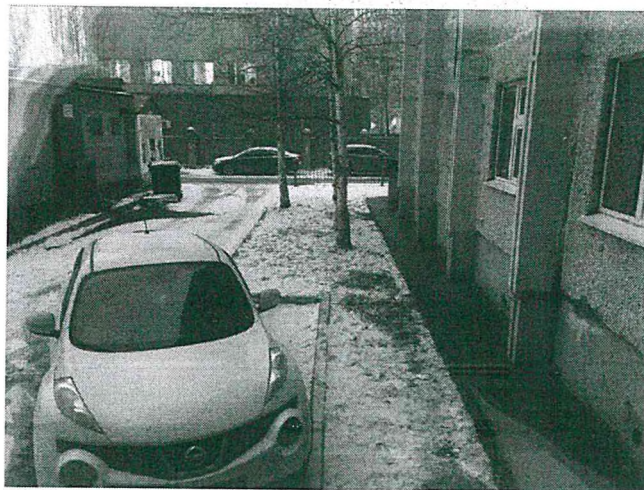












3.1. Социально-экономическое развитие Российской Федерации

Анализ социально-экономического развития взят с портала Министерства экономического развития РФ.³

За неделю со 2 по 8 ноября инфляция замедлилась до 0,09% после 0,21% недель ранее. Темпы роста цен на продовольственные товары снизились (0,29% после 0,44%) при замедлении удорожания плодоовощной продукции (0,50% после 1,70%), а также продуктов питания за исключением овощей и фруктов (0,26% после 0,28%). Кроме того, замедлился рост цен в непродовольственном сегменте (0,05% после 0,16%), в том числе на бензин (0,12% после 0,24%). В секторе туристических и регулируемых услуг снижение цен сохранилось на уровне прошлой недели (-0,18% после -0,17%).

1. За неделю со 2 по 8 ноября инфляция замедлилась до 0,09% (0,21% недель ранее).

2. В продовольственном сегменте темпы роста цен снизились (0,29% после 0,44% недель ранее). Значительно замедлился рост цен на плодоовощную продукцию (0,5% после 1,7% недель ранее) при снижении темпов роста цен на картофель (0,82% после 2,30%), огурцы (2,76% после 9,66%) и помидоры (2,52% после 5,27%). В продовольственном сегменте за исключением овощей и фруктов темпы инфляции снизились до 0,26% после 0,28% недель ранее. Замедлился рост цен на мясопродукты (0,17% после 0,42%), яйца (0,99% после 1,82%), сахар (0,56% после 0,85%), муку (0,40% после 0,54%).

3. В сегменте непродовольственных товаров инфляция замедлилась (0,05% после 0,16% недель ранее). Рост цен на автомобильный бензин замедлился до 0,12% после 0,24% недель ранее. Сдерживающее воздействие также оказало снижение цен на электро- и бытовые приборы (-0,38% после роста на 0,24%) и продолжающаяся дефляция на строительные материалы (-0,54% после -0,55%). На медикаменты был зафиксирован околонулевой рост цен (0,04% после 0,27%). Легковые автомобили подорожали на 0,56%, в основном за счет роста цен на иностранные автомобили (0,73%).

4. В сегменте регулируемых и туристических услуг снижение цен продолжается вторую неделю подряд (-0,18% после -0,17% недель ранее). На динамику цен на туристические услуги сдерживающее влияние, наряду с сезонным фактором, оказывали действовавшие в ряде регионов ограничения, направленные на борьбу с распространением коронавирусной инфекции. На услуги зарубежного туризма цены снизились на -2,35%, на услуги гостиниц на -2,98%, а на санаторно-оздоровительные услуги на -0,12%.

5. На мировых рынках продовольствия на неделе со 2 по 8 ноября цены изменялись разнонаправленно (в октябре – выросли в среднем на 6,4%). Мировые цены на пшеницу в США и Франции, достигнув в конце октября – начале ноября многолетних максимумов (с 2012–2013 гг.), на текущей неделе скорректировались вниз на 3,0% (после роста в октябре в среднем на 7,7%). Благоприятное влияние на них оказали новости об улучшении оценок производства во Франции и повышении долгосрочных прогнозов посевных площадей в США. В России, напротив, экспортная цена пшеницы выросла на 3,5% (в октябре – на 3,1%). Вслед за пшеницей подешевела кукуруза – на 3,8% на неделю (в октябре – подорожала на 3,5%) на фоне прогнозов расширения мирового предложения за счет высокого урожая в США, благоприятной погоды в Бразилии и сокращения закупок со стороны Китая. Российские экспортные цены на семена подсолнечника снизились за неделю на 2,2% (в октябре – выросли на 14,0%) из-за ожиданий хорошего урожая. Цены на подсолнечное масло, напротив, увеличились на 1,1% (месяцем ранее – выросли на 9,0%) вследствие высокого спроса со стороны Индии. Цены на сахар-сырец за неделю выросли на 1,9% (в октябре – на 1,8%) из-за ожидаемого сокращения производства сахара в Бразилии.

6. На мировых рынках удобрений за прошедшую неделю цены азотных, калийных и смешанных удобрений не изменились (в октябре – повысились на 55,4; 11,5 и 7,2% соответственно).

7. На мировом рынке черных металлов наблюдалась нейтральнопонижительная динамика в условиях ограниченного спроса со стороны основных импортеров и снижения производственной активности в Китае. На текущей неделе фьючерсные цены на железную руду на Даляньской товарной бирже и ее импортные цены снизились на 7,3 и 2,6% (в октябре – на 11,3 и 1,6% соответственно). Импортные цены на металлолом в Турции и экспортные цены в России на неделе стабилизировались (в октябре их темпы прироста составили +8,8% и -0,5% соответственно). Цены фьючерсов на арматуру на Лондонской товарной бирже и ее экспорта из России сохранились на уровне прошлой недели (в октябре – выросли на 5,8 и 3,0%). Российские экспортные цены на горячекатаный и холоднокатаный прокат на неделе понизились на 7,2 и 3,6% (в октябре – на 0,9 и 5,4%).

³ <https://www.economy.gov.ru/material/file/4c71f428081e0686aac6de89b3dc2512/10112021.pdf>



3.2. Рынок недвижимости, его структура и объекты

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости
- субъекты рынка
- процессы функционирования рынка
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

Сегменты рынка недвижимости:

- земельные участки
- жилье (жилые здания и помещения)
- нежилые объекты (здания и помещения, строения, сооружения)

Каждый из этих сегментов развивается самостоятельно, так как опирается на собственную законодательную и нормативную базу.

Классификация объектов недвижимости по различным признакам (критериям) способствует более успешному изучению объектов и обследованию рынка недвижимости, облегчает разработку и применение методов оценки различных видов недвижимости.

Для этих целей можно применять различные принципы классификации в зависимости от их происхождения и назначения.

Для оценки стоимости земля, здания и сооружения делятся на два класса:

1. Специализированная недвижимость – это недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продается на открытом рынке для продолжения существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местом положения, или сочетанием этих факторов.

2. Неспециализированная недвижимость – это недвижимость, на которую существует всеобщий спрос, и которая обычно покупается, продается или арендуется на открытом рынке для того, чтобы использовать ее для существующих или аналогичных целей, или в качестве инвестиции, или для развития и освоения.

Определение недвижимости предполагает выделение в его структуре двух составляющих:

1. Естественные (природные) объекты – земельный участок, лес и многолетние насаждения, обособленные водные объекты и участки недр. Эти объекты недвижимости называют еще и «недвижимостью по природе».

2. Искусственные объекты (постройки). Искусственные объекты получили название – «недвижимость по закону», однако эта категория недвижимости опирается на «недвижимость по природе».

а) жилая недвижимость – малоэтажный дом (до трех этажей), многоэтажный дом (от 4 до 9 этажей), дом повышенной этажности (от 10 до 20 этажей), высотный дом (свыше 20 этажей). Объектом жилой недвижимости может также быть кондоминиум, секция (подъезд), этаж в подъезде, квартира, комната, дачный дом;

б) коммерческая недвижимость – офисы, рестораны, магазины, гостиницы, гаражи для аренды, склады, здания и сооружения, предприятия как имущественный комплекс;

в) общественные (специальные) здания и сооружения:

- лечебно-оздоровительные (больницы, поликлиники, дома престарелых, дома ребенка, санатории, спортивные комплексы и т.д.);
- учебно-воспитательные (детские сады и ясли, школы, училища, техникумы, институты и т.д.);
- культурно-просветительские (музеи, выставочные комплексы, парки культуры и отдыха, дома культуры и театры, цирки, планетарии, зоопарки, ботанические сады и т.д.);
- специальные здания и сооружения - административные (милиция, суд, прокуратура, органы



власти), памятники, мемориальные сооружения, вокзалы, порты и т.д.;

г) инженерные сооружения – мелиоративные сооружения и дренаж, комплексная инженерная подготовка земельного участка под застройку и т.д.

Каждую из этих групп можно подвергнуть дальнейшей классификации на базе различных типологических критериев.

Искусственные объекты могут быть полностью построены и готовы к эксплуатации, могут требовать реконструкции или капитального ремонта, а также относятся к незаконченным объектам строительства (незавершенка).

К «незавершенке» относятся объекты, по которым в установленном порядке не оформлены документы о приемке объекта в эксплуатацию.

Объекты незавершенного строительства можно разделить на две группы: объекты, на которых ведутся работы, и объекты, на которых по тем или иным причинам работы прекращены. В соответствии с действующим порядком различают два вида прекращения работ на объекте: консервацию и полное прекращение строительства. Решение вопросов о прекращении строительства принимает застройщик. В решении должны быть указаны причины консервации или полного прекращения строительства.

К **недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость)** согласно статье 130 ГК РФ относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Земельный участок – это составная часть в любом объекте недвижимого имущества.

3.3. Анализ рынка Ханты-Мансийского автономного округа

Ханты-Мансийский автономный округ расположен в срединной части России. Он занимает центральную часть Западно-Сибирской равнины. На севере округ граничит с Ямало-Ненецким автономным округом, на северо-западе – с Республикой Коми, на юго-западе со Свердловской областью, на юге – с Тобольским и Уватским районами Тюменской области, на юго-востоке и востоке – с Томской областью и Красноярским краем. Площадь всей территории округа составляет 534,8 тыс.кв.км.

В состав округа входят:

- 13 городских округов (г.Ханты-Мансийск, г.Когалым, г.Лангепас, г.Мегион, г.Нефтеюганск, г.Нижневартовск, г.Нягань, г.Покачи, г.Пыть-Ях, г.Радужный, г.Сургут, г.Урай, г.Югорск);
- 9 муниципальных районов (Белоярский, Берёзовский, Кондинский, Нефтеюганский, Нижневартовский, Октябрьский, Советский, Сургутский, Ханты-Мансийский);
- 26 городских поселений (Белоярский, Березово, Игрим, Кондинское, Куминский, Луговой, Междуреченский, Мортка, Пойковский, Излучинск, Новоанганск, Октябрьское, Андра, Приобье, Талинка, Зеленоборск, Таежный, Агириш, Коммунистический, Пионерский, Советский, Малиновский, Белый Яр, Барсово, Федоровский, Лянтор);
- 58 сельских поселений (Верхнеказымский, Казым, Лыхма, Полноват, Сорум, Сосновка, Саранпауль, Приполярный, Светлый, Хулимсунт, Леуши, Мулымья, Шугур, Болчары, Половинка, Салым, Сентябрьский, Чеускино, Каркатеевы, Куть-Ях, Лемпино, Усть-Юган, Сингапай, Аган, Ларьяк, Ваховск, Покур, Вата, Зайцева Речка, Карымкары, Малый Атлым, Перегребное, Сергино, Шеркалы, Каменное, Уньюган, Алябьевский, Солнечный, Локосово, Русскинская, Сытомино, Нижнесортымский, Лямина, Тундрино, Угут, Ульт-Ягун, Горноправдинск, Цингалы, Кедровый, Краснотенинский, Луговской, Согом, Нялинское, Кышик, Селиярово, Сибирский, Выкатной, Шапша).

В Ханты-Мансийском автономном округе рынок недвижимости развит неравномерно. Наибольшее количество предприятий, осуществляющих операции с недвижимым имуществом, представленные на рынке недвижимости округа, наблюдается в крупных городах округа: в Сургуте, Нижневартовске, Ханты-Мансийске, Нефтеюганске.

В остальных населенных пунктах сделки с недвижимостью заключаются либо в частном порядке, либо с привлечением специалистов из соседних крупных населенных пунктов.

Информация о предложениях купли-продажи недвижимости размещается, как правило, в разделах объявлений в печатных СМИ, а также на сайтах объявлений в Интернете.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок округа можно разделить на четыре сегмента:

- ~ Жилая недвижимость (квартиры в многоквартирных жилых домах и домах индивидуальной жилой застройки).



- ~ Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, складские, здания, гостиницы, рестораны).
- ~ Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
- ~ Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

Более 61% населения Ханты-Мансийского автономного округа проживает в моногородах, 2 из которых являются крупнейшими городами региона (Сургут и Нижневартовск). Основным монопрофильным видом деятельности в крупных городах является нефтедобыча, где осуществляют свою деятельность предприятия, входящие в структуру крупных нефтяных компаний (ОАО «Сургутнефтегаз», НК «ЛУКОЙЛ», НК «Роснефть»), в поселках – геологоразведка, производство и распределение электроэнергии, газа и воды, заготовка и обработка древесины.

Округ характеризуется высокой степенью урбанизации. Основные усилия монопрофильных городов округа сводятся к созданию рабочих мест, содействию занятости населения и улучшению условий его жизни.

3.4. Анализ рынка коммерческой недвижимости г.Сургута

Местоположение оказывает решающее влияние, как на величину арендной платы, так и на стоимость объекта недвижимости. Это интегральная характеристика, включающая в себя удаленность от центра, престижность, транспортную доступность, особенности ландшафта и ближайшего окружения (застройки).

Сегмент торговой недвижимости, являлся один из самых привлекательных в структуре рынка коммерческой недвижимости. В рамках данного анализа были исследованы источники, дающие информацию об объектах недвижимости торгового назначения, предложенных для продажи в г.Сургуте и ХМАО.

Главным фактором успешной деятельности предприятий торговли является выгодное месторасположение, именно оно определяет объем товарооборота. Зачастую многие покупатели сначала берут торговое предприятие в аренду, чтобы проверить, пойдет или нет торговля в данном месте, а затем покупают его.

Зачастую собственники меняют фактическое использование нежилых помещений, всё чаще в объявлениях добавлена фраза «свободное или коммерческое назначение». При телефонном разговоре с собственниками или риэлторами выясняется, что независимо от того, как будет использоваться помещение – офисное или торговое, цена аренды за 1 кв.м. не будет меняться. В ходе общения с агентствами недвижимости было выяснено, что под фразой «свободное или коммерческое» назначение не подразумеваются производственные и складские объекты.

Также одни и те же объявления с одинаковыми характеристиками можно видеть, как в разделах офисной недвижимости, так и в разделах торговой недвижимости. Всё чаще стали арендоваться офисные помещения в торговых центрах.

Учитывая всё вышесказанное, оценщики пришли к мнению анализировать рынок торговой и офисной недвижимости.

Сделки продажи/предложения. Представленные ниже средние цены являются личной точкой зрения оценщика, основанной на расчете средней стоимости при использовании информации, полученной из предложений на сайтах агентств недвижимости, газет частных объявлений, интернет-досок объявлений, объявлений на радио и телевидении, устных бесед с собственниками схожих объектов и др.

На стоимость объектов предложений коммерческой недвижимости влияет площадь, местоположение и транспортная доступность. Также следует учитывать тот момент, что предложенные объекты являются объектами капитального строения, а именно кирпичные здания или железобетонные.

Таблица 10. Предложения действительные по состоянию на дату оценки

№ п/п	Тип	Адрес	Стоимость, руб.	Площадь, кв.м.	Цена, руб./кв.м.	Помещение, здание или комплекс	Источник информации
1	офисное	ул.Привокзальная	3 000 000,00	109,0	27 522,94	помещение	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_109_m_1081651752



№ п/п	Тип	Адрес	Стоимость, руб.	Площадь, кв.м.	Цена, руб./кв.м.	Помещение, здание или комплекс	Источник информации
2	офисное	ул.Северный промышленный, д.57	500 000,00	20,0	25 000,00	помещение	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_20_m_817289192
3	офисное	пр.Мира, д.4	2 500 000,00	88,0	28 409,09	помещение	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_88_m_2282686226
4	офисное	ул.30 лет Победы	1 300 000,00	26,3	49 429,66	помещение	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_26.3_m_2221639931
5	офисное	ул.Маяковского	1 200 000,00	25,8	46 511,63	помещение	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_25.8_m_2252933803
6	офисное	ул.30 лет Победы, д.66	400 000,00	20,0	20 000,00	помещение	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_20-100_m_2055088211
7	офисное	ул.Александра Усольцева	8 000 000,00	140,0	57 142,86	помещение	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_140_m_2061825092
8	офисное	тр.Югорский	8 900 000,00	103,4	86 073,50	помещение	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_103.4_m_2221876722
9	офисное	ул.Привокзальная	2 900 000,00	116,6	24 871,36	помещение	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_116.6_m_1837135588
10	офисное	ул.Мелик-Карамова	1 100 000,00	29,3	37 542,66	помещение	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_29.3_m_2029261688
11	офисное	ул.Университетская, д.31	5 100 000,00	51,0	100 000,00	помещение	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_51_m_2172003431
12	офисное	ул.Университетская	4 500 000,00	92,2	48 806,94	помещение	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_92.2_m_2253583793
13	офисное	ул.Быстринская	2 000 000,00	22,5	88 888,89	помещение	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_22.5_m_2093002500
14	офисное	ул.Семена Билецкого	8 500 000,00	121,8	69 786,54	помещение	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_121.8_m_2092957216



№ п/п	Тип	Адрес	Стоимость, руб.	Площадь, кв.м.	Цена, руб./кв.м.	Помещение, здание или комплекс	Источник информации
15	офисное	ул.Маяковского, д.57	800 000,00	27,0	29 629,63	помещение	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_2042472960

Ценовой диапазон стоимостей предложений сделок купли-продажи помещений/зданий коммерческой недвижимости офисного назначения в г.Сургуте с учетом допусков и округлений, составляет от 20 000 руб./кв.м. до 100 000 руб./кв.м. Среднее значение стоимостей предложений сделок купли-продажи помещений/зданий коммерческой недвижимости офисного назначения в г.Сургуте составляет 49 300 руб./кв.м. Следует учесть то, что вышерасположенные предложения по большей части являются имущественными комплексами.

