

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ ТЮМЕНСКАЯ ОБЛАСТЬ ХАНТЫ-МАНСИЙСКИЙ  
АВТОНОМНЫЙ ОКРУГ-ЮГРА ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ  
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ г. СУРГУТ  
ИНН:8602259510

Юр. Адрес: ХМАО-Югра.г.Сургут,Индустриальная10  
ОГРН:1158617004391 Почтовый адрес:628412 г. Сургут ул.Индустриальная10  
Тел:8 999 176 08 17 E-mail:azamat\_noi@mail.ru

Председателю комитета  
по управлению имуществом  
Администрации города  
Е.А. Доронину

Уважаемый Евгений Александрович!

Прошу реализовать преимущественное право выкупа арендуемого мною  
нежилого помещения расположенному по адресу г. Сургут, ул. Ленина 41  
Договор от 13.08.2018г. № 15

Ген. Директор  
Шаназаров Н.А.



Подпись

КОМИТЕТ ПО  
УПРАВЛЕНИЮ  
ИМУЩЕСТВОМ

30-01-202 /  
03.03.2021 / 1

**ДОГОВОР АРЕНДЫ  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА № 15**

г. Сургут

« 13 » 08 2018 г.

Муниципальное образование городской округ город Сургут, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице председателя комитета по управлению имуществом (далее – Комитет) Пешкова Сергея Михайловича, действующего на основании доверенности от 01.08.2017 № 274, с одной стороны, и ООО «Глобус», в лице Генерального директора Ахмедова Анваржон Абиллаевича именуемое в дальнейшем «Арендатор», действующий на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. На основании протокола от «31» июля 2018 Арендодатель передает Арендатору во временное пользование за плату муниципальное имущество – **пристроенное нежилое помещение с кадастровым номером 86:10:0101010:1455** (копия поэтажного плана технического паспорта с указанием помещений является Приложением № 1 к настоящему Договору), расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Ленина, д. 41 (далее – Имущество), являющееся собственностью муниципального образования городской округ город Сургут.

Целевое назначение объекта – общественный туалет.

Балансовая стоимость Имущества – 74 46 143 60 руб.

Площадь Имущества составляет – 134,1 кв. м.

Имущество отвечает санитарным и техническим нормам и пригодно для эксплуатации.

1.2. Срок аренды устанавливается с 13.08.2018 г. по 12.08.2023 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 Имушества не совершать действий, нарушающих права и охраняемые законом интересы других лиц.

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

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

2.10. Письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за три месяца о предстоящем освобождении Имушества, 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 Имушества, а также не сдавать арендованное Имушество 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 Имушество 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 действующим законодательством, в том числе муниципальными правовыми актами.

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

2.16. Заключить договор страхования на арендуемое Имушество 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 Имушества, порядка его использования обязуется обеспечивать представителям Арендодателя возможность беспрепятственного доступа к арендуемому Имушеству. Предоставлять документацию в отношении арендуемого Имушества при проведении проверок.

2.18. Организовывать свою работу с соблюдением прав и законных интересов граждан (право на отдых), проживающих в непосредственной близости с арендуемым Имушеством. 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 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: 52-83-19

**Председатель комитета**



**С.М. Пешков**

**Арендатор:**  
Адрес: ХМАО-Югра, г. Сургут, ул. Индустриальная, д. 10, кв. 2.  
Тел./факс \_\_\_\_\_  
Банковские реквизиты: Филиал ОАО «УралСиб» г. Сургут  
к/сч № 30101810300010000870, БИК 047144706,  
ИНН8602259510

**Генеральный директор**

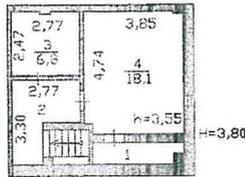


**А.А. Ахмедов**

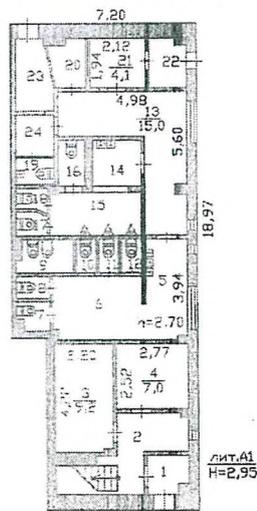
Голубенко Екатерина Аватольевна  
(3462)52-83-19

Приложение 1  
к договору аренды  
от «13» 06.11 №15

2 этаж



1 этаж



СГМУП "Бюро технической инвентаризации"			
Лист №2	Постоянный план на строение лит. А1 ф-т Лесная № 41 г. Сургут		М1:200
Дата	Исполнитель	Фамилия, имя, отчество	Подпись
01.01.2013	геклинг	Радошнина Е.В.	<i>[Signature]</i>
23.01.13	инженер	Кузнецова О.Ю.	<i>[Signature]</i>

Приложение № 2  
к договору аренды  
от «13» 08 2018 г. № 15

**АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ**

г. Сургут

«13» 08 2018 года

Муниципальное образование городской округ город Сургут, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице председателя комитета по управлению имуществом (далее – Комитет) Пешкова Сергея Михайловича, действующего на основании доверенности от 01.08.2017 № 274, с одной стороны, передает, а ООО «Глобус», в лице Генерального директора Ахмедова Анваржон Абиллаевича именуемое в дальнейшем «Арендатор», действующий на основании Устава, с другой стороны, принимает в арендное пользование пристроенное нежилое помещение с кадастровым номером 86:10:0101010:1455, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Ленина, д. 41, общей площадью 134,1 кв. м., общественный туалет.

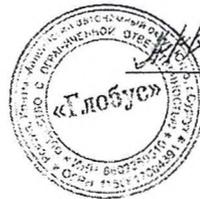
**ПОДПИСИ СТОРОН:**

**Арендодатель:**



С.М. Пешков

**Арендатор:**



А.А. Ахмедов

Приложение № 3  
к договору аренды  
от "13" 08 2018 № 15

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-VIДГ "О методике  
расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом, расположенным на  
территории города"

Арендодатель: Муниципальное образование городской округ город Сургут

Арендатор:

Адрес арендуемого

помещения: ХМАО-Югра, г. Сургут, ул. Ленина, д. 41

Цель использования

помещения: общественный туалет

Площадь: основная (кв.м.) 134,1

мест общего пользования (кв.м.) 0

Балансовая стоимость, руб. 4 448 143,00

Годовая норма амортизации, % 2,86

Арендная плата в месяц (без учета НДС) 10 601,00р.

Расчет составил: гл. специалист отдела ОИМИ

Приложение № 4

к договору от 18.08.2018 № 15

с 01.01.2018

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 40101810900000010001

БИК 047162000

В идентификационной строчке платежа указать:

КБК 04011105034040025120

ОКТМО 71876000

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

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

договора  
аренды  
регистрации  
регистрации

Договор аренды  
31 08 2018  
86 10 0101010-1455-86/056/2018  
2

владелец  
договора  
регистрации

Москвичева  
О В  
(Ф И О)



**АКТ СВЕРКИ от 03 марта 2021 г.**  
 между Администрацией города Сургута  
 и ООО "Глобус" (8602259510)

с 01.01.2021 по 28.02.2021 (КБК: 04011105074040025120 Счет 1205XXXXX 120012 пени)

Документ	Содержание документа	Администрация города Сургута		ООО "Глобус" (8602259510)	
		Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
	Сальдо на начало периода	411,00	0,00		
	<b>Договор № 15 от 13.08.2018</b>				
	Сальдо на начало периода	411,00	0,00		
31.01.2021	Начисление пени по договорам аренды МИ за январь 2021	85,34	0,00		
24.02.2021	25 Поступление пени	0,00	700,00		
	Всего оборотов	85,34	700,00		
	Сальдо на конец периода	0,00	203,66		
	Всего оборотов	85,34	700,00		
	Сальдо на конец периода	0,00	203,66		

По данным Администрации города Сургута с 01.01.2021 по 28.02.2021 задолженность Администрации города Сургута составляет 203,66 (Двести три рубля 66 копеек).

**Администрация города Сургута**

И.о. начальника отдела планирования и учета доходов УБУиО \_\_\_\_\_ Ю.Ю. Тимотина  
 (подпись) (расшифровка подписи)

Исполнитель \_\_\_\_\_ М.Н. Волжанкина  
 (подпись) (расшифровка подписи)

**ООО "Глобус" (8602259510)**

Главный бухгалтер \_\_\_\_\_ (расшифровка подписи)  
 Исполнитель \_\_\_\_\_ (расшифровка подписи)

8 (3462) 52-83-28 города

**АКТ СВЕРКИ от 03 марта 2021 г.**

между Администрацией города Сургута  
и ООО "Глобус" (8602259510)

с 01.01.2021 по 03.03.2021 (КБК: 04011105074040025120 Счет: 1205XXXXX/140140XXX 120010 арендная плата)

Документ	Содержание документа	Администрация города Сургута		ООО "Глобус" (8602259510)	
		Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
	Сальдо на начало периода	10 199,00	0,00		
	<i>Договор № 15 от 13.08.2018</i>				
	Сальдо на начало периода	10 199,00	0,00		
31.01.2021	Уменьшение ДБП в счет начислений доходов текущего отчетного периода (январь 2021)	10 601,00	0,00		
16.02.2021	12 Поступление платежа за аренду мун. имущества	0,00	31 800,00		
26.02.2021	Уменьшение ДБП в счет начислений доходов текущего отчетного периода (февраль 2021)	10 601,00	0,00		
	<i>Всего оборотов</i>	<i>21 202,00</i>	<i>31 800,00</i>		
	Сальдо на конец периода	0,00	399,00		
	<i>Всего оборотов</i>	<i>21 202,00</i>	<i>31 800,00</i>		
	Сальдо на конец периода	0,00	399,00		

По данным Администрации города Сургута с 01.01.2021 по 03.03.2021 задолженность Администрации города Сургута составляет 399,00 (Триста девяносто девять рублей 00 копеек).

**Администрация города Сургута**

И.о. начальника отдела планирования и учёта доходов УБУиО \_\_\_\_\_  
(подпись) Ю.Ю. Тимотина \_\_\_\_\_  
(расшифровка подписи)

Исполнитель \_\_\_\_\_  
(подпись) М.Н. Волжанкина \_\_\_\_\_  
(расшифровка подписи)

**ООО "Глобус" (8602259510)**

Главный бухгалтер \_\_\_\_\_  
(подпись) \_\_\_\_\_  
(расшифровка подписи)

Исполнитель \_\_\_\_\_  
(подпись) \_\_\_\_\_  
(расшифровка подписи)

8 (3462) 52-83-28

**СВЕДЕНИЯ**  
из Единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства

18.03.2021

(Дата формирования сведений)

ЮЭ9965-21-11723703

(номер)

Настоящие сведения содержат информацию о юридическом лице

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ГЛОБУС"**

(полное наименование юридического лица)

**ИНН**

**8 6 0 2 2 5 9 5 1 0**,

включенную в Единый реестр субъектов малого и среднего предпринимательства по состоянию на

10 августа 2018 г.:

(число)

(месяц прописью)

(год)

№ п/п	Наименование показателя	Значение показателя
1	2	3
<b>Наименование юридического лица</b>		
1	Полное наименование	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ГЛОБУС"
<b>Место нахождения юридического лица</b>		
2	Субъект Российской Федерации	ХАНТЫ-МАНСИЙСКИЙ АВТОНОМНЫЙ ОКРУГ - ЮГРА АВТОНОМНЫЙ ОКРУГ
3	Город	СУРГУТ ГОРОД
4	Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	8602259510
5	Дата внесения сведений о юридическом лице в реестр	10.08.2018
6	Сведения о том, что юридическое лицо является вновь созданным	Нет
7	Категория субъекта малого или среднего предпринимательства	Микропредприятие
8	Сведения о среднесписочной численности работников юридического лица за предшествующий календарный год	1
9	Сведения о том, что юридическое лицо является социальным предприятием	Нет
<b>Сведения о видах экономической деятельности по Общероссийскому классификатору видов экономической деятельности</b>		
<i>Сведения об основном виде деятельности</i>		
10	Код и наименование вида деятельности	68.20.2 - Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом
<i>Сведения о дополнительных видах деятельности</i>		
11	Код и наименование вида деятельности	01.41 - Разведение молочного крупного рогатого скота, производство сырого молока
12	Код и наименование вида деятельности	01.42 - Разведение прочих пород крупного рогатого скота и буйволов, производство спермы
13	Код и наименование вида деятельности	01.47 - Разведение сельскохозяйственной птицы
14	Код и наименование вида деятельности	46.31 - Торговля оптовая фруктами и овощами
15	Код и наименование вида деятельности	46.31.11 - Торговля оптовая свежим картофелем

16	Код и наименование вида деятельности	52.29 - Деятельность вспомогательная прочая, связанная с перевозками
17	Код и наименование вида деятельности	56.10 - Деятельность ресторанов и услуги по доставке продуктов питания
18	Код и наименование вида деятельности	56.10.1 - Деятельность ресторанов и кафе с полным ресторанным обслуживанием, кафетериев, ресторанов быстрого питания и самообслуживания
19	Код и наименование вида деятельности	56.10.3 - Деятельность ресторанов и баров по обеспечению питанием в железнодорожных вагонах-ресторанах и на судах

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 юридических лиц

18.03.2021

№ ЮЭ99965-21-  
87876152

дата формирования выписки

Настоящая выписка содержит сведения о юридическом лице

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ГЛОБУС"**

полное наименование юридического лица

**ОГРН** 1 1 5 8 6 1 7 0 0 4 3 9 1

включенные в Единый государственный реестр юридических лиц по состоянию на

« 18 » марта 20 21 г.  
число                      месяц прописью                      год

№ п/п	Наименование показателя	Значение показателя
1	2	3
<b>Наименование</b>		
1	Полное наименование на русском языке	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ГЛОБУС"
2	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1158617004391 23.07.2015
3	Сокращенное наименование на русском языке	ООО "ГЛОБУС"
4	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1158617004391 23.07.2015
<b>Место нахождения и адрес юридического лица</b>		
5	Место нахождения юридического лица	ХАНТЫ-МАНСИЙСКИЙ АВТОНОМНЫЙ ОКРУГ - ЮГРА Г. СУРГУТ
6	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2178617306877 07.06.2017
7	Адрес юридического лица	628407 ХАНТЫ-МАНСИЙСКИЙ АВТОНОМНЫЙ ОКРУГ - ЮГРА Г. СУРГУТ УЛ. ИНДУСТРИАЛЬНАЯ ДОМ 10 КВАРТИРА 2
8	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2178617306877 07.06.2017
<b>Сведения о регистрации</b>		
9	Способ образования	Создание юридического лица
10	ОГРН	1158617004391

11	Дата регистрации	23.07.2015
12	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1158617004391 23.07.2015
<b>Сведения о регистрирующем органе по месту нахождения юридического лица</b>		
13	Наименование регистрирующего органа	Инспекция Федеральной налоговой службы по Сургутскому району Ханты-Мансийского автономного округа - Югры
14	Адрес регистрирующего органа	,628408, Ханты-Мансийский - Югра АО,, Сургут г., Республики ул, д 73, корп 1,
15	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1158617004391 23.07.2015
<b>Сведения о лице, имеющем право без доверенности действовать от имени юридического лица</b>		
16	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ сведений о данном лице	2218600015489 28.01.2021
17	Фамилия Имя Отчество	ШАНАЗАРОВ НУСРАТИЛЛА АЗАМАТОВИЧ
18	ИНН	890515427530
19	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2218600015489 28.01.2021
20	Должность	ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
21	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2218600015489 28.01.2021
22	Пол	мужской
23	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2218600015489 28.01.2021
24	Гражданство	гражданин Российской Федерации
<b>Сведения об уставном капитале / складочном капитале / уставном фонде / паевом фонде</b>		
25	Вид	УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ
26	Размер (в рублях)	10000
27	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1158617004391 23.07.2015
<b>Сведения об участниках / учредителях юридического лица</b>		
28	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ сведений о данном лице	2198617343110 27.11.2019
29	Фамилия Имя Отчество	ШАНАЗАРОВ НУСРАТИЛЛА АЗАМАТОВИЧ
30	ИНН	890515427530

31	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2218600008427 19.01.2021
32	Номинальная стоимость доли (в рублях)	10000
33	Размер доли (в процентах)	100
34	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2198617343110 27.11.2019
<b>Сведения об учете в налоговом органе</b>		
35	ИНН юридического лица	8602259510
36	КПП юридического лица	860201001
37	Дата постановки на учет в налоговом органе	23.07.2015
38	Сведения о налоговом органе, в котором юридическое лицо состоит (для юридических лиц, прекративших деятельность - состояло) на учете	Инспекция Федеральной налоговой службы по г. Сургуту Ханты-Мансийского автономного округа - Югры
39	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2158617157180 23.07.2015
<b>Сведения о регистрации в качестве страхователя в территориальном органе Пенсионного фонда Российской Федерации</b>		
40	Регистрационный номер	027020028807
41	Дата регистрации в качестве страхователя	27.07.2015
42	Наименование территориального органа Пенсионного фонда Российской Федерации	Государственное учреждение-Управление Пенсионного фонда Российской Федерации в городе Сургуте Ханты-Мансийского автономного округа-Югры
43	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2158617190741 03.08.2015
<b>Сведения о регистрации в качестве страхователя в исполнительном органе Фонда социального страхования Российской Федерации</b>		
44	Регистрационный номер	860202531886021
45	Дата регистрации в качестве страхователя	28.07.2015
46	Наименование исполнительного органа Фонда социального страхования Российской Федерации	Филиал №2 Государственного учреждения - регионального отделения Фонда социального страхования Российской Федерации по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре
47	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2158617218505 12.08.2015
<b>Сведения о видах экономической деятельности по Общероссийскому классификатору видов экономической деятельности</b>		
<i>Сведения об основном виде деятельности</i>		
<i>(ОКВЭД ОК 029-2014 (КДЕС Ред. 2))</i>		
48	Код и наименование вида деятельности	68.20.2 Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом

49	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1158617004391 23.07.2015
<b>Сведения о дополнительных видах деятельности</b> (ОКВЭД ОК 029-2014 (КДЕС Ред. 2))		
<b>1</b>		
50	Код и наименование вида деятельности	01.41 Разведение молочного крупного рогатого скота, производство сырого молока
51	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1158617004391 23.07.2015
<b>2</b>		
52	Код и наименование вида деятельности	01.42 Разведение прочих пород крупного рогатого скота и буйволов, производство спермы
53	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1158617004391 23.07.2015
<b>3</b>		
54	Код и наименование вида деятельности	01.47 Разведение сельскохозяйственной птицы
55	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1158617004391 23.07.2015
<b>4</b>		
56	Код и наименование вида деятельности	46.31 Торговля оптовая фруктами и овощами
57	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1158617004391 23.07.2015
<b>5</b>		
58	Код и наименование вида деятельности	46.31.11 Торговля оптовая свежим картофелем
59	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1158617004391 23.07.2015
<b>6</b>		
60	Код и наименование вида деятельности	52.29 Деятельность вспомогательная прочая, связанная с перевозками
61	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1158617004391 23.07.2015
<b>7</b>		
62	Код и наименование вида деятельности	56.10 Деятельность ресторанов и услуги по доставке продуктов питания
63	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1158617004391 23.07.2015

8		
64	Код и наименование вида деятельности	56.10.1 Деятельность ресторанов и кафе с полным ресторанным обслуживанием, кафетериев, ресторанов быстрого питания и самообслуживания
65	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1158617004391 23.07.2015
9		
66	Код и наименование вида деятельности	56.10.3 Деятельность ресторанов и баров по обеспечению питанием в железнодорожных вагонах-ресторанах и на судах
67	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1158617004391 23.07.2015
Сведения о записях, внесенных в Единый государственный реестр юридических лиц		
1		
68	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	1158617004391 23.07.2015
69	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Создание юридического лица
70	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Инспекция Федеральной налоговой службы по Сургутскому району Ханты-Мансийского автономного округа - Югры
Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ		
71	Наименование документа	Р11001 ЗАЯВЛЕНИЕ О СОЗДАНИИ ЮЛ
72	Наименование документа	РЕШЕНИЕ О СОЗДАНИИ ЮЛ
73	Наименование документа	О ПРИКАЗ
74	Наименование документа	ДОВЕРЕННОСТЬ НА БАСКАКОВУ ДАРЬЮ АЛЕСКАНДРОВНУ
75	Наименование документа	ГАРАНТИЙНОЕ ПИСЬМО
76	Наименование документа	СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ
77	Наименование документа	УСТАВ ЮЛ
78	Наименование документа	ДОКУМЕНТ ОБ ОПЛАТЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОШЛИНЫ
79	Номер документа	984854
80	Дата документа	14.07.2015

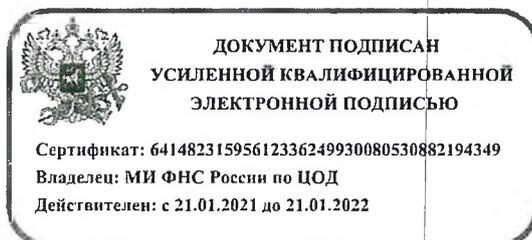
	Сведения о статусе записи	
81	Статус записи	В запись внесены исправления в связи с технической ошибкой, допущенной регистрирующим органом
82	ГРН и дата записи, которой в данную запись внесены исправления в связи с технической ошибкой	2188617197316 17.04.2018
83	ГРН и дата записи, которой в данную запись внесены исправления в связи с технической ошибкой	2198617336278 19.11.2019
2		
84	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2158617157180 23.07.2015
85	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Представление сведений об учете юридического лица в налоговом органе
86	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Инспекция Федеральной налоговой службы по Сургутскому району Ханты-Мансийского автономного округа - Югры
3		
87	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2158617190741 03.08.2015
88	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Представление сведений о регистрации юридического лица в качестве страхователя в территориальном органе Пенсионного фонда Российской Федерации
89	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Инспекция Федеральной налоговой службы по Сургутскому району Ханты-Мансийского автономного округа - Югры
4		
90	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2158617218505 12.08.2015
91	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Представление сведений о регистрации юридического лица в качестве страхователя в исполнительном органе Фонда социального страхования Российской Федерации
92	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Инспекция Федеральной налоговой службы по Сургутскому району Ханты-Мансийского автономного округа - Югры
5		
93	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2178617306877 07.06.2017
94	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Государственная регистрация изменений, внесенных в устав общества с ограниченной ответственностью в целях приведения его в соответствие с положениями Федерального закона от 30.12.2008 № 312-ФЗ
95	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Инспекция Федеральной налоговой службы по Сургутскому району Ханты-Мансийского автономного округа - Югры

	Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ	
96	Наименование документа	Р13001 ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ, ВНОСИМЫХ В УЧРЕД. ДОКУМЕНТЫ
97	Дата документа	31.05.2017
98	Наименование документа	ГАРАНТИЙНОЕ ПИСЬМО
99	Наименование документа	РЕШЕНИЕ
100	Дата документа	30.05.2017
101	Наименование документа	ДОВЕРЕННОСТЬ
102	Дата документа	30.05.2017
103	Наименование документа	ДОКУМЕНТ ОБ ОПЛАТЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОШЛИНЫ
104	Номер документа	11
105	Дата документа	31.05.2017
106	Наименование документа	УСТАВ ЮЛ В НОВОЙ РЕДАКЦИИ
107	Дата документа	30.05.2017
108	Наименование документа	ДОГОВОР АРЕНДЫ
109	Дата документа	01.05.2017
<b>6</b>		
110	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2188617197316 17.04.2018
111	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Внесение в Единый государственный реестр юридических лиц сведений о повторной выдаче свидетельства
112	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Инспекция Федеральной налоговой службы по Сургутскому району Ханты-Мансийского автономного округа - Югры
	Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ	
113	Наименование документа	ЗАЯВЛЕНИЕ О ПОВТОРНОЙ ВЫДАЧЕ СВИДЕТЕЛЬСТВА О ВНЕСЕНИИ ЗАПИСИ В ЕГРЮЛ
114	Дата документа	12.04.2018
115	Наименование документа	ДОКУМЕНТ ОБ ОПЛАТЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОШЛИНЫ
116	Номер документа	253319
117	Дата документа	12.04.2018
118	ГРН и дата записи, в которую данной записью внесены исправления	1158617004391 23.07.2015

7		
119	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2198617332670 14.11.2019
120	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Представление сведений о выдаче или замене документов, удостоверяющих личность гражданина Российской Федерации на территории Российской Федерации
121	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Инспекция Федеральной налоговой службы по Сургутскому району Ханты-Мансийского автономного округа - Югры
8		
122	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2198617336278 19.11.2019
123	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Внесение в Единый государственный реестр юридических лиц сведений о повторной выдаче свидетельства
124	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Инспекция Федеральной налоговой службы по Сургутскому району Ханты-Мансийского автономного округа - Югры
Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ		
125	Наименование документа	ЗАЯВЛЕНИЕ О ПОВТОРНОЙ ВЫДАЧЕ СВИДЕТЕЛЬСТВА О ВНЕСЕНИИ ЗАПИСИ В ЕГРЮЛ
126	Наименование документа	ДОКУМЕНТ ОБ ОПЛАТЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОШЛИНЫ
127	Номер документа	78
128	Дата документа	14.11.2019
129	ГРН и дата записи, в которую данной записью внесены исправления	1158617004391 23.07.2015
9		
130	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2198617343110 27.11.2019
131	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Изменение сведений о юридическом лице, содержащихся в Едином государственном реестре юридических лиц
132	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Инспекция Федеральной налоговой службы по Сургутскому району Ханты-Мансийского автономного округа - Югры
Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ		
133	Наименование документа	ЗАЯВЛЕНИЕ ПО ФОРМЕ Р14001
10		
134	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2218600008427 19.01.2021

135	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Представление сведений о выдаче или замене документов, удостоверяющих личность гражданина Российской Федерации на территории Российской Федерации
136	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Инспекция Федеральной налоговой службы по Сургутскому району Ханты-Мансийского автономного округа - Югры
<b>11</b>		
137	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2218600015489 28.01.2021
138	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Изменение сведений о юридическом лице, содержащихся в Едином государственном реестре юридических лиц
139	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Инспекция Федеральной налоговой службы по Сургутскому району Ханты-Мансийского автономного округа - Югры
Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ		
140	Наименование документа	Р13014 ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИИ УЧР. ДОКУМЕНТА И/ИЛИ ИНЫХ СВЕДЕНИЙ О ЮЛ
141	Дата документа	21.01.2021
142	Наименование документа	РЕШЕНИЕ
143	Дата документа	11.01.2021
144	Наименование документа	ПРОТОКОЛ ДОПРОСА
145	Дата документа	11.01.2021

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 юридических лиц

12.04.2021

№ ЮЭ9965-21-  
114424311

дата формирования выписки

Настоящая выписка содержит сведения о юридическом лице

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ГЛОБУС"**

полное наименование юридического лица

**ОГРН** 1 1 5 8 6 1 7 0 0 4 3 9 1

включенные в Единый государственный реестр юридических лиц по состоянию на

« 12 » апреля 20 21 г.  
число                      месяц прописью                      год

№ п/п	Наименование показателя	Значение показателя
1	2	3
<b>Наименование</b>		
1	Полное наименование на русском языке	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ГЛОБУС"
2	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1158617004391 23.07.2015
3	Сокращенное наименование на русском языке	ООО "ГЛОБУС"
4	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1158617004391 23.07.2015
<b>Место нахождения и адрес юридического лица</b>		
5	Место нахождения юридического лица	ХАНТЫ-МАНСИЙСКИЙ АВТОНОМНЫЙ ОКРУГ - ЮГРА Г. СУРГУТ
6	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2178617306877 07.06.2017
7	Адрес юридического лица	628407 ХАНТЫ-МАНСИЙСКИЙ АВТОНОМНЫЙ ОКРУГ - ЮГРА Г. СУРГУТ УЛ. ИНДУСТРИАЛЬНАЯ ДОМ 10 КВАРТИРА 2
8	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2178617306877 07.06.2017
<b>Сведения о регистрации</b>		
9	Способ образования	Создание юридического лица
10	ОГРН	1158617004391

11	Дата регистрации	23.07.2015
12	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1158617004391 23.07.2015
<b>Сведения о регистрирующем органе по месту нахождения юридического лица</b>		
13	Наименование регистрирующего органа	Инспекция Федеральной налоговой службы по Сургутскому району Ханты-Мансийского автономного округа - Югры
14	Адрес регистрирующего органа	,628408, Ханты-Мансийский - Югра АО,, Сургут г., Республики ул, д 73, корп 1,
15	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1158617004391 23.07.2015
<b>Сведения о лице, имеющем право без доверенности действовать от имени юридического лица</b>		
16	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ сведений о данном лице	2218600015489 28.01.2021
17	Фамилия Имя Отчество	ШАНАЗАРОВ НУСРАТИЛЛА АЗАМАТОВИЧ
18	ИНН	890515427530
19	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2218600015489 28.01.2021
20	Должность	ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
21	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2218600015489 28.01.2021
22	Пол	мужской
23	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2218600015489 28.01.2021
24	Гражданство	гражданин Российской Федерации
<b>Сведения об уставном капитале / складочном капитале / уставном фонде / паевом фонде</b>		
25	Вид	УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ
26	Размер (в рублях)	10000
27	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1158617004391 23.07.2015
<b>Сведения об участниках / учредителях юридического лица</b>		
28	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ сведений о данном лице	2198617343110 27.11.2019
29	Фамилия Имя Отчество	ШАНАЗАРОВ НУСРАТИЛЛА АЗАМАТОВИЧ
30	ИНН	890515427530

31	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2218600008427 19.01.2021
32	Номинальная стоимость доли (в рублях)	10000
33	Размер доли (в процентах)	100
34	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2198617343110 27.11.2019
<b>Сведения об учете в налоговом органе</b>		
35	ИНН юридического лица	8602259510
36	КПП юридического лица	860201001
37	Дата постановки на учет в налоговом органе	23.07.2015
38	Сведения о налоговом органе, в котором юридическое лицо состоит (для юридических лиц, прекративших деятельность - состояло) на учете	Инспекция Федеральной налоговой службы по г. Сургуту Ханты-Мансийского автономного округа - Югры
39	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2158617157180 23.07.2015
<b>Сведения о регистрации в качестве страхователя в территориальном органе Пенсионного фонда Российской Федерации</b>		
40	Регистрационный номер	027020028807
41	Дата регистрации в качестве страхователя	27.07.2015
42	Наименование территориального органа Пенсионного фонда Российской Федерации	Государственное учреждение-Управление Пенсионного фонда Российской Федерации в городе Сургуте Ханты-Мансийского автономного округа-Югры
43	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2158617190741 03.08.2015
<b>Сведения о регистрации в качестве страхователя в исполнительном органе Фонда социального страхования Российской Федерации</b>		
44	Регистрационный номер	860202531886021
45	Дата регистрации в качестве страхователя	28.07.2015
46	Наименование исполнительного органа Фонда социального страхования Российской Федерации	Филиал №2 Государственного учреждения - регионального отделения Фонда социального страхования Российской Федерации по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре
47	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2158617218505 12.08.2015
<b>Сведения о видах экономической деятельности по Общероссийскому классификатору видов экономической деятельности</b>		
<i>Сведения об основном виде деятельности</i>		
<i>(ОКВЭД ОК 029-2014 (КДЕС Ред. 2))</i>		
48	Код и наименование вида деятельности	68.20.2 Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом

49	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1158617004391 23.07.2015
<i>Сведения о дополнительных видах деятельности</i> (ОКВЭД ОК 029-2014 (КДЕС Ред. 2))		
<b>1</b>		
50	Код и наименование вида деятельности	01.41 Разведение молочного крупного рогатого скота, производство сырого молока
51	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1158617004391 23.07.2015
<b>2</b>		
52	Код и наименование вида деятельности	01.42 Разведение прочих пород крупного рогатого скота и буйволов, производство спермы
53	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1158617004391 23.07.2015
<b>3</b>		
54	Код и наименование вида деятельности	01.47 Разведение сельскохозяйственной птицы
55	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1158617004391 23.07.2015
<b>4</b>		
56	Код и наименование вида деятельности	46.31 Торговля оптовая фруктами и овощами
57	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1158617004391 23.07.2015
<b>5</b>		
58	Код и наименование вида деятельности	46.31.11 Торговля оптовая свежим картофелем
59	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1158617004391 23.07.2015
<b>6</b>		
60	Код и наименование вида деятельности	52.29 Деятельность вспомогательная прочая, связанная с перевозками
61	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1158617004391 23.07.2015
<b>7</b>		
62	Код и наименование вида деятельности	56.10 Деятельность ресторанов и услуги по доставке продуктов питания
63	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1158617004391 23.07.2015

<b>8</b>		
64	Код и наименование вида деятельности	56.10.1 Деятельность ресторанов и кафе с полным ресторанным обслуживанием, кафетериев, ресторанов быстрого питания и самообслуживания
65	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1158617004391 23.07.2015
<b>9</b>		
66	Код и наименование вида деятельности	56.10.3 Деятельность ресторанов и баров по обеспечению питанием в железнодорожных вагонах-ресторанах и на судах
67	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1158617004391 23.07.2015
<b>Сведения о записях, внесенных в Единый государственный реестр юридических лиц</b>		
<b>1</b>		
68	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	1158617004391 23.07.2015
69	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Создание юридического лица
70	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Инспекция Федеральной налоговой службы по Сургутскому району Ханты-Мансийского автономного округа - Югры
Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ		
71	Наименование документа	Р11001 ЗАЯВЛЕНИЕ О СОЗДАНИИ ЮЛ
72	Наименование документа	РЕШЕНИЕ О СОЗДАНИИ ЮЛ
73	Наименование документа	О ПРИКАЗ
74	Наименование документа	ДОВЕРЕННОСТЬ НА БАСКАКОВУ ДАРЬЮ АЛЕСКАНДРОВНУ
75	Наименование документа	ГАРАНТИЙНОЕ ПИСЬМО
76	Наименование документа	СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ
77	Наименование документа	УСТАВ ЮЛ
78	Наименование документа	ДОКУМЕНТ ОБ ОПЛАТЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОШЛИНЫ
79	Номер документа	984854
80	Дата документа	14.07.2015

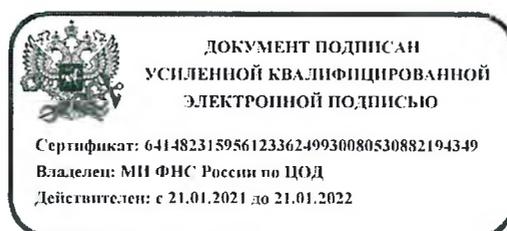
	Сведения о статусе записи	
81	Статус записи	В запись внесены исправления в связи с технической ошибкой, допущенной регистрирующим органом
82	ГРН и дата записи, которой в данную запись внесены исправления в связи с технической ошибкой	2188617197316 17.04.2018
83	ГРН и дата записи, которой в данную запись внесены исправления в связи с технической ошибкой	2198617336278 19.11.2019
2		
84	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2158617157180 23.07.2015
85	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Представление сведений об учете юридического лица в налоговом органе
86	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Инспекция Федеральной налоговой службы по Сургутскому району Ханты-Мансийского автономного округа - Югры
3		
87	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2158617190741 03.08.2015
88	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Представление сведений о регистрации юридического лица в качестве страхователя в территориальном органе Пенсионного фонда Российской Федерации
89	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Инспекция Федеральной налоговой службы по Сургутскому району Ханты-Мансийского автономного округа - Югры
4		
90	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2158617218505 12.08.2015
91	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Представление сведений о регистрации юридического лица в качестве страхователя в исполнительном органе Фонда социального страхования Российской Федерации
92	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Инспекция Федеральной налоговой службы по Сургутскому району Ханты-Мансийского автономного округа - Югры
5		
93	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2178617306877 07.06.2017
94	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Государственная регистрация изменений, внесенных в устав общества с ограниченной ответственностью в целях приведения его в соответствие с положениями Федерального закона от 30.12.2008 № 312-ФЗ
95	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Инспекция Федеральной налоговой службы по Сургутскому району Ханты-Мансийского автономного округа - Югры

	Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ	
96	Наименование документа	Р13001 ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ, ВНОСИМЫХ В УЧРЕД. ДОКУМЕНТЫ
97	Дата документа	31.05.2017
98	Наименование документа	ГАРАНТИЙНОЕ ПИСЬМО
99	Наименование документа	РЕШЕНИЕ
100	Дата документа	30.05.2017
101	Наименование документа	ДОВЕРЕННОСТЬ
102	Дата документа	30.05.2017
103	Наименование документа	ДОКУМЕНТ ОБ ОПЛАТЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОШЛИНЫ
104	Номер документа	11
105	Дата документа	31.05.2017
106	Наименование документа	УСТАВ ЮЛ В НОВОЙ РЕДАКЦИИ
107	Дата документа	30.05.2017
108	Наименование документа	ДОГОВОР АРЕНДЫ
109	Дата документа	01.05.2017
	<b>6</b>	
110	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2188617197316 17.04.2018
111	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Внесение в Единый государственный реестр юридических лиц сведений о повторной выдаче свидетельства
112	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Инспекция Федеральной налоговой службы по Сургутскому району Ханты-Мансийского автономного округа - Югры
	Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ	
113	Наименование документа	ЗАЯВЛЕНИЕ О ПОВТОРНОЙ ВЫДАЧЕ СВИДЕТЕЛЬСТВА О ВНЕСЕНИИ ЗАПИСИ В ЕГРЮЛ
114	Дата документа	12.04.2018
115	Наименование документа	ДОКУМЕНТ ОБ ОПЛАТЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОШЛИНЫ
116	Номер документа	253319
117	Дата документа	12.04.2018
118	ГРН и дата записи, в которую данной записью внесены исправления	1158617004391 23.07.2015

7		
119	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2198617332670 14.11.2019
120	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Представление сведений о выдаче или замене документов, удостоверяющих личность гражданина Российской Федерации на территории Российской Федерации
121	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Инспекция Федеральной налоговой службы по Сургутскому району Ханты-Мансийского автономного округа - Югры
8		
122	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2198617336278 19.11.2019
123	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Внесение в Единый государственный реестр юридических лиц сведений о повторной выдаче свидетельства
124	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Инспекция Федеральной налоговой службы по Сургутскому району Ханты-Мансийского автономного округа - Югры
Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ		
125	Наименование документа	ЗАЯВЛЕНИЕ О ПОВТОРНОЙ ВЫДАЧЕ СВИДЕТЕЛЬСТВА О ВНЕСЕНИИ ЗАПИСИ В ЕГРЮЛ
126	Наименование документа	ДОКУМЕНТ ОБ ОПЛАТЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОШЛИНЫ
127	Номер документа	78
128	Дата документа	14.11.2019
129	ГРН и дата записи, в которую данной записью внесены исправления	1158617004391 23.07.2015
9		
130	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2198617343110 27.11.2019
131	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Изменение сведений о юридическом лице, содержащихся в Едином государственном реестре юридических лиц
132	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Инспекция Федеральной налоговой службы по Сургутскому району Ханты-Мансийского автономного округа - Югры
Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ		
133	Наименование документа	ЗАЯВЛЕНИЕ ПО ФОРМЕ Р14001
10		
134	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2218600008427 19.01.2021

135	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Представление сведений о выдаче или замене документов, удостоверяющих личность гражданина Российской Федерации на территории Российской Федерации
136	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Инспекция Федеральной налоговой службы по Сургутскому району Ханты-Мансийского автономного округа - Югры
<b>11</b>		
137	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2218600015489 28.01.2021
138	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Изменение сведений о юридическом лице, содержащихся в Едином государственном реестре юридических лиц
139	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Инспекция Федеральной налоговой службы по Сургутскому району Ханты-Мансийского автономного округа - Югры
Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ		
140	Наименование документа	Р13014 ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИИ УЧР. ДОКУМЕНТА И/ИЛИ ИНЫХ СВЕДЕНИЙ О ЮЛ
141	Дата документа	21.01.2021
142	Наименование документа	РЕШЕНИЕ
143	Дата документа	11.01.2021
144	Наименование документа	ПРОТОКОЛ ДОПРОСА
145	Дата документа	11.01.2021

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 объекте недвижимости

Сведения о 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: 2
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
22 апреля 2021г.	
Кадастровый номер:	86:10:0101010:1455
Номер кадастрового квартала:	86:10:0101010
Дата присвоения кадастрового номера:	06.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 71:136:001:006986230:0001:20026; Кадастровый номер 86:10:0101018:0001:71:136:001:006986230:0001:20026
Адрес:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, пр-кт Ленина, д. 41
Площадь:	134.1
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Пристроенное нежилое помещение. Общественный туалет
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1,2
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	2691507.99
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	86:10:0101010:78
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют

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

М.П.

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
22 апреля 2021г.			
Кадастровый номер:		86:10:0101010:1455	
Сведения о кадастровом инженеру:		№ 14290, изменением сведений о графической части помещения с кадастровым номером № 86:10:0101010:1455, расположенного по адресу: ХМАО-Югра, г. Сургут, пр-кт Ленина 41, б/н, 2021-03-05	
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:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.	
Получатель выписки:		Мизхатова Елена Дмитриевна, действующий от имени заявителя - Муниципальное образование городской округ Сургут на основании документа:	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 5		
22 апреля 2021г.		
Кадастровый номер:		86:10:0101010:1455
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1 Муниципальное образование городской округ город Сургут
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1 Собственность 86-72-22/046/2007-158 09.07.2007 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1 данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	4.1 вид:	Аренда
	дата государственной регистрации:	31.08.2018 03:32:22
	номер государственной регистрации:	86:10:0101010:1455-86/056/2018-1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 13.08.2018 по 12.08.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Глобус", ИНН: 8602259510
	основание государственной регистрации:	Договор аренды муниципального имущества от 13.08.2018 № 15
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	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: 5
22 апреля 2021г.			
Кадастровый номер:		86:10:0101010:1455	
10	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.

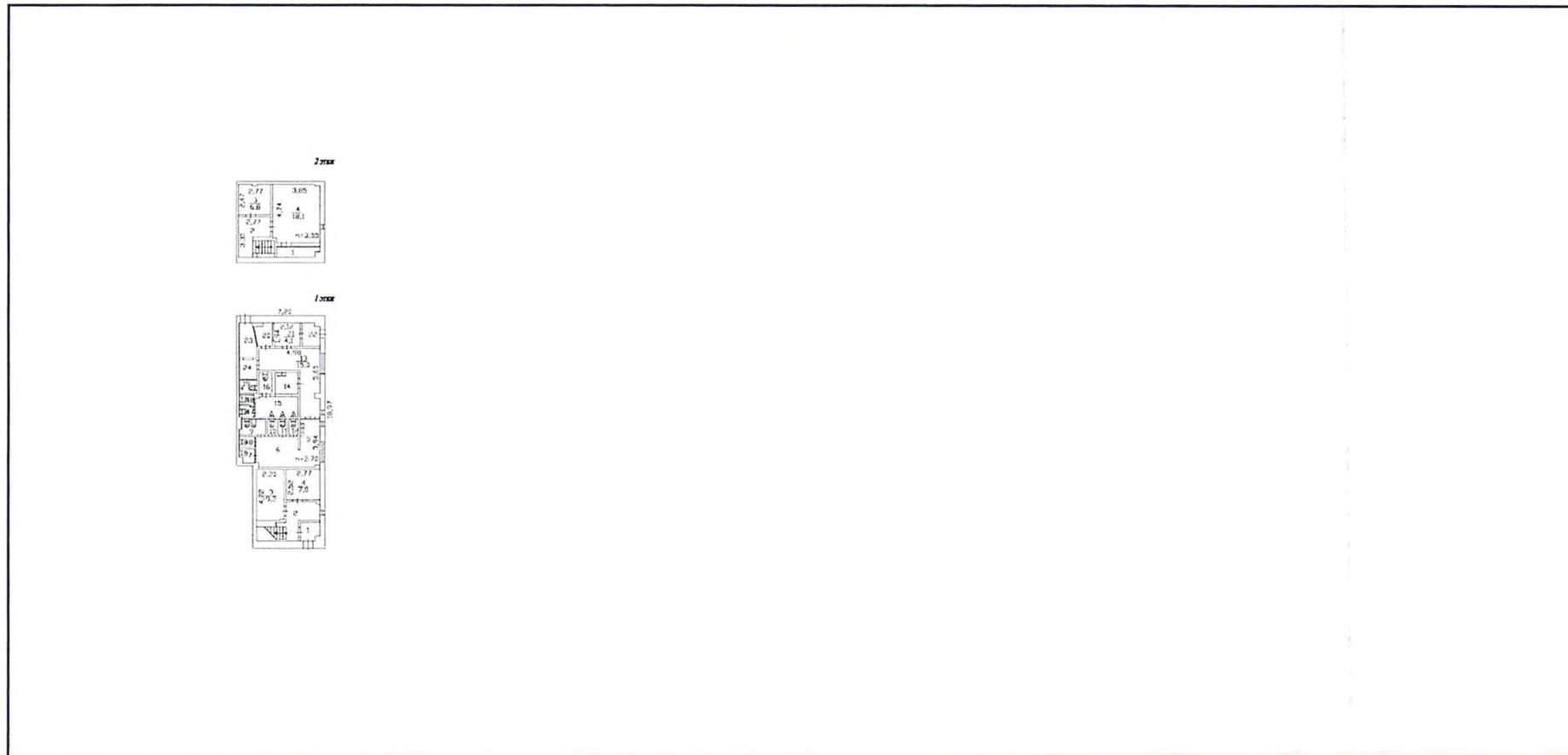
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			

Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
--------------------	---------------------------	-------------------	-------------------------

22 апреля 2021г.