Рынок коммерческой недвижимости офисного назначения в г.Сургуте в настоящий момент не востребован, это связано с пандемией и видно большого из количества имеющихся предложений по состоянию на дату оценки.

Факторами⁴, влияющими на активность рынка недвижимости, являются:

- Экономические факторы: представлены экономическим уровнем развития региона, темпами роста валового национального продукта, кредитно-денежной политикой округа и другими (в нашем городе достаточно градообразующих предприятий, таких как: Газпром, Сургутнефтегаз, Тюменьэнерго, мясокомбинат и другие, что позволяет многим людям иметь постоянный заработок и повышать свою покупательскую способность., банковская сфера, то есть экономические предложения от банков, партнерские программы)
- Политические факторы: ограничения, налагаемые на деятельность рынка недвижимости со стороны политики, проводимой в стране, государственное вмешательство в процесс производства и другое. Например, Администрация округа бдительно следит за тем, чтобы не было «застывших»строек. Также можно сказать, что, скорее всего, Сургут вскоре станет областным центром, затмив своими темпами развития Ханты-Мансийск, а это значит, что приток населения может увеличиться.
- Социально-культурные факторы включают в себя различные аспекты социально-профессиональной структуризации населения, социально-потребительские аспекты и многое другое. Наш город можно смело назвать городом газовиков, банкиров, инженеров и нефтяников, так как именно эти сферы активно процветают на рынке труда Сургута.
- Демографические факторы – факторы, оказывающие влияние на деятельность рынка недвижимости. Они состоят из численности населения, уровня рождаемости и смертности, прироста населения, плотности населения и другого. Приток населения в Сургут происходит с юга Тюменской области и из таких городов, как: Омск, Челябинск, Курган и городов-спутников. Соответственно, чем больше людей приезжают в Сургут, тем больше квартир в нем будет строиться и больше сделок будет совершаться.

Природно-географические факторы – это рельеф, климат, экологические условия, природные ресурсы и другое. В нашем городе — это нефть и газ, после их обнаружения город начал развиваться быстрыми темпами.

3.5. Анализ наиболее эффективного использования

Анализ на наиболее эффективное использование позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости – то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

Варианты наиболее эффективного использования конкретного Объекта оценки определяется взаимодействием ряда факторов:

Потенциал местоположения – местоположение объекта и доступ к нему имеют большое значение при определении его стоимости. Если доступ к объекту затруднен польза от него невелика.

Рыночный спрос – анализ рыночного спроса проводится для того, чтобы определить, насколько планируемый вариант использования объекта «разумно возможен» с учетом характера соотношения на данном рынке спроса и предложения. Подобный анализ используется также с тем, чтобы выявить обоснованный (оправданный) вариант или набор вариантов использования. Он может быть также применен для оценки общего и поэтапного сроков застройки и масштаба проекта в целом.

⁴ <http://www.anfast.ru/informacija/stati/rynok-nedvizhimosti-v-surgute-kak-na-nem-mozhno-zarabotat/>



Правовая обоснованность застройки – необходимо внимательно изучить все публичные/государственные и частные правовые ограничения, связанные с реализацией предлагаемого проекта. Публичные ограничения включают: правила зонирования, законы по охране окружающей среды, требования к планированию, требования на получение разрешений, строительные кодексы. Кроме того, следует проанализировать различные виды налогов, взимаемых на данной территории, и определить, насколько велика вероятность изменений в этой области в ближайшее время.

Ресурсное качество участка – при анализе ресурсного качества объекта определяется, насколько он может быть использован физически и какие существуют физические ограничения на различные варианты использования. Размер, форма, планировка и другие особенности не препятствуют реализации планируемого варианта использования.

Технологическая обоснованность – технологическая обоснованность проекта определяется тем, может ли он быть завершен в пределах установленного срока при условии достижения соответствия между стоимостью и качеством строительства. Если завершение проекта займет слишком много времени, если затраты по нему слишком велики или если он не соответствует даже минимальному стандарту качества, то его принято считать технологически необоснованным. Существует ряд основных ограничений, определяющих обоснованность проекта. Это физические, правовые ограничения, требования обеспечения безопасности, возможность использовать определенные виды материалов, финансовые ресурсы, рабочую силу и менеджмент.

Финансовая обоснованность – определяется тем, способен ли он обеспечить поток денежных средств в достаточном количестве, требуемого качества и продолжительности, что позволит инвесторам возместить вложенный капитал и получить необходимую и ожидаемую ими ставку дохода. При этом во внимание принимаются: время поступления и оттока денежных средств, валовая выручка, затраты, платежи по обслуживанию долга, выручка от продажи и рефинансирование.

Транспортная доступность к объектам оценки оценивается, как хорошая, имеются подъездные пути к объекту, имеются центральные инженерные коммуникации.

С юридической точки зрения и с позиций физической реализуемости именно текущее использование объектов недвижимости является на 100% реализуемым и поэтому именно оно является наиболее вероятным.

Проанализировав взаимодействие перечисленных факторов, оценщики считают вариант использования оцениваемых объектов, как наиболее допустимое, эффективное и законодательно разрешенное.



ГЛАВА 4. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.1. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Расчет рыночной стоимости произведен в рамках сравнительного подхода – методом сравнения продаж.

Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с Объектами, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с подобными объектами допускается использование цен предложения (спроса).

В Стандартах оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности дано определение аналога объекта оценки:

Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Оценщиками была изучена информация в рамках сравнительного подхода. Для выбора аналогов использовалась база данных ООО «Признание» в формате Microsoft Excel и интернет-сайтов. Данная информация отображена в главе 3 настоящего отчета.

Процесс отбора выбора объектов аналогов можно реализовать в несколько последовательных этапов:

1. Обзор доступных Оценщику источников информации для поиска возможных объектов аналогов и обоснование выбора источников информации;
2. Определение критериев выбора возможных объектов аналогов
3. Формирование перечня возможных объектов аналогов с учетом установленных критериев отбора;
4. Проверка каждого из отобранных возможных объектов аналогов на соответствие объекту оценки;
5. Формирование окончательного перечня объектов аналогов для проведения расчетов.

В процессе анализа в Главе 3 настоящего отчета оценщиком были отобраны аналогичные объекты, действительные по состоянию на дату оценки. Оценщик использовал все доступные и найденные источники. Аналогичные объекты выбирались в первую очередь по назначению и местоположению. В связи с тем, что информация ретроспективная, диапазон выбирался с учетом найденном информации действительной по состоянию на дату оценки.

На дату оценки были найдены помещения аналогичных объекту оценки, характеристики которых указаны в таблице. Аналогичные объекты применялись ко всем помещениям объекта оценки.

Таблица 11. Описание объектов-аналогов

Характеристика сравнения	Аналогичный объект №1	Аналогичный объект №2	Аналогичный объект №3
Назначение объекта	нежилое (офисное)	нежилое (офисное)	нежилое (офисное)
Адрес	ХМАО-Югра, г.Сургут, ул.30 лет Победы	ХМАО-Югра, г.Сургут, ул.Маяковского	ХМАО-Югра, г.Сургут, ул.Мелик-Карамова
Цена предложения, руб.	1 300 000,00	1 200 000,00	35 000 000,00
Общая площадь, кв.м.	26,3	25,8	29,3
Цена за 1 кв.м. руб.	49 429,66	46 511,63	1 194 539,25
Право собственности	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи/предложения	предложение	предложение	предложение
Условия рынка (время продажи/ предложения)	окт.21	окт.21	ноя.21
Привлекательность местоположения	хорошая	хорошая	хорошая
Наличие парковки	есть	есть	есть
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая
Ограниченность доступа к объекту	открытая территория	открытая территория	открытая территория



Характеристика сравнения	Аналогичный объект №1	Аналогичный объект №2	Аналогичный объект №3
Подъездные пути	а/бетонные	а/бетонные	а/бетонные
Тип здания/помещения	помещение	помещение	помещение
Состояние отделки	удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное
Источник информации	см.Приложение 2 настоящего отчета	см.Приложение 2 настоящего отчета	см.Приложение 2 настоящего отчета

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- Исследование рынка с целью получения достоверной информации о всех факторах, имеющих отношение к объектам – аналогам.
- Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице.
- Сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их цен продаж или исключения из списка сравниваемых.
- Приведение ряда показателей стоимости сравниваемых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.
- При корректировке цен продаж объектов-аналогов все поправки делаются от объекта-аналога к объекту оценки.

Процентная поправка обуславливает коэффициент, на который умножается цена объекта-аналога для учета отличия рассматриваемой его характеристики от оцениваемого объекта.

В данном разделе используются процентные поправки, которые определяются как процент от цены, полученной на предыдущем этапе корректировки. При этом скорректированная цена объекта-аналога после учета следующей по счету процентной поправки вычисляется по следующей формуле:

$$Ц_{пi} = Ц_{п} * (i - 1) * (1 + П_{пi}), \text{ где:}$$

Ц_п (i-1) – цена объекта аналога до внесения i-й поправки

П_{пi} – величина i-й поправки

Первая поправка, выраженная в процентах, умножается на цену продажи сопоставимого объекта. Вторая процентная поправка, умножается на скорректированную цену, а не на первоначальную цену. Эта последовательность продолжается до тех пор, пока не будут внесены все поправки.

Первые четыре корректировки определяют цену объекта-аналога при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок.

1. Поправка на оцениваемое право: сравнение можно проводить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам.

Так как в нашем случае происходит оценка права собственности, и объекты аналоги имеют такие же права, таким образом, поправка не применяется.

2. Поправка на условия финансирования: стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объекта. Расчет корректировки на условия финансирования зависит от сущности финансовых договоренностей, при этом зачастую корректировки на условия продажи и условия финансирования объединяются.

К наиболее распространенным условиям сделки относят:

- продавец выплачивает пункты, т.е. проценты от кредита, которые заимодавец требует для получения кредита. В этом случае для корректировки из продажной цены отнимают величину пунктов в денежном выражении.
- финансирование сделки с объектами-аналогами самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита. Для корректировки таких условий можно применить дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при банковском проценте. При этом надо принимать во внимание, что покупатель может продать объект до окончания срока кредита, поэтому сроки кредита для целей дисконтирования могут быть уменьшены.

Оплата с рассрочкой – оценивается исходя из ставки рефинансирования ЦБ.

В настоящем отчете выбранные аналоги имеют одинаковые условия оплаты, поэтому дополнительная корректировка не требуется.

3. Поправка на торг: так как в расчетах используются данные о цене предложения аналогов, необходимо сделать скидку на уторговывание,



поскольку цена сделки на рынке зачастую бывает ниже, чем цена предложения продавца.

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
	А. При продаже объектов						
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,91	0,96	0,94	0,95	0,93	0,92
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,92	0,88	0,90	0,87	0,84
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,78	0,91	0,86	0,88	0,85	0,82
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,73	0,90	0,83	0,86	0,82	0,78
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,82	0,95	0,90	0,92	0,89	0,87
	Б. При аренде объектов						
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,91	0,96	0,94	0,95	0,93	0,92
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,87	0,94	0,91	0,93	0,90	0,88

Источник информации: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2608-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2021-goda>

Таким образом, оценщики присваивают среднее значение для активного рынка -6,0%.

4. Поправка на условия рынка (время продажи/предложения): в связи с тем, что соотношение спроса и предложения на рынке нежилой недвижимости изменяется с течением времени, цена предложения в разных промежутках времени также различна.

Поправка на этот фактор не применяется, так как в качестве объектов-аналогов выбраны аналогичные объекты, выставленные на продажу, т.е. приведена стоимость предложений, которых действительна на дату оценки, а не конкретных сделок купли-продажи.

При разговоре с риэлтерскими агентствами было выявлено, что по состоянию на дату оценки предложения продажу действительны без изменений.

5. Поправка на местоположение: Местоположение оказывает решающее влияние, как на величину арендной платы, так и на стоимость объекта недвижимости. Это интегральная характеристика, включающая в себя удаленность от центра, престижность, транспортную доступность, особенности ландшафта и ближайшего окружения (застройки).

Корректировка на местоположение вводится в размере 8,6% ($0,88/0,81=1,086$), так как аналоги расположены в спальных районах высотной застройки, а оцениваемый объект в центре города.

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,82	0,93
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,76	0,86
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,75	0,69	0,81
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,56	0,72
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,67	0,81
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,83	0,93
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,76	0,87
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,75	0,69	0,81
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,56	0,72
Районы крупных автомагистралей города	0,73	0,66	0,80

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2020, офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов,



6. Поправка на ограниченность доступа к объекту: Данная поправка показывает, объект находится на закрытой территории с ограниченным доступом или на территории общего доступа.

В нашем случае корректировка не применяется, все объекты располагаются на закрытой территории и имеют ограниченный доступ.

7. Наличие ограждения: Стоимость объектов производственно-складского назначения зависит от расположения на огороженной территории

В нашем случае данная корректировка не применяется, у всех аналогичных объектов и объекта оценки имеется ограждение.

8. Поправка на транспортную доступность: Основное различие в транспортной доступности сравниваемых объектов связано с близостью железной дороги и железнодорожной станции, либо наличием железнодорожной ветки непосредственно на участке. Доступность альтернативного автомобильного транспорта оказывает существенное влияние на стоимость производственного объекта, поэтому и поправки, введенные в цены аналогов, могут быть достаточно велики. Зависимость, следующая: стоимость 1 кв.м. ниже, если к объекту парковка не относится. В среднем корректировка составляет 2-4%⁵.

Корректировка не применяется, транспортная доступность ко всем объектам-аналогам хорошая.

9. Поправка на общую площадь: учитывается факт того, что при прочих равных условиях цена единицы площади больших площадей ниже, чем у маленьких, необходимо внесение соответствующей поправки.

Площадь оцениваемого объекта отличается от площадей аналогов. Опыт риэлтерских агентств показывает, что в соответствии с принципом спроса и предложения объекты с меньшей площадью обладают повышенным спросом и соответственно стоят дороже, чем объекты большей площади. Корректировка на разницу в площади между объектом оценки и объектами-аналогами была рассчитана по методике, имеющейся на сайте <http://fix-builder.ru/spravochная-informatsiya/raznoe-o-remonte2/99970-korrektirovka-na-nalichie-i-kharakter-zastrojki-12>. Корректировка на площадь рассчитывается с помощью следующей формуле:

$$R = (S_{об.} / S_{ан.})^b, \text{ где:}$$

R – значение корректировки на площадь

S_{об.} – площадь объекта оценки

S_{ан.} – площадь аналога

b – коэффициент торможения

Коэффициент торможения является расчетной величиной. На основании различных интернет-источников^{6,7,8} коэффициент торможения в отношении земельных участков находится в диапазоне 0,01-0,07,

⁵ http://www.areall.ru/custom/analytical_materials/rftSyV6MQMy6RwBs.pdf

⁶ http://www.areall.ru/custom/analytical_materials/KqSni13EfaOm03yN.pdf

⁷ <http://www.uk-aris.com/upload/otchet-ocenschika-281215-03-ot-28-12-201.pdf>

⁸

для объектов капитального строительства 0,01-0,1. На основании информации, имеющейся в Главе 3 настоящего отчета, оценщик сам рассчитал коэффициент торможения, в нашем случае коэффициент торможения равен 0,01299. Расчет коэффициента торможения располагается в Приложении настоящего отчета. Коэффициент торможения рассчитывается по формуле¹⁰:

$$b = \frac{\ln\left(\frac{S_2}{S_1}\right)}{\ln\left(\frac{X_2}{X_1}\right)}, \text{ где}$$

b – коэффициент торможения;

S_1 и S_2 – стоимости первого и второго объектов-аналогов;

X_1 и X_2 – ценообразующие параметры соответствующих аналогов.

Таблица 12. Расчет величины корректировок на площадь

Показатели	Площадь, кв.м.	Корректировка
Объект оценки	44,4	
Аналогичный объект №1	26,3	-0,68%
Аналогичный объект №2	25,8	-0,71%
Аналогичный объект №3	29,3	-0,54%

Корректировка на площадь применяется согласно вышеприведенной таблице.

10. Поправка на назначение: Большое влияние на стоимость нежилой недвижимости оказывает тот факт, как она используется. Так, при прочих равных условиях (местоположение, внутренняя отделка и т.п.) разница в стоимости торговых и офисных помещений составляет в среднем 5-15%, разница в стоимости офисных и производственных и складских помещений может достигать 70%.

Поправка на назначение не подтверждается официальными публикациями это сугубое мнение большинства оценщиков и риэлторов. Однако если не применять данную поправку, то расчет рыночной стоимости будет ошибочным. Разные объекты коммерческой недвижимости приносят разный доход и по-разному используются, и имеют разные требования.

11. Поправка на тип здания/помещения: согласно среднестатистическим данным, отдельно стоящие здания пользуются большим спросом и ценятся выше. К тому же стоимость отдельно стоящих зданий включает в себя стоимость земельных участков, на которых они расположены. При этом следует учитывать, что стоимость даже встроенные помещения, в зависимости от месторасположения в основном здании, также имеют разницу в цене.

В данном отчете корректировка на тип здания/помещения применяется на основе данных Приволжского центра финансового консалтинга и оценки «Справочник оценщика недвижимости (Нижний Новгород 2018, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов).

12. Поправка на материал стен: при использовании аналогов, материал стен, которых не соответствует капитальности оцениваемого объекта, следует применять поправочные коэффициенты.

В нашем случае объект оценки и аналогичные объекты располагаются в капитальных нежилых зданиях.

13. Отделка: Состояние отделки объекта оценки – хорошее. Аналогичные объекты имеют удовлетворительное и хорошее состояние, данную корректировку применяем в размере согласно нижерасположенной таблице. Причем данные поправки абсолютные, поэтому применялись после применения процентных поправок.

Таблица 13. Состояние отделки¹¹

DK_6Nrf3AnGLHGikm4icrQ6wpyGztehSGOWaDK5jk3TfAPFiv74A8RN9wxZjCUfUoyQhmXA,,&data=UINrNmK5WktYejR0eWJFYk1LdmtxaTnyRIFRQVV0QnhuRTVPY1BVQmJjQm15TnVEQ3Vkb1ZjaFpbEwzNW5feWRoc1gxUy1LVEdTMUgwbEJuMVpVtZNidWNHT2h5NDVwZE1kUhdNbHIEamVWWVhQUtNmZzVdUeTcXMFcxQUdibF9nYU1KRhpJdnIOUFD4eEnH2VB6WDDPSjZJeUNfdjk5bw,,&sign=193b05f966fbf33129d4b420b2c13b98&keyno=0&b64e=2&ref=orjY4mGPRjk5boDnW0uvlrrd71vZw9kpjly_ySFdX80,&l10n=ru&cts=1529305303291&mc=5.652613534297842&hdtime=201921

⁹ <https://ocenshiki-i-eksperty.ru/knowledge-base/view/materials/893>

¹⁰ http://www.areall.ru/custom/analytical_materials/rftSyV6MQMy6RwBs.pdf

¹¹ http://brekom.ru/glossary/condition_premises.html



Состояние отделки	Характеристика
Не завершённое строительством	Для эксплуатации помещения требуется завершение строительно-монтажных работ.
Аварийное (требуется кап. ремонт)	Помещение не пригодно к использованию. Необходимо принятие неотложных мер по его капитальному ремонту. Требуется замена инженерных коммуникаций, полное восстановление отделки и ремонт или замена конструкций здания.
Под отделку (новое помещение)	Для эксплуатации помещения требуется полный комплекс отделочных работ.
Неудовлетворительное (требует ремонта)	Помещение в текущем состоянии не пригодно или частично пригодно к использованию. Отделка имеет дефекты, устранимые с помощью значительного ремонта. Конструкции здания не требуют восстановления. Требуется ремонт заполнения оконных и дверных проемов с их частичной заменой.
Требуется косметический ремонт	Помещение пригодно к использованию. Отделка имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта. Имеются повреждения покрытий полов, стен и потолка.
Не требует ремонта	Помещение пригодно к использованию без проведения каких-либо работ.
Улучшенная отделка	Помещение пригодно к использованию. Отделка не имеет повреждений, либо повреждения незначительные. Отделочные материалы и оборудование применены частично импортные или отечественные.
Высококачественная отделка	Помещение пригодно к использованию, не имеет дефектов и оснащено типовым электротехническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием в рабочем состоянии. Ремонт выполнен по отечественной технологии с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов и частично импортного оборудования.
Евроремонт	Помещение пригодно к использованию. Ремонт выполнен с использованием высококачественных отделочных материалов. Оборудование импортное, высококачественное. Имеется принудительная система вентиляции и регулируемая отопительная система.

Корректировка на состояние отделки применяется, так как объект оценки и аналогичные объекты имеют разное состояние отделки.

По остальным характеристикам объекты схожи, поэтому корректировки не проводились.

Таблица 14. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Наименование поправки	Объект оценки	Аналогичный объект №1	Аналогичный объект №2	Аналогичный объект №3
Адрес	ХМАО-Югра, г.Сургут, ул.Магистральная, д.32	ХМАО-Югра, г.Сургут, ул.30 лет Победы	ХМАО-Югра, г.Сургут, ул.Маяковского	ХМАО-Югра, г.Сургут, ул.Мелик-Карамова
Цена предложения, руб.	определяется	1 300 000,00	1 200 000,00	1 100 000,00
Общая площадь, кв.м.	44,4	26,3	25,8	29,3
Цена предложения за кв.м., руб.	определяется	49 429,66	46 511,63	37 542,66
Общие процентные поправки к единице сравнения				
Оцениваемое право	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб./кв.м.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	определяется	49 429,66	46 511,63	37 542,66
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб./кв.м.		0,00	0,00	0,00



Наименование поправки	Объект оценки	Аналогичный объект №1	Аналогичный объект №2	Аналогичный объект №3
Скорректированная цена, руб./кв.м.	определяется	49 429,66	46 511,63	37 542,66
Скидка на торг		предложение	предложение	предложение
Корректировка		-6,00%	-6,00%	-6,00%
Величина корректировки, руб./кв.м.		-2 965,78	-2 790,70	-2 252,56
Скорректированная цена, руб./кв.м.	определяется	46 463,88	43 720,93	35 290,10
Условия рынка (время продажи/предложения)	ноя.21	окт.21	окт.21	ноя.21
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб./кв.м.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	определяется	46 463,88	43 720,93	35 290,10
Местоположение	ХМАО-Югра, г.Сургут, ул.Магистральная, д.32	ХМАО-Югра, г.Сургут, ул.30 лет Победы	ХМАО-Югра, г.Сургут, ул.Маяковского	ХМАО-Югра, г.Сургут, ул.Мелик-Карамова
Корректировка		8,60%	8,60%	8,60%
Величина корректировки, руб./кв.м.		3 995,89	3 760,00	3 034,95
Скорректированная цена, руб./кв.м.	определяется	50 459,77	47 480,93	38 325,05
Ограниченность доступа к объекту	открытая территория	открытая территория	открытая территория	открытая территория
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб./кв.м.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	определяется	50 459,77	47 480,93	38 325,05
Наличие парковки	есть	есть	есть	есть
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб./кв.м.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	определяется	50 459,77	47 480,93	38 325,05
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб./кв.м.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	определяется	50 459,77	47 480,93	38 325,05
Наличие ограждения	есть	есть	есть	есть
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%



расходов.

Определение стоимости помещения методом прямой капитализации

Метод прямой капитализации применяется, когда имеется достаточное количество данных для оценки дохода, который, в свою очередь, является стабильным или хотя бы предсказуемым; если известно, что в обозримом будущем доходы от объекта останутся на уровне, близким к нынешним. Это касается объектов с арендной платой, четко определенной на длительный период времени.

При этом арендатор несет расходы по содержанию арендованного имущества. Расчет ежемесячной арендной платы производился сравнительным подходом использованием информации о ценах предложений от сдачи в аренду подобных зданий.

Определение величины арендной платы

Для определения наиболее вероятного рыночного уровня арендной платы были проанализированы цены предложений арендных ставок для подобных объектов недвижимости в городе Сургуте.

Процесс отбора выбора объектов аналогов можно реализовать в несколько последовательных этапов

1. Обзор доступных Оценщику источников информации для поиска возможных объектов аналогов и обоснование выбора источников информации;
2. Определение критериев выбора возможных объектов аналогов
3. Формирование перечня возможных объектов аналогов с учетом установленных критериев отбора;
4. Проверка каждого из отобранных возможных объектов аналогов на соответствие объекту оценки;
5. Формирование окончательного перечня объектов аналогов для проведения расчетов.

В процессе анализа в Главе 3 настоящего отчета оценщиком были отобраны аналогичные объекты, действительные по состоянию на дату оценки. Оценщик использовал все доступные и найденные источники. Аналогичные объекты выбирались в первую очередь по назначению и местоположению. В связи с тем, что информация ретроспективная, диапазон выбирался с учетом найденном информации действительной по состоянию на дату оценки.

На дату оценки были найдены помещения аналогичных объекту оценки, характеристики которых указаны в таблице. Аналогичные объекты применялись ко всем помещениям объекта оценки. Данная информация имеется в главе 3 настоящего отчета.

Данные об отобранных для сравнения объектах-аналогах показаны в нижеприведенной таблице.

Таблица 15. Аналогичные объекты

Характеристика сравнения	Аналогичный объект №1	Аналогичный объект №2	Аналогичный объект №3
Назначение объекта	нежилое (офисное)	нежилое (офисное)	нежилое (офисное)
Адрес	ХМАО-Югра, г.Сургут, ул.30 лет Победы, д.44Б	ХМАО-Югра, г.Сургут, ул.30 лет Победы, д.44Б	ХМАО-Югра, г.Сургут, ул.Дзержинского
Цена предложения, руб.	116 160,00	61 275,00	55 000,00
Общая площадь, кв.м.	145,2	70,2	72,3
Цена, руб./кв.м./мес.	800,00	872,86	760,72
Оцениваемое право	право аренды	право аренды	право аренды
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи/предложения	предложение	предложение	предложение
Условия рынка (время продажи/ предложения)	ноя.21	ноя.21	ноя.21
Привлекательность местоположения	хорошая	хорошая	хорошая
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая
Тип здания/помещения	здание	здание	здание
Подъездные пути	а/бетонные	а/бетонные	а/бетонные
Состояние отделки	хорошее	хорошее	хорошее
Источник информации	см.Приложение 2 настоящего отчета	см.Приложение 2 настоящего отчета	см.Приложение 2 настоящего отчета



Процентная поправка обуславливает коэффициент, на который умножается цена объекта-аналога для учета отличия рассматриваемой его характеристики от оцениваемого объекта.

В данном разделе используются процентные поправки, которые определяются как процент от цены, полученной на предыдущем этапе корректировки. При этом скорректированная цена объекта-аналога после учета следующей по счету процентной поправки вычисляется по следующей формуле:

$$Ц_{pi} = Ц_{п-1} * (1 - 1) * (1 + П_{pi}), \text{ где:}$$

Ц_{п-1} – цена объекта аналога до внесения i-й поправки;

П_{pi} – величина i-й поправки.

Первая поправка, выраженная в процентах, умножается на цену продажи сопоставимого объекта. Вторая процентная поправка, умножается на скорректированную цену, а не на первоначальную цену. Эта последовательность продолжается до тех пор, пока не будут внесены все поправки.

Первые четыре корректировки определяют цену объекта-аналога при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок.

1. Поправка на оцениваемое право: сравнение можно проводить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам.

Так как в нашем случае происходит оценка права аренды, и объекты аналоги имеют такие же права, таким образом, поправка не применяется.

2. Поправка на условия финансирования: стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объекта. Расчет корректировки на условия финансирования зависит от сущности финансовых договоренностей, при этом зачастую корректировки на условия продажи и условия финансирования объединяются.

В настоящем отчете выбранные аналоги имеют одинаковые условия оплаты, поэтому дополнительная корректировка не требуется.

3. Поправка на торг: так как в расчетах используются данные о цене предложения аналогов, необходимо сделать скидку на уторговывание, поскольку цена сделки на рынке зачастую бывает ниже, чем цена предложения продавца.

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
	А. При продаже объектов						
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,91	0,96	0,94	0,95	0,93	0,92
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,92	0,88	0,90	0,87	0,84
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,78	0,91	0,86	0,88	0,85	0,82
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,73	0,90	0,83	0,86	0,82	0,78
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,82	0,95	0,90	0,92	0,89	0,87
	Б. При аренде объектов						
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,91	0,96	0,94	0,95	0,93	0,92
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,87	0,94	0,91	0,93	0,90	0,88

Источник информации: <https://statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2608-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2021-goda>

Таким образом, оценщики присваивают среднее значение для активного рынка -6,0%.

4. Поправка на условия рынка (время продажи/предложения): в связи с тем, что соотношение спроса и предложения на рынке нежилой недвижимости изменяется с течением времени, цена предложения в разных промежутках времени также различна.

Поправка на этот фактор применяется, так как в качестве объектов-аналогов выбраны земельные участки, выставленные на продажу, т.е. приведена стоимость предложений, которых действительна на дату оценки, а не конкретных сделок купли-продажи.

При разговоре с риэлтерскими агентствами было выявлено, что по состоянию на дату оценки



предложения продажу действительны без изменений.

5. Местоположение: Местоположение оказывает решающее влияние, как на величину арендной платы, так и на стоимость объекта недвижимости. Это интегральная характеристика, включающая в себя удаленность от центра, престижность, транспортную доступность, особенности ландшафта и ближайшего окружения (застройки).

Корректировка на местоположение вводится в размере 8,6% ($0,88/0,81=1,086$), так как аналоги расположены в спальнях районах высотной застройки, а оцениваемый объект в центре города.

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,82	0,93
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,76	0,86
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,75	0,69	0,81
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,56	0,72
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,67	0,81
Удельная аренда			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,83	0,93
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,76	0,87
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,75	0,69	0,81
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,56	0,72
Районы крупных автомагистралей города	0,73	0,66	0,80

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2020, офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (под редакцией Лейфера Л.А.) таб. 55, стр. 149.

6. Поправка на ограниченность доступа к объекту: Данная поправка показывает, объект находится на закрытой территории с ограниченным доступом или на территории общего доступа.

В нашем случае корректировка не применяется, все объекты располагаются на открытой территории и имеют свободный доступ.

7. Наличие ограждения: Стоимость объектов производственно-складского назначения зависит от расположения на огороженной территории

В нашем случае данная корректировка не применяется, у всех аналогичных объектов и объекта оценки имеется ограждение.

8. Поправка на транспортную доступность: Основное различие в транспортной доступности сравниваемых объектов связано с близостью железной дороги и железнодорожной станции, либо наличием железнодорожной ветки непосредственно на участке. Доступность альтернативного автомобильного транспорта оказывает существенное влияние на стоимость производственного объекта, поэтому и поправки, введенные в цены аналогов, могут быть достаточно велики. В среднем корректировка составляет 2-5%.

Корректировка не применяется, транспортная доступность ко всем объектам-аналогам хорошая.

9. Поправка на общую площадь: учитывается факт того, что при прочих равных условиях цена единицы площади больших площадей ниже, чем у маленьких, необходимо внесение соответствующей поправки.

Площадь оцениваемого объекта отличается от площадей аналогов. Опыт риэлтерских агентств показывает, что в соответствии с принципом спроса и предложения объекты с меньшей площадью обладают повышенным спросом и соответственно стоят дороже, чем объекты большей площади.

Площадь оцениваемого объекта отличается от площадей аналогов. Опыт риэлтерских агентств показывает, что в соответствии с принципом спроса и предложения объекты с меньшей площадью обладают повышенным спросом и соответственно стоят дороже, чем объекты большей площади. Корректировка на разницу в площади между объектом оценки и объектами-аналогами была рассчитана по методике, имеющейся на сайте <http://fix-builder.ru/spravochnaya-informatsiya/raznoe-o-remonte2/99970-korrektirovka-na-nalichie-i-kharakter-zastrojki-12>. Корректировка на площадь рассчитывается с помощью следующей формуле:



$$R = (S_{об.} / S_{ан.})^b, \text{ где:}$$

R – значение корректировки на площадь

$S_{об.}$ – площадь объекта оценки

$S_{ан.}$ – площадь аналога

b – коэффициент торможения

Коэффициент торможения является расчетной величиной. На основании различных интернет-источников^{12,13,14,15} коэффициент торможения в отношении земельных участков находится в диапазоне 0,01-0,07, для объектов капитального строительства 0,01-0,1. На основании информации, имеющейся в Главе 3 настоящего отчета, оценщики сами рассчитали коэффициент торможения, в нашем случае коэффициент торможения равен 0,01198. Расчет коэффициента торможения располагается в Приложении к настоящему отчету.

Таблица 16. Расчет величины корректировок на площадь

Показатели	Площадь, кв.м.	Корректировка
Объект оценки	44,4	
Аналогичный объект №1	145,2	1,41%
Аналогичный объект №2	70,2	0,55%
Аналогичный объект №3	72,3	0,58%

Корректировка на площадь применяется согласно вышеприведенной таблице.

10. Поправка на назначение: Большое влияние на стоимость нежилой недвижимости оказывает тот факт, как она используется. Так, при прочих равных условиях (местоположение, внутренняя отделка и т.п.) разница в стоимости торговых и офисных помещений составляет в среднем 5-15%, разница в стоимости офисных и производственных и складских помещений – 15-20%.

Поправка на назначение не подтверждается официальными публикациями это сугубое мнение большинства оценщиков и риэлторов. Однако если не применять данную поправку, то расчет рыночной стоимости будет ошибочным. Разные объекты коммерческой недвижимости приносят разный доход и по-разному используются, и имеют разные требования.

¹² http://www.areall.ru/custom/analytical_materials/KqSni13EfaOm03yN.pdf

¹³ <http://www.uk-aris.com/upload/otchet-ocenschika-281215-03-ot-28-12-201.pdf>

¹⁴

[¹⁵ <https://ocenschiki-i-eksperty.ru/knowledge-base/view/materials/893>](https://yandex.ru/click/jsredir?bu=39nk&from=yandex.ru%3Bsearch%2F%3Bweb%3B%3B&text=&etext=1821.mrawWTE_Oqcs2ml81qxCAKOKa6j2AAzd7mS7riSjAWPVLyNVVaO6dmdDNGhrse4YHMuiwfiYc1tAs-UACswPFSs1V0UniwXyW2IfR6cifU4-KTYrje-2_ooZkMGr8tOfymDK_sXw0cXAOHP-NB0G0rh2pPJWBDG_SjC9JKAfiEFK14JIVxnFdwb-gUt8NIYCqeGoD2Sep99VrMGTCZPjsBWYfueSiWpVfMtemeRR9IJ9us7f2H37bX3KxoVnJNPj5bLcTOsXZr7bSkOrUKvC6bnAnK3eFURniiQbEC2tzvhqTUAavquZL8Hkl4QJl5dFxFKADZidTtHpo9SC1x8oUwPBU4rP4W3825DNQMeyXIIU.8ae8c0a9b914222a85abf500de4cd28ea24e093b&uuiid=&state=PEtFfuTeVD5kpHnK9lio9T6U0-imFY5IshtiYWJN7W-V64A9Yd8Kvy6D--ZSidWWMUwFopTJKniqqdqrXu7Ccy5ililhiLL28g5r7cXdfBfj7Q4HRFS0veeqsq9_JC6J&&cst=AiuY0DBWfJ5fN_r-AEszk50C-WS-F14AYizwQTfaYAyP1PKlci7WkWRuvsE09E_8pVqvNNkoagDGdX_QCML8Iz8SdUBK0V7NAq5h7Nj5yZz62e_6Jvmbog3nX6FB18nAskDkc_1z7j9qN_egUb7Nz2DVE5Kt0HwpANsdiabKabHWc8ulrea7a25yPaDfZS_y3ovZKtwFex31W4B37YDUnsKWkP_hkYB4q2GJYB-OzcRg0J7c0iShnipjilpm4EDtMwF2CKjBjIN9zPepZ2HpZKPMjox2wLQz6G4idjy94hGI60E7pWIMpj-zdq2kNkOUKJDNjFNGnDKb9aWdmFEq64BdljTFZVEYXCWosXi7UGGofziwPRILOJ4UeonbHS6JHAszw8WUuTlpCjyVIQtUKff1-6JmJRKijcUbe2GOD5LVB6BL_tmguNc8fzORD0zC3Z_M7f4h-Nx5GXwe8vEuB1s8Xd8Xd-bobCcyZrKel4SlaXECm8sNTmy2VC2jI GUIDCwsFIY_ns-NTWuWL-leSiiRjbQcA2GxxjQq0hVKEdui4QbiTo41r47X4R47Kd5wEx5yvwJmJWPsr_9N5GyNdePJVN6NXkYzcpGVYU_OvYmxfooF1EHxTqVxKVqeWPzZGz_ex-2MtJkgsa0J7iinFF9RX69Sb6cgSUyVkB1R7M_m1SRf_l40QsTBKP3G5b3Eh6plykus4hwwi6g0PE_5IPbvZ056bHQ6W4cvSXGpuDMPM5o9KtSfMQebxNMTNsP5-X5OaNA9xchUWbgVzK82Jnzta2ZnGT2trl3_wp1aZ-GPm6_6MgSYN6OZkMa_ukotfYIXqhXvJgS993TAOic0ISRDLmQs91jabZbTKyidSPFHgjLfFoNN1AI0EA6kz0uwhveSshifld8woGst7iOpS1U34ogZZyOafItgBsMDJ3Sut-cqRnwCbt7TQeTpf2F-Gu_gfOLJIOApPnp-COUvBfbFWbx7LtyDniGEhLxG7-DK_6NRF3AnGLHGikm4icrQ6wpyGztehSG0WaDK5jk3TfAPFiv74A8RN9wxZjCUfUoyQhmXA,,&data=UINrNmK5WktYejR0eWJFYk1LdmtxaTnyRlFRQVVOQnhuRTVPY1BVQmJjQm15TnVEQ3Vkb1ZJaFpjbEwzNW5feWRoc1gxUy1LVEdTmUgwbEJuMVpVTzNidWNHT2h5NDVwZE1kUHDNbHIEamVWVWhQUTNmZzVDUEtXMFcxQUdibF9nYU1KRHpjdnIOUfd4eEnH3VB6WDDPSjJeUnfdjk5bw,,&sign=193b05f966fbf33129d4b420b2c13b98&keyno=0&b64e=2&ref=orjY4mGPRjk5boDnW0uUvlrrd71vZw9kpjly_ySFdX80,&l1On=ru&cts=1529305303291&mc=5.652613534297842&hdtime=201921</p>
</div>
<div data-bbox=)



11. Поправка на тип здания/помещения: согласно среднестатистическим данным, отдельно стоящие здания пользуются большим спросом и ценятся выше. К тому же стоимость отдельно стоящих зданий включает в себя стоимость земельных участков, на которых они расположены. При этом следует учитывать, что стоимость даже встроенные помещения, в зависимости от месторасположения в основном здании, также имеют разницу в цене.