Кадастровый номер: 86:10:0101010:1455      Номер этажа (этажей): 1,2



Масштаб 1

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 паспорт  
помещения**№ 41 по проспекту Ленина

Номер в реестровой книге	010413;001;006986230;0001;20026					
Инвентарный номер	01;936;001;006986230;0101;20026					
Номер в реестре жилищного фонда	2					
Кadaстровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

Составлен по состоянию на

" 01 " апреля 2013г.  
 " " " 20 г.  
 " " " 20 г.

**Напоминание**

Литеры и номера строк и сооружений,  
указанные ранее в документации, выданной  
МОРП, изменению не подлежат.





**8. НЕЖИЛЫЕ ЗДАНИЯ И ПОМЕЩЕНИЯ**

Общая площадь 134,1 м<sup>2</sup>

№№ 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	Бытового обслуживания						
5	Гаражи						
6	Административно-управленческое						
7	Общественного питания						
8	Школьная						
9	Учебно-научная						
10	Санитария и здравоохранение						
11	Культ.-просветительская						
12	Театров и зрел. предпр.						
13	Творческие мастерские						
14	Нежилое помещение	34,6	99,5				
	Итого:	34,6	99,5				

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:						



**11. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ  
И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИЗНОСА ЗДАНИЯ**

Год постройки	2005	литер	A1	Группа капитальности	1	Число этажей	2		
№№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Уд. вес конструк. элементов по таблице	Целостные коэффициенты (поправки) к уд. весам	Уд. вес конструк. элем. после применения целостных коэффициентов	Износ элементов в %	Процент износа к строению: (гр.7хгр.8):100	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1	Фундамент	ж/бетонный					0		
2	Наружные и внутренние капитальные стены	кирпичные					0		
3	Перегородки	кирпичные					0		
4	в	чердачные	ж/б плиты				0		
4		междуэтажные	ж/б плиты				0		
4		подвальные							
5	Крыша	рулонная совмещенная					0		
6	Полы	плитка					0		
7	Прочие	окна	металлопластик				0		
7		двери	простые, металлопластик						
8	Отделка	внутренняя	плитка				0		
8		наружная							
9	Стояние	печи							
		калориферное							
		АГВ							
		другое							
		центральное	центральное						
		электричество	скрытая проводка					0	
		водопровод	центральный					0	
		канализация	центральная					0	
		горячее водоснабжение	центральное					0	
		ванны							
		газоснабжение							
		напольные электроплит.							
		телефон							
		радио							
		телевидение							
		сигнализация							
		мусоропровод							
лифт									
10	Крыльца, лестницы	побудительная					0		
<b>ИТОГО:</b>				100	-	0	-	0,00	

% износа, приведенный к 100 по формуле: \_\_\_\_\_ = 0 %

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

Наименование		Лит.	Год постройки	Этажность		Лит.	Год постройки	Этажность	
№№ п.п.	Наименование конструктивных элементов		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
2	Наружные стены								
	Перегородки								
3	Перекрытия								
4	Крыша								
5	Полы								
6	Прочие 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
2	Наружные стены								
	Перегородки								
3	Перекрытия								
4	Крыша								
5	Полы								
6	Прочие окна двери								
7	Отделка внутренняя наружная								
8	Электричество								
	Отопление								
9	Разные работы								
	% износа					% износа			
	Итого:		100	X		Итого:	100	X	

**ЭКСПЛИКАЦИЯ**

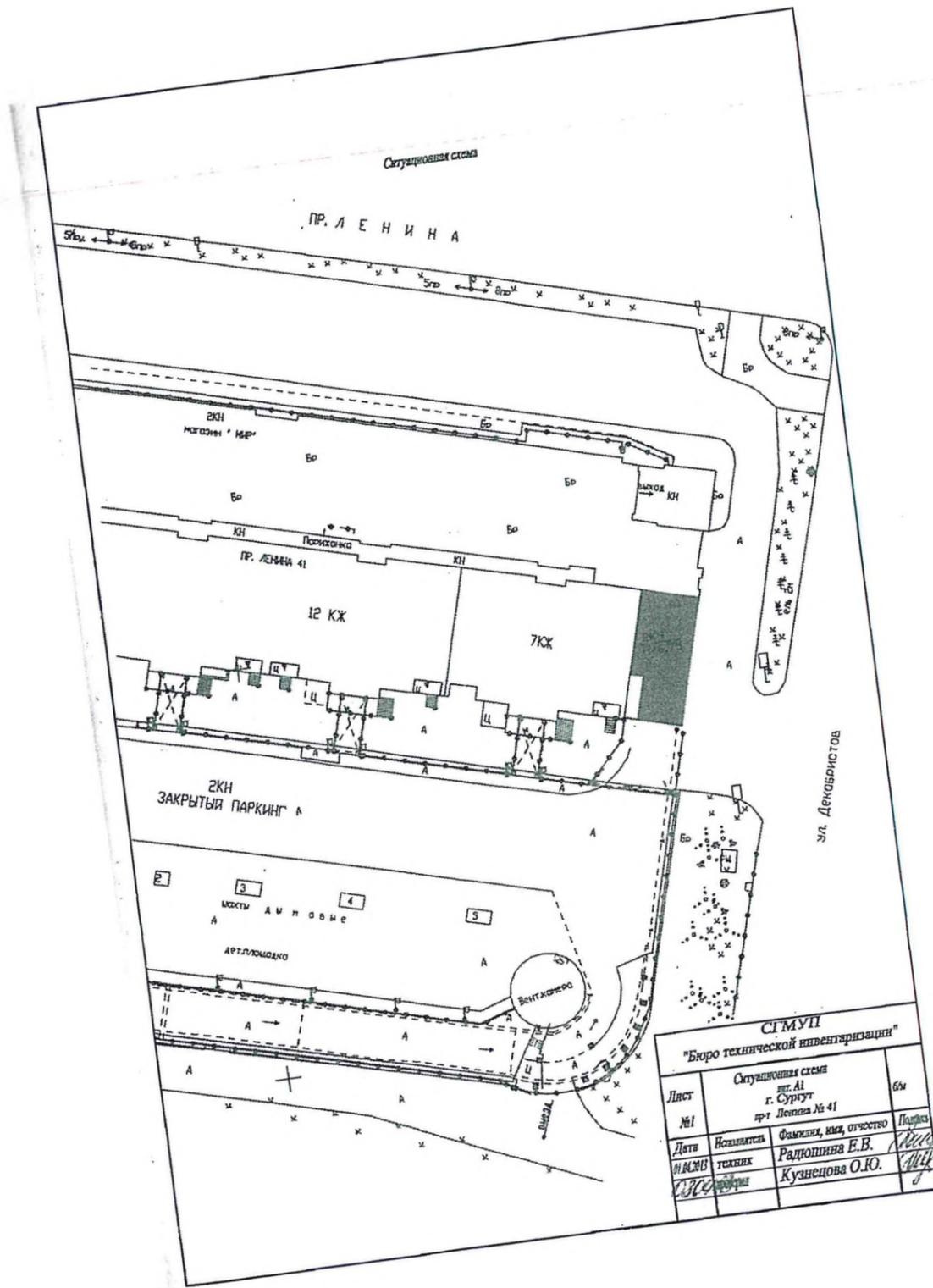
к поэтажному плану нежилого здания (помещения), расположенного в городе (другом поселении)

**Смольный район по ул. (пер.) Ленина дом №41**

Дата записи	Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты, коридора и т.д.	Назначение помещений: концелярское, больничная палата и т.д.	Формула подсчета площади помещения	Общая, в т.ч.		Итого по помещению, этажу, строгению	Высота помещения по вн. обмеру
							основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	A1	1		1	тамбур	$1,60*1,55-0,41*0,43$		2,3		2,70
				2	коридор	$5,16*3,21-1,71*1,70-0,31*0,21-0,36*1,57-1,85*2,00$		9,3		
				3	ал.литовая	$4,22*2,20-0,15*0,36$		9,2		
				4	булерная	$2,52*2,77$		7,0		
				5	коридор	$3,94*1,63+1,42*0,18-0,17*0,39$		6,6		
				6	холл	$2,58*3,51-0,41*0,25$	9,0			
				7	туалет	$1,16*1,26-0,47*0,30$	1,3			
				8	туалет	$0,89*1,26$	1,1			
				9	туалет	$2,21*1,28-0,21*0,83$	2,7			
				10	туалет	$1,33*0,75$	1,0			
				11	туалет	$1,31*0,75$	1,0			
				12	туалет	$1,30*0,77$	1,0			
				13	коридор	$5,60*4,98-3,33*3,82-0,45*0,40$		15,0		
				14	умывальник	$1,84*1,78$	3,3			
				15	туалет	$3,51*1,65-0,37*0,10$	5,8			
				16	туалет	$1,80*1,05$	1,9			
				17	туалет	$0,89*0,94+((0,89+0,73)/2)*0,35$	1,1			
				18	туалет	$0,96*0,78+((0,78+0,99)/2)*0,33$	1,0			
				19	туалет	$1,10*1,60$	1,8			
				20	комната персонала	$(1,50+1,22)/2*1,74+0,24*0,77$	2,6			
				21	коридор	$1,94*2,12$		4,1		
				22	тамбур	$1,46*1,95-0,27*0,45$		2,7		
				23	коридор	$1,52*0,81+(1,51+1,25)/2*1,75+1,20*0,26$		4,0		
				24	коридор	$1,61*1,62$		2,6		
					<b>Итого по 1 этажу:</b>			<b>34,6</b>	<b>62,8</b>	<b>97,4</b>
		2		1	венткамера	$3,54*0,84-0,37*0,43$		2,8		3,55
				2	коридор	$3,30*2,77-1,48*0,29+1,35*0,19$		9,0		
				3	венткамера	$2,77*2,47-0,10*0,44$		6,8		
				4	венткамера	$4,74*3,85-0,43*0,10-0,41*0,31$		18,1		
					<b>Итого по 2 этажу:</b>			<b>36,7</b>	<b>36,7</b>	
					<b>Всего:</b>			<b>34,6</b>	<b>99,5</b>	<b>134,1</b>



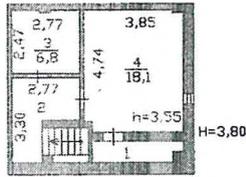




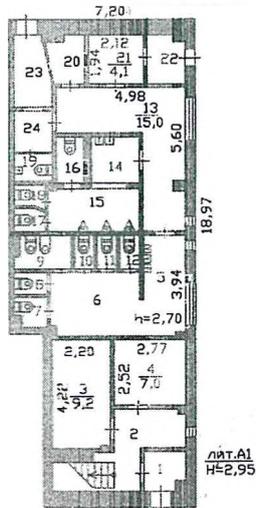
**СИМУИ**  
"Бюро технической инвентаризации"

Лист	Ситуационная схема		б/м
№1	дт. А1		
	г. Сургут		
	пр-т Ленина №41		
Дата	Исполнитель	Фамилия, имя, отчество	Подпись
14.05.2011	техник	Радошнива Е.В.	<i>[Signature]</i>
14.05.2011	инженер	Кузнецова О.Ю.	<i>[Signature]</i>

2 этаж



1 этаж



СГМУП "Бюро технической инвентаризации"			
Лист №2	Полный план на строение лит. А1 пр-т Ленина № 41 г. Сургут		М1:200
Дата	Исполнитель	Фамилия, имя, отчество	Подпись
01.04.2013	техник	Радошина Е.В.	
25.04.2013	инженер	Кузнецова О.Ю.	

**СПРАВКА**  
о балансовой стоимости объекта (объектов) нефинансовых активов  
имущества казны по состоянию на 20 февраля 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	Пристроенное нежилое помещение, общественный туалет, проспект Ленина, дом 41, инвентарный № 110851020096 кадастровый № 86:10:0101010:1455	134,1 м2	4 448 143,00	1 483 922,06	2 964 220,94

*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.*

Начальник службы бухгалтерского учёта сферы имущественных и земельных отношений управления бюджетного учёта и отчётности



Э.М. Геворгян

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



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

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА

КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ  
ИМУЩЕСТВОМ

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

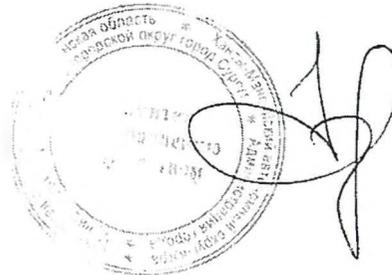
№ 15-54553 (01) от 18.02.2021

### ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА

Пристроенное нежилое помещение (общественный туалет), расположенное по адресу: город Сургут, проспект Ленина, дом 41, общей площадью 134,1 метра квадратных, введено в реестр муниципального имущества на основании договора от 12.09.2005 № 2/ПТ и постановления Администрации города Сургута от 31.10.2005 № 214 и постановления Администрации города Сургута от 30.12.2005 № 280.

Реестровый № 0925237/2.

Председатель комитета



Е.А. Доронин

Мизхатова Елена Дмитриевна  
тел. (3462) 52-83-34  
e-mail: [mizhatova\\_ed@admsurgut.ru](mailto:mizhatova_ed@admsurgut.ru)

**УТВЕРЖДАЮ:**

Директор

ООО Агентство оценки «Прайс-Информ»



Забудин И.В.

**ОТЧЁТ № 096.1**

**Об определении рыночной стоимости объекта оценки:  
Пристроенное нежилое помещение. Общественный туалет, общей  
площадью 134,1 кв.м., расположенное по адресу: ХМАО-Югра,  
г. Сургут, проспект Ленина, д. 41, кадастровый номер: 86:10:0101010:1455**

**Заказчик:**

Администрация города Сургута

**Исполнитель:**

ООО Агентство оценки «Прайс-Информ»

**Дата составления отчета:**

11 мая 2021 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....</b>	<b>3</b>
1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....	3
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.....	3
1.3. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки.....	3
1.4. Основание для проведения оценки. ....	3
1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.....	3
<b>2. ИНФОРМАЦИОННО – ОПИСАТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ .....</b>	<b>4</b>
2.1. Задание на оценку.....	4
2.2. Сведения о Заказчике .....	4
2.3. Сведения об Оценщике .....	5
2.4. Сведения об Исполнителе.....	5
2.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности .....	6
2.6. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки .....	6
2.7. Описание объекта оценки .....	8
<b>3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....</b>	<b>15</b>
3.1. Анализ макроэкономических условий развития рынка недвижимости, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки .....	15
3.2. Краткий обзор социально-экономического развития города Сургута.....	19
3.3. Классификация рынка недвижимости. ....	29
3.4. Анализ рынка коммерческой недвижимости г. Сургута.....	31
<b>4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>50</b>
<b>5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>51</b>
5.1. Описание последовательности определения стоимости объекта оценки.....	51
5.2. Описание процесса оценки в части затратного подхода.....	51
5.3. Описание процесса оценки в части применения сравнительного подхода .....	51
5.4. Описание процесса оценки в части применения доходного подхода .....	52
5.5. Согласование результатов оценки .....	52
<b>6. ВЫВОДЫ О ПРИМЕНИМОСТИ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....</b>	<b>53</b>
6.1. Затратный подход к оценке.....	53
6.2. Сравнительный подход к оценке.....	53
6.3. Доходный подход к оценке .....	53
<b>7. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>55</b>
7.1. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки сравнительным подходом .....	55
7.3. Расчет рыночной стоимости Объекта доходным подходом .....	64
Заключение о рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода.....	75
<b>9. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ И ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ В ОТЧЕТЕ.....</b>	<b>77</b>
<b>10. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ .....</b>	<b>78</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ.....</b>	<b>79</b>

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Пристроенное нежилое помещение. Общественный туалет, общей площадью 134,1 кв.м., расположенное по адресу: ХМАО-Югра, г. Сургут, проспект Ленина, д. 41, кадастровый номер: 86:10:0101010:1455.

### 1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица 1.1

Подход	Стоимость, руб.	Вес подхода	Стоимость, руб.
Затратный	не применялся	-	не применялся
Сравнительный	7 920 651,78	0,5	3 960 490,10
Доходный	7 790 087,08	0,5	3 895 043,54
Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки, руб.			7 855 533,64

### 1.3. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки

На основании информации, предоставленной и проанализированной в отчете, по нашему мнению, итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки по состоянию на дату оценки 11 мая 2021 г. с необходимыми предположениями и допущениями округленно составляет:

**7 860 000 (Семь миллионов восемьсот шестьдесят тысяч) рублей 00 копеек.**  
**В том числе НДС.**

### 1.4. Основание для проведения оценки.

Договор № 6 от 28.04.2021 г. на выполнение работ по оценке имущества.

### 1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости указаны в пункте 2.7 настоящего отчета.

Директор  
ООО Агентство оценки «Прайс-Информ»

Оценщик I категории

И.З. Зайнутдинов

И.З. Зайнутдинов



## 2. ИНФОРМАЦИОННО – ОПИСАТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ

### 2.1. Задание на оценку

Таблица 2.1

Основание для проведения оценки	Договор №6 от 28.04.2021 г. на выполнение работ по оценке имущества.
Объект оценки	Пристроенное нежилое помещение. Общественный туалет, общей площадью 134,1 кв.м., расположенное по адресу: ХМАО-Югра, г. Сургут, проспект Ленина, д. 41, кадастровый номер: 86:10:0101010:1455
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 22.04.2021 г.; Выписка из реестра муниципального имущества №15-54553 от 18.02.2021 г.; Справка о балансовой стоимости объекта от 20.02.2021 г. Технический паспорт помещения от 01.04.2013 г.
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки	Право собственности
Цель проведения оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Результат оценки как независимое профессиональное суждение о стоимости муниципального имущества предполагается использовать для реализации в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 22.07.2008 № 159-ФЗ
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Использование результатов оценки возможно только в рамках предполагаемого использования
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Специальные допущения заказчиком не наложены
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Дата оценки	11 мая 2021 г.
Срок проведения оценки	28 апреля 2021 г. – 11 мая 2021 г.

### 2.2. Сведения о Заказчике

Таблица 2.2

Организационно – правовая форма и полное наименование	Администрация города Сургута
Местонахождение заказчика	628400 Тюменская область, ХМАО-Югра г. Сургут, ул. Энгельса, д. 8
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1028600603525
Дата присвоения ОГРН	11.12.2002 г.

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

Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.

## 2.3. Сведения об Оценщике

Таблица 2.3

<b>Зайнутдинов Ильдар Закиевич</b>	Профессиональный оценщик (Диплом ПП №341275 о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Выдан 16 марта 2002 г. Московским государственным университетом экономики, статистики и информатики, г. Москва.)
	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 008935-1 от 04 апреля 2018г.; Срок действия продлен до 04.08.2021 г. на основании Постановления Правительства РФ от 04.02.2021 г. № 109.
	Член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов – оценщиков», включен в реестр оценщиков за №00427 от 07.03.2008 г.
	Ответственность застрахована в Страховом Обществе «РЕСО-Гарантия»- полис № 922/1905728941 от 11.02.2021 г. обязательного страхования гражданской ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности. Общий лимит ответственности 3 000 000,00 рублей.
	Местонахождение оценщика: Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г Сургут, ул Мелик-Карамова, д 45/2, тел. 8(3462)254030; адрес электронной почты: inform@surgut.ru.
	Общий стаж работы в оценочной деятельности 22 года.
	Между оценщиком Зайнутдиновым И.З. и ООО Агентство оценки «Прайс-Информ» в лице Зайнутдиновой М.В. заключен трудовой договор №1 с оценщиком от 14.11.2016 г.
	Сведения о независимости оценщика: Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции), при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

## 2.4. Сведения об Исполнителе

Таблица 2.4

Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью Агентство независимой оценки и экспертизы собственности «Прайс-Информ».
ОГРН и дата присвоения ОГРН	1168617072414 от 14.11.2016 г.
Юридический адрес	ул. Мелик-Карамова, 45/2, г. Сургут, ХМАО-Югра, Тюменская область, Российская Федерация, 628401
Сведения о страховании гражданской ответственности	Ответственность застрахована в Страховом Обществе «РЕСО-Гарантия» - полис № 922/1847471084 от 27.10.2020 г. обязательного страхования гражданской ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности. Общий лимит ответственности 50 000 000,00 рублей.
Информация о членстве в СРО	Член Некоммерческого партнерства "Российская коллегия оценщиков", номер по реестру №86187, зарегистрирован на основании Протокола №19 от 28.10.2002 г. заседания Правления НП "РКО".

## 2.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности

### Федеральные стандарты оценочной деятельности

- Федеральный закон №135-ФЗ от 29.07.1998 г. "Об оценочной деятельности".
- Федеральные стандарты оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке, и требования к проведению оценки», утвержденные приказом Минэкономразвития РФ 20.05.2015 г. № 297;
- Федеральные стандарты оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденные приказом Минэкономразвития РФ 20.05.2015 г. № 298;
- Федеральные стандарты оценки №3 «Требования к отчету по оценке», утвержденные приказом Минэкономразвития РФ 20.05.2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости», утвержден приказом Минэкономразвития РФ №611 от 25.09.2014 г.

### Стандарты оценки саморегулируемой организации, членом которой является Оценщик

- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации СРО «НКСО».

## 2.6. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки

### Допущения, использованные оценщиком при проведении оценки

Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась, как достоверная.

Оценщик не занимался измерениями физических параметров Объекта оценки и его частей/элементов (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

Оценщик не имел возможности осмотра объектов-аналогов и ознакомления с их технической документацией. В данном случае использовались характеристики, приводимые в открытых источниках информации, а также полученные в результате интервью лиц, занимающихся реализацией объектов-аналогов на рынке.

Данные, использованные при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Однако в текущей рыночной ситуации Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, и допускает вероятность искажения отдельных данных, как по объективным, так и по субъективным причинам, поэтому

Все правоустанавливающие документы на Объект оценки оформлены в соответствии с действующим законодательством.

Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем визуального осмотра, изучения предоставленной документации или другой информации. Не предполагается финансовая или иная ответственность оценщика за обнаружение таких дефектов и за проведение инженерных работ по их исследованию и оценке их влияния на стоимость имущества.

### Ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

Результаты и содержание Отчета достоверны только при их использовании, определенном условиями Договора.

Выводы о величине стоимости действительны только на дату оценки, Оценщик не принимает на себя ответственность за изменение рыночной ситуации или состояния Объекта оценки, которые могут наступить после даты проведения оценки и повлиять на стоимость объекта.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение о величине стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что оцениваемый объект будет реализован по цене, равной полученному значению стоимости.