В данном отчете корректировка на тип здания/помещения применяется на основе данных Приволжского центра финансового консалтинга и оценки «Справочник оценщика недвижимости» (Нижний Новгород 2018, *Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов*) и составляет 0%.

12. Поправка на материал стен: при использовании аналогов, материал стен, которых не соответствует капитальности оцениваемого объекта, следует применять поправочные коэффициенты.

Корректировка на материал стен не применяется, все аналогичные объекты находятся в капитальных строениях.

13. Отделка: Состояние отделки объекта оценки определяется как хорошее. Аналогичные объекты имеют отделку хорошую, данную корректировку применяем в размере согласно нижерасположенной таблице.

Таблица 17. Состояние отделки¹⁶

Состояние отделки	Характеристика
Не завершённое строительством	Для эксплуатации помещения требуется завершение строительно-монтажных работ.
Аварийное (требуется кап. ремонт)	Помещение не пригодно к использованию. Необходимо принятие неотложных мер по его капитальному ремонту. Требуется замена инженерных коммуникаций, полное восстановление отделки и ремонт или замена конструкций здания.
Под отделку (новое помещение)	Для эксплуатации помещения требуется полный комплекс отделочных работ.
Неудовлетворительное (требует ремонта)	Помещение в текущем состоянии не пригодно или частично пригодно к использованию. Отделка имеет дефекты, устранимые с помощью значительного ремонта. Конструкции здания не требуют восстановления. Требуется ремонт заполнения оконных и дверных проемов с их частичной заменой.
Требуется косметический ремонт	Помещение пригодно к использованию. Отделка имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта. Имеются повреждения покрытий полов, стен и потолка.
Не требует ремонта	Помещение пригодно к использованию без проведения каких-либо работ.
Улучшенная отделка	Помещение пригодно к использованию. Отделка не имеет повреждений, либо повреждения незначительные. Отделочные материалы и оборудование применены частично импортные или отечественные.
Высококачественная отделка	Помещение пригодно к использованию, не имеет дефектов и оснащено типовым электротехническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием в рабочем состоянии. Ремонт выполнен по отечественной технологии с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов и частично импортного оборудования.
Евроремонт	Помещение пригодно к использованию. Ремонт выполнен с использованием высококачественных отделочных материалов. Оборудование импортное, высококачественное. Имеется принудительная система вентиляции и регулируемая отопительная система.

Корректировка на состояние отделки не применяется, так как объект оценки и аналогичные объекты имеют одинаковое состояние отделки.

По остальным характеристикам Объекты сравнения схожи, поэтому корректировки не проводились.

Таблица 18. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Наименование поправки	Объект оценки	Аналогичный объект №1	Аналогичный объект №2	Аналогичный объект №3
Адрес	ХМАО-Югра, г.Сургут, ул.Магистральная, д.32	ХМАО-Югра, г.Сургут, ул.30 лет Победы, д.44Б	ХМАО-Югра, г.Сургут, ул.30 лет Победы, д.44Б	ХМАО-Югра, г.Сургут, ул.Дезряжского
Цена предложения, руб.	Определяется	116 160,00	61 275,00	55 000,00

¹⁶ http://brekom.ru/glossary/condition_premises.html



Наименование поправки	Объект оценки	Аналогичный объект №1	Аналогичный объект №2	Аналогичный объект №3
Общая площадь, кв.м.	44,4	145,2	70,2	72,3
Цена предложения, руб./кв.м./мес.	Определяется	800,00	872,86	760,72
Общие процентные поправки к единице сравнения				
Оцениваемое право	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб./кв.м./мес.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м./мес.	определяется	800,00	872,86	760,72
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб./кв.м./мес.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м./мес.	определяется	800,00	872,86	760,72
Скидка на торг		предложение	предложение	предложение
Корректировка		-6,00%	-6,00%	-6,00%
Величина корректировки, руб./кв.м./мес.		-48,00	-52,37	-45,64
Скорректированная цена, руб./кв.м./мес.	определяется	752,00	820,49	715,08
Условия рынка (время продажи/предложения)	ноя.21	ноя.21	ноя.21	ноя.21
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб./кв.м./мес.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м./мес.	определяется	752,00	820,49	715,08
Местоположение	ХМАО-Югра, г.Сургут, ул.Магистральная, д.32	ХМАО-Югра, г.Сургут, ул.30 лет Победы, д.44Б	ХМАО-Югра, г.Сургут, ул.30 лет Победы, д.44Б	ХМАО-Югра, г.Сургут, ул.Дезржинского
Корректировка		8,60%	8,60%	8,60%
Величина корректировки, руб./кв.м./мес.		64,67	70,56	61,50
Скорректированная цена, руб./кв.м./мес.	определяется	816,67	891,05	776,58
Ограниченность доступа к объекту	открытая территория	открытая территория	открытая территория	открытая территория
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб./кв.м./мес.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м./мес.	определяется	816,67	891,05	776,58



Наименование поправки	Объект оценки	Аналогичный объект №1	Аналогичный объект №2	Аналогичный объект №3
Наличие ограждения	есть	есть	есть	есть
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб./кв.м./мес.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м./мес.	определяется	816,67	891,05	776,58
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб./кв.м./мес.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м./мес.	определяется	816,67	891,05	776,58
Общая площадь, кв.м.	44,4	145,2	70,2	72,3
Корректировка		1,41%	0,55%	0,58%
Величина корректировки, руб./кв.м./мес.		11,52	4,90	4,50
Скорректированная цена, руб./кв.м./мес.	определяется	828,19	895,95	781,08
Назначение	нежилое (фактически - салон красоты)	нежилое (офисное)	нежилое (офисное)	нежилое (офисное)
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб./кв.м./мес.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м./мес.	определяется	828,19	895,95	781,08
Тип здания/помещения	помещение	здание	здание	здание
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб./кв.м./мес.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м./мес.	определяется	828,19	895,95	781,08
Материал стен	капитальные	капитальные	капитальные	капитальные
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб./кв.м./мес.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м./мес.	определяется	828,19	895,95	781,08
Состояние отделки	отличное	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка		15,00%	15,00%	15,00%
Величина корректировки, руб./кв.м./мес.		124,23	134,39	117,16
Скорректированная цена, руб./кв.м./мес.	определяется	952,42	1 030,34	898,24



Наименование поправки	Объект оценки	Аналогичный объект №1	Аналогичный объект №2	Аналогичный объект №3
Среднеарифметическое значение стоимости, руб./кв.м./мес.	960,33			

Исходя из вышесказанного, для дальнейших расчетов цена арендной ставки объекта оценки, при условии оплаты арендодателем коммунальных платежей принимается в размере, определенном в вышерасположенной таблице.

Определение поправок на потери при сборе арендной платы и возможную недозагрузку площадей

На основании анализа рыночных данных, сданных в аренду площадей, обычной является практика близкая к полной загрузке площадей. Однако, сдаваемые помещения, как правило, имеют еще и вспомогательные помещения (туалет, хозяйственные помещения, коридор), которые не могут быть сданы в аренду. К тому же бывают случаи неуплаты или длительной задержки платежей.

Принимая во внимание имеющуюся информацию, Оценщик предпочел заложить риск недозагрузки и неполучения арендной платы в размере 13,3% (Процент недозагрузки определен на основании «Справочника оценщика недвижимости», Нижний Новгород 2018, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов).

Определение потенциального валового дохода

Расчет потенциального валового дохода (ПВД) осуществляем по формуле:

$$\text{ПВД} = \text{Ц}_р * \text{К} * \text{S}, \text{ где:}$$

$\text{Ц}_р$ – рыночная ставка арендной платы в месяц за 1 кв.м.;

К – количество месяцев в году;

S – площадь объекта.

Таблица 19. Расчет потенциального валового дохода

Наименование объекта оценки	S, кв.м.	Ц, руб./кв.м	К	ПВД, руб.
Встроенное нежилое помещение	37,3	960,33	12,00	429 843,71

При расчете ПВД следует учитывать арендопригодную¹⁷ площадь.

Коридорный коэффициент учитывается арендодателем доходной недвижимости при расчете арендной платы, поскольку некоторые помещения доходного здания, блока или этажа здания не используются для сдачи в аренду, хотя выполняют важные и обязательные функции при эксплуатации и обслуживании здания. Обычно, это помещения общего пользования (коридоры, площади лестничных клеток, санузлы, вестибюли, тамбуры и пр.), вспомогательные помещения (венткамеры, помещения обслуживания лифтов, котельные, технические этажи и др.), а также помещения управления и обслуживания здания (комнаты обслуживающего персонала здания и хранения инвентаря и др.).

Коэффициент рассчитывается как отношение общей площади доходной недвижимости к арендопригодной площади:

$$\text{К корид.} = \text{S общ.} / \text{S арендопригодн.}$$

Арендопригодная площадь определяется разницей между общей и вспомогательной площадями доходной недвижимости:

$$\text{S арендопригодн.} = \text{S общ.} - \text{S вспомог.}$$

Значение Коридорного коэффициента различно в зависимости от стандартов постройки и типов доходной недвижимости. Например, согласно данным Ассоциации владельцев и управляющих зданиями (международной общественной организации, регламентирующей отраслевые стандарты рынка коммерческой недвижимости BOMA (Building Owners and Managers)), коридорный коэффициент составляет:

¹⁷ <https://statirelt.ru/component/content/article/57-otsenka/stati-po-teme-otsenki-nedvizhimosti/666-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigojnoj-ploshchadi?Itemid=101>



для качественных зданий и помещений Класса А и Класса В до 20%, для офисов Класса А - 12 – 18%, Класса В - до 20%, для складской недвижимости этот коэффициент может быть большим, чем в офисной.

Для расчета рыночной стоимости зданий по уровню доходов от сдачи в аренду может быть полезен Коэффициент арендопригодной площади (К арендопригодн.). Это величина, обратная Коридорному коэффициенту:

$$K \text{ арендопригодн.} = S \text{ арендопригодн.} / S \text{ общ.} = 1 / K \text{ корид.}$$

Анализируя технические паспорта зданий и встроенных помещений различного назначения и различных стандартов постройки, специалисты StatRielt выявили наиболее типичные значения Коридорных коэффициентов и Коэффициентов арендопригодной площади. Пределы значений зависят от общей площади объектов и стандартов (проектов) постройки. Обнаруживается зависимость: чем больше общая площадь объекта доходной недвижимости и чем современнее проект здания, тем меньше доля вспомогательных помещений в общей площади объекта, следовательно, Коэффициент арендопригодной площади выше, а Коридорный коэффициент ниже.

Таблица 20. Коэффициенты арендопригодной площади

№	Назначение и классы качества доходных зданий и помещений	Коридорный коэффициент		Коэффициент арендопригодной площади	
		Нижняя и верхняя границы	Среднее значение	Нижняя и верхняя границы	Среднее значение
1.	Здания, построенные до 1992 года				
1.1.	Здания и встроенные помещения розничной торговли	1,04 - 1,19	1,12	0,84 – 0,96	0,90
1.2.	Административные и др. общественные здания и встроенные помещения	1,10 - 1,30	1,20	0,77 – 0,91	0,84
1.3.	Складские здания и блоки	1,02 - 1,14	1,08	0,88 – 0,98	0,93
1.4.	Производственные здания и блоки	1,02 - 1,19	1,10	0,84 – 0,98	0,91
2.	Здания, построенные после 1991 года				
2.1.	Здания и встроенные помещения торгово-развлекательного назначения	1,16 - 1,20	1,18	0,83 - 0,87	0,85
2.2.	Офисные (административные) здания и встроенные помещения	1,12 - 1,20	1,16	0,83 - 0,89	0,86
3.3.	Складские здания и блоки	1,02 - 1,09	1,05	0,92 - 0,98	0,95
4.4.	Производственные здания и блоки	1,02 - 1,16	1,09	0,86 - 0,98	0,92

Анализ расходов

Операционные расходы (расходы на эксплуатацию) – это постоянные, ежегодные расходы, позволяющие объекту недвижимости функционировать на должном уровне.

Калькуляция эксплуатационных расходов.

Эксплуатационные расходы – это периодические затраты, необходимые для поддержания функциональной пригодности объекта, обеспечивающие получение валового дохода.

В нашем случае Операционные расходы составляют 15,3% (справочник оценщика недвижимости, Нижний Новгород 2018, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов), рассчитываются от потенциального валового дохода.

К расходам отнесены: среднегодовые затраты на текущий ремонт, затраты на уборку, охрану объекта, на управлении и заключение договоров аренды, на оплату обслуживающего персонала, вывоз мусора, на содержание территории и автостоянки, налог на имущество, плата за землю, страхование, расходы на замещение. Коммунальные платежи входят в состав операционных расходов и потенциального валового дохода.

В результате телефонного разговора 31.05.2019г. с специалистом по недвижимому имуществу АН «Этажи по телефону: +7-932-428-65-94 (Марина), была уточнена информация по найденным



аналогичным объектам. АН «Этажи» было выбрано по причине того, что оно является лидирующим на рынке города Сургута и присутствует в многих городах России, у данного агентства имеется своя база данных и аналитический отдел. Было установлено, что в стоимость аренды аналогичных объектов включены коммунальные платежи, уборка помещений, вывоз мусора, НДС (20%).

Таблица 21. Расчет действительного валового дохода

Наименование объекта	Потенциальный валовой доход, руб.	Процент недозагрузки	Действительный валовый доход, руб.
Встроенное нежилое помещение	429 843,71	13,3%	372 674,50

Таблица 22. Расчет чистого операционного дохода

Наименование объекта	Потенциальный валовой доход, руб.	Действительный валовый доход, руб.	Операционные расходы	Чистый операционный доход, руб.
Встроенное нежилое помещение	429 843,71	372 674,50	15,3%	306 908,41

Расчет ставки капитализации

Используются различные методы для расчета ставки капитализации. Так, применяются метод сравнения продаж; метод расчета с применением коэффициента действительного валового дохода; техника инвестиционной группы; метод Эллвуда (модифицированный метод техники инвестиционной группы); метод расчета с применением коэффициента покрытия долга; метод связанных инвестиций – земли и здания; метод кумулятивного построения. Рассчитанные таким образом ставки дисконта анализируются и выводится наиболее достоверная ставка дисконтирования.

Использование техники инвестиционной группы; метода Эллвуда (модифицированный метод техники инвестиционной группы); метода расчета с применением коэффициента покрытия долга при расчете ставки капитализации для оцениваемого комплекса ставится под сомнение, так как они применяются в случаях, когда используется для развития недвижимости заемный капитал. Развитие оцениваемого комплекса предполагается без использования заемного капитала. Использование метода сравнения в российских условиях не представляется возможным в результате неполной и недостаточно достоверной информации о сделках на рынке недвижимости, существованием двойных цен, что в полной мере объясняется несовершенством налоговой системы. Метод связанных инвестиций – земли и здания также не может быть использован, так как в данном случае нами не производится оценка земли.

В рамках данного отчета, расчет ставки капитализации определен на основе «Справочника оценщика недвижимости» Нижний Новгород 2014 (метод капитализации) и данных интернет-источника¹⁸.

$$\alpha = (1 / GRM) * (\delta - \beta), \text{ где:}$$

α – текущая отдача;

GRM – валовый рентный мультипликатор;

δ – загрузка;

β – операционные расходы в процентах.

В нашем случае коэффициент недозагрузки можно взять на основании справочника оценщика недвижимости, Нижний Новгород 2018.

Валовой рентный мультипликатор (ВРМ) – показатель, отражающий соотношение цены продажи и валового дохода объекта недвижимости (потенциального или действительного), которые имеют аналогичные объекты недвижимости. Он является укрупненным показателем, используется как множитель к доходу оцениваемого объекта. ВРМ не корректируется за различия в характеристиках объектов.

ВРМ в справочнике оценщика недвижимости, Нижний Новгород публиковался в 2014 году, далее в обновленных публикациях, Лейфер Л.А. показания ВРМ не публикует.

Оценщик решил рассчитать валовый рентный мультипликатор на основании анализа рынка, имеющегося в Главе 3 настоящего отчета. Расчет выполняется на основании средних^{19,20} значений в

¹⁸ <https://fpg-tasador.ru/news/valovyy-rentnyj-multiplikator-i-stavka-kapitalizatsii-sootnoshenie-i-primeneniye-pri-otsenke-nedvizhimosti>

¹⁹ Средняя стоимость с учетом округлений согласно таблице «Предложения о продаже коммерческой недвижимости в г.Сургут» настоящего отчета

²⁰ Средняя стоимость с учетом округлений согласно таблице «Предложения об аренде помещений в г.Сургут» настоящего отчета



городе с учетом скидки на торг для рынка продажи и рынка аренды (источник информации см. выше в рамках настоящего отчета). Оценщики решили использовать рассчитанный валовый рентный мультипликатор.