Настоящий Отчет достоверен только в полном объеме. Использование отдельных положений и выводов Отчета вне данного контекста является некорректным и может привести к искажению результатов оценки и непредвиденным последствиям.

Публикация Отчета в целом или отдельных его частей, а также любые ссылки на него, или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщика, невозможна, иначе как с обязательным изложением всех допущений, ограничений и пределов применения полученных результатов.

Оценщик не обязан на основании Отчета предоставлять дальнейшие консультации, давать свидетельские показания, представлять интересы в суде или участвовать в иных юридических разбирательствах, если не заключено специального соглашения.

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

**Специальные допущения и ограничительные условия, наложенные Оценщиком**

Специальные допущения и ограничительные условия, наложенные Оценщиком, отсутствуют.

**Специальные допущения и ограничительные условия, наложенные Заказчиком**

Специальные допущения и ограничительные условия, наложенные Заказчиком, отсутствуют.

## 2.7. Описание объекта оценки

### Перечень документов, устанавливающих характеристики Объекта оценки

При определении характеристик Объекта оценки оценщик основывался на следующих документах, предоставленных Заказчиком:

Таблица 2.5

1.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 22.04.2021 г.;
2.	Выписка из реестра муниципального имущества №15-54553 от 18.02.2021 г.;
3.	Справка о балансовой стоимости объекта от 20.02.2021 г.
4.	Технический паспорт помещения от 01.04.2013 г.

*Копии документов представлены в разделе Приложения.*

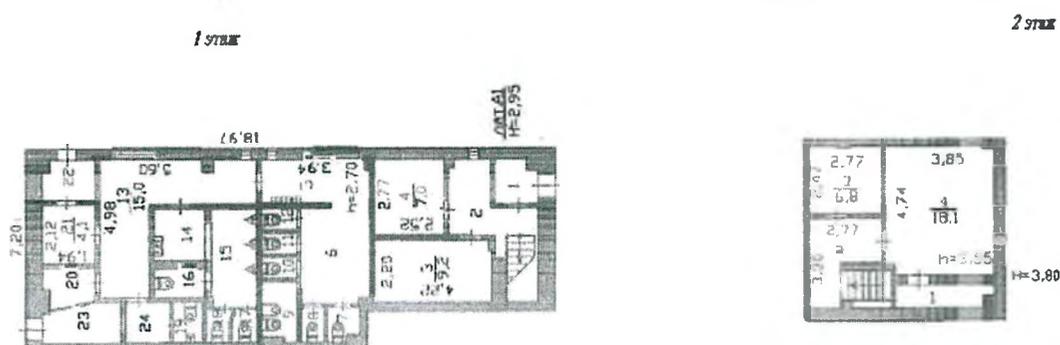
Описание Объекта оценки составлено на основании полученных от Заказчика данных. Полученные данные об Объектах оценки были сведены Оценщиком в представленные ниже табличную форму:

Таблица 2.6

Описание прав на Объект недвижимого имущества		
Объект оценки:	Пристроенное нежилое помещение. Общественный туалет	
Местоположение:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, пр-кт Ленина, д. 41	
Имущественные права:	Собственность	
Правообладатель:	Муниципальное образование городской округ город Сургут	
Предоставленные правоустанавливающие документы на объект оценки:	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 22.04.2021 г.; Выписка из реестра муниципального имущества №15-54553 от 18.02.2021 г.; Справка о балансовой стоимости объекта от 20.02.2021 г.	
Текущее использование объект права:	По назначению	
Существующие ограничения (обременения) права:	Аренда. Оценка производилась без учета ограничения (обременения) права	
Реестровый номер	0925237//2	
Балансовая стоимость	4 448 143,00	
Остаточная стоимость	2 964 220,94	
Техническое описание Объекта оценки		
Кадастровый номер	86:10:0101010:1455	
Кадастровая стоимость	2691507,99 руб.	
Общая площадь объект оценки:	134,1 кв.м.	
Этажность	1, 2	
Предоставленная техническая документация на объект оценки:	Технический паспорт помещения от 01.04.2013 г.	
Год постройки	2005	
Техническое описание конструктивных элементов		
Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	Состояние
Фундаменты	Ж/бетонный	-
Наружные и внутренние капитальные стены	Кирпичные	Удовлетворительное
Перегородки	Кирпичные	Удовлетворительное
Перекрытия	Чердачные Ж/б плиты	Удовлетворительное

	Междуэтажные	Ж/б плиты	Удовлетворительное
	Подвальные	-	-
Крыша		Рулонная совмещенная	Удовлетворительное
Полы		Плитка	Удовлетворительное
Проёмы	Оконные	Металлопластиковые	Удовлетворительное
	Дверные	Простые, металлопластиковые	Удовлетворительное
Отделка	Внутренняя	Плитка	Удовлетворительное
	Наружная	-	-
Санитарные и электротехнические работы	Отопление	Центральное	-
	Электроосвещение	Скрытая проводка	Удовлетворительное
	Водопровод	Центральное	Удовлетворительное
	Канализация	Центральная	Удовлетворительное
	Горячее водоснабжение	Центральное	Удовлетворительное
	Вентиляция	Побудительная	Удовлетворительное

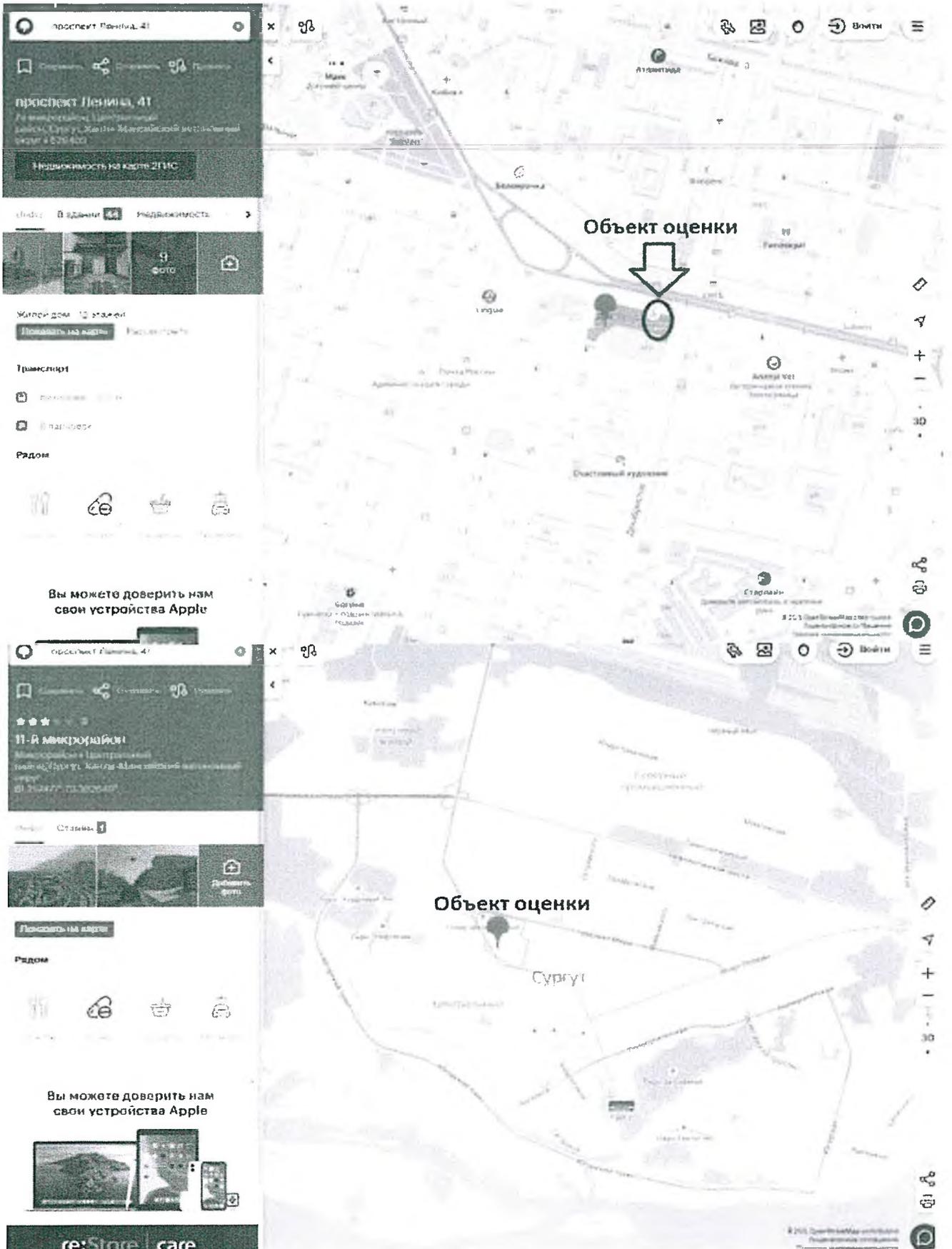
### План помещения



### Описание района расположения объекта оценки

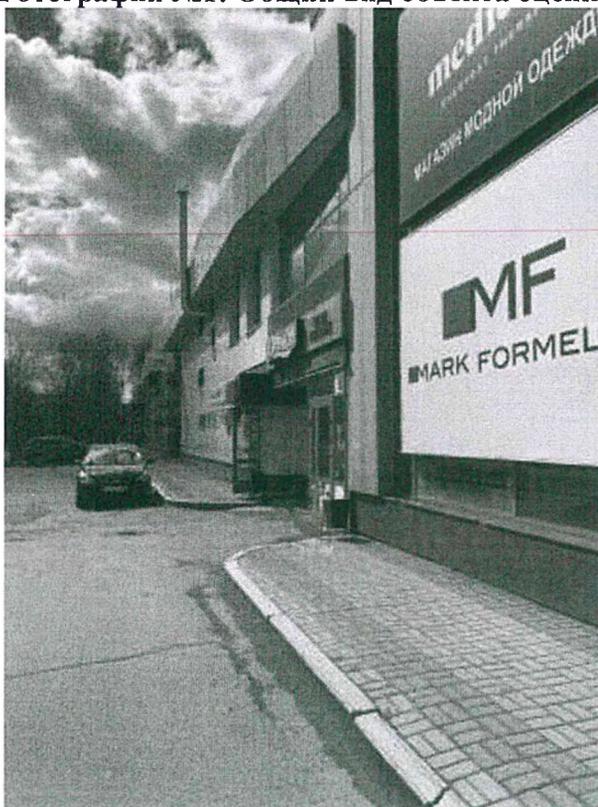
Район расположения объекта оценки	Центральный район, микрорайон 7 А
Престижность района расположения объекта оценки	Высокая
Преобладающая застройка микрорайона	Жилая
Объекты социальной инфраструктуры в районе расположения объекта оценки	Объект оценки расположен в микрорайоне с высокоразвитой социальной инфраструктурой.
Объекты промышленности в районе расположения объекта оценки	Отсутствуют
Транспортная доступность	Хорошая
Обеспеченность общественным транспортом	Хорошая
Расстояние от остановок общественного транспорта	В пределах 50 м.
Расстояние от основных магистралей города	В пределах 1 км.
Преобладающая застройка	Многоэтажные жилые дома
Основной тип застройки	Сплошная
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км)	Магазины, банки, аптеки, почты, школы.
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	Отсутствуют
Рельеф местности	Спокойный

Расположения объекта оценки на карте г. Сургута



Фотоматериалы объекта оценки

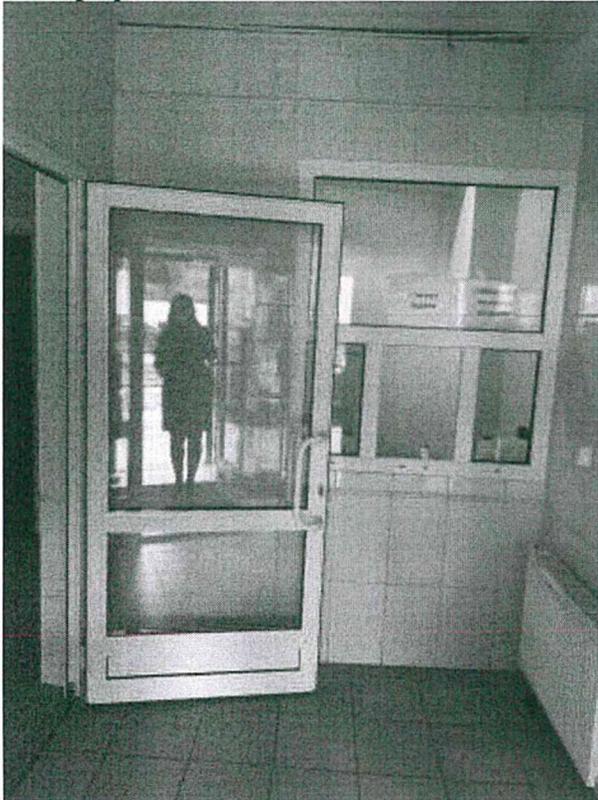
Фотография №1: Общий вид объекта оценки



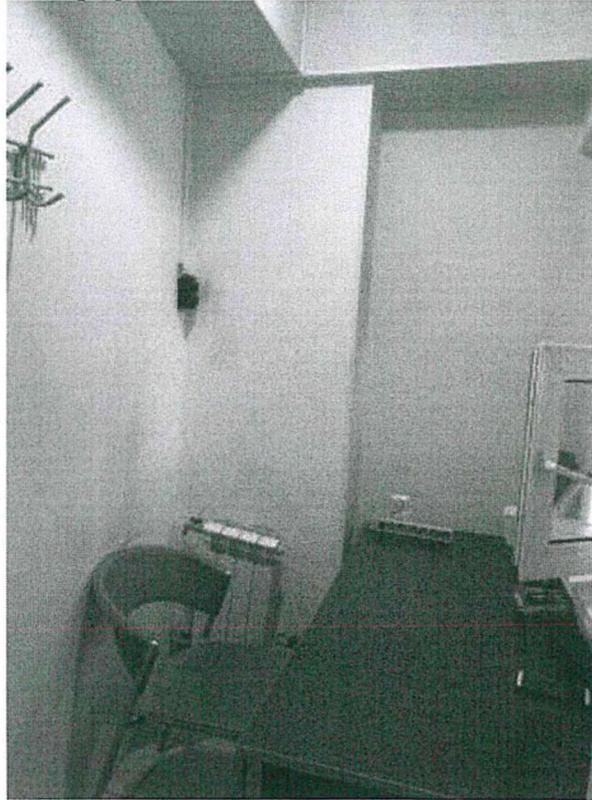
Фотография №2: Общий вид объекта оценки



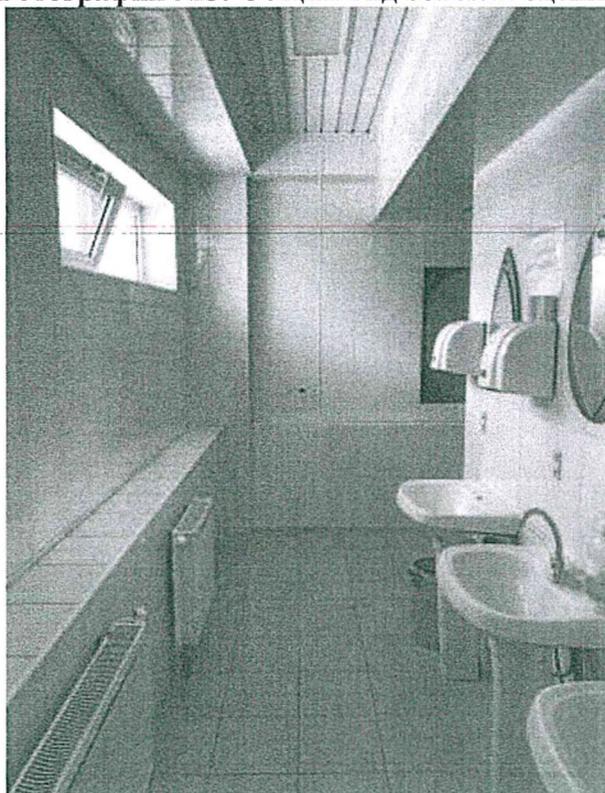
Фотография №3: Общий вид объекта оценки



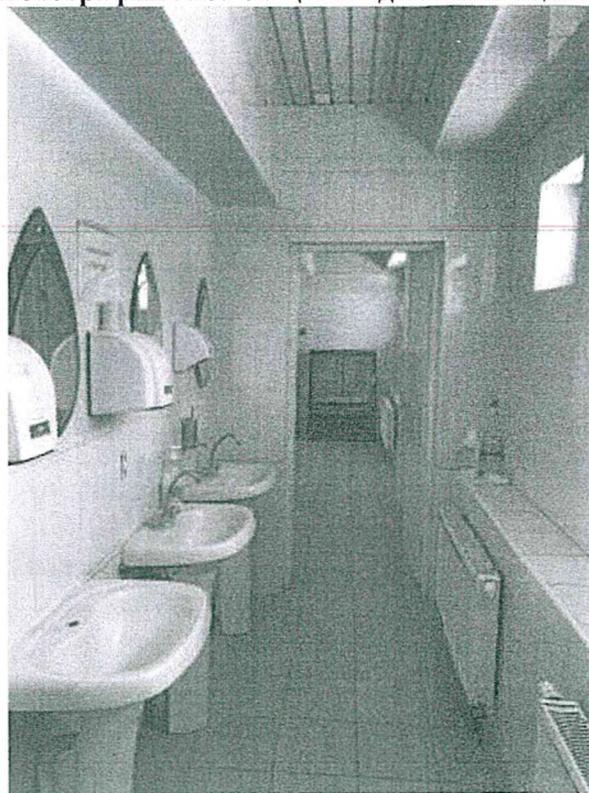
Фотография №4: Общий вид объекта оценки



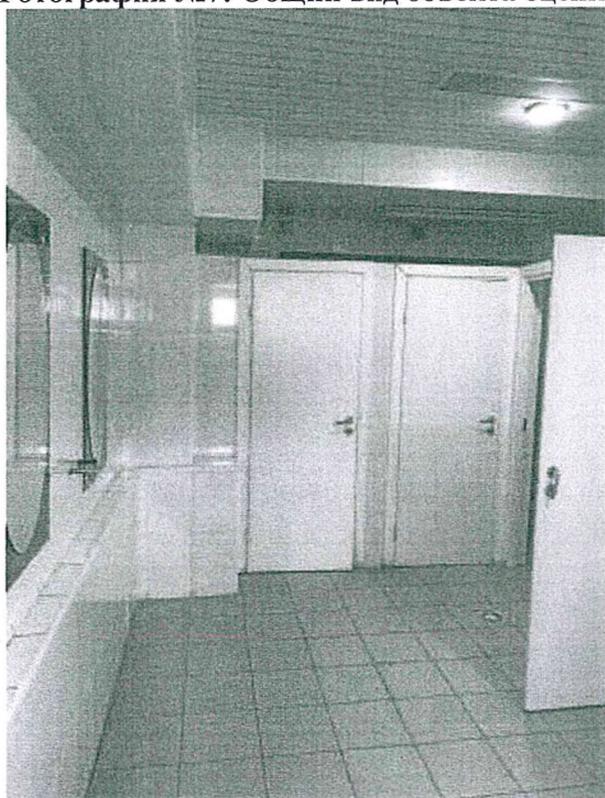
Фотография №5: Общий вид объекта оценки



Фотография №6: Общий вид объекта оценки



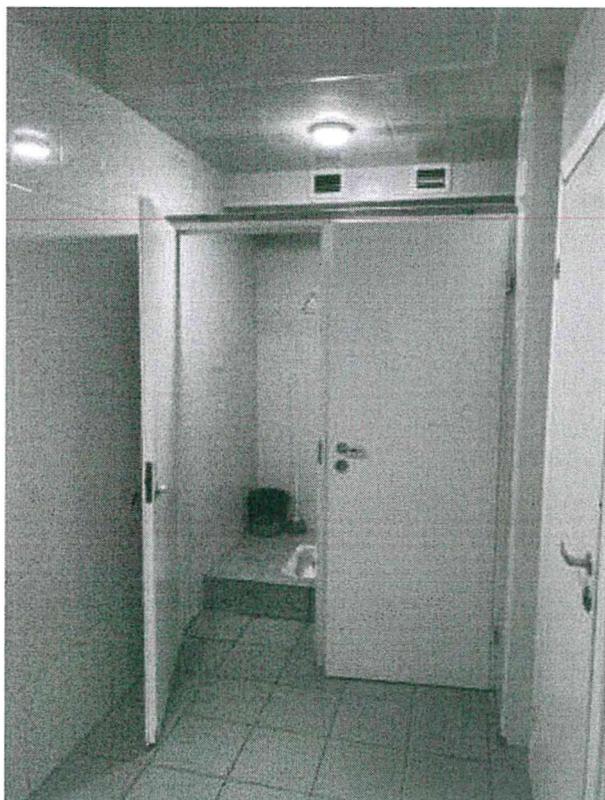
Фотография №7: Общий вид объекта оценки



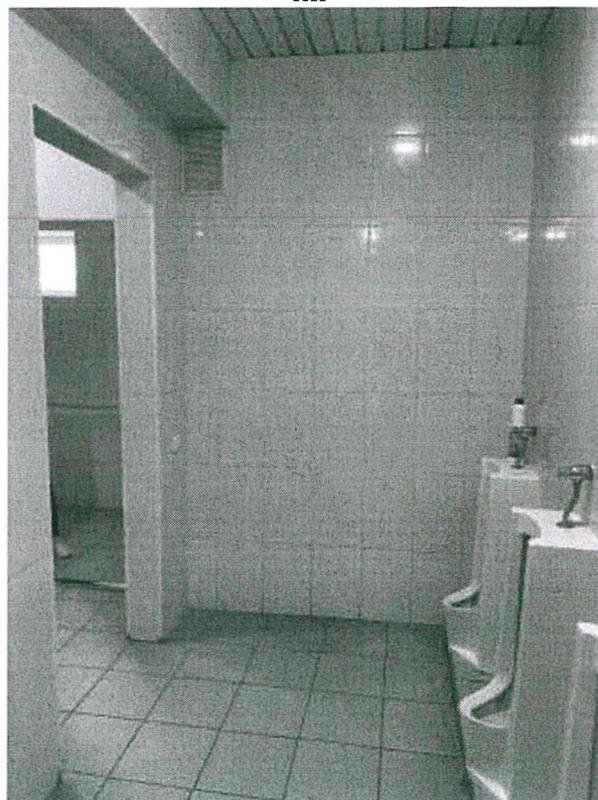
Фотография №8: Общий вид объекта оценки



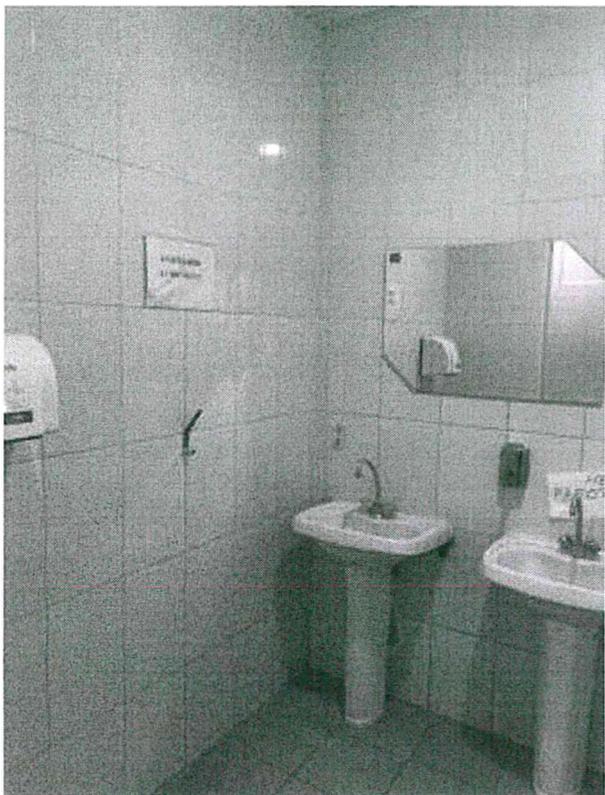
**Фотография №9: Общий вид объекта оценки**



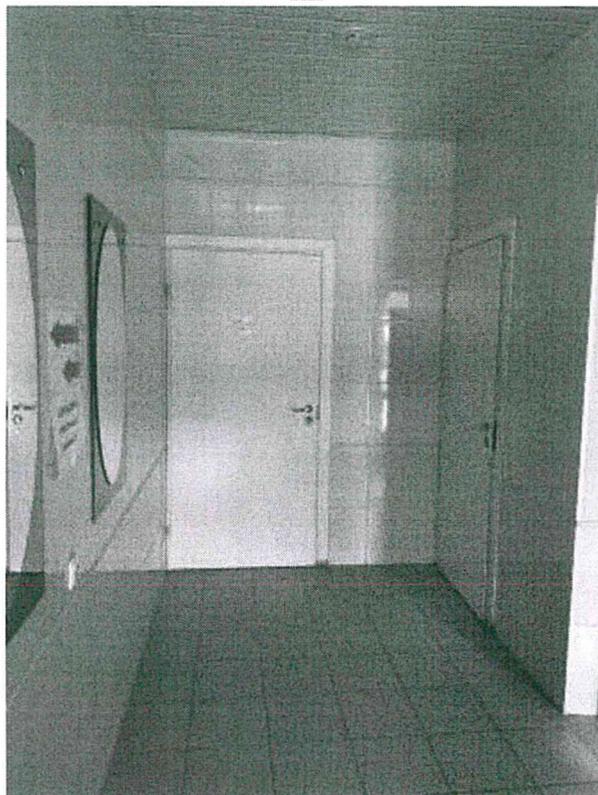
**Фотография №10: Общий вид объекта оценки**



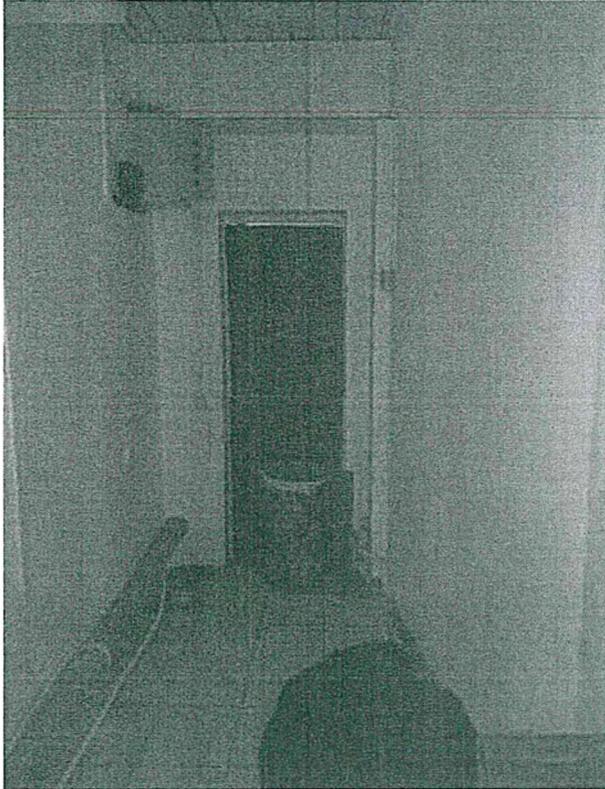
**Фотография №11: Общий вид объекта оценки**



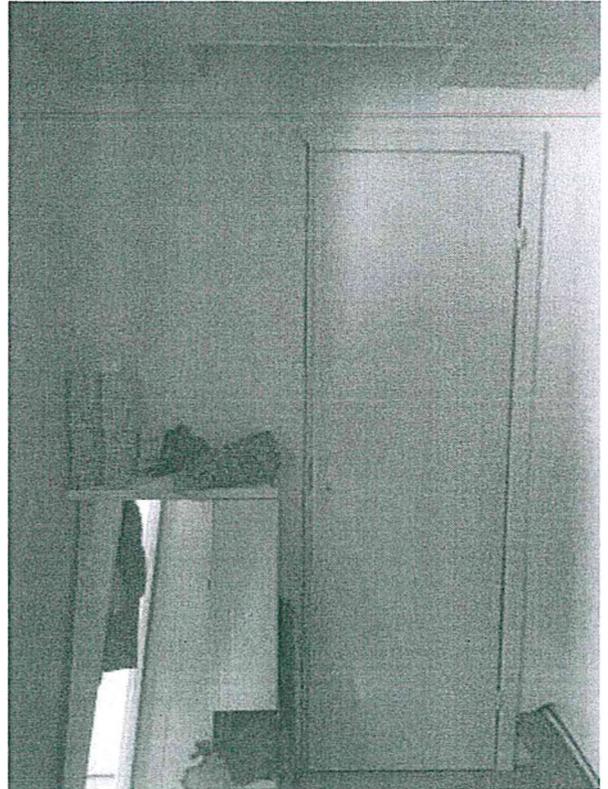
**Фотография №12: Общий вид объекта оценки**



**Фотография №13: Общий вид объекта оценки**



**Фотография №14: Общий вид объекта оценки**



### 3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Поскольку объектом оценки является недвижимое имущество (нежилое помещение коммерческого назначения), согласно п. 11 Раздела V Федерального стандарта оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» оценщиком принято решение для целей настоящей оценки проанализировать:

- влияние общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки;
- рынок нежилой недвижимости коммерческого назначения г. Сургута.

#### 3.1. Анализ макроэкономических условий развития рынка недвижимости, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки<sup>1</sup>

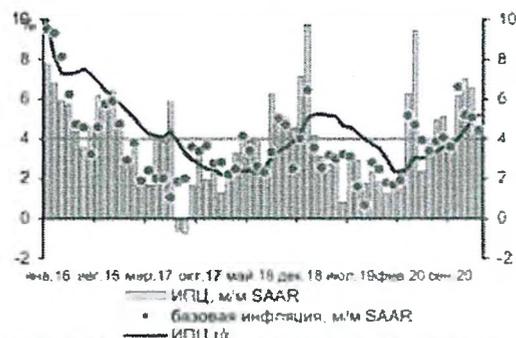
В январе 2021 г. рост потребительских цен замедлился в ежемесячном выражении до 0,67% м/м с 0,83% м/м в декабре, с исключением сезонности – до 0,37% м/м SA1 по сравнению с 0,53% м/м SA1 месяцем ранее. Монетарная инфляция<sup>2</sup> – показатель, очищенный от волатильных компонентов, – в декабре приблизилась к целевому уровню – 4,4% м/м SAAR3 (5,1%–5,2 % м/м SAAR в ноябре-декабре 2020 года). Вместе с тем с учетом относительно низкой базы января 2020 г. (0,4% м/м, 0,1–0,2% м/м по товарным группам, менее подверженным сезонным колебаниям цен) инфляция в годовом выражении увеличилась до 5,2% г/г по сравнению с 4,9% г/г в декабре 2020 года. В непродовольственном сегменте инфляция сохраняется на повышенном уровне, в том числе под влиянием отложенного эффекта переноса от ослабления валютного курса в 4кв20. В январе рост цен ускорился до 0,5% м/м в январе с 0,4 % м/м в декабре, с исключением сезонного фактора – до 0,48 % м/м SA с 0,45% м/м SA в декабре. Значимый вклад в ускорение инфляции в прошедшем месяце внесло удорожание бензина (до 1,0% м/м с 0,1% м/м в декабре). Вместе с тем замедлился рост цен на товары со значительной импортной составляющей (легковые автомобили, электро- и бытовые приборы). Цены на услуги в январе продолжили рост: +0,4% м/м, как и месяцем ранее (с исключением сезонного фактора рост цен замедлился до 0,23 % м/м SA с 0,28% м/м SA в декабре). Основной вклад внесла индексация цен на регулируемые услуги (услуги городского пассажирского транспорта, жилищные услуги) и сезонный рост цен на отдельные рыночные услуги (услуги гостиниц, организаций культуры, а также санаторно-курортные, экскурсионные услуги). Вместе с тем наблюдалось существенное замедление продовольственной инфляции в ежемесячном выражении: рост цен снизился до 1,0% м/м после 1,5% м/м в декабре (с исключением сезонного фактора – до 0,37% м/м SA с 0,80% м/м SA месяцем ранее). 1 С устранением сезонности (Seasonally Adjusted). 2 Инфляция, за исключением продовольствия, регулируемых цен, тарифов и подакцизной продукции. 3 Сезонно очищенный показатель, приведенный к годовым темпам (Seasonally Adjusted Annualized Rate). Министерство экономического развития Российской Федерации 5 февраля 2021 г. Страница 2 Стабилизации ценовой ситуации в продовольственном сегменте способствовала реализация Правительством Российской Федерации мер, направленных на сдерживание роста цен на социально значимые товары первой необходимости. В январе продолжилось снижение цен на сахар (-1,6% м/м после -4,1% м/м в декабре). Цены на масло подсолнечное практически стабилизировались (0,1% м/м после 1,7% м/м месяцем ранее). Рост цен на хлеб пшеничный замедлился до 0,3 % м/м после роста на +1,0% м/м в декабре. Улучшение ценовой динамики на указанные товары на внутреннем рынке произошло несмотря на продолжающийся рост мировых цен. Индекс цен на продовольственные товары Продовольственной и сельскохозяйственной организации (FAO) ООН в январе вырос на 4,3% м/м в долларовом эквиваленте и достиг максимальных с 2014 года уровней. В частности, цены на сахар в январе увеличились на +8,1% м/м в долларовом эквиваленте (за 4кв20: +10,4%); на растительные масла – на +5,8% м/м (+25,4%); на зерновые – на +7,1% м/м

<sup>1</sup> [http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/885e0909-e8cf-4e9a-83ad-5d0681f7105b/190211\\_econ\\_pic.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=885e0909-e8cf-4e9a-83ad-5d0681f7105b](http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/885e0909-e8cf-4e9a-83ad-5d0681f7105b/190211_econ_pic.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=885e0909-e8cf-4e9a-83ad-5d0681f7105b)

ООО Агентство независимой оценки и экспертизы собственности «Прайс-Информ»

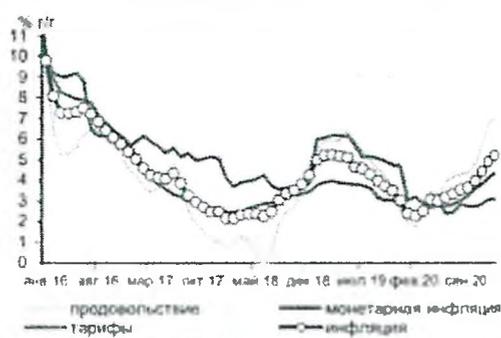
(+11,4%). Сдерживающее влияние на продовольственную инфляцию также оказало замедление роста цен на плодоовощную продукцию до 4,8% м/м (с 8,5% м/м в декабре), при этом темпы более умеренные по сравнению с традиционными (в предшествующие три года в январе наблюдался рост в среднем на 5,3% м/м). По оценке Минэкономразвития России, в феврале продолжится снижение темпов инфляции в помесечном выражении – до 0,5–0,6% м/м.

**Монетарная инфляция приблизилась к целевому уровню в 4%**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

**Инфляция в годовом выражении в январе составила 5,2% г/г**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

#### Индикаторы инфляции

	янв.21	дек.20	ноя.20	окт.20	сен.20	2019	2018
<b>Инфляция</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,2	4,9	4,4	4,0	3,7	3,0	4,3
в % к предыдущему месяцу	0,7	0,8	0,7	0,4	-0,1	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,5	0,6	0,5	0,3	-	-
<b>Продовольственные товары</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,0	6,7	5,8	4,8	4,4	2,6	4,7
в % к предыдущему месяцу	1,0	1,5	1,3	0,6	-0,4	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,8	0,9	0,6	0,3	-	-
<b>Непродовольственные товары</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,1	4,8	4,5	4,2	3,6	3,0	4,1
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,4	0,6	0,7	0,6	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	-	-
<b>Услуги</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,8	2,7	2,5	2,6	2,5	3,8	3,9
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,4	0,1	-0,1	-0,4	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,3	0,2	0,4	0,0	-	-
<b>Базовая инфляция (Росстат)</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,6	4,2	3,9	3,6	3,3	3,1	3,7
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,5	0,5	0,5	0,3	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,4	0,4	0,4	0,3	-	-
<b>Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,3	4,1	3,8	3,6	3,3	2,9	3,4
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,3	0,5	0,5	0,4	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,4	0,4	0,5	0,3	-	-

\*оценка Минэкономразвития России

Ситуация в ключевых несырьевых отраслях экономики в 2020 г. оставалась устойчивой. Так, выпуск обрабатывающей промышленности в 2020 г. продемонстрировал умеренный рост (на 0,3%), при этом в ноябре–декабре темпы роста закрепились в положительной области (2,9% г/г и 4,4% г/г соответственно, подробнее см. комментарий «О динамике промышленного производства. Январь 2021 года»).

Показатели потребительского рынка по итогам 2020 г. продемонстрировали отрицательную динамику на фоне действия карантинных ограничений, направленных на противодействие распространению новой коронавирусной инфекции.

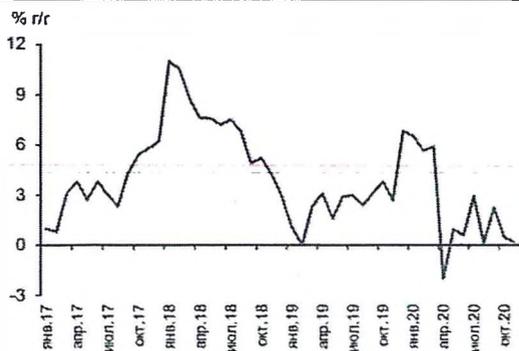


Так, оборот розничной торговли в 2020 г. снизился на -4,1%. В декабре сокращение показателя ускорилось до -3,6% г/г с -3,1% г/г месяцем ранее. Спрос на продовольственные товары упал на -4,5% г/г (-4,3% г/г в ноябре), на непродовольственные товары – на -2,6% г/г (-1,7% г/г в ноябре).

В 2020 году рынок труда отреагировал на ухудшение экономической ситуации увеличением безработицы. Численность занятых снизилась на 1 331,7 тыс. человек (-1,9% г/г) и составила 70,6 млн. человек. Общая численность безработных (по методологии Международной организации труда) увеличилась на 857,5 тыс. человек (+24,7% г/г) и составила 4,3 млн. человек, при этом уровень безработицы вырос по сравнению с 2019 годом на 1,2 п.п. и составил в среднем 5,8% от рабочей силы. Наибольшее значение было отмечено в августе: 6,4% от рабочей силы, после чего уровень безработицы начал постепенно снижаться и к концу года опустился до 5,9%. Рост уровня безработицы по методологии МОТ сопровождался ростом численности официально зарегистрированных безработных в органах службы занятости населения. По данным Росстата, их численность в среднем за 2020 год составила 2,4 млн. человек с увеличением в 3,2 раза по сравнению с 2019 годом. Вместе с тем с 4кв20 показатель начал постепенно снижаться с пикового уровня 3,7 млн. чел.4 на конец сентября до 2,9 млн. чел.4 на конец 2020 г. и 2,6 млн. чел.4 на конец января. Данные портала HeadHunter в конце года также свидетельствовали о постепенной стабилизации на рынке труда. Так, количество вакансий с апреля по июль снижалось, с сентября динамика вакансий вышла в положительную область и в декабре ее рост составил +27% г/г (+22% г/г в ноябре).

За январь–ноябрь рост номинальной заработной платы составил 5,5% г/г, в реальном выражении – увеличение на 2,2% г/г (по сравнению с 2,5% в 2019 году). В ноябре рост заработных плат составил 4,6% г/г в номинальном выражении (+4,5% г/г месяцем ранее) и 0,2% г/г – в реальном (+0,5% г/г в октябре). По оценке Росстата, в 2020 году реальные располагаемые доходы снизились на -3,5% г/г, реальные денежные доходы – на -3,0% г/г. В 4кв20 наблюдалось замедление снижения реальных располагаемых доходов до -1,7% г/г (-5,3% г/г в 3кв20), реальных денежных доходов – до -1,5% г/г (-4,3% г/г кварталом ранее).

**За 11 месяцев рост реальной заработной платы составил 2,2 % г/г**



Источник: Росстат

**В 4кв20 снижение реальных располагаемых доходов замедлилось**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Показатели деловой активности**

в % к соответствующему периоду предыдущего года	2018	4кв20	дек 20	январь 21	фев 21	март 21	апр 21	май 21	июнь 21	7кв21	авг 21	сентяб 21
<b>Экономическая деятельность</b>												
Сельское хозяйство	-	-	2,1	-0,9	2,7	1,4	4,3	4,2	3,1	3,6	4,3	
Строительство	0,1	0,8	0,8	0,8	0,7	1,1	3,1	0,3	-0,4	-2,8	2,8	2,1
Розничная торговля	-4,1	-2,8	-3,8	-3,1	-1,4	-3,6	-2,1	-1,9	-1,1	-10,9	4,4	1,9
Пищевые услуги и развлечения	-17,3	-13,3	-12,6	-12,8	-13,3	-17,3	12,0	-16,8	-23,2	-26,1	-1,9	0,8
Грузовые перевозки	-4,9	-2,2	-1,3	-1,7	-3,6	-8,1	-3,4	-4,8	-3,6	-6,2	-3,9	0,7
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	-	-4,2	-	-	-	-7,6	1,2	2,1
Промышленное производство	-3,8	2,8	0,2	-1,8	-3,7	-4,8	-4,0	4,5	6,5	-6,7	2,8	3,4
Добыча полезных ископаемых	-7,0	-6,4	-0,0	-2,3	-4,2	-11,5	-9,5	-10,8	-14,2	-9,0	1,0	3,4
Обрабатывающие производства	0,3	1,1	4,4	1,9	-1,5	-5,1	-0,1	0,2	0,3	6,2	3,6	3,6
<b>Рынок труда</b>												
Реальная заработная плата	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в % к соответствующему периоду предыдущего года				0,2	0,5	1,5	2,2	0,1	2,8	0,1	6,2	4,6
в % к соответствующему периоду (СА)				0,0	-0,2	3,9	4,6	-0,4	2,2	-4,1	4,3	
Номинальные заработная плата	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в % к соответствующему периоду предыдущего года				4,0	4,5	5,4	6,0	3,2	6,4	3,0	8,8	9,9
в % к соответствующему периоду (СА)				0,8	0,4	4,9	4,8	0,9	2,0	2,5	2,8	
Реальные располагаемые доходы	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в % к соответствующему периоду предыдущего года	-2,5	-1,7	-	-	-	-5,3	-	-	-	-7,3	-1,0	1,0
в % к соответствующему периоду (СА)	-	2,5	-	-	-	3,2	-	-	-	-8,8	0,7	-
Реальные денежные доходы	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в % к соответствующему периоду предыдущего года	-3,0	-1,5	-	-	-	-4,3	-	-	-	-8,1	-1,8	1,7
в % к соответствующему периоду (СА)	-	2,9	-	-	-	4,0	-	-	-	-8,2	1,4	-
Численность рабочей силы	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в % к соответствующему периоду предыдущего года	-0,8	-0,9	-0,4	-1,1	-0,7	-0,1	-0,4	-0,6	-0,9	-0,6	-0,3	-1,0
млн чел. (СА)		74,7	74,6	74,7	74,9	74,9	74,8	74,9	74,9	74,9	74,9	75,2

28 января 2021 г.

Следующая 5

**Ключевые показатели долгосрочного прогноза (до 2026 года) экономического развития РФ (по данным Центра Развития)**

(источник: <https://dcenter.hse.ru>)

С 6 по 12 мая 2020 года Институт «Центр развития» провел очередной кварталный Опрос профессиональных прогнозистов относительно их видения перспектив российской экономики в 2020 г. и далее до 2026 г.

**Консенсус-прогноз на 2020–2026 гг. (опрос 6-12 мая 2020)**

Показатель	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Реальный ВВП, % прироста	-4,3	3,0	2,3	2,1	1,9	1,8	1,9
Индекс потребительских цен, % прироста	4,7	3,8	3,9	3,9	3,8	3,8	3,9
Ключевая ставка Банка России, % годовых	4,86	4,95	5,28	5,45	5,33	5,21	5,21
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	74,2	72,2	72,0	73,3	72,2	72,6	72,9
Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за год)	34,9	43,7	49,8	50,7	51,4	50,7	53,8

### 3.2. Краткий обзор социально-экономического развития города Сургута<sup>2</sup>

Муниципальное образование города Сургут – крупнейший город Ханты-Мансийского автономного округа-Югры – расположен на территории Западно-Сибирской равнины, на правом берегу реки Оби. Географические координаты города – 61°15' северной широты и 73°26' восточной долготы. Город занимает площадь 34 830 га. Город Сургут является городским округом – муниципальным образованием, представляющим собой городское поселение, которое не входит в состав муниципального района (из Устава города). Сургут – административный центр Сургутского района Ханты-Мансийского автономного округа-Югры.