Таблица 23. Расчет валового рентного мультипликатора

Наименование	Среднеарифметическая стоимость продажи, руб./кв.м.	Среднеарифметическая стоимость аренды, руб./кв.м.	Валовый рентный мультипликатор
Без учета скидки на торг	49 300,00	790,00	5,2
С учетом скидки на торг	44 715,10	716,53	5,2

Таблица 24. Расчет ставки капитализации

Валовый рентный мультипликатор	Загрузка	Операционные расходы	Ставка капитализации
5,2	86,7%	15,3%	13,73%

Определение рыночной стоимости объекта оценки методом капитализации прибыли

Метод прямой капитализации переводит годовой доход в стоимость путем деления годового дохода на соответствующий коэффициент капитализации.

Этот метод не требует долгосрочных прогнозов. Норма дохода определяется из данных рынка.

Стоимость собственности на базе общего коэффициента капитализации определяется по формуле:

$$V = NOI / R_0, \text{ где:}$$

NOI – чистый операционный доход,

R_0 – общий коэффициент капитализации,

V – стоимость.

Таблица 25. Определение рыночной стоимости объекта оценки

Наименование объекта	Чистый операционный доход	Ставка капитализации	Рыночная стоимость, руб. в том числе НДС (20%)	Рыночная стоимость с учетом допусков и округлений, руб. в том числе НДС (20%)
Встроенное нежилое помещение	306 908,41	13,73%	2 235 312,53	2 235 000,00

4.3. Согласование результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки

В соответствии с российскими стандартами, определение рыночной стоимости Объекта оценки должно быть получено согласованием величин стоимости, определенных в результате использования различных подходов и методов оценки.

Согласование результатов, полученных различными подходами, проводился путем введения для каждого из них соответствующего весового коэффициента, отражающего степень его достоверности.

При определении относительных весов каждого подхода мы воспользовались подходом анализа иерархий.

Метод анализа иерархий (МАИ) является математической процедурой для иерархического представления элементов, определяющих параметры объекта.

Первым этапом применения МАИ является структурирование проблемы расчета стоимости в виде иерархии или сети. В наиболее элементарном виде иерархия строится с вершины (цели – определение рыночной стоимости), через промежуточные уровни-критерии (критерии сравнения) к самому нижнему уровню, который в общем случае является набором альтернатив (результатов, полученных различными подходами).

После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев, и оценивается каждая из альтернатив по критериям. В МАИ элементы задачи сравниваются попарно по отношению к их воздействию на общую для них характеристику. Система парных сведений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы. Элементом матрицы $a(i,j)$ является интенсивность проявления элемента иерархии i относительно элемента иерархии j ,



оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где оценки имеют следующий смысл:

- 1 – равная важность;
- 3 – умеренное превосходство одного над другим;
- 5 – существенное превосходство одного над другим;
- 7 – значительное превосходство одного над другим;
- 9 – очень сильное превосходство одного над другим;
- 2, 4, 6, 8 – соответствующие промежуточные значения.

Если при сравнении одного фактора i с другим j получено $a(i,j) = b$, то при сравнении второго фактора с первым получаем $a(j,i) = 1/b$.

Сравнение элементов А и Б в основном проводится по следующим критериям:

- какой из них важнее или имеет большее воздействие;
- какой из них более вероятен.

Относительная сила, величина или вероятность каждого отдельного объекта в иерархии определяется оценкой соответствующего ему элемента собственного вектора матрицы приоритетов, нормализованного к единице. Процедура определения собственных векторов матриц поддается приближению с помощью вычисления геометрической средней.

Пусть:

$A_1...A_n$ - множество из n элементов;

$W_1...W_n$ - соотносятся следующим образом:

	A_1	...	A_n
A_1	1	...	W_1/W_n
...	...	1	...
A_n	W_n/W_1	...	1

Оценка компонент вектора приоритетов производится по схеме

	A_1	A_2	...	A_n		
A_1	1	W_1/W_2	...	W_1/W_n	$X_1 = (1 \cdot (W_1/W_2) \cdot \dots \cdot (W_1/W_n))^{1/n}$	$\rightarrow BEC(A_1) = X_1 / \sum X_i$
A_2	W_2/W_1	1	...	...	...	...
...	...	...	1	...	...	...
A_n	W_n/W_1	...	...	1	$X_n = ((W_n/W_1) \cdot \dots \cdot (W_n/W_{n-1}) \cdot 1)^{1/n}$	$\rightarrow BEC(A_n) = X_n / \sum X_i$
					$\sum X_i$	

Приоритеты синтезируются, начиная со второго уровня вниз. Локальные приоритеты перемножаются на приоритет соответствующего критерия на вышестоящем уровне и суммируются по каждому элементу в соответствии с критериями, на которые воздействует элемент.

В качестве критериев сравнения оцениваемого объекта и аналогов выделим следующие параметры:

- А. возможность отразить действительные намерения продавца;
- Б. тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ;
- В. способность параметров используемых подходов учитывать конъюнктурные колебания;
- Г. способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

Таблица 26. Матрица сравнения и значения приоритетов критериев

	А	Б	В	Г	Расчетное значение критериев	Вес критерия
А	1	4	4	5	2,99	0,58
Б	1/4	1	2	3	1,11	0,21
В	1/4	1/2	1	1	0,59	0,11
Г	1/5	1/3	1	1	0,51	0,10
				Сумма:	5,20	1,00

Сравниваем результаты, полученные сравнительным (С) и доходным (Д) для каждого критерия согласования.



Таблица 27. Возможность отразить действительные намерения истца

Наименование подхода	Сравнительный	Доходный	Расчетное значение критериев	Вес критерия
Сравнительный	1	2	1,41	0,67
Доходный	1/2	1	0,71	0,33
		Сумма:	2,12	1,00

Таблица 28. Тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ

Наименование подхода	Сравнительный	Доходный	Расчетное значение критериев	Вес критерия
Сравнительный	1	3	1,73	0,75
Доходный	1/3	1	0,58	0,25
		Сумма:	2,31	1,00

Таблица 29. Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания

Наименование подхода	Сравнительный	Доходный	Расчетное значение критериев	Вес критерия
Сравнительный	1	3	1,73	0,75
Доходный	1/3	1	0,58	0,25
		Сумма:	2,31	1,00

Таблица 30. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер)

Наименование подхода	Сравнительный	Доходный	Расчетное значение критериев	Вес критерия
Сравнительный	1	4	2,00	0,80
Доходный	1/4	1	0,50	0,20
		Сумма:	2,50	1,00

Таблица 31. Определение итогового значения весов каждого подхода

Наименование подхода	А	Б	В	Г	Итоговое значение весов для каждого подхода
	0,58	0,21	0,11	0,10	
Сравнительный	0,67	0,75	0,75	0,80	0,71
Доходный	0,33	0,25	0,25	0,20	0,29
			Сумма:		1,00

Таблица 32. Определение весовых коэффициентов и расчет рыночной стоимости

Наименование подхода	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	Весовой коэффициент	Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, руб. в том числе НДС (20%)
Затратный	-	-	-
Сравнительный	2 240 000,00	0,71	1 590 400,00
Доходный	2 235 000,00	0,29	648 150,00
		Итого:	2 238 550,00
		Итого с учетом допусков и округлений:	2 239 000,00



В соответствии с применяемыми методиками, по ходу выполнения расчетной части отчета, мы применяли различные допуски, округления. Перечисленное влияет на точность полученного результата, поэтому далее мы приводим наше суждение о точности полученного результата. Оно может быть выражено тремя способами: указанием погрешности или доверительного интервала; округления рассчитанной величины; словесной характеристикой точности оценки. В нашем случае мы применили способ округления рассчитанной величины.

Округление рассчитанной величины стоимости – наиболее распространенный прием, применяемый опытными оценщиками для выражения степени точности полученного результата. Округление – это оставление в числе определенного количества верных значащих цифр. Согласно правилам округления, погрешность округления не превосходит единицы десятичного разряда, определяемого последней оставленной значащей цифрой. В итоговом результате погрешность составляет $\pm 2-3\%$ от итоговой стоимости.

Оценщик, выполнявший данный отчет, подтверждает на основании своих знаний и убеждений, что:

Изложенные в отчёте утверждения и факты, на основании которых производился анализ, делались выводы и заключения, являются правильными, корректными и достоверными и не содержат ошибок;

Анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям, и являются нашими личным, независимым и профессиональным мнением, анализом и заключением;

Мы выступали в качестве беспристрастных консультантов, у нас не было текущего имущественного интереса, и отсутствовал будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте, и у нас отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по данному Договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом;

Оплата наших услуг не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта, и также не связана с заранее предопределённой стоимостью или стоимостью, определённой в пользу клиента;

Анализ информации, мнение и заключение, содержащееся в Отчёте, соответствуют требованиям Российского законодательства об оценке;

Нами была произведена персональная инспекция предоставленных документов оцениваемого объекта, юридическая экспертиза представленных документов не проводилась;

Квалификация оценщика, участвовавшего в выполнении Отчёта и лица, проверившего и утвердившего Отчет, соответствует требованиям Российского Законодательства.

Выполненные расчеты, объяснения и толкование полученных результатов расчетов, позволяют сделать окончательное заключение о рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет:

Наименование объекта оценки	Площадь объекта оценки, кв.м.	Местоположение	Рыночная стоимость объекта оценки, руб., в том числе НДС (20%)
Встроенное нежилое помещение	44,4	ХМАО-Югра, г.Сургут, ул.Магистральная, д.32	2 239 000,00

Оценщик

Мельник М.В.



**ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ
И ОЦЕНЩИКА**



г. Сургут, Россия

«26» октября 2021 г.

ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 7519R/776/500508/21

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 7519R/776/500508/21 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

МНА "АСС"
Россия, 628416, Автономный округ Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, Город Сургут, Проспект
Ленина, 27, 91
ИНН: 8602998419 КПП: 860201001

2. СТРАХОВЩИК:

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. «Б».
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

С 00:00 часов «31» октября 2021 г. по 24:00 часов «30» октября 2022 г. (Период страхования).

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю
5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по одному потерпевшему 10% от страховой суммы,
указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных
расходов Страхователя.

6. ФРАНШИЗА:

Не установлена.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

В соответствии с п. 2.1.2 Правил.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

8.1. Страховым случаем являются события, предусмотренные п. 6.1 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя.

8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.

10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Территория страхования: Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК
АО «АльфаСтрахование»
«АльфаСтрахование»
Помошский филиал
Региональное отделение
г. Сургут
М.П.
начальник отдела
Пьянкова Ольга Владиславовна
2046/19 от 15.02.2019

МНА "АСС"
М.П.
управляющая
Андреева Светлана Викторовна
б/н от 01.02.2021

Менеджер договора со стороны Страховщика: Афошина Светлана Александровна
Тел. (343) 287-0-287, 747-689 электронная почта: AfoshinaSA@alfastrah.ru

кп Нефтеюг клин больница



Ассоциация саморегулируемая
организация оценщиков
«Свободный Оценочный Департамент»
(Ассоциация СРОО «СВОД»)
ИНН 6685993767 КПП 668501001
ОГРН 1126600002429
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23
(БЦ «Clever Park»), офис 13
тел./факс +7 (343) 380-80-82, 8-800-333-8738
www.srosvod.ru mail: info@srosvod.ru

Мельник Марии Валериевне

29.10.2021 г. № 8275-В/2021
На № 4849-З/2021 от 29.10.2021

ИНФОРМАЦИОННАЯ ВЫПИСКА
из реестра членов
Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков
«Свободный Оценочный Департамент»
(Ассоциация СРОО «СВОД»)

Настоящая выписка из реестра Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (Регистрационный номер 0014 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 20.05.2013 г.) выдана по запросу Мельник Марии Валериевны о том, что Мельник Мария Валериевна является действительным членом Ассоциации СРОО «СВОД», включен(а) в реестр членов Ассоциации СРОО «СВОД» «30» января 2018 года за регистрационным номером 945.

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности:

Номер	Дата выдачи	Направление оценочной деятельности	Кем выдан	Срок действия	Основание аннулирования, дата и номер протокола
018426-2	22.01.2021	Оценка движимого имущества	Федеральное бюджетное учреждение «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»	22.01.2024	
018425-1	22.01.2021	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»	22.01.2024	

По состоянию на «29» октября 2021 г. Мельник М.В. работает в ООО «Признание» в должности оценщика (основное место работы); в ООО «Прикс» в должности оценщика (по совместительству)

Стаж в оценочной деятельности: с 01.08.2011 г.

Данные сведения предоставлены по состоянию на: 29.10.2021 г.

Дата составления выписки: 29.10.2021 г.

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



Е.В. Савченко

ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-748-099067/21

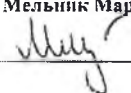
«05 октября 2021г.

г. Сургут

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Мельник Мария Валериевна
Адрес регистрации: г. ХМАО-Югра, Сургутский район, г. Лянтор, ул. Согласия дом 4 кв.5
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страхование публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
Филиал в ХМАО-Югре: 628408, ХМАО-Югра, г. Сургут, ул. Энергетиков дом 4
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «21» октября 2021 года по «20» октября 2023 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей.
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. 6 600,00 (Шесть тысяч шестьсот) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 20 октября 2021г.
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. 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 имущественных претензий.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
- 11. УВЕДОМЛЕНИЯ:** 11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	ocenka.86@mail.ru	Oksana.Khusainova@ingos.ru
телефонная связь:	+79224451004	+7 (3462) 555603, 555601

СТРАХОВАТЕЛЬ: Мельник Мария Валериевна

От Страхователя:  М.В. Мельник

СТРАХОВЩИК: САО «Ингосстрах»

От Страховщика:  А.А. Амельченко
Директор филиала в ХМАО-Югре, действует на основании доверенности от 11.12.2020г. № 7857894-31/20



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 018425-1

« 22 » января 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

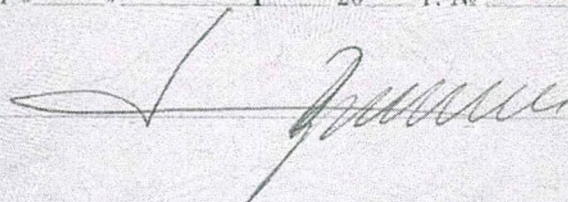
выдан

Мельник Марии Валериевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 22 » января 20 21 г. № 185

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 22 » января 20 24 г.



ДОКУМЕНТЫ И МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ



Расчет коэффициента торможения для сравнительного подхода

№ п/п (номер предложения в главе 3)	Величина числителя (цена)	Величина знаменателя (площадь)	b
строка 1	6,0000	5,4500	0,0110
	1,2000	1,2386	0,0097
	2,3077	4,1445	0,0056
	2,5000	4,2248	0,0059
	7,5000	5,4500	0,0138
	0,3750	0,7786	0,0048
	0,3371	1,0542	0,0032
	1,0345	0,9348	0,0111
	2,7273	3,7201	0,0073
	0,5882	2,1373	0,0028
	0,6667	1,1822	0,0056
	1,5000	4,8444	0,0031
	0,3529	0,8949	0,0039
	3,7500	4,0370	0,0093
строка 2	0,1667	0,1835	0,0091
	0,2000	0,2273	0,0088
	0,3846	0,7605	0,0051
	0,4167	0,7752	0,0054
	1,2500	1,0000	0,0125
	0,0625	0,1429	0,0044
	0,0562	0,1934	0,0029
	0,1724	0,1715	0,0101
	0,4545	0,6826	0,0067
	0,0980	0,3922	0,0025
	0,1111	0,2169	0,0051
	0,2500	0,8889	0,0028
	0,0588	0,1642	0,0036
	0,6250	0,7407	0,0084
строка 3	0,8333	0,8073	0,0103
	5,0000	4,4000	0,0114
	1,9231	3,3460	0,0057
	2,0833	3,4109	0,0061
	6,2500	4,4000	0,0142
	0,3125	0,6286	0,0050
	0,2809	0,8511	0,0033
	0,8621	0,7547	0,0114
	2,2727	3,0034	0,0076
	0,4902	1,7255	0,0028
	0,5556	0,9544	0,0058
	1,2500	3,9111	0,0032
	0,2941	0,7225	0,0041
	3,1250	3,2593	0,0096
строка 4	0,4333	0,2413	0,0180
	2,6000	1,3150	0,0198
	0,5200	0,2989	0,0174
	1,0833	1,0194	0,0106
	3,2500	1,3150	0,0247
	0,1625	0,1879	0,0086
	0,1461	0,2544	0,0057
	0,4483	0,2256	0,0199
	1,1818	0,8976	0,0132
	0,2549	0,5157	0,0049
	0,2889	0,2852	0,0101
	0,6500	1,1689	0,0056
	0,1529	0,2159	0,0071
	1,6250	0,9741	0,0167
	#ДЕЛ/0!	#ДЕЛ/0!	