#### *Общая оценка социально-экономической ситуации в муниципальном образовании*

*Основные показатели социально-экономического развития муниципального образования за 2017 год (темпы роста к уровню 2016 года) составили:*

- индекс промышленного производства – 104,9 %;
- инвестиции в основной капитал в сопоставимых ценах – 64,0%;
- объем выполненных работ по виду деятельности «строительство» в сопоставимых ценах – 123,6%;
- ввод в эксплуатацию жилых домов – 121,3%;
- объем по виду деятельности «транспортирование и хранение» в сопоставимых ценах – 59,7%;
- объем по виду деятельности «деятельность в области информации и связи» в сопоставимых ценах – 98,2%;
- оборот розничной торговли в сопоставимых ценах – 101,2%;
- объем платных услуг населению в сопоставимых ценах – 101,4%;
- поступление налоговых доходов в бюджетную систему – 104,3%;
- численность постоянного населения (на конец периода) – 102,4%;
- среднедушевой денежный доход – 101,8%;
- среднемесячная заработная плата одного работника – 103,8%;
- среднемесячный размер пенсии по старости – 103,2%;
- реальные денежные доходы населения – 96,5%;
- реальная заработная плата – 98,5%;
- реальный размер пенсии по старости – 97,9%.

Город Сургут, в первую очередь, благодаря устойчивой деятельности системообразующих предприятий, остается лидером среди муниципалитетов автономного округа по многим показателям.

Основным фактором экономической стабильности остается промышленное производство, занимающее 70 % в совокупном объеме валового продукта города по крупным и средним предприятиям.

Распоряжением Администрации города от 18.04.2016 № 589 утвержден план мероприятий по обеспечению стабильного социально-экономического развития в муниципальном образовании городской округ город Сургут на 2016 – 2018 годы (далее – план). План составлен в соответствии с рекомендациями Правительства Российской Федерации и Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры. Отчет по выполнению плана сформирован и размещен на официальном портале Администрации города.

В 2017 году продолжалась работа по реализации указов Президента Российской Федерации, а также задач, обозначенных в Послании Президента Российской Федерации Федеральному Собранию Российской Федерации, а также нормативными документами Правительства Российской Федерации и Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, Стратегией социально-экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югры до 2030 года и Стратегией социально-экономического развития муниципального образования городской округ город Сургут на период до 2030 года (далее – Стратегия 2030 города Сургута).

<sup>2</sup> <https://depeconom.admhmao.ru/deyatelnost/sotsialno-ekonomicheskoe-razvitie/itogi-razvitiya-okruga/>

### **Промышленность**

За 2017 год объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по крупным и средним производителям промышленной продукции составляет 458,8 млрд. рублей, индекс промышленного производства к уровню предыдущего года – 104,9%, индекс цен – 110,0%.

Структура отгруженного продукта промышленных производств по предварительным данным за 2017 год в разрезе видов экономической деятельности:

- добыча полезных ископаемых – 0,9% (– 0,2%);
- обрабатывающие производства – 80,2% (+ 2,5%);
- обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – 18,2% (– 2,3%);
- водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений – 0,7% (– 0,1%).

По виду экономической деятельности «добыча полезных ископаемых» объем отгруженных товаров собственного производства по предварительным данным 2017 года составляет 4,2 млрд. рублей, индекс производства к уровню прошлого года – 84,3%, индекс цен – 116,9%.

Объем предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых составляет основную долю данного вида экономической деятельности, на который приходится 97,1%. Снижение объемов предоставленных услуг обусловлено сокращением объемов оказанных услуг по бурению, связанному с добычей нефти, газа и газового конденсата на предприятиях нефтегазодобывающего комплекса, являющихся основными потребителями сервисных услуг.

По виду экономической деятельности «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» объем отгруженных товаров собственного производства по предварительным данным за январь – декабрь 2017 года составляет 83,7 млрд. рублей, индекс производства к соответствующему периоду предыдущего года – 97,8%, индекс цен – 104,9%.

Предприятиями энергетической отрасли по предварительным данным произведено:

- электроэнергии – 52,2 млрд. квт-час, что на 7% меньше, чем за 2016 год;
- теплоты – 3,8 млн. Гкал (выше на 1,0%).

В рамках программы развития зарядной инфраструктуры для электротранспорта акционерным обществом «Тюменьэнерго» в 2017 году реализован инвестиционный проект «Электрическая заправочная станция», который создаст условия для увеличения количества электромобилей в городе.

### **Строительство и инвестиции**

Объем инвестиций в основной капитал за счет всех источников финансирования по предварительным данным за январь – декабрь 2017 года составил 22,9 млрд. рублей, в сопоставимых ценах к соответствующему периоду предыдущего года – 64,0%. Доля бюджетных средств в общем объеме инвестиций – 5,02% (1,15 млрд. рублей). Одной из основных причин снижения объема инвестиций в основной капитал является перераспределение инвестиционных потоков в сферу малого бизнеса.

В отчетном году в структуре инвестиций по источникам финансирования основная доля приходится на привлеченные средства предприятий и организаций – 52,8%. Отмечается значительное снижение (на 44,1%) собственных средств, направляемых организациями на инвестирование. Объем инвестиций за счет бюджетных средств также снизился по сравнению с уровнем предыдущего года на 67,4%.

Наибольший объем бюджетных средств в отчетном периоде был направлен в следующие виды деятельности:

- операции с недвижимым имуществом – 26,3%;
- строительство – 24,1%;
- культура, спорт – 23,3%.

В целом по видам экономической деятельности наибольшая доля в объеме инвестиций в основной капитал по-прежнему приходится на топливно-энергетический комплекс, который обеспечивает около 48,8 % всех инвестиций.

В целях повышения качества информирования инвесторов и демонстрации инвестиционных возможностей города в 2017 году проведена работа по созданию Инвестиционного портала города Сургута.

В отчетном году Сургутом реализован первый в автономном округе опыт по передаче муниципального объекта недвижимого имущества по концессионному соглашению для создания парка с уникальным набором возможностей для активного отдыха горожан любого возраста и реализации предпринимательской активности в 45 микрорайоне города.

Также, в 2017 году проведены необходимые процедуры по предоставлению земельных участков для создания на территории города Индустриального парка площадью 10,31 га, который планируется к реализации частным инвестором – компанией «ИнТек», размер капитальных вложений составит более 550 млн. рублей.

За отчетный год объем работ и услуг, выполненных по виду деятельности «строительство», составил 41,8 млрд. рублей, индекс физического объема – 123,6 %.

По данному показателю Сургут занимает лидирующие позиции среди муниципальных образований Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.

В 2017 году введено в эксплуатацию 296,5 тыс. кв. метров жилья, что на 21,3% превышает уровень предыдущего года. Доля индивидуального жилищного строительства составила 1,8% или 5,2 тыс. кв. метров.

За счет бюджетных средств в 2017 году введены в эксплуатацию следующие объекты социальной и транспортной инфраструктуры:

- спортивный комплекс с плавательным бассейном на 50 метров общей площадью 7 937,5 кв. метров;

- сквер в 5А микрорайоне города;

- инженерные сети в поселке Снежный протяженностью 3,55 км;

- внутриквартальные проезды в 31 микрорайоне – 0,5 км;

- проезд в микрорайоне 20А – 0,25 км;

- пешеходный мост в парке «Кедровый лог».

Частными инвесторами в отчетном году введено 108 тыс. кв. метров (2016 год – 214 тыс. кв. метров) объектов коммерческого и социального назначения, в том числе:

- Храм в честь преподобного Сергия Радонежского в 41 микрорайоне (Храмный комплекс «Умиление» 8 этап);

- гостиница с гаражом на первом этаже;

- спортивный центр «Ледовая арена» в микрорайоне 20А с АБК;

- ресторан KFC с автораздачей по Югорскому тракту;

- ряд объектов производственного назначения: цех по обслуживанию автотранспорта с открытыми автостоянками, расположенный в Восточном промрайоне по улице Рационализаторов; цех металлоконструкций с АБК; завод товарного бетона, расположенный по улице Сосновая; производственная база в Восточном промрайоне по шоссе Нижневартовское; сервисный центр по обслуживанию и прокату электрооборудования по Нефтеюганскому шоссе в Северном промрайоне; здание РММ на территории производственной базы; 5 административно-бытовых комплексов и 1 хозяйственно-бытовой корпус; 2 контрольно-пропускных пункта; офисный центр с кафе, холодными складами и административным зданием с автостоянкой в Северном промрайоне по улице Профсоюзов; здание котельной; станция технического обслуживания с торговыми площадями по Нефтеюганскому шоссе; 6,9 км железнодорожных путей необщего пользования;

Главным источником финансирования строительства жилья в городе остаются привлеченные средства, в том числе средства населения. Существенное влияние на платежеспособный спрос на жилье оказывает ипотечное кредитование, темпы роста которого в отчетном году увеличились на 47,8% по сравнению с уровнем предыдущего года. За отчетный год выдан 7 413 ипотечных кредитов на общую сумму более 17 млрд. рублей.

В 2017 году завершена работа по формированию муниципального фонда арендного жилья социального использования: приобретен жилой дом 12 по улице Ивана Захарова в городе Сургуте

на 512 квартир, из которых заселены 471, что составляет 92% от общего количества данных квартир.

В городе активно ведется работа по реализации мер, направленных на осуществление поддержки жилищного строительства в рамках мероприятий государственной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем жителей Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в 2016 – 2020 годах».

Государственная поддержка в виде предоставления гражданам и семьям жилых помещений, субсидий, субвенций, государственных жилищных сертификатов в 2017 году оказана на общую сумму 206,8 млн. рублей.

В результате проводимых мероприятий по оказанию мер государственной поддержки населению по приобретению жилья наблюдается тенденция сокращения количества граждан, нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых на условиях социального найма. За отчетный год их количество уменьшилось на 102 до 4 191 семей.

В рамках реализации проектного управления в 2017 году на территории города продолжилось внедрение успешных практик «Атласа муниципальных практик» Агентства стратегических инициатив по продвижению новых проектов. На сегодняшний день полностью реализованы шесть практик.

Наряду с другими муниципальными образованиями, в рамках, обозначенных Президентом Российской Федерации направлений стратегического развития страны, городом успешно реализованы с применением механизма проектного управления мероприятия семи портфелей проектов автономного округа, основанных на целевых моделях упрощения процедур ведения бизнеса и повышения инвестиционной привлекательности.

### **Транспорт и связь**

По виду экономической деятельности «транспортировка и хранение» по предварительным данным за январь – декабрь 2017 года объем оказанных услуг составил 110,9 млрд. рублей, в сопоставимых ценах к предыдущему году – 59,7%. Основная доля в объеме оказанных услуг приходится на деятельность сухопутного и трубопроводного транспорта – 95,4 %. Значительное снижение объемов выручки произошло по воздушному транспорту в связи с учетом основных объемов данных пассажирских перевозок по другому муниципальному образованию.

По состоянию на 31.12.2017:

- протяженность эксплуатационного пассажирского автобусного пути города составила 1 052,4 км (на 31.12.2016 – 1 047 км);
- городская маршрутная сеть включала в себя 55 регулярных маршрутов (по состоянию на 31.12.2016 – 55 регулярных маршрутов);
- максимальное количество транспортных средств, задействованных на муниципальной маршрутной сети, составило 306 единиц, в том числе: 144 автобуса большого и среднего класса; 162 автобуса малого и особо малого класса.

В целях информирования населения создан Единый транспортный портал города Сургута (далее – ЕТП), на котором можно отследить движение маршрутных автобусов. Необходимо отметить, что низкопольные автобусы, адаптированные для перевозки маломобильных групп населения, обозначены специальным значком. В качестве мобильного приложения выбрано рейтинговое мобильное приложение «Умный транспорт».

ЕТП и мобильное приложение пользуется значительной популярностью у населения, количество подключений к ЕТП составляет 7000 – 8000 посещений в месяц, из них 83% составляют подключения с помощью мобильного приложения.

Кроме того, в целях повышения доступности информации у населения о работе общественного транспорта, в 2017 году, было актуализировано (заменено) 200 маршрутных указателей на остановочных пунктах общественного пассажирского транспорта.

В последние годы наблюдается рост финансирования на ремонт дорог ввиду приоритетности данных расходов для города.

В 2017 году выполнены ремонтные работы автомобильных дорог в объеме 203 тыс. кв. метров, из них сплошным асфальтированием – 90,92 тыс. кв. метров. В рамках выполнения работ по содержанию автодорог, выполнены работы по устранению повреждений дорожных покрытий (ямочный ремонт) в объеме 17,33 тыс. кв. метров, по устранению колеиности – на 49 участках дорог.

Кроме того, в рамках соглашения, заключенного между Администрацией города и открытым акционерным обществом (далее – ОАО) «Сургутнефтегаз», о соблюдении социально-экономических и экологических интересов населения муниципального образования городской округ город Сургут силами и за счет средств ОАО «Сургутнефтегаз» выполнен ремонт покрытия проезжей части в объеме 21,74 тыс. кв. метров.

По виду экономической деятельности «Деятельность в области информации и связи» по предварительным данным за 2017 год объем оказанных услуг составил 14,6 млрд. рублей, индекс физического объема к 2016 году – 98,2%. Наибольший удельный вес в объеме услуг приходится на деятельность в сфере коммуникаций – 96,6%.

Продолжается рост современных телекоммуникационных технологий, которые приходят на смену традиционным, не пользующимся спросом у населения, услугам.

Услуги фиксированной телефонной связи на 31.12.2017 предоставляли 17 операторов. Количество квартирных телефонных аппаратов сокращается, так как горожане отдают предпочтение сотовой связи, качество которой ежегодно улучшается, а стоимость услуг снижается. Уверенно развивается сеть цифрового телевидения. У сургутян есть возможность просмотра телевизионных программ в отличном цифровом формате.

#### **Жилищно-коммунальный комплекс**

Общая площадь жилищного фонда (квартир) муниципального образования на 31.12.2017 около 8 млн. кв. метров.

Управление жилищным фондом осуществляется на конкурсной основе управляющими организациями различных форм собственности. 33 управляющие компании обслуживают 9 375,3 тыс. кв. метров. Общая площадь жилищного фонда, находящегося в управлении 40 товариществ собственников жилья, – 538 тыс. кв. метров.

В течение года снесено 180 домов и строений общей площадью 9,6 тыс. кв. метров, из них: 168 балков (около 8 тыс. кв. метров) и 12 домов (1,6 тыс. кв. метров).

Реестр жилищного фонда временных ветхих, аварийных и непригодных для жилья строений по состоянию на 31.12.2017 включал 514 строений общей площадью 104,9 тыс. кв. метров, в том числе:

- 289 строений – бесхозные жилые ветхие строения общей площадью около 14,4 тыс. кв. метров,
- 168 домов – жилищный фонд, признанный аварийным, общей площадью 75,2 тыс. кв. метров,
- 57 домов – ветхий жилищный фонд, общей площадью 15,3 тыс. кв. метров.

В городе создан и эффективно функционирует портал «Интерактивные карты города Сургута», благодаря которому население города может оперативно получать доступ к отдельным тематическим картам, связанным с деятельностью органов местного самоуправления.

Интерактивные карты города Сургута содержат информацию по 31 актуальной для жизни горожан тематике, в том числе:

- диспетчерская ЖКХ;
- распределение жилищного фонда по управляющим компаниям;
- благоустройство придомовых территорий;
- капитальные ремонты домов;
- ремонты сетей теплоснабжения.

Город принимает активное участие в реализации федерального приоритетного проекта «Формирование комфортной городской среды», при этом большая роль отведена участию и оценке заинтересованной общественности.

В части мероприятий, направленных на благоустройство придомовых территорий многоквартирных домов, в 2017 году проведены работы по благоустройству 14 дворов.

Кроме того, в рамках направления «Общественные пространства» приоритетного проекта «Формирование комфортной городской среды»:

- 02.12.2017 состоялась общественная приемка новой игровой площадки «Фантазия» на территории парка «За Саймой»;

- в полном объеме выполнены работы по строительству моста в парке «Кедровый лог».

### **Рынок товаров и услуг**

Рынок товаров и услуг характеризуется как стабильный и устойчивый, имеющий достаточно высокую степень товарного насыщения и положительную динамику развития.

На объемы рынка товаров и услуг оказывают влияние два основных фактора, с одной стороны, темпы роста потребительского спроса домашних хозяйств, с другой стороны, темпы роста численности населения города.

В 2017 году при сохранении тенденции сокращения покупательной способности доходов населения, благоприятный деловой климат и рост численности населения способствовали выходу темпов роста объемов рынка товаров и услуг в область положительных значений.

На крупные и средние предприятия приходится более 45% оборота розничной торговли и оборота общественного питания, 75% – объема реализации платных услуг населению. Доля розничных торговых сетей в обороте розничной торговли растет и сегодня она достигла 35%.

В отчетном году по предварительным данным (по крупным и средним организациям):

- оборот розничной торговли составил 52,6 млрд. рублей, в сопоставимых ценах к уровню предыдущего года – 101,2%;

- оборот общественного питания – 3 млрд. рублей, в сопоставимых ценах к уровню предыдущего года – 101,1%;

- объем платных услуг населению – 23,9 млрд. рублей, в сопоставимых ценах к уровню предыдущего года – 101,4%.

Цены на товары возросли на 5,4%, на продукцию общественного питания – на 4,3%, на платные услуги населению в среднем по всем видам – на 5%.

Рынок товаров и услуг города остаётся самым емким на территории округа. Также в городе сосредоточено и более 40% торговой площади автономного округа при доле численности населения немногим более 20%.

Торговая сеть города в последние годы расширяется, в основном, за счет ввода в эксплуатацию крупных торговых объектов, в каждом из которых сосредоточено значительное количество предприятий розничной торговли и сферы услуг различного формата, специализации, ценового сегмента, в том числе известных брендов. В городе функционирует 85 торговых, торгово-развлекательных центров (комплексов).

В крупных сетевых объектах внедрены современные технологии продаж и обслуживания населения, они характеризуются широким ассортиментом товаров, маркетинговой политикой, контролем качества реализуемой продукции, подбором квалифицированного персонала, повышением профессиональной подготовки сотрудников через собственные учебные центры.

Наряду с развитием сетевого принципа организации торгового обслуживания продолжается открытие продовольственных магазинов «шаговой доступности», магазинов на первых этажах жилых домов.

В розничной торговле преобладают торговые сети различной специализации, ценовой политики, форматов.

Лидером потребительского рынка в городе по количеству торговых объектов является компания акционерного общества «Тандер» розничной сети «Магнит».

За 2017 год введено в эксплуатацию 50 торговых объектов общей торговой площадью 22 794 кв. метра.

Наряду с открытием новых торговых объектов, часть действующих объектов по различным причинам закрывается, помещения переоборудуются под другие виды предпринимательской деятельности.

В связи с высокой конкуренцией в 2017 году перепрофилирован один торговый объект (универсальный) торговой площадью 266 кв. метров под услуги бытового характера (косметические услуги, парикмахерская).

По состоянию на 31.12.2017г. в городе функционировало 1 229 объектов розничной торговли общей торговой площадью 710 тыс. кв. метров, в том числе 1 053 магазина и 176 объектов нестационарной торговли.

К уровню предыдущего года общая торговая площадь увеличилась на 22 тыс. кв. метров или на 3,2%, обеспеченность жителей города торговыми площадями в связи с высокими темпами прироста численности населения изменилась незначительно – 1 923,5 кв. метров (100,8%) на 1 тыс. жителей и составила 258,5% к действующему нормативу.

В городе функционирует универсальный розничный рынок «Центральный» на 106 мест. Для граждан, осуществляющих деятельность по продаже сельскохозяйственной продукции, на рынке выделено 11 мест, при необходимости могут быть предоставлены дополнительные места.

Благодаря высокому потребительскому потенциалу сфера общественного питания остается динамично развивающимся сектором экономики города. Одним из самых привлекательных в сегменте общественного питания города является развитие сети предприятий быстрого питания и предприятий, предоставляющих посетителям дополнительные услуги, а также создающие доступную среду для людей с ограниченными возможностями здоровья. Развиваются сетевые формы организации предприятий общественного питания, включая специализированные.

В видовой структуре открытой сети общественного питания наибольший удельный вес приходится на кафе, закусочные и общедоступные столовые.

На 31.12.2017 в видовой структуре открытой сети общественного питания: кафе составили 35,8%; закусочные, общедоступные столовые – 25,1%; бары – 14,3%; рестораны быстрого питания – 12,3%; рестораны – 12,5%.

За отчетный период открыто 22 предприятия общественного питания на 883 посадочных места, в том числе: два ресторана на 200 мест; шесть кафе на 266 мест; три кафетерия на 30 мест; кофейня на шесть мест; четыре бара на 141 место; пять общедоступных столовых на 190 мест; столовая закрытого типа на 50 мест. За счет открытия новых объектов дополнительно создано 121 рабочее место.

## **Финансы**

Несмотря на отрицательную динамику в начале отчетного года, сальдированный финансовый результат по всем видам экономической деятельности по крупным и средним организациям по итогам 2017 года оценивается в размере 121 млрд. рублей.

Основными факторами, влияющими на общий финансовый результат организаций, осуществляющих хозяйственную деятельность на территории города, являются конъюнктура на сырьевых рынках и курс рубля к иностранной валюте.

Сохраняется тенденция роста объемов дебиторской задолженности организаций.

Основным источником налога на доходы физических лиц является заработная плата наемных работников предприятий и организаций. Темпы роста номинальной начисленной заработной платы и численности работников организаций являются основными факторами, влияющими на формирование темпов роста совокупного фонда заработной платы.

В 2017 году фонд заработной платы работников крупных и средних организаций, осуществляющих хозяйственную деятельность на территории города, по предварительным данным увеличился к уровню 2016 года на 3,7% и составил 114,5 млрд. рублей, при этом среднемесячная номинальная начисленная заработная плата одного работника возросла на 3,8% (темп роста – 103,8%), а общая численность работников снизилась на 0,1% (темп роста – 99,9%).

Налогоплательщиками города во все уровни бюджета перечислено по итогам года по предварительным данным 390 млрд. рублей налоговых платежей, что выше уровня предыдущего года

на 4%. В общем объеме налоговых поступлений в бюджетную систему по округу доля города составляет более 20%.

Значительное снижение поступлений по налогу на прибыль и рост поступлений по платежам за пользование природными ресурсами существенно изменили структуру налоговых поступлений по уровням бюджета.

По итогам года по предварительным данным доля налоговых поступлений в федеральный бюджет увеличилась на 9%, а доля поступлений в бюджеты субъектов Российской Федерации (в целом по Тюменской области и Ханты-Мансийскому автономному округу) снизилась на 9%.

Структура налоговых поступлений по уровням бюджета по предварительным данным:

- федеральный бюджет – 87% (2016 год – 78%);
- бюджеты субъектов Российской Федерации – 11% (20%);
- бюджет города – 2% (2%).

Удельный вес в структуре налоговых поступлений платежей за пользование природными ресурсами увеличился на 11% и достиг по итогам года 79%.

Общий объем доходов, поступивших в бюджет города за отчетный год, составил 20,9 млрд. рублей или 96,5% к уровню предыдущего года.