№ п/п (номер предложения в главе 3)	Величина числителя (цена)	Величина знаменателя (площадь)	b
строка 5	0,4000	0,2367	0,0169
	2,4000	1,2900	0,0186
	0,4800	0,2932	0,0164
	0,9231	0,9810	0,0094
	3,0000	1,2900	0,0233
	0,1500	0,1843	0,0081
	0,1348	0,2495	0,0054
	0,4138	0,2213	0,0187
	1,0909	0,8805	0,0124
	0,2353	0,5059	0,0047
	0,2667	0,2798	0,0095
	0,6000	1,1467	0,0052
	0,1412	0,2118	0,0067
	1,5000	0,9556	0,0157
строка 6	0,1333	0,1835	0,0073
	0,8000	1,0000	0,0080
	0,1600	0,2273	0,0070
	0,3077	0,7605	0,0040
	0,3333	0,7752	0,0043
	0,0500	0,1429	0,0035
	0,0449	0,1934	0,0023
	0,1379	0,1715	0,0080
	0,3636	0,6826	0,0053
	0,0784	0,3922	0,0020
	0,0889	0,2169	0,0041
	0,2000	0,8889	0,0022
	0,0471	0,1642	0,0029
	0,5000	0,7407	0,0068
строка 7	2,6667	1,2844	0,0208
	16,0000	7,0000	0,0229
	3,2000	1,5909	0,0201
	6,1538	5,3232	0,0116
	6,6667	5,4264	0,0123
	20,0000	7,0000	0,0286
	0,8989	1,3540	0,0066
	2,7586	1,2007	0,0230
	7,2727	4,7782	0,0152
	1,5686	2,7451	0,0057
	1,7778	1,5184	0,0117
	4,0000	6,2222	0,0064
	0,9412	1,1494	0,0082
	10,0000	5,1852	0,0193
строка 8	2,9667	0,9486	0,0313
	17,8000	5,1700	0,0344
	3,5600	1,1750	0,0303
	6,8462	3,9316	0,0174
	7,4167	4,0078	0,0185
	22,2500	5,1700	0,0430
	1,1125	0,7386	0,0151
	3,0690	0,8868	0,0346
	8,0909	3,5290	0,0229
	1,7451	2,0275	0,0086
	1,9778	1,1215	0,0176
	4,4500	4,5956	0,0097
	1,0471	0,8489	0,0123
	11,1250	3,8296	0,0291
строка 9	0,9667	1,0697	0,0090
	5,8000	5,8300	0,0099



№ п/п (номер предложения в главе 3)	Величина числителя (цена)	Величина знаменателя (площадь)	b
	1,1600	1,3250	0,0088
	2,2308	4,4335	0,0050
	2,4167	4,5194	0,0053
	7,2500	5,8300	0,0124
	0,3625	0,8329	0,0044
	0,3258	1,1277	0,0029
	2,6364	3,9795	0,0066
	0,5686	2,2863	0,0025
	0,6444	1,2646	0,0051
	1,4500	5,1822	0,0028
	0,3412	0,9573	0,0036
	3,6250	4,3185	0,0084
строка 10	0,3667	0,2688	0,0136
	2,2000	1,4650	0,0150
	0,4400	0,3330	0,0132
	0,8462	1,1141	0,0076
	0,9167	1,1357	0,0081
	2,7500	1,4650	0,0188
	0,1375	0,2093	0,0066
	0,1236	0,2834	0,0044
	0,3793	0,2513	0,0151
	0,2157	0,5745	0,0038
	0,2444	0,3178	0,0077
	0,5500	1,3022	0,0042
	0,1294	0,2406	0,0054
строка 11	1,3750	1,0852	0,0127
	1,7000	0,4679	0,0363
	10,2000	2,5500	0,0400
	2,0400	0,5795	0,0352
	3,9231	1,9392	0,0202
	4,2500	1,9767	0,0215
	12,7500	2,5500	0,0500
	0,6375	0,3643	0,0175
	0,5730	0,4932	0,0116
	1,7586	0,4374	0,0402
	4,6364	1,7406	0,0266
	1,1333	0,5531	0,0205
	2,5500	2,2667	0,0112
	0,6000	0,4187	0,0143
строка 12	6,3750	1,8889	0,0337
	1,5000	0,8459	0,0177
	9,0000	4,6100	0,0195
	1,8000	1,0477	0,0172
	3,4615	3,5057	0,0099
	3,7500	3,5736	0,0105
	11,2500	4,6100	0,0244
	0,5625	0,6586	0,0085
	0,5056	0,8917	0,0057
	1,5517	0,7907	0,0196
	4,0909	3,1468	0,0130
	0,8824	1,8078	0,0049
	2,2500	4,0978	0,0055
	0,5294	0,7570	0,0070
строка 13	5,6250	3,4148	0,0165
	0,6667	0,2064	0,0323
	4,0000	1,1250	0,0356
	0,8000	0,2557	0,0313
	1,5385	0,8555	0,0180



№ п/п (номер предложения в главе 3)	Величина числителя (цена)	Величина знаменателя (площадь)	b
	1,6667	0,8721	0,0191
	5,0000	1,1250	0,0444
	0,2500	0,1607	0,0156
	0,2247	0,2176	0,0103
	0,6897	0,1930	0,0357
	1,8182	0,7679	0,0237
	0,3922	0,4412	0,0089
	0,4444	0,2440	0,0182
	0,2353	0,1847	0,0127
	2,5000	0,8333	0,0300
строка 14	2,8333	1,1174	0,0254
	17,0000	6,0900	0,0279
	3,4000	1,3841	0,0246
	6,5385	4,6312	0,0141
	7,0833	4,7209	0,0150
	21,2500	6,0900	0,0349
	1,0625	0,8700	0,0122
	0,9551	1,1779	0,0081
	2,9310	1,0446	0,0281
	7,7273	4,1570	0,0186
	1,6667	2,3882	0,0070
	1,8889	1,3210	0,0143
	4,2500	5,4133	0,0079
	10,6250	4,5111	0,0236
строка 15	0,2667	0,2477	0,0108
	1,6000	1,3500	0,0119
	0,3200	0,3068	0,0104
	0,6154	1,0266	0,0060
	0,6667	1,0465	0,0064
	2,0000	1,3500	0,0148
	0,1000	0,1929	0,0052
	0,0899	0,2611	0,0034
	0,2759	0,2316	0,0119
	0,7273	0,9215	0,0079
	0,1569	0,5294	0,0030
	0,1778	0,2928	0,0061
	0,4000	1,2000	0,0033
	0,0941	0,2217	0,0042



Расчет коэффициента торможения для доходного подхода

№ п/п (номер предложения в главе 3)	Величина числителя (цена)	Величина знаменателя (площадь)	b
строка 1	3,8181	3,1239	0,0122
	1,2040	1,0946	0,0110
	4,1978	4,2024	0,0100
	11,7667	5,8833	0,0200
	4,4684	4,4684	0,0100
	0,6686	0,4862	0,0138
	5,6480	2,8240	0,0200
	4,2024	4,2024	0,0100
	3,0675	2,4261	0,0126
	1,8490	1,9081	0,0097
	5,1773	2,8240	0,0183
	4,8057	4,6144	0,0104
	3,1959	2,6148	0,0122
	11,0943	4,4125	0,0251
	1,2674	1,0057	0,0126
	1,4120	0,9765	0,0145
	2,0437	1,9081	0,0107
	4,8538	4,4125	0,0110
	4,2906	1,1747	0,0365
	5,9738	1,7475	0,0342
	5,6686	2,5766	0,0220
	7,9651	4,7067	0,0169
	11,9477	3,5124	0,0340
строка 2	0,2619	0,3201	0,0082
	0,3153	0,3504	0,0090
	1,0995	1,3452	0,0082
	3,0818	1,8833	0,0164
	1,1703	1,4304	0,0082
	0,1751	0,1556	0,0113
	1,4793	0,9040	0,0164
	1,1006	1,3452	0,0082
	0,8034	0,7766	0,0103
	0,4843	0,6108	0,0079
	1,3560	0,9040	0,0150
	1,2587	1,4771	0,0085
	0,8370	0,8370	0,0100
	2,9057	1,4125	0,0206
	0,3319	0,3219	0,0103
	0,3698	0,3126	0,0118
	0,5353	0,6108	0,0088
	1,2713	1,4125	0,0090
	1,1238	0,3760	0,0299
	1,5646	0,5594	0,0280
	1,4847	0,8248	0,0180
	2,0862	1,5067	0,0138
	3,1292	1,1244	0,0278
строка 3	0,8305	0,9136	0,0091
	3,1711	2,8540	0,0111
	3,4865	3,8393	0,0091
	9,7727	5,3750	0,0182
	3,7112	4,0823	0,0091
	0,5553	0,4442	0,0125
	4,6909	2,5800	0,0182
	3,4903	3,8393	0,0091
	2,5477	2,2165	0,0115
	1,5357	1,7432	0,0088
	4,3000	2,5800	0,0167



№ п/п (номер предложения в главе 3)	Величина числителя (цена)	Величина знаменателя (площадь)	b
	3,9913	4,2157	0,0095
	2,6543	2,3889	0,0111
	9,2143	4,0313	0,0229
	1,0526	0,9188	0,0115
	1,1727	0,8921	0,0131
	1,6974	1,7432	0,0097
	4,0313	4,0313	0,0100
	3,5635	1,0732	0,0332
	4,9615	1,5965	0,0311
	4,7080	2,3540	0,0200
	6,6154	4,3000	0,0154
	9,9231	3,2090	0,0309
строка 4	0,2382	0,2380	0,0100
	0,9095	0,7434	0,0122
	0,2868	0,2605	0,0110
	2,8030	1,4000	0,0200
	1,0644	1,0633	0,0100
	0,1593	0,1157	0,0138
	1,3455	0,6720	0,0200
	1,0011	1,0000	0,0100
	0,7307	0,5773	0,0127
	0,4405	0,4541	0,0097
	1,2333	0,6720	0,0184
	1,1448	1,0980	0,0104
	0,7613	0,6222	0,0122
	2,6429	1,0500	0,0252
	0,3019	0,2393	0,0126
	0,3364	0,2324	0,0145
	0,4868	0,4541	0,0107
	1,1563	1,0500	0,0110
	1,0221	0,2795	0,0366
	1,4231	0,4158	0,0342
	1,3504	0,6131	0,0220
	1,8974	1,1200	0,0169
	2,8462	0,8358	0,0341
строка 5	0,0850	0,1700	0,0050
	0,3245	0,5310	0,0061
	0,1023	0,1860	0,0055
	0,3568	0,7143	0,0050
	0,3797	0,7595	0,0050
	0,0568	0,0826	0,0069
	0,4800	0,4800	0,0100
	0,3571	0,7143	0,0050
	0,2607	0,4124	0,0063
	0,1571	0,3243	0,0048
	0,4400	0,4800	0,0092
	0,4084	0,7843	0,0052
	0,2716	0,4444	0,0061
	0,9429	0,7500	0,0126
	0,1077	0,1709	0,0063
	0,1200	0,1660	0,0072
	0,1737	0,3243	0,0054
	0,4125	0,7500	0,0055
	0,3646	0,1997	0,0183
	0,5077	0,2970	0,0171
	0,4818	0,4380	0,0110
	0,6769	0,8000	0,0085
	1,0154	0,5970	0,0170



№ п/п (номер предложения в главе 3)	Величина числителя (цена)	Величина знаменателя (площадь)	b
строка 6	0,2238	0,2238	0,0100
	0,8545	0,6991	0,0122
	0,2695	0,2450	0,0110
	0,9395	0,9405	0,0100
	2,6333	1,3167	0,0200
	0,1496	0,1088	0,0138
	1,2640	0,6320	0,0200
	0,9405	0,9405	0,0100
	0,6865	0,5430	0,0126
	0,4138	0,4270	0,0097
	1,1587	0,6320	0,0183
	1,0755	1,0327	0,0104
	0,7152	0,5852	0,0122
	2,4829	0,9875	0,0251
	0,2836	0,2251	0,0126
	0,3160	0,2185	0,0145
	0,4574	0,4270	0,0107
	1,0863	0,9875	0,0110
	0,9602	0,2629	0,0365
	1,3369	0,3911	0,0342
	1,2686	0,5766	0,0220
	1,7826	1,0533	0,0169
	2,6738	0,7861	0,0340
строка 7	1,4958	2,0567	0,0073
	5,7109	6,4248	0,0089
	1,8009	2,2512	0,0080
	6,2789	8,6429	0,0073
	17,6000	12,1000	0,0145
	6,6835	9,1899	0,0073
	8,4480	5,8080	0,0145
	6,2857	8,6429	0,0073
	4,5882	4,9897	0,0092
	2,7657	3,9243	0,0070
	7,7440	5,8080	0,0133
	7,1881	9,4902	0,0076
	4,7802	5,3778	0,0089
	16,5943	9,0750	0,0183
	1,8957	2,0684	0,0092
	2,1120	2,0083	0,0105
	3,0568	3,9243	0,0078
	7,2600	9,0750	0,0080
	6,4177	2,4160	0,0266
	8,9354	3,5941	0,0249
	8,4788	5,2993	0,0160
	11,9138	9,6800	0,0123
	17,8708	7,2239	0,0247
строка 8	0,1771	0,3541	0,0050
	0,6760	1,1062	0,0061
	0,2132	0,3876	0,0055
	0,7432	1,4881	0,0050
	2,0833	2,0833	0,0100
	0,7911	1,5823	0,0050
	0,1184	0,1722	0,0069
	0,7440	1,4881	0,0050
	0,5431	0,8591	0,0063
	0,3274	0,6757	0,0048
	0,9167	1,0000	0,0092
	0,8509	1,6340	0,0052



№ п/п (номер предложения в главе 3)	Величина числителя (цена)	Величина знаменателя (площадь)	b
	0,5658	0,9259	0,0061
	1,9643	1,5625	0,0126
	0,2244	0,3561	0,0063
	0,2500	0,3458	0,0072
	0,3618	0,6757	0,0054
	0,8594	1,5625	0,0055
	0,7597	0,4160	0,0183
	1,0577	0,6188	0,0171
	1,0036	0,9124	0,0110
	1,4103	1,6667	0,0085
	2,1154	1,2438	0,0170
строка 9	0,2380	0,2380	0,0100
	0,9086	0,7434	0,0122
	0,2865	0,2605	0,0110
	0,9989	1,0000	0,0100
	2,8000	1,4000	0,0200
	1,0633	1,0633	0,0100
	0,1591	0,1157	0,0138
	1,3440	0,6720	0,0200
	0,7299	0,5773	0,0126
	0,4400	0,4541	0,0097
	1,2320	0,6720	0,0183
	1,1436	1,0980	0,0104
	0,7605	0,6222	0,0122
	2,6400	1,0500	0,0251
	0,3016	0,2393	0,0126
	0,3360	0,2324	0,0145
	0,4863	0,4541	0,0107
	1,1550	1,0500	0,0110
	1,0210	0,2795	0,0365
	1,4215	0,4158	0,0342
	1,3489	0,6131	0,0220
	1,8954	1,1200	0,0169
	2,8431	0,8358	0,0340
строка 10	0,3260	0,4122	0,0079
	1,2447	1,2876	0,0097
	0,3925	0,4512	0,0087
	1,3685	1,7321	0,0079
	3,8359	2,4250	0,0158
	1,4567	1,8418	0,0079
	0,2179	0,2004	0,0109
	1,8412	1,1640	0,0158
	1,3700	1,7321	0,0079
	0,6028	0,7865	0,0077
	1,6878	1,1640	0,0145
	1,5666	1,9020	0,0082
	1,0419	1,0778	0,0097
	3,6167	1,8188	0,0199
	0,4132	0,4145	0,0100
	0,4603	0,4025	0,0114
	0,6662	0,7865	0,0085
	1,5823	1,8188	0,0087
	1,3987	0,4842	0,0289
	1,9475	0,7203	0,0270
	1,8480	1,0620	0,0174
	2,5966	1,9400	0,0134
	3,8949	1,4478	0,0269
строка 11	0,5408	0,5241	0,0103



№ п/п (номер предложения в главе 3)	Величина числителя (цена)	Величина знаменателя (площадь)	b
	2,0649	1,6372	0,0126
	0,6512	0,5736	0,0114
	2,2703	2,2024	0,0103
	6,3636	3,0833	0,0206
	2,4166	2,3418	0,0103
	0,3616	0,2548	0,0142
	3,0545	1,4800	0,0206
	2,2727	2,2024	0,0103
	1,6590	1,2715	0,0130
	2,8000	1,4800	0,0189
	2,5990	2,4183	0,0107
	1,7284	1,3704	0,0126
	6,0000	2,3125	0,0259
	0,6854	0,5271	0,0130
	0,7636	0,5118	0,0149
	1,1053	1,0000	0,0111
	2,6250	2,3125	0,0114
	2,3204	0,6156	0,0377
	3,2308	0,9158	0,0353
	3,0657	1,3504	0,0227
	4,3077	2,4667	0,0175
	6,4615	1,8408	0,0351
строка 12	0,1931	0,3541	0,0055
	0,7375	1,1062	0,0067
	0,2326	0,3876	0,0060
	0,8108	1,4881	0,0054
	2,2727	2,0833	0,0109
	0,8631	1,5823	0,0055
	0,1291	0,1722	0,0075
	1,0909	1,0000	0,0109
	0,8117	1,4881	0,0055
	0,5925	0,8591	0,0069
	0,3571	0,6757	0,0053
	0,9282	1,6340	0,0057
	0,6173	0,9259	0,0067
	2,1429	1,5625	0,0137
	0,2448	0,3561	0,0069
	0,2727	0,3458	0,0079
	0,3947	0,6757	0,0058
	0,9375	1,5625	0,0060
	0,8287	0,4160	0,0199
	1,1538	0,6188	0,0186
	1,0949	0,9124	0,0120
	1,5385	1,6667	0,0092
	2,3077	1,2438	0,0186
строка 13	0,2081	0,2167	0,0096
	0,7945	0,6770	0,0117
	0,2505	0,2372	0,0106
	0,8735	0,9107	0,0096
	2,4485	1,2750	0,0192
	0,9298	0,9684	0,0096
	0,1391	0,1054	0,0132
	1,1753	0,6120	0,0192
	0,8745	0,9107	0,0096
	0,6383	0,5258	0,0121
	0,3848	0,4135	0,0093
	1,0773	0,6120	0,0176
	0,6650	0,5667	0,0117



№ п/п (номер предложения в главе 3)	Величина числителя (цена)	Величина знаменателя (площадь)	b
	2,3086	0,9563	0,0241
	0,2637	0,2179	0,0121
	0,2938	0,2116	0,0139
	0,4253	0,4135	0,0103
	1,0100	0,9563	0,0106
	0,8928	0,2546	0,0351
	1,2431	0,3787	0,0328
	1,1796	0,5584	0,0211
	1,6574	1,0200	0,0162
	2,4862	0,7612	0,0327
строка 14	0,3129	0,3824	0,0082
	1,1947	1,1947	0,0100
	0,3767	0,4186	0,0090
	1,3135	1,6071	0,0082
	3,6818	2,2500	0,0164
	1,3982	1,7089	0,0082
	0,2092	0,1860	0,0112
	1,7673	1,0800	0,0164
	1,3149	1,6071	0,0082
	0,9598	0,9278	0,0103
	0,5786	0,7297	0,0079
	1,6200	1,0800	0,0150
	1,5037	1,7647	0,0085
	3,4714	1,6875	0,0206
	0,3966	0,3846	0,0103
	0,4418	0,3734	0,0118
	0,6395	0,7297	0,0088
	1,5188	1,6875	0,0090
	1,3425	0,4493	0,0299
	1,8692	0,6683	0,0280
	1,7737	0,9854	0,0180
	2,4923	1,8000	0,0138
	3,7385	1,3433	0,0278
строка 15	0,0901	0,2266	0,0040
	0,3441	0,7080	0,0049
	0,1085	0,2481	0,0044
	0,3784	0,9524	0,0040
	1,0606	1,3333	0,0080
	0,4028	1,0127	0,0040
	0,0603	0,1102	0,0055
	0,5091	0,6400	0,0080
	0,3788	0,9524	0,0040
	0,2765	0,5498	0,0050
	0,1667	0,4324	0,0039
	0,4667	0,6400	0,0073
	0,4332	1,0458	0,0041
	0,2881	0,5926	0,0049
	0,1142	0,2279	0,0050
	0,1273	0,2213	0,0058
	0,1842	0,4324	0,0043
	0,4375	1,0000	0,0044
	0,3867	0,2662	0,0145
	0,5385	0,3960	0,0136
	0,5109	0,5839	0,0087
	0,7179	1,0667	0,0067
	1,0769	0,7960	0,0135
строка 16	0,7890	0,9943	0,0079
	3,0125	3,1062	0,0097



№ п/п (номер предложения в главе 3)	Величина числителя (цена)	Величина знаменателя (площадь)	b
	0,9500	1,0884	0,0087
	3,3122	4,1786	0,0079
	9,2841	5,8500	0,0159
	3,5256	4,4430	0,0079
	0,5275	0,4835	0,0109
	4,4564	2,8080	0,0159
	3,3157	4,1786	0,0079
	2,4203	2,4124	0,0100
	1,4589	1,8973	0,0077
	4,0850	2,8080	0,0145
	3,7918	4,5882	0,0083
	2,5216	2,6000	0,0097
	8,7536	4,3875	0,0200
	1,1141	0,9710	0,0115
	1,6125	1,8973	0,0085
	3,8297	4,3875	0,0087
	3,3854	1,1681	0,0290
	4,7135	1,7376	0,0271
	4,4726	2,5620	0,0175
	6,2846	4,6800	0,0134
	9,4269	3,4925	0,0270
строка 17	0,7082	1,0241	0,0069
	2,7040	3,1991	0,0085
	0,8527	1,1209	0,0076
	2,9730	4,3036	0,0069
	8,3333	6,0250	0,0138
	3,1646	4,5759	0,0069
	0,4735	0,4979	0,0095
	4,0000	2,8920	0,0138
	2,9762	4,3036	0,0069
	2,1725	2,4845	0,0087
	1,3095	1,9541	0,0067
	3,6667	2,8920	0,0127
	3,4035	4,7255	0,0072
	2,2634	2,6778	0,0085
	7,8571	4,5188	0,0174
	0,8976	1,0299	0,0087
	1,4474	1,9541	0,0074
	3,4375	4,5188	0,0076
	3,0387	1,2030	0,0253
	4,2308	1,7896	0,0236
	4,0146	2,6387	0,0152
	5,6410	4,8200	0,0117
	8,4615	3,5970	0,0235
строка 18	0,4893	0,5241	0,0093
	1,8682	1,6372	0,0114
	0,5891	0,5736	0,0103
	2,0541	2,2024	0,0093
	5,7576	3,0833	0,0187
	2,1864	2,3418	0,0093
	0,3271	0,2548	0,0128
	2,7636	1,4800	0,0187
	2,0563	2,2024	0,0093
	1,5010	1,2715	0,0118
	0,9048	1,0000	0,0090
	2,5333	1,4800	0,0171
	2,3515	2,4183	0,0097
	1,5638	1,3704	0,0114



№ п/п (номер предложения в главе 3)	Величина числителя (цена)	Величина знаменателя (площадь)	b
	5,4286	2,3125	0,0235
	0,6202	0,5271	0,0118
	0,6909	0,5118	0,0135
	2,3750	2,3125	0,0103
	2,0994	0,6156	0,0341
	2,9231	0,9158	0,0319
	2,7737	1,3504	0,0205
	3,8974	2,4667	0,0158
	5,8462	1,8408	0,0318
строка 19	0,2060	0,2266	0,0091
	0,7866	0,7080	0,0111
	0,2481	0,2481	0,0100
	0,8649	0,9524	0,0091
	2,4242	1,3333	0,0182
	0,9206	1,0127	0,0091
	0,1377	0,1102	0,0125
	1,1636	0,6400	0,0182
	0,8658	0,9524	0,0091
	0,6320	0,5498	0,0115
	0,3810	0,4324	0,0088
	1,0667	0,6400	0,0167
	0,9901	1,0458	0,0095
	0,6584	0,5926	0,0111
	2,2857	1,0000	0,0229
	0,2611	0,2279	0,0115
	0,2909	0,2213	0,0131
	0,4211	0,4324	0,0097
	0,8840	0,2662	0,0332
	1,2308	0,3960	0,0311
	1,1679	0,5839	0,0200
	1,6410	1,0667	0,0154
	2,4615	0,7960	0,0309
строка 20	0,2331	0,8513	0,0027
	0,8899	2,6593	0,0033
	0,2806	0,9318	0,0030
	0,9784	3,5774	0,0027
	2,7424	5,0083	0,0055
	1,0414	3,8038	0,0027
	0,1558	0,4139	0,0038
	1,3164	2,4040	0,0055
	0,9794	3,5774	0,0027
	0,7149	2,0653	0,0035
	0,4310	1,6243	0,0027
	1,2067	2,4040	0,0050
	1,1200	3,9281	0,0029
	0,7449	2,2259	0,0033
	2,5857	3,7563	0,0069
	0,2954	0,8561	0,0035
	0,3291	0,8313	0,0040
	0,4763	1,6243	0,0029
	1,1313	3,7563	0,0030
	1,3923	1,4876	0,0094
	1,3212	2,1934	0,0060
	1,8564	4,0067	0,0046
	2,7846	2,9900	0,0093
строка 21	0,1674	0,5722	0,0029
	0,6391	1,7876	0,0036
	0,2016	0,6264	0,0032



№ п/п (номер предложения в главе 3)	Величина числителя (цена)	Величина знаменателя (площадь)	b
	0,7027	2,4048	0,0029
	1,9697	3,3667	0,0059
	0,7480	2,5570	0,0029
	0,1119	0,2782	0,0040
	0,9455	1,6160	0,0059
	0,7035	2,4048	0,0029
	0,5135	1,3883	0,0037
	0,3095	1,0919	0,0028
	0,8667	1,6160	0,0054
	0,8045	2,6405	0,0030
	0,5350	1,4963	0,0036
	1,8571	2,5250	0,0074
	0,2122	0,5755	0,0037
	0,2364	0,5588	0,0042
	0,3421	1,0919	0,0031
	0,8125	2,5250	0,0032
	0,7182	0,6722	0,0107
	0,9489	1,4745	0,0064
	1,3333	2,6933	0,0050
	2,0000	2,0100	0,0100
строка 22	0,1764	0,3881	0,0045
	0,6735	1,2124	0,0056
	0,2124	0,4248	0,0050
	0,7405	1,6310	0,0045
	2,0758	2,2833	0,0091
	0,7883	1,7342	0,0045
	0,1179	0,1887	0,0062
	0,9964	1,0960	0,0091
	0,7413	1,6310	0,0045
	0,5411	0,9416	0,0057
	0,3262	0,7405	0,0044
	0,9133	1,0960	0,0083
	0,8478	1,7908	0,0047
	0,5638	1,0148	0,0056
	1,9571	1,7125	0,0114
	0,2236	0,3903	0,0057
	0,2491	0,3790	0,0066
	0,3605	0,7405	0,0049
	0,8563	1,7125	0,0050
	0,7569	0,4559	0,0166
	1,0538	0,6782	0,0155
	1,4051	1,8267	0,0077
	2,1077	1,3632	0,0155
строка 23	0,1255	0,2125	0,0059
	0,4794	0,6637	0,0072
	0,1512	0,2326	0,0065
	0,5270	0,8929	0,0059
	1,4773	1,2500	0,0118
	0,5610	0,9494	0,0059
	0,0839	0,1033	0,0081
	0,7091	0,6000	0,0118
	0,5276	0,8929	0,0059
	0,3851	0,5155	0,0075
	0,2321	0,4054	0,0057
	0,6500	0,6000	0,0108
	0,6033	0,9804	0,0062
	0,4012	0,5556	0,0072
	1,3929	0,9375	0,0149



№ п/п (номер предложения в главе 3)	Величина числителя (цена)	Величина знаменателя (площадь)	b
	0,1591	0,2137	0,0074
	0,1773	0,2075	0,0085
	0,2566	0,4054	0,0063
	0,6094	0,9375	0,0065
	0,5387	0,2496	0,0216
	0,7500	0,3713	0,0202
	0,7117	0,5474	0,0130
	1,5000	0,7463	0,0201
строка 24	0,0837	0,2847	0,0029
	0,3196	0,8894	0,0036
	0,1008	0,3116	0,0032
	0,3514	1,1964	0,0029
	0,9848	1,6750	0,0059
	0,3740	1,2722	0,0029
	0,0560	0,1384	0,0040
	0,4727	0,8040	0,0059
	0,3517	1,1964	0,0029
	0,2567	0,6907	0,0037
	0,1548	0,5432	0,0028
	0,4333	0,8040	0,0054
	0,4022	1,3137	0,0031
	0,2675	0,7444	0,0036
	0,9286	1,2563	0,0074
	0,1061	0,2863	0,0037
	0,1182	0,2780	0,0043
	0,1711	0,5432	0,0031
	0,4063	1,2563	0,0032
	0,3591	0,3344	0,0107
	0,5000	0,4975	0,0101
	0,4745	0,7336	0,0065
	0,6667	1,3400	0,0050





Avito

Авто

Недвижимость

Работа

Услуги

Ещё

Коммерческая недвиж...

Поиск по объявлениям

Сургут

Район

Найти

Сургут · ... · Коммерческая недвижимость · Снять · Офисное помещение

Офисное помещение, 145.2 м²

800 ₽ в месяц за м²

залог 116 160 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку

8 ноября в 13:04

Показать телефон
8 982 XXX-XX-XXНаписать сообщение
Отвечает в течение дняДеловой Дсм на
Архиерейской
Компания

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Отдел аренды

№ 1976159164, 657 (+3)

О помещении

Площадь: 145.2 м²

Класс здания: В

Расположение

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут.

ул. 30 лет Победы, 44Б

р-н Северо-восточный жилой

Показать карту

Описание

Помещение свободного назначения площадью 145 кв. м расположено на 1 этаже БЦ «Север» в корпусе Б. Помещение имеет отдельный вход и хорошую доступность для посетителей. Помещение оборудовано всеми необходимыми инженерными коммуникациями – водоснабжением, водоотведением, электроснабжением, центральным отоплением, слаботочными сетями и т.д. Хорошо подходит под салон красоты, сауну, косметологический салон, спортивно-оздоровительные услуги, магазин непродовольственных товаров.

БЦ «Север» хорошо известен в Сургуте и имеет следующие преимущества:

– центр города, первая линия крупной ул. 30 лет Победы (вблизи пересечения с пр. Мира);



- отличная транспортная и пешеходная доступность (17 маршрутов общественного транспорта, 2 минуты пешком до остановки);
- вместительная автопарковка на 90 м/мест (дополнительно рядом большая парковка ТРЦ «Союз»);
- плотная жилая застройка в окружении (25 тыс. чел. в зоне 10-минутной пешеходной доступности)
- рядом расположен ТРЦ «Союз» (развитая потребительская инфраструктура);
- возможность размещения рекламы в БЦ;
- разнообразные варианты для питания сотрудников (кафе в здании, супермаркет и фудкорт в ТРЦ «Союз»), кофейня со свежеваренным кофе и выпечкой на 1 этаже;
- круглосуточная охрана;
- ежедневная влажная уборка.

Коммунальные услуги оплачиваются дополнительно.



Пожаловаться

Разместить объявление

Объявления

Магазины

Помощь

Безопасность

Реклама на сайте

О компании

Карьера

Мобильное приложение

Авито — сайт объявлений ООО «АВТО» 2007–2021. Условно-бесплатное использование. Оплата услуг на Авито, вы разместили объявление.





Avito

Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

Коммерческая недви...

Поиск по объявлениям

Сургут

Район

Найти

Сургут · ... · Коммерческая недвижимость · Снять · Офисное помещение

Офис, 70.2 м²

61 275 ₽ в месяц

без залога

Добавить в избранное

Добавить заметку

Вчера в 11:19

Показать телефон
8 982 XXX-XX-XXНаписать сообщение
Отвечает в течение дняДеловой Дом на
Архиерейской
Компания

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Отдел аренды

№ 2263932684, 46 (+9)

О помещении

Площадь: 70.2 м²

Класс здания: B

Расположение

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут.

ул. 30 лет Победы, 44Б

р-н Северо-восточный жилой

Показать карту

Описание

Сдается в аренду офисное помещение площадью 70,2 кв. м, расположенное 2 этаже БЦ «Север» в корпусе Б.

БЦ «Север» хорошо известен в Сургуте и имеет следующие преимущества:

- центр города, первая линия крупной ул. 30 лет Победы
- отличная транспортная и пешеходная доступность (17 маршрутов общественного транспорта, 2 минуты пешком до остановки)
- вместительная автопарковка на 90 м/мест (дополнительно рядом большая парковка ТРЦ «Союз»)
- развитое окружение – плотная жилая застройка (25 тыс. чел. в зоне 10-минутной пешеходной доступности), рядом расположен ТРЦ «Союз»

https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_70.2_m_2263932684

1/2



- возможность размещения рекламы в БЦ
- разнообразные варианты для питания сотрудников (кафе в здании, супермаркет и фудкорт в ТРЦ «Союз»), кофейня со свежеваренным кофе и выпечкой на 1 этаже
- круглосуточная охрана
- ежедневная влажная уборка.

Коммунальные платежи и уборка помещений оплачивается дополнительно.

[Пожаловаться](#)[Разместить объявление](#)[Объявления](#)[Магазины](#)[Помощь](#)[Безопасность](#)[Реклама на сайте](#)[О компании](#)[Карьера](#)[Мобильное приложение](#)

Авито — сайт объявлений © ООО «АВТОНКОММЕРС» 2007–2021 [Условия использования Авито](#) [Политика данных пользователей](#) [Оптимизируйте услуги на Авито, вы получите больше](#)



Сдам офисное помещение, 72.3 м²

55 000 ₽ в месяц

без залога, без комиссии

Добавить в избранное

Добавить заметку

Вчера в 14:09

Показать телефон
8 XXX XXX-XX-XXНаписать сообщение
Отвечает около 30 минутЭтажи Сургут
Компания

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Дейнега Александра Сергеевна

№ 2221708486, 505 (+10)

О помещении

Площадь: 72.3 м²

Расположение

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут,
ул. Дзержинского
р-н Центральный

Показать карту

Описание

Сдается помещение свободного назначения-не торгового. В помещении два кабинета(один без окна), санузел совмещен(один), и одно очень уютное свободное пространство. Потолки армстронг, полы выровнены постелен коммерческий линолиум, солнечная сторона(светлая), хорошая входная дверь. Вход с подъезда(жку опалчивается отдельно, не более 10 тысяч в месяц), либо 65 всё включено. Удобная транспортная развязка, коло подъезда всегда есть места для парковки ваших клиентов. Подходит под развивающий центр, офис компании, английского клуба, художественного центра, арбитражного управляющего, если вам нужно тихое спокойное место в шаговой доступности от центра и не нужна отдельная входная группа, Дзержинского 6/2. ЗВОНИТЕ!. Номер в базе: 6631008. Район: А мкр..



Сургут · ... · Коммерческая недвижимость · Купить · Офисное помещение

Продам офисное помещение, 26.3 м²

1 300 000 ₽

 Добавить в избранное Добавить заметку

26 октября в 17:54


 Показать телефон
 в XXX XXX-XX-XX

 Написать сообщение
 Отвечает около 30 минут

 Этажи Сургут
 Компания

Подписаться на продавца

 Контактное лицо
 Денис
№ 2221639931,  819 (+8)**О помещении**

Площадь: 26.3 м²

Расположение
 Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут,
 ул. 30 лет Победы
 р-н Северо-восточный жилой

Показать карту ▾

Описание

Продается 1 кабинет по отдельности или 3 вместе, расположенные в офис центре. Данное помещение имеет площадь 26.3 квадратных метров, частично есть мебель для работы. В офис центре имеются все удобства: общий санузел на этаже, парковка под шлагбаумом, кафе, пост охраны, рядом со зданием есть автобусная остановка (там ходят 10, 19, 114, 117, маршрутка: 12, 31, 40, 69), точки общепита, ТРЦ Союз. Звоните, подробнее отвечу на интересующие вас вопросы! Записывайтесь на просмотр!

Доп. описание: обычное состояние, также имеются: телефон, интернет, пожарная сигнализация, приборы учета воды, тепла. Номер в базе: 6347976. Район: Северный промышленный.

https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhmost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_26.3_m_2221639931

1/2



**Avito**

Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

Коммерческая недвиж...

Поиск по объявлениям

Сургут

Район

Найти

Сургут · Коммерческая недвижимость · Купить · Офисное помещение

Продам офисное помещение, 25.8 м²

1 200 000 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку

31 октября в 05:09

Показать телефон
8 XXX XXX-XX-XXНаписать сообщение
Отвечает около 30 минутЭтажи Сургут
Компания

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Наталья

№ 2252933803, 400 (+5)

О помещении

Площадь: 25.8 м²

Расположение

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут.

ул. Маяковского

р-н Северо-восточный жилой

Показать карту

Описание

Продам офисное помещение в торговом центре «Гулливёр». В помещении сделан косметический ремонт по дизайн-проекту: подвесные потолки, панорамные остекление, большое количество розеток, на полу плитка ПВХ, проведен интернет. Помещение сделано под 3 рабочих места, есть возможность поставить перегородки и сделать 2 кабинета. Помещение подходит под любой вид бизнеса. На этаже находятся юридические фирмы, фото-студии, дизайнерские компании и пр. Низкие коммунальные платежи. Здание оборудовано грузовыми и пассажирскими лифтами, на территории парковка на 700 машино-мест. Вся мебель при продаже остаётся. В здании есть круглосуточная охрана, доступ в кабинет есть не только в дневное, но и в ночное время.



11.11.2021, 13:14

Продам офисное помещение, 25.8 м² в Сургуте | Продажа коммерческой недвижимости в Сургуте | Авито

Доп. описание: также имеются: интернет, кондиционер, воздушные фильтры, фильтры для воды, пожарная сигнализация, охранная сигнализация, охрана. Номер в базе: 6699379. Район: 20А мкр.



Пожаловаться

Разместить объявление

Объявления

Магазины

Помощь

Безопасность

Реклама на сайте

О компании

Карьера

Мобильное приложение

Авито — сайт объявлений © ООО «Авито Эксперт» 2007–2021 [Условия использования Авито](#) [Политика конфиденциальности](#) [Оплата услуг на Авито, выплаты и льготы](#)





Продам офисное помещение, 29.3 м²

1 100 000 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку

6 ноября в 05:16

Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xxНаписать сообщение
Отвечает около 30 минутЭтажи Сургут
Компания

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Олег

№ 2029261688, 3806 (+10)

О помещении

Площадь: 29.3 м²

Расположение

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут,
ул. Мелик-Карамова
р-н Восточный

Показать карту

Описание

Продам отличное помещение нежилого назначения площадью 29,3 м². Расположенное на цокольном этаже девяти этажного жилого дома. Здесь можно организовать как офис, так и любой вид бизнеса в сфере услуг: парикмахерская, салон красоты, тату-салон, пункт выдачи интернет магазина, мастерскую и многое другое. Есть все необходимые городские коммуникации. Потолки в помещении подвесные, стены оштукатурены и окрашены, полы покрыты линолеумом. Есть полноразмерное пластиковое окно, входная дверь одна, с коридора. По дополнительным вопросам звоните пожалуйста.