По сравнению с уровнем предыдущего года объем безвозмездных поступлений от других бюджетов бюджетной системы Российской Федерации в форме дотаций, субвенций на реализацию муниципалитетом переданных государственных полномочий, субсидий на финансирование инвестиционных программ и иных межбюджетных трансфертов снизился на 6% и составил 11,2 млрд. рублей.

В отчетном периоде:

- налоговые доходы бюджета города составили 8,55 млрд. рублей, что на 3,4% выше уровня предыдущего года (103,4%),
- неналоговые доходы – 1,2 млрд. рублей (82,6%).

Рост налоговых доходов к 2016 году обусловлен в основном увеличением поступлений налога, взимаемого в связи с применением упрощенной системы налогообложения (120,5%), чему способствовал рост количества налогоплательщиков в связи с увеличением с 2017 года лимитов доходов, при которых можно перейти на данную систему налогообложения.

Снижение поступлений по неналоговым доходам обусловлено снижением по доходам от использования муниципального имущества – неуплатой арендаторами арендной платы за земельные участки в установленные сроки, в связи с оспариванием кадастровой стоимости, а также в связи со снижением количества продажи права аренды земельных участков по причине длительного процесса согласования пакета документов при формировании земельных участков на торги.

Одной из приоритетных задач бюджетной деятельности, позволяющей обеспечить финансовую устойчивость бюджета, выполнение принятых расходных обязательств, стабильное функционирование бюджетного сектора экономики, является реализация мер по мобилизации запланированных доходов, привлечению дополнительных средств в бюджет города и оптимизации расходов бюджета.

#### **Демографическая ситуация и занятость населения**

Демографическая ситуация в муниципальном образовании характеризуется стабильным приростом постоянного населения, обеспеченным положительными естественным и механическим приростом населения.

По итогам 2017 года:

- общий прирост постоянного населения к уровню 2016 года составил около 9 тыс. человек или 2,4%,
- естественный прирост населения – 4,2 тыс. человек, что на 14% ниже уровня 2016 года, численность родившихся – 6,3 тыс. человек,
- миграционный прирост – 4,6 тыс. человек,
- численность постоянного населения города на 31.12.2017 – 369,3 тыс. человек.

Снижение естественного прироста населения по сравнению с уровнем предыдущего года обусловлено как снижением уровня рождаемости, так и ростом уровня смертности.

В свою очередь, это определяется процессом изменения возрастной структуры населения, характеризующимся снижением доли населения в трудоспособном возрасте, увеличением доли пожилых людей в общей численности населения и, соответственно, сокращением численности женщин активного репродуктивного возраста.

За 2017 год доля лиц в трудоспособном возрасте по предварительным данным снизилась на 0,7% до 63%, при этом увеличилась на 0,2% доля лиц старше трудоспособного возраста (до 13,6%) и на 0,5% – доля лиц младше трудоспособного возраста (до 23,4%).

Средний возраст населения города на конец 2017 года – 33,2 года, в том числе мужчин – 31,7, женщин – 34,6.

В 2017 году коэффициент естественного прироста населения по предварительным данным составил 11,4 на тысячу жителей, коэффициент миграционного прироста – 12,5.

Коэффициент общей демографической нагрузки на 1000 человек трудоспособного возраста детьми и пожилыми увеличился за год с 571 до 588, при этом коэффициент нагрузки детьми в 1,7 раза превышает коэффициент нагрузки пожилыми.

Несмотря на неблагоприятные демографические процессы, город сохраняет лидирующие позиции в округе по уровню прироста населения, коэффициентам естественного и миграционного прироста, уровень рождаемости в три раза превышает уровень смертности.

По коэффициентам естественного и миграционного прироста город опережает не только муниципалитеты округа, но и многие города России. Рождаемость в городе превышает уровень городов европейской части России и Урала на 60 – 70%, смертность ниже в 2 – 2,5 раза.

Развитая инженерная, транспортная и социальная инфраструктуры, один из самых высоких уровней жизни в округе, способствуют тому, что город является самым привлекательным для жизни муниципальным образованием автономного округа.

Снижение удельного веса населения в трудоспособном возрасте обуславливает и снижение удельного веса трудовых ресурсов города. Сжатие рынка труда в кризисный и посткризисный период наиболее значительно коснулось таких видов экономической деятельности, как производство строительных материалов, строительство зданий и сооружений, деятельность воздушного транспорта, торговля, финансовая деятельность. Отчетный год характеризуется стабилизацией на рынке труда.

Более низкие темпы прироста численности работников крупных и средних организаций компенсируются более высокими темпами прироста численности занятых в секторе малого предпринимательства. Этому способствует благоприятный деловой климат на территории города, реализация мероприятий муниципальной программы «Развитие малого и среднего предпринимательства в городе Сургуте на 2016 – 2030 годы», деятельность организаций инфраструктуры поддержки малого и среднего предпринимательства, интенсивное развитие инфраструктуры города.

В структуре занятости населения по видам экономической деятельности наибольший удельный вес приходится на промышленное производство, торговлю, транспортирование и хранение, строительство, образование и здравоохранение.

Стабилизация на рынке труда способствовала снижению численности граждан, обратившихся в центр занятости за предоставлением государственных услуг в области содействия в поиске подходящей работы, поставленных на учет в центре занятости, признанных безработными.

За отчетный период в центр занятости за предоставлением государственных услуг в области содействия в поиске подходящей работы обратилось 5 057 человек, что на 19% меньше уровня предыдущего года.

За отчетный период центром занятости населения признано безработными 888 человек, что на 31% меньше уровня предыдущего года. Средняя продолжительность безработицы составила 3,5 месяца.

По сведениям, поступившим в государственное учреждение службы занятости населения от организаций города, численность работников, находившихся под риском увольнения, на

31.12.2017 составила 348 человек, в том числе 110 человек в организациях с массовым сокращением численности персонала.

#### **Уровень жизни населения**

Общая экономическая ситуация повлияла на снижение темпов прироста всех видов денежных доходов населения, при этом структура доходов претерпела некоторые изменения.

Так, в структуре денежных доходов населения:

- 71,8% составила оплата труда,
- 7,1% – доходы от предпринимательской деятельности,
- 14,7% – социальные трансферты,
- 3,4% – доходы населения от собственности,
- 3% – прочие доходы.

По итогам 2017 года отмечается увеличение доли социальных трансфертов, обусловленное более высокими темпами прироста размера пенсий и пособий в 2014 – 2015 годах, а также ростом численности населения старше трудоспособного возраста. Численность пенсионеров всех категорий за год увеличилась на 3,6% и на конец года составила 92,5 тыс. человек, в том числе пенсионеров по старости – 82,2 тыс. человек.

Также в структуре денежных доходов населения увеличивается доля доходов от предпринимательской деятельности, чему способствует интенсивное развитие сектора малого и среднего предпринимательства.

По итогам 2017 года среднедушевой денежный доход в месяц составил 51,4 тыс. рублей, в том числе располагаемый (за вычетом налогов и обязательных платежей) – 44,9 тыс. рублей, среднемесячная номинальная начисленная заработная плата одного работника (по крупным и средним организациям) – 82,5 тыс. рублей, средний размер назначенной пенсии по старости в месяц – 20,9 тыс. рублей.

По уровню средней заработной платы город занимает одно из первых мест среди муниципалитетов округа.

В 2017 году сохранилась тенденция снижения покупательной способности доходов населения, обусловленная опережением темпов роста потребительских цен по сравнению с темпами роста доходов населения.

В связи с более низкими темпами инфляции падение покупательной способности доходов менее глубокое по сравнению с уровнем 2015 – 2016 годов.

Соотношение доходов и величины прожиточного минимума: среднедушевой доход обеспечил 3,5 прожиточного минимума, заработная плата – 5,3 прожиточного минимума трудоспособного человека, пенсия по старости – 1,8 прожиточного минимума пенсионера.

В 2017 году обеспечена положительная динамика роста заработной платы всех целевых категорий работников муниципальных учреждений, в отношении которых предусмотрены мероприятия по повышению заработной платы в соответствии с указами Президента Российской Федерации.

Снижение реальных доходов населения или их покупательной способности продолжает оставаться сдерживающим фактором роста потребительских цен. Так, если в 2016 году среднегодовой индекс потребительских цен составил 108,6%, то в 2017 году по предварительным данным – 105,4 %.

### 3.3. Классификация рынка недвижимости<sup>3</sup>.

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).

Рынок недвижимости имеет разветвленную структуру, и его можно дифференцировать по различным признакам: виду финансового актива, географическому фактору, функциональному назначению и другим показателям.

Признак классификации	Виды рынков недвижимости
Вид объекта (товара)	1) земельный, 2) зданий, 3) сооружений, 4) предприятий, 5) помещений, 6) многолетних насаждений, 7) вещных прав, 8) иных объектов
Географический (территориальный) фактор	1) местный, 2) городской, 3) региональный, 4) национальный, 5) мировой
Функциональное назначение	1) производственных зданий, 2) жилищный, 3) непромышленных зданий и помещений (офисы, склады и др.)
Степень готовности к эксплуатации	1) существующих объектов (старый фонд), 2) незавершенного строительства, 3) нового строительства
Тип участников	1) индивидуальных продавцов и покупателей, 2) промежуточных продавцов, 3) муниципальных образований, 4) коммерческих организаций
Вид сделок	1) купли-продажи, 2) аренды, 3) ипотеки, 4) вещных прав (аренды, залога и др.)
Отраслевая принадлежность	1) промышленных объектов, 2) сельскохозяйственных объектов, 3) общественных зданий, 4) другие
Форма собственности	1) государственных и муниципальных объектов, 2) частных
Способ совершения сделок	1) первичный и вторичный, 2) организованный и неорганизованный, 3) биржевой и внебиржевой, 4) традиционный и компьютеризированный

**Коммерческая недвижимость** – это земельные участки, сооружения или здания, которые используют для коммерческой деятельности с дальнейшим извлечением прибыли, дохода от аренды, от инвестиций.

Все объекты коммерческой недвижимости можно условно разделить на пять групп: офисные, торговые, производственно-складские, гостиничные и универсальные.

1. *Офисная недвижимость.* Используется как рабочее пространство для сотрудников, а также место для деловых встреч и приема посетителей.

2. *Торговая недвижимость.* Используется для организации процесса продажи товаров и услуг как оптовых, так и розничных. Это всевозможные магазины, павильоны, выставочные залы, а также объекты ресторанного бизнеса, торгово-развлекательные центры.

3. *Производственно-складские объекты.* На пути следования к потребителю, товару необходим целый комплекс услуг, которые невозможно организовать в условиях офиса. Здесь в работу вступают производственно-складские объекты. В этой категории помещения постоянного и вре-

<sup>3</sup> Источник: <https://urexpert.online/nedvizhimost/nezhilaya/kommercheskaya/klassifikatsiya> UrExpert Online © Интернет-журнал, посвященный бытовым правовым вопросам

менного хранения, промышленные, универсальные, автоматизированные, сельскохозяйственные, специализированные и другие. Они могут быть представлены как отдельным зданием, так и целым комплексом.

4. *Универсальная недвижимость*. Особенность универсальной недвижимости – возможность использования для разных сфер деятельности (под офис, клинику, мастерскую, магазин и т. д. и т. п.). Обязательной характеристикой такой недвижимости является наличие собственных коммуникаций, отдельного входа, а также капитальные стены.

5. *Гостиничная недвижимость*. Это объекты, позволяющие организовать временное проживание людей. Их можно разделить на коллективные и индивидуальные. К коллективным относят мотели, гостиницы, общежития, пансионаты. К индивидуальным – соответственно квартиры, коттеджи и т. п. А также можно выделить специализированные объекты: санатории и профилактории, детские оздоровительные лагеря, туристические базы и базы отдыха, кемпинги.

#### ***Классы и типы нежилых помещений***

##### *Для офисных помещений класс*

А – это престижные объекты, размещенные в офисных или бизнес-центрах, с современным оборудованием и автоматизацией систем жизнеобеспечения, а также с высоким качеством отделки, свободной планировкой и высотой потолков не менее 3 метров. Они расположены в местах с хорошей транспортной развязкой, в шаговой близости к метро. Их отличает наличие зон отдыха, систем питания, залов для конференций, высокий уровень коммуникаций. Важный аспект – наличие подземного охраняемого паркинга и службы безопасности. В данном классе могут быть также подразделения: А1, А2, А3. Это дополнительные элементы сервиса, такие как ресторан, фитнес-клуб или сад на крыше.

Помещения класса В располагаются, как в новых, так и в отремонтированных зданиях, с недорогой, но качественной отделкой. В наличии достойно оснащенные зоны для общего пользования, конференц-залы. Высота потолков не менее 3 метров. А вот парковка, скорее всего, будет расположена на улице, но охраняемая и с удобным подъездом. Может отсутствовать система кондиционирования и другие сервисы. Но в целом эта категория соответствует мировым стандартам.

Класс С – это помещения со сроком эксплуатации более 10 лет, расположенные на окраине города. Коридорная система, высота потолков 2,7 метра, ограниченные возможности парковки. Они отличаются низкой транспортной доступностью и скудной инфраструктурой. Набор сервиса тут минимален: телефон, интернет, отопление. Есть подклассы: С1 и С2. В первом, случае есть система климат контроля, во втором только принудительная вентиляция.

Офисы D класса это помещения, которые изначально не предназначались для офисной деятельности и были арендованы, например, у производственных предприятий. Они, чаще всего, нуждаются в ремонте, имеют деревянные перекрытия и изношенные коммуникации, а также низкое качество отделки. Отсутствует охраняемый паркинг.

Е класс – объекты, не приспособленные под офис, например, подвалы, полуподвалы или склады.

##### *Торговые площади*

Торговая недвижимость подразделяется на десять классов: от оснащенных по последнему слову техники торгово-развлекательных комплексов, до небольших магазинчиков на первом этаже жилого дома.

Критерии, по которым объекты относят к тому или иному классу следующие:

- архитектурные особенности;
- расположение;
- возраст здания;
- размеры;
- инфраструктура;
- качество внутренней отделки;
- специализация;
- система охраны;
- наличие и тип парковки.

Все выше перечисленные категории определяют класс объекта.

1. торгово-развлекательные комплексы и центры,
2. мегамоллы;
3. торговые центры и гипермаркеты;
4. супермаркеты;
5. салоны;
6. гастрономы,
7. промтоварные магазины, аптеки и т. п.;
8. торговые павильоны;
9. киоски;
10. бутики;
11. первые этажи и подвалы в жилых домах (9 или 10 зависит от качества отделки).

#### *Производственно-складские сооружения*

Характеристики класса А: одноэтажное здание с высотой потолков не менее десяти метров; плоский бетонный пол с высоким индексом проектной нагрузки; наличие административных и бытовых помещений; расположение вблизи главных транспортных магистралей, не далее 40 км от города; прямой доступ на территорию с дороги, удобный въезд, парковка; выделенная погрузочно-разгрузочная зона; оснащение специализированными устройствами; охранная сигнализация; видеонаблюдение; система пожарной безопасности и пожаротушения; устройства регулирования влажности и температуры; тепло и водоснабжение; система аварийного электроснабжения; качественная внутренняя отделка и благоустроенная территория; железнодорожная ветка.

Производственно-складские помещения класса В имеют следующие характеристики: новое или реконструированное здание прямоугольной формы с высотой потолков не менее 6 метров; один или два этажа; бетонный или асфальтированный пол; отопление; автономное электроснабжение; пандус, грузовой лифт; место для разворота транспорта на территории; охраняемая территория; сигнализация, видеонаблюдение; телекоммуникации; вентиляция; офисные и бытовые помещения; контроль доступа; железнодорожная ветка.

Класс С это: производственное помещение, ангар с высотой потолков не менее 4 метров; пол асфальтированный или бетонный; офисные и бытовые помещения; площадки для маневрирования транспорта; пандусы, лифты, подъемники; вентиляция и отопление; система пожаротушения и сигнализация; охраняемая территория; система телекоммуникаций; железнодорожная ветка.

Помещения класса D это: подвальное или полуподвальное помещение, ангар; вентиляция, отопление; система пожаротушения и сигнализации; охрана; офисные и бытовые помещения; площадка для маневрирования машин; телекоммуникации; железнодорожная ветка.

#### *Универсальные объекты*

Премиум. Это современное технологичное здание с высотой потолка не менее 4 метров, с большими окнами, располагающееся вблизи транспортной развязки, метро. Объект оснащен современной системой охраны, пожарной сигнализации, подземным и наземным паркингом.

Люкс. Помещения с качественным ремонтом, пожарной сигнализацией, видеонаблюдением.

Стандарт. Постройки советских времен, но с хорошим ремонтом. Невысокие потолки (3,5 метра), маленькие лифты, неудобная планировка.

Эконом. Расположение в жилом доме, с отдельным входом.

### **3.4. Анализ рынка коммерческой недвижимости г. Сургута.**

#### **НЕДВИЖИМОСТЬ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ Г.СУРГУТ**

##### **Продажа недвижимости свободного назначения**

Общий объем недвижимости свободного назначения в I квартале 2020 г. составил 112 объектов, из них по 29% сосредоточено в Центральном районе, 19% в Северо-восточном жилом районе, 26% в Северном жилом районе, 20% в Восточном районе, 7% в Северном промышленном районе.



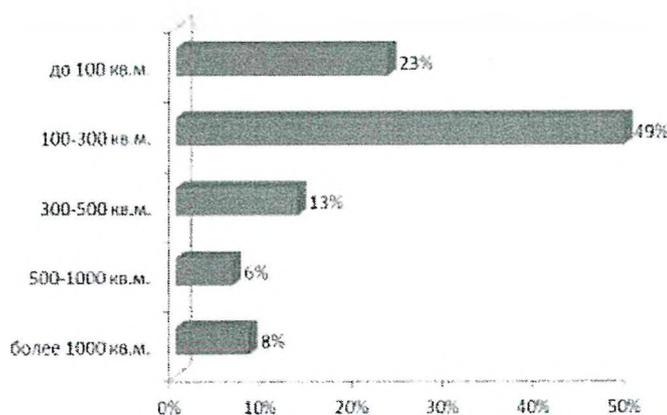
*Структура предложения недвижимости свободного назначения в разрезе районов, г. Сургут I квартал 2020 г.*

В общей сложности в I квартале 2020 г. на продажу выставлено более 35 тыс. кв. м. недвижимости свободного назначения. Распределение недвижимости свободного назначения в зависимости от площади представлено в таблице.

**Распределение недвижимости свободного назначения в зависимости от площади, г. Сургут I квартал 2020 г.**

	г. Сургут	Восточный	Северный жилой	Северо-восточный жилой	Центральный
Сумма площадей, кв.м.	35 974,65	5 574,00	7 466,10	5 924,00	10 100,95
Среднее значение, кв.м.	409,20	360,00	420,00	433,00	340,00
Минимум, кв.м.	9,00	30,00	27,00	9,00	33,00
Максимум, кв.м.	2 822,00	1 000,00	1 263,00	1 938,00	1 500,00

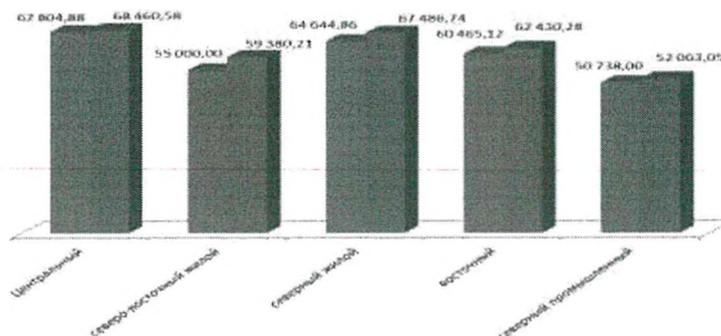
Из общей совокупности, представленной к продаже недвижимости свободного назначения, выявлено, что наибольший объем предложения к продаже недвижимости свободного назначения представлен на рынке площадью от 100 до 300 кв. м., что в процентном отношении составляет 49%; наименьший объем предложений составляют объекты площадью от 500 до 1 000 кв. м. (6%).



*Структура распределения недвижимости свободного назначения в зависимости от площади, г. Сургут I квартал 2020 г.*

На I квартал 2020 г. средняя цена 1 кв. м. недвижимости свободного назначения по г. Сургут составила 55 000 руб./кв. м. В разрезе по районам города средняя цена недвижимости свободного назначения составила: в Центральном районе – 67 804,88 руб./кв. м., в Северо-восточном жилом

районе – 55 000,00 руб./кв.м., в Северном жилом районе – 64 644,86 руб./кв.м., в Восточном районе – 60 465,12 руб./кв.м., в Северном промышленном районе – 50 738,00 руб./кв.м.



*Средняя и средневзвешенная цена недвижимости свободного назначения, г. Сургут I квартал 2020 г, руб./кв.м.*

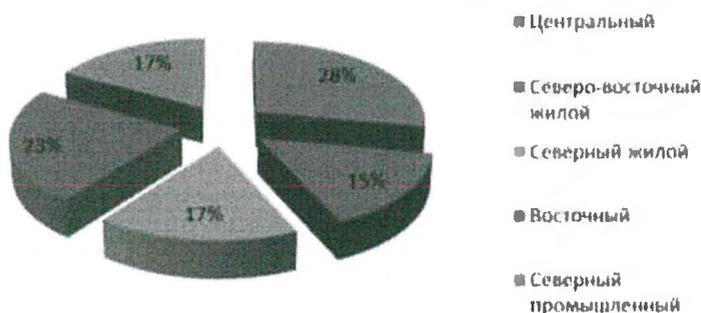
Распределение стоимости 1 кв.м. недвижимости свободного назначения в зависимости от района г. Сургут представлено в таблице.

**Стоимость 1 кв.м. недвижимости свободного назначения, г. Сургут I квартал 2020 г**

	г. Сургут	Восточный	Северный жилой	Северо-восточный жилой	Центральный	Северный промышленный
Средняя цена, руб./кв.м.	55 000,00	60 465,12	64 644,86	55 000,00	67 804,88	50 738,00
Средневзвешенная цена, руб./кв.м.	61 964,17	62 430,28	67 486,74	59 380,21	68 460,58	52 063,05
Минимальная цена, руб./кв.м.	31 272,73	34 742,33	31 250,00	31 272,73	36 111,11	29 473,68
Максимальная цена, руб./кв.м.	118 181,82	99 206,35	100 000,00	100 000,00	118 181,82	75 714,29

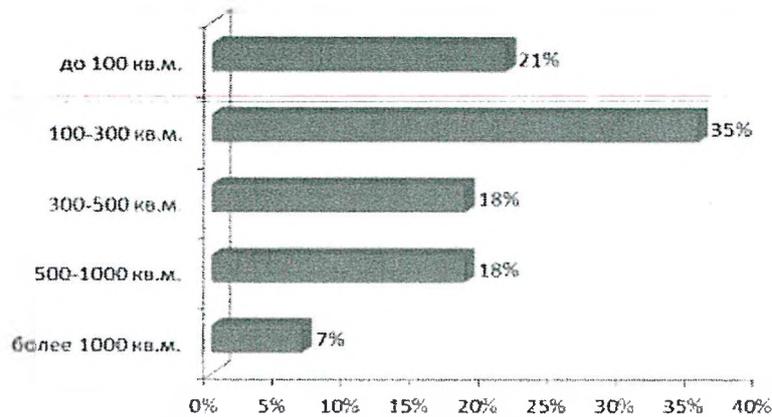
### Аренда недвижимости свободного назначения

Общий объем недвижимости свободного назначения в I квартале 2020 г составил 136 объектов, из них 28% в Центральном районе, 15% в Северо-восточном жилом районе, 17% в Северном жилом районе, 23% в Восточном районе, 17% сосредоточено в Северном промышленном районе.