Доп. описание: современный ремонт. Номер в базе: 5006733. Район: 27 мкр.





Личный кабинет

РАССЕЛЕНИЕ
АВАРИЙНОГО ЖИЛЬЯ

МОДЕРНИЗАЦИЯ
ЖИЛЬЯ

КАПИТАЛЬНЫЙ
РЕМОНТ МКД

ЖИЛИЩНЫЙ
ФОНД

КОММУНАЛЬНАЯ
ИНФРАСТРУКТУРА

Республика Северная

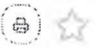
АО. Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Магистральная, д. 32



История изменений владения

Общая площадь, кв.м 6 440,80
Общая площадь жилых помещений, кв.м 4 917,70
Количество этажей, ед. 9

Год ввода дома в эксплуатацию 1985
Численность жителей, чел. 263
Количество подъездов, ед. 1



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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
03.10.2021г.	
Кадастровый номер:	86:10-0000000-9062
Номер кадастрового квартала:	86:10-0000000
Дата присвоения кадастрового номера:	28.01.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер	Инвентарный номер 71:136:001:001097210:0100:20001. Условный номер 86-86-03/092/2010-596
Местоположение:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Сургут, ул.Матвистральная, д.32
Площадь, м2:	44.4
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Встроенное нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	1395390.77
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости.	86:10:0101204:88
Виды разрешенного использования	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Гурова Лариса Николаевна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя МУНИЦИПАЛЬНОЕ АВТОНОМНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ КУЛЬТУРНО-ДОСУГОВЫЙ ЦЕНТР". 8602002779

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.



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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
08.10.2021г.			
Кадастровый номер:		86:10:0000000:9062	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальное образование городской округ город Сургут
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 86-86-03/092/2010-596 10.09.2010 00:00:00
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	13.05.2019 16:07:28	
	номер государственной регистрации:	86:10:0000000:9062-86/049/2019-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 13.05.2019 по 31.05.2024	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Токмянина Анастасия Владимировна	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды муниципального имущества, № 15, выдан 16.05.2019	
		Дополнительное соглашение к договору аренды муниципального имущества от 16.05.2019 №15, № 3, выдан 02.07.2021	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.



Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
08.10.2021г.	
Кадастровый номер:	86:10:0000000.9062
5	Заявленные в судебном порядке права требования
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременении объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.



Масштаб 1:200

М.П.

СПРАВКА
о балансовой стоимости объекта (объектов) нефинансовых активов
имущества казны по состоянию на 27 октября 2021 г.

№ п/п	Наименование и адрес местонахождения объекта, инвентарный номер, прочая дополнительная информация об объекте	Значение, единица измерения	Балансовая стоимость, (руб.)	Начисленная амортизация, (руб.)	Остаточная стоимость, руб.
1	Встроенное нежилое помещение, улица Магистральная, дом 32, кадастровый № 86:10:0000000:9062	44,4 м2	259 584,84	89 970,91	169 613,93
			259 584,84	89 970,91	169 613,93

Примечание:

Информация о начисленной амортизации по объекту не следует указывать в документах приема-передачи (по выбытию) объекта. Сумма начисленной амортизации указана на определенную дату. При приеме-передаче (выбытии) объекта сумма начисленной амортизации изменится на дату совершения операции с объектом.

Главный бухгалтер департамента
имущественных и земельных отношений



А.Ф. Мельник

Серафина Анжелика Александровна
8 (3462) 52-83-16



ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН
Помещения
<i>(вид объекта недвижимости, в отношении которого подготовлен технический план, в родителном падеже)</i>
Общие сведения о кадастровых работах
1. Технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с: изменением сведений о площади помещения с кадастровым номером 86:10:0000000:9062, расположенного по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Магистральная, д. 32 в результате перепланировки
2. Сведения о заказчике кадастровых работ: Администрация города Сургута, ОГРН: 1028600603525, ИНН: 8602020249
3. Сведения о кадастровом инженер: Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества): Дивова Светлана Анатольевна Страховой номер индивидуального лицевого счета: 068-348-256 95 Уникальный регистрационный номер члена саморегулируемой организации кадастровых инженеров в реестре членов саморегулируемой организации кадастровых инженеров и дата внесения сведений о физическом лице в такой реестр: 5970, «29» января 2016 г. Контактный телефон: +79222537707 Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером: город Сургут, Геологическая улица, 21, 170 divova_s@mail.ru Наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер: Ассоциация «Саморегулируемая организация кадастровых инженеров» Полное или (в случае, если имеется) сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица, адрес юридического лица: ООО "СБКР" Наименование, номер и дата документа, на основании которого выполняются кадастровые работы: Договор на оказание услуг, № 64, «26» апреля 2021 г. Дата подготовки технического плана (число, месяц, год): «26» апреля 2021 г.



Исходные данные							
1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана							
№ п/п	Наименование документа				Реквизиты документа		
1	2				3		
1	Технический паспорт				71:136:001:001097210:0100:20001, СГМУП "Бюро технической инвентаризации", 08.06.2010		
2	Проектная документация				7.03.08.19-П. ООО "АрхиСтрой", 03.08.2019		
3	Письмо-согласие				02-02-9772/9, ДАиГ Администрации г. Сургута, 14.11.2019		
4	Акт о приемке выполненных работ по переустройству и (или) перепланировке жилого (нежилого) помещения				02, ДАиГ Администрации г. Сургута, 11.02.2020		
5	Чертеж				б/н, Кадастровым инженером Дивовой С.А., 26.04.2021		
6	Выписка из ЕГРН				99/2021/389333712, ФГИС ЕГРН, 23.04.2021		
2. Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке технического плана							
Система координат							
№ п/п	Название пункта и тип знака геодезической сети	Класс геодезической сети	Координаты, м		Сведения о состоянии на « » г.		
			X	Y	наружного знака пункта	центра пункта	марки
1	2	3	4	5	6	7	8
1	-	-	-	-	-	-	-
3. Сведения о средствах измерений							
№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)	Сведения об утверждении типа средств измерений		Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)			
1	2	3		4			
1	Дальномер лазерный Hilti PD-E	56614-14, 01.02.2022		Свидетельство о поверке №С-АЦМ/02-02-2021/33944538 от 02.02.2021 г.			
4. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) был образован объект недвижимости							
№ п/п	Кадастровый номер						
1	2						
1	-						



Исходные данные		
5. Сведения о помещениях, машино-местах, расположенных в здании, сооружении		
5.1. Сведения о помещениях, расположенных в здании, сооружении		
№ п/п	Кадастровый номер помещения	
1	2	
-	-	
5.2. Сведения о машино-местах, расположенных в здании, сооружении		
№ п/п	Кадастровый номер машино-места	
1	2	
-	-	
6. Сведения об объектах недвижимости, входящих в состав единого недвижимого комплекса		
№ п/п	Вид объекта недвижимости, входящего в состав единого недвижимого комплекса	Кадастровый номер
1	2	3
-	-	-



Характеристики объекта недвижимости		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Вид объекта недвижимости	Помещение
2	Кадастровый номер объекта недвижимости	86:10:0000000:9062
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)	Инвентарный номер: 71:136:001:001097210:0100:20001 (08.06.2010, СГМУП "Бюро технической инвентаризации")
	Кадастровый номер исходного объекта недвижимости	-
4	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	-
5	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	86:10:0101204
6	Кадастровый номер иного объекта недвижимости, в пределах (в составе) которого расположен объект недвижимости	86:10:0101204:88
	Номер, тип этажа (этажей), на котором (которых) расположено помещение	1, Этаж
	Номер, тип этажа, на котором расположено машино-место	-
	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	б/н
7	Адрес объекта недвижимости	Российская Федерация, 628416, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Сургут, улица Магистральная, дом 32
	Дата последнего обновления записи в государственном адресном реестре	10.10.2020
	Местоположение объекта недвижимости	-
	Дополнение местоположения объекта недвижимости	-
8	Назначение объекта недвижимости	Нежилое
	Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства	-
9	Наименование объекта недвижимости	Нежилое помещение
10	Количество этажей объекта недвижимости	-
	в том числе подземных	-
11	Материал наружных стен здания	-
12	Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию по завершении его строительства	-
	Год завершения строительства объекта недвижимости	-
13	Площадь объекта недвижимости (Р), м ²	44.4
14	Вид (виды) разрешенного использования объекта недвижимости	-
15	Основная характеристика сооружения и ее значение	-
	Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение	-



16	Степень готовности объекта незавершенного строительства, %	-
17	Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	-
	Регистрационный номер, вид и наименование объекта недвижимости в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо регистрационный номер учетной карты объекта, представляющего собой историко-культурную ценность, вид и наименование выявленного объекта культурного наследия	-
	Реквизиты решений Правительства Российской Федерации, органов охраны объектов культурного наследия о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо об отнесении объекта недвижимости к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране	-
	Реквизиты документа, на основании которого установлены требования к сохранению, содержанию и использованию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, требования к обеспечению доступа к таким объектам либо выявленного объекта культурного наследия	-



Заключение кадастрового инженера

Технический план выполнен для внесения изменений в сведения ЕГРН о площади помещения. Площадь изменилась в связи с перепланировкой в помещении. Площадь подсчитана в соответствии с приложением 2 к приказу Росреестра №П/0393 от 23.10.2020 г. "Требования к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места" и составляет - 44.4 кв.м. Согласие и акт о приемке выполненных работ по переустройству и (или) перепланировке жилого (нежилого) помещения приложены к техническому плану. Средняя квадратическая погрешность (СКП) составляет - 0.2 кв.м и рассчитывается по формуле: $0.02 \cdot \sqrt{113,19}$

Формула, примененная для расчета средней квадратической погрешности площади:

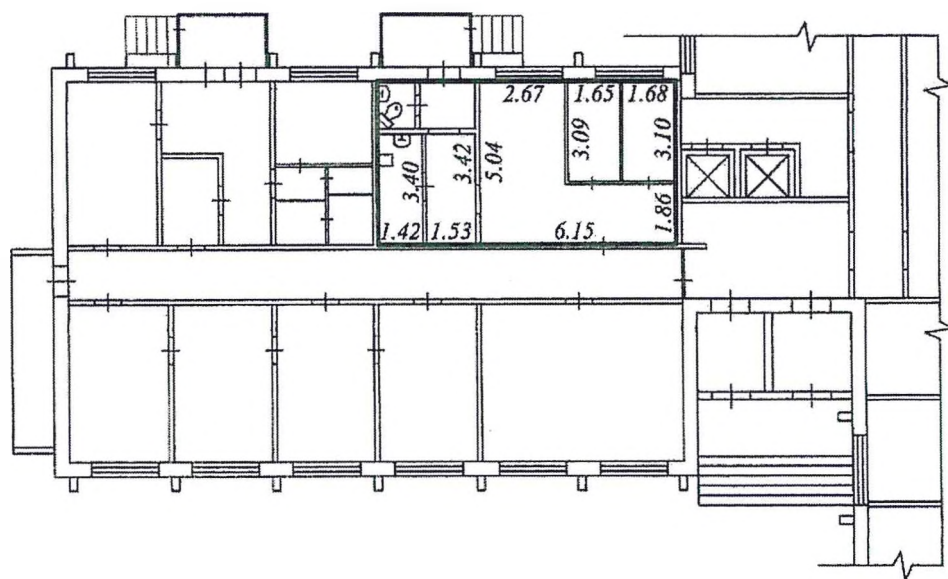
$$m_p = m_s \sqrt{a^2 + b^2}$$

Технический план подготовил кадастровый инженер Дивова Светлана Анатольевна, являющийся членом СРО КИ Ассоциация «Саморегулируемая организация кадастровых инженеров» (дата вступления в СРО "29" января 2016 г. , уникальный реестровый номер кадастрового инженера в реестре членов СРО КИ N 5970). Сведения о СРО КИ Ассоциация «Саморегулируемая организация кадастровых инженеров» содержатся в государственном реестре СРО КИ (уникальный номер реестровой записи от "08" июля 2017 г. N 002).



ПЛАН ЧАСТИ ЭТАЖА

1 ЭТАЖ



подъезд № 1

Масштаб 1 : 200

Условные обозначения:

2.90	линейный размер
	стены, перегородки
	контур существующего помещения
	стена с окном и дверью
	лестница



Акт
об оказанных услугах

г. Сургут

«15» ноября 2021г.

Мы, нижеподписавшиеся Департамент имущественных и земельных отношений Администрации города Сургута, именуемый в дальнейшем «Заказчик», в лице директора департамента имущественных и земельных отношений Дворникова Алексея Викторовича, действующего на основании доверенности от 05.10.2021 № 419, от имени муниципального образования городской округ Сургут Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, с одной стороны и МНА «Альянс Судебных Специалистов», именуемый в дальнейшем «Исполнитель», в лице управляющего Андреевой Светланы Викторовны, действующего на основании Договора от 01.02.2021 года, с другой стороны, составили настоящий Акт о том, что согласно договору от «28» октября 2021 г. № 12 Исполнителем оказаны услуги на сумму 12 000 (Двенадцать тысяч) рублей 00 копеек (НДС не облагается на основании уведомления о возможности применения упрощенной системы налогообложения № 3490 от 07.10.2013 года).

№ п/п	Наименование услуг/ Характеристика услуг	Дата оказания услуг	Место оказания услуг	Ед. изм.	Объем (кол-во услуг)	Цена услуги за единицу, (НДС не облагается), руб.	Общая стоимость услуг, (НДС не облагается), руб.
Определение рыночной стоимости (оценка муниципального имущества для реализации в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 22.07.2008 № 159-ФЗ):							
1	Встроенное нежилое помещение, общей площадью 44,4 кв.м. расположенное по адресу: г. Сургут, ул. Магистральная, д. 32, кадастровый номер 86:10:0000000:9062.	15.11.2021	г. Сургут, ул. Магистральная, д. 32	ед.	1	12 000,00	12 000,00
ИТОГО:							12 000,00

Оказанные услуги соответствуют по объему и качеству требованиям, установленным Договором.

Настоящий акт является основанием для расчета сторон на общую сумму 12 000,00 (Двенадцать тысяч) рублей 00 копеек, (НДС не облагается на основании уведомления о возможности применения упрощенной системы налогообложения № 3490 от 07.10.2013 года), в порядке, установленном п.2 договора от «28» октября 2021г. № 12.

Стороны по исполнению настоящего договора претензий друг к другу не имеют.

Настоящий акт составлен в двух экземплярах для каждой стороны.



А.В. Дворников
19.11.2021



/С.В. Андреева

М.П.



МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ СУРГУТ
ХАНТЫ-МАНСКИЙСКОГО АВТОНОМНОГО ОКРУГА – ЮГРЫ
АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

« 07 » 10 2021

№ 8581

О внесении изменения в постановление
Администрации города от 05.05.2009
№ 1594 «Об утверждении перечня
муниципального имущества,
свободного от прав третьих лиц
(за исключением права хозяйственного
ведения, права оперативного
управления, а также имущественных
прав субъектов малого и среднего
предпринимательства),
предназначенного для передачи
во владение и (или) пользование
субъектам малого и среднего
предпринимательства и организациям,
образующим инфраструктуру
поддержки субъектов малого
и среднего предпринимательства,
физическим лицам, не являющимся
индивидуальными предпринимателями
и применяющими специальный
налоговый режим «Налог
на профессиональный доход»

В соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства», Федеральным законом от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», распоряжениями Администрации города от 30.12.2005 № 3686 «Об утверждении Регламента Администрации города», от 21.04.2021 № 552 «О распределении

отдельных полномочий Главы города между высшими должностными лицами Администрации города»:

1. Внести в постановление Администрации города от 05.05.2009 № 1594 «Об утверждении перечня муниципального имущества, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), предназначенного для передачи во владение и (или) пользование субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, физическим лицам, не являющимся индивидуальными предпринимателями и применяющими специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход» (с изменениями от 11.11.2009 № 4446, 30.11.2009 № 4826, 12.08.2010 № 3993, 23.03.2011 № 1454, 15.09.2011 № 6072, 07.12.2011 № 8474, 04.05.2012 № 3100, 07.11.2012 № 8588, 18.04.2014 № 2623, 16.06.2014 № 3994, 28.07.2014 № 5201, 27.11.2014 № 7950, 05.05.2015 № 2940, 10.08.2015 № 5516, 17.12.2015 № 8749, 26.04.2016 № 3127, 01.11.2016 № 8085, 07.12.2016 № 8849, 31.01.2017 № 562, 20.03.2017 № 1804, 18.05.2017 № 4071, 08.06.2017 № 4736, 26.09.2017 № 8416, 22.11.2017 № 10075, 26.03.2018 № 1962, 09.07.2018 № 5211, 21.08.2018 № 6396, 02.10.2018 № 7492, 02.11.2018 № 8301, 24.12.2018 № 10105, 06.03.2019 № 1567, 26.07.2019 № 5490, 19.08.2019 № 6071, 18.10.2019 № 7842, 22.11.2019 № 8764, 08.04.2020 № 2330, 03.08.2020 № 5219, 30.09.2020 № 6826, 27.10.2020 № 7653, 17.12.2020 № 9501, 10.03.2021 № 1657, 25.08.2021 № 7568) изменение, изложив приложение к постановлению в новой редакции согласно приложению к настоящему постановлению.

2. Управлению массовых коммуникаций разместить настоящее постановление на официальном портале Администрации города: www.admsurgut.ru в подразделе «Муниципальные нормативные правовые акты по имущественной поддержке и отчуждению имущества» раздела «Имущественная поддержка малого и среднего предпринимательства и социально ориентированных некоммерческих организаций».

3. Муниципальному казенному учреждению «Наш город» опубликовать настоящее постановление в газете «Сургутские ведомости».

4. Настоящее постановление вступает в силу с момента его издания.

5. Контроль за выполнением постановления оставляю за собой.



Заместитель Главы города

Г.С. Невоструев

интеллектуального имущества, свободой от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), предназначенного для передачи во владение и (или) пользование субъектами малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, физическим лицам, не являющимся индивидуальными предпринимателями и применяющими специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход»

[illegible]

[illegible]