*Структура предложения к аренде недвижимости свободного назначения в разрезе районов, г. Сургут I квартал 2020 г.*

Из общей совокупности, представленной к аренде недвижимости свободного назначения, выявлено, что наибольший объем предложения к аренде недвижимости свободного назначения представлен на рынке площадью от 100 до 300 кв.м., что в процентном отношении составляет 35%; наименьший объем предложений составляют объекты площадью более 1 000 кв.м. (7%).



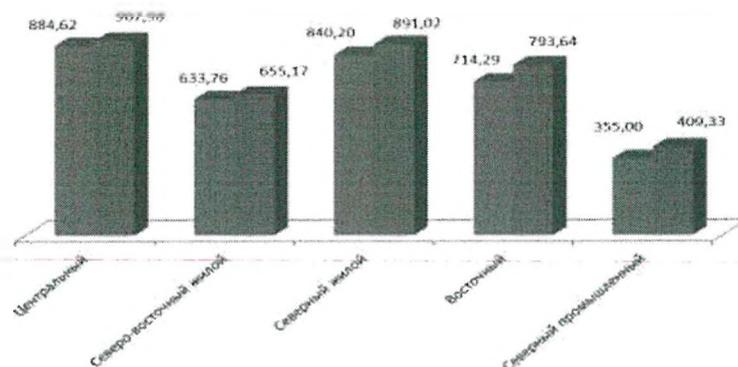
*Структура распределения недвижимости свободного назначения в зависимости от площади, г. Сургут I квартал 2020 г.*

В общей сложности в I квартале 2020 г. к аренде выставлено более 41 тыс.кв.м. недвижимости свободного назначения. Распределение недвижимости свободного назначения в зависимости от площади представлено в таблице.

**Распределение недвижимости свободного назначения в зависимости от площади, г. Сургут I квартал 2020 г.**

	г. Сургут	Восточный	Северный жилой	Северо-восточный жилой	Центральный	Северный промышленный
Сумма площадей, кв.м.	41 979,10	8 211,20	6 264,30	7 002,60	7 046,20	13 454,80
Среднее значение, кв.м.	350,00	350,00	202,00	260,00	425,00	288,00
Минимум, кв.м.	12,00	13,60	12,00	14,30	44,00	43,60
Максимум, кв.м.	5 100,00	3 020,00	1 300,00	1 350,00	644,00	5 100,00

На I квартал 2020 г. средняя арендная ставка 1 кв.м. в месяц недвижимости свободного назначения по г. Сургут составила 633,76 руб./кв.м./мес. В разрезе по районам города средняя арендная ставка 1 кв.м. в месяц недвижимости свободного назначения составила: 884,62 руб./кв.м./мес. в Центральном районе города, в Северо-восточном жилом – 633,76 руб./кв.м./мес., в Северном жилом районе – 840,20 руб./кв.м./мес., в Восточном районе – 714,29 руб./кв.м./мес., в Северном промышленном районе 355,00 руб./кв.м./мес.



*Средняя и средневзвешенная арендная ставка 1 кв.м. в месяц недвижимости свободного назначения, г. Сургут I квартал 2020 г, руб./кв.м./мес.*

Распределение арендной ставки за 1 кв.м. в месяц недвижимости свободного назначения в зависимости от района г. Сургут представлено в таблице.

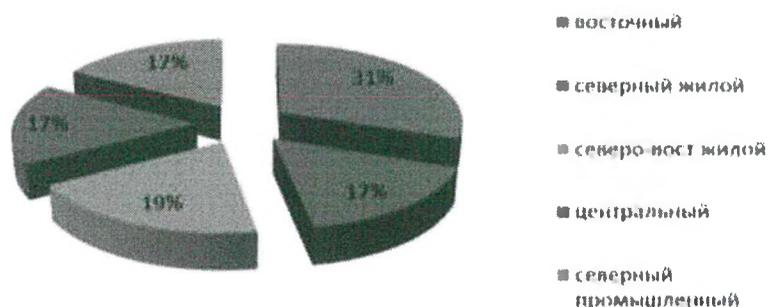
**Арендная ставка 1 кв.м. в месяц недвижимости свободного назначения, г. Сургут I квартал 2020 г.**

	г. Сургут	Восточный	Северный жилой	Северо-восточный жилой	Центральный	Северный промышленный
Средняя арендная ставка, руб./кв.м./мес	633,76	714,29	840,20	633,76	884,62	355,00
Средневзвешенная арендная ставка, руб./кв.м./мес	731,43	793,64	891,02	655,17	907,98	409,33
Минимальная цена, арендная ставка, руб./кв.м./мес	200,00	400,00	453,85	200,00	500,00	200,00
Максимальная арендная ставка, руб./кв.м./мес	1 700,00	1 142,86	1 226,42	1 100,00	1 700,00	600,00

## НЕДВИЖИМОСТЬ ОФИСНОГО НАЗНАЧЕНИЯ Г.СУРГУТ

### Продажа недвижимости офисного назначения

Общий объем недвижимости офисного назначения в I квартале 2020 г составил более 30 объектов, из них 31% сосредоточено в Восточном районе, по 17% в Северном промышленном районе, Северном жилом районе и Центральном районе, 19% в Северо-восточном жилом районе.



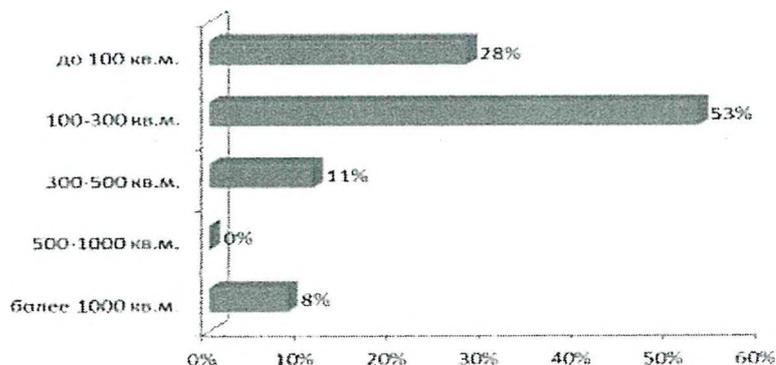
*Структура предложения к продаже недвижимости офисного назначения в разрезе районов, г. Сургут I квартал 2020 г.*

В общей сложности в I квартале 2020 г. на продажу выставлено более 20 тыс. кв. м. недвижимости офисного назначения. Распределение недвижимости офисного назначения в зависимости от площади представлено в таблице.

**Распределение недвижимости офисного назначения в зависимости от площади,  
г. Сургут I квартал 2020 г.**

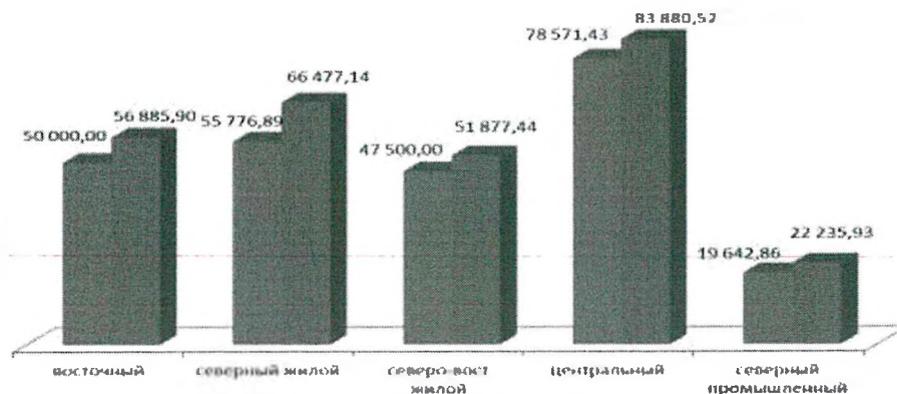
	г. Сургут	Восточный	Северный жи- лой	Северо- восточный жилой	Центральный	Северный промышлен- ный
Сумма площадей, кв.м.	9 683,10	3 476,20	721,70	2 033,70	1 374,00	2 077,50
Среднее значение, кв.м.	100,00	220,00	100,00	200,00	298,50	280,00
Минимум, кв.м.	16,00	62,80	53,00	16,00	45,00	17,00
Максимум, кв.м.	1 500,80	1 500,80	179,00	1 375,70	464,50	1 418,10

Из общей совокупности, представленной к продаже недвижимости офисного назначения, выявлено, что наибольший объем предложения к продаже недвижимости офисного назначения представлен на рынке площадью от 100 до 300 кв. м., что в процентном отношении составляет 53%; наименьший объем предложений составляют объекты площадью более 1 000 кв. м. (8%), объекты, площадью от 500 кв. м. до 1000 кв. м. на рынке отсутствуют вовсе.



**Структура распределения недвижимости офисного назначения в зависимости от площади,  
г. Сургут I квартал 2020 г.**

На I квартал 2020 г. средняя цена 1 кв. м. недвижимости офисного назначения по г. Сургут составила 50 000 руб./кв. м. Центральный район города - 78 571,43 руб./кв. м., Северный жилой район - 55 776,89 руб./кв. м., Восточный район - 50 000 руб./кв. м., Северо-восточный жилой район - 47 500 руб./кв. м., Северный промышленный - 19 642,86 руб./кв. м.



*Средняя и средневзвешенная цена недвижимости офисного назначения, г. Сургут I квартал 2020 г, руб./кв.м.*

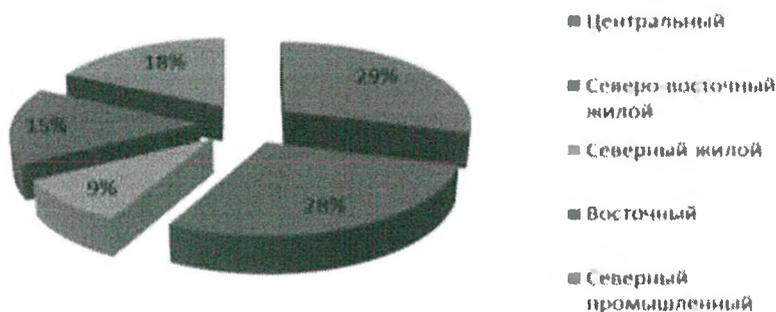
Распределение стоимости 1 кв.м. недвижимости офисного назначения в зависимости от района г. Сургут представлено в таблице.

**Стоимость 1 кв.м. недвижимости офисного назначения, г. Сургут I квартал 2020 г.**

	г. Сургут	Восточный	Северный жилой	Северо-восточный жилой	Центральный	Северный промышленный
Средняя цена, руб./ кв.м.	50 000,00	50 000,00	55 776,89	47 500,00	78 571,43	19 642,86
Средневзвешенная цена, руб./ кв.м.	56 271,39	56 885,90	66 477,14	51 877,44	83 880,52	22 235,93
Минимальная цена, руб./ кв.м.	8 462,03	19 922,71	31 531,53	43 614,16	44 951,92	8 462,03
Максимальная цена, руб./ кв.м.	117 777,78	93 949,04	85 195,53	75 000,00	117 777,78	40 076,34

### Аренда недвижимости офисного назначения

Общий объем аренды недвижимости офисного назначения в I квартале 2020 г составил более 80 объектов, из них 15% сосредоточено в Восточном районе, 29% в Северном промышленном районе, 9% в Северном жилом районе, 29% в Центральном районе, 28% в Северо-восточном жилом районе.



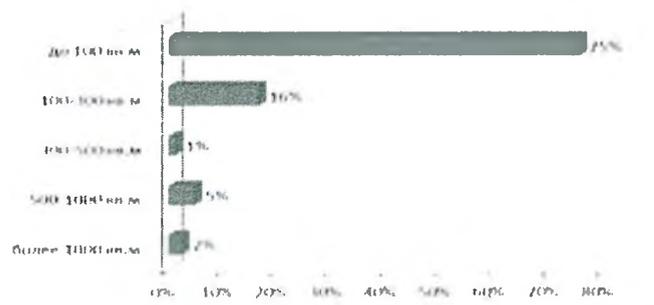
*Структура предложения к аренде недвижимости офисного назначения в разрезе районов, г. Сургут I квартал 2020 г.*

В общей сложности в I квартале 2020 г. к аренде выставлено более 12 тыс. кв.м. недвижимости офисного назначения. При этом большая доля приходится на Центральный район (29%) и Северо-восточный жилой (28%) районы г. Сургут. Распределение недвижимости офисного назначения в зависимости от площади представлено в таблице.

**Распределение недвижимости офисного назначения в зависимости от площади,  
г. Сургут I квартал 2020 г.**

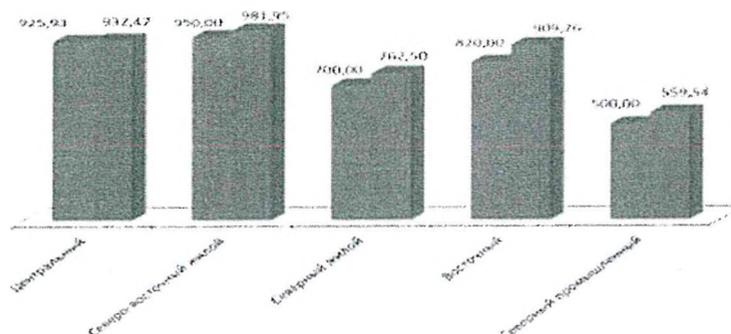
	г. Сургут	Восточный	Северный жилой	Северо-восточный жилой	Центральный	Северный промышленный
Сумма площадей, кв.м.	12 974,46	769,86	1 222,70	4 642,70	2 487,00	3 852,20
Среднее значение, кв.м.	120,00	100,00	100,00	120,00	184,80	170,00
Минимум, кв.м.	11,00	12,70	17,00	15,00	11,00	10,00
Максимум, кв.м.	3 158,00	251,60	559,60	2 700,00	673,00	3 158,00

Из общей совокупности, представленной к аренде недвижимости офисного назначения, выявлено, что наибольший объем предложения недвижимости офисного назначения представлен на рынке площадью до 100 кв.м., что в процентном отношении составляет 75%; наименьший объем предложений аренды составляют объекты площадью от 300 кв.м. до 500 кв.м. (1%).



*Структура распределения недвижимости офисного назначения в зависимости от площади, г. Сургут I квартал 2020 г*

На I квартал 2020 г. средняя арендная ставка 1 кв.м. в месяц недвижимости офисного назначения по г. Сургут составила 700 руб./кв.м./мес. В разрезе по районам города средняя арендная ставка 1 кв.м. в месяц недвижимости офисного назначения составила: Центральный район города - 925,93 руб./кв.м./мес., Северный жилой район - 700 руб./кв.м./мес., Восточный район - 820 руб./кв.м./мес., Северо-восточный жилой район - 950 руб./кв.м./мес., Северный промышленный - 500 руб./кв.м./мес.



*Средняя и средневзвешенная арендная ставка 1 кв.м. в месяц недвижимости офисного назначения, г. Сургут I квартал 2020 г, руб./кв.м./мес.*

Распределение арендная ставка 1 кв.м. в месяц недвижимости офисного назначения в зависимости от района г. Сургут представлено в таблице.

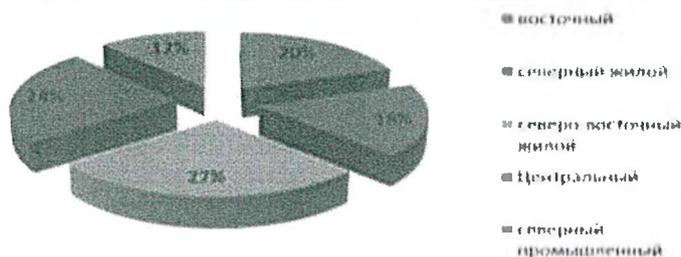
**Арендная ставка 1 кв.м. в месяц недвижимости офисного назначения,  
г. Сургут I квартал 2020 г.**

	г. Сургут	Восточный	Северный жилой	Северо-восточный жилой	Центральный	Северный промышленный
Средняя арендная ставка, руб./ кв.м./мес	700,00	820,00	700,00	700,00	925,93	500,00
Средневзвешенная арендная ставка, руб./ кв.м./мес	785,35	909,76	762,50	762,50	932,47	559,54
Минимальная цена, арендная ставка, руб./ кв.м./мес	300,00	400,00	300,00	600,00	535,33	300,00
Максимальная арендная ставка, руб./ кв.м./мес	1 300,00	1 233,77	1 000,00	1 300,00	1 300,00	1 000,00

## НЕДВИЖИМОСТЬ ТОРГОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ Г.СУРГУТ

### Продажа недвижимости торгового назначения

Общий объем недвижимости торгового назначения в I квартале 2020 г составил более 50 объектов, из них: 27% в Северо-восточном жилом районе, 24% в Центральном районе, 20% в Восточном районе, 18% в Северном жилом районе, 12% в Северном промышленном районе.



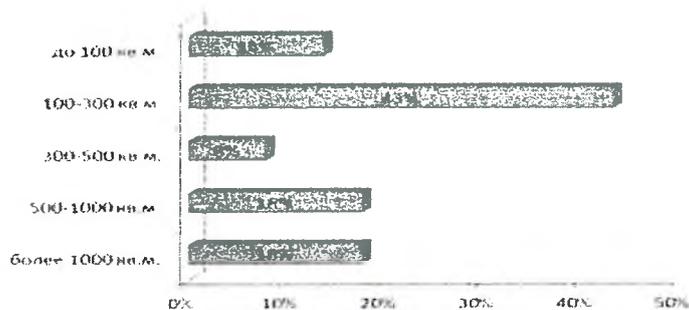
*Структура предложения к продаже недвижимости торгового назначения в разрезе районов, г. Сургут I квартал 2020 г.*

В общей сложности в I квартале 2020 г. на продажу выставлено более 87 тыс. кв.м. недвижимости торгового назначения. При этом большая доля приходится на Северо-восточный жилой район (57%) г. Сургут. Распределение недвижимости торгового назначения в зависимости от площади представлено в таблице.

### Распределение недвижимости торгового назначения по районам в зависимости от площади, г. Сургут I квартал 2020 г.

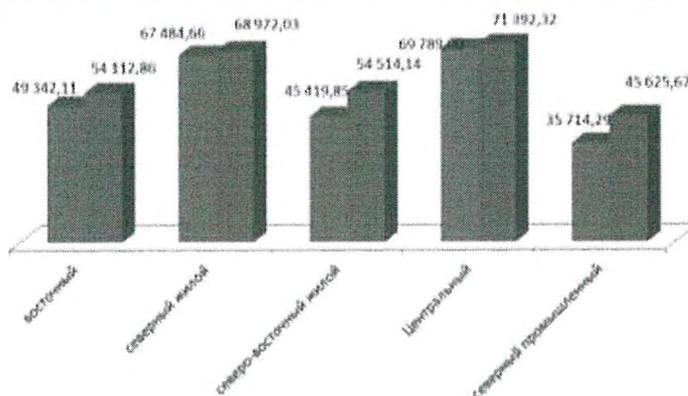
	г. Сургут	Восточный	Северный жилой	Северо-восточный жилой	Центральный	Северный промышленный
Сумма площадей, кв.м.	87 215,00	3 850,50	1 885,40	49 883,40	21 275,70	10 320,00
Среднее значение, кв.м.	496,80	74 774,77	165,00	593,50	496,80	350,00
Минимум, кв.м.	5,00	73 351,90	5,00	54,00	109,50	200,00
Максимум, кв.м.	40 000,00	40 000,00	601,00	32 884,20	10 000,00	7 802,00

Из общей совокупности, представленной к продаже недвижимости торгового назначения, выявлено, что наибольший объем предложения к продаже недвижимости торгового назначения представлен на рынке площадью от 100 до 300 кв.м., что в процентном отношении составляет 43%; наименьший объем предложений составляют объекты площадью от 300 кв.м. до 500 кв.м. (8%).



*Структура распределения недвижимости торгового назначения в зависимости от площади г. Сургут I квартал 2020 г.*

На I квартал 2020 г. средняя цена 1 кв.м. недвижимости торгового назначения по г. Сургут составила 49 342,11 руб./кв.м. В разрезе по районам города средняя цена недвижимости торгового назначения составила: в Центральном районе - 69 789,00 руб./кв.м., в Северном жилом районе – 67 484,66 руб./кв.м., в Северном промышленном районе - 35 714,29 руб./кв.м., в Восточном районе - 49 342,11 руб./кв.м., Северо-восточный жилой - 45 419,85 руб./кв.м



*Средняя и средневзвешенная цена недвижимости торгового назначения, г. Сургут I квартал 2020 г, руб./кв.м.*

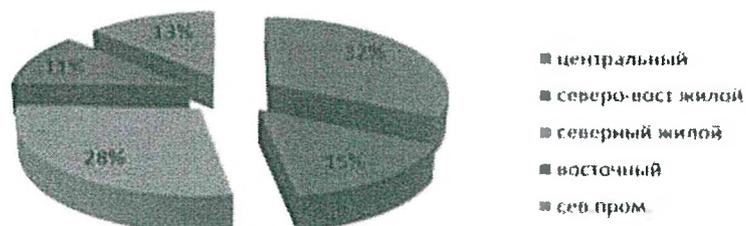
Распределение стоимости 1 кв.м. недвижимости торгового назначения в зависимости от района г. Сургут представлено в таблице.

**Стоимость 1 кв.м. недвижимости торгового назначения, г. Сургут I квартал 2020 г.**

	г. Сургут	Восточный	Северный жилой	Северо-восточный жилой	Центральный	Северный промышленный
Средняя цена, руб./ кв.м.	49 342,11	49 342,11	67 484,66	45 419,85	69 789,00	35 714,29
Средневзвешенная цена, руб./ кв.м.	58 923,40	54 112,86	68 972,03	54 514,14	71 392,32	45 625,67
Минимальная цена, руб./ кв.м.	21 013,13	25 869,04	44 000,00	21 013,13	35 787,32	26 080,48
Максимальная цена, руб./ кв.м.	139 534,88	74 774,77	95 450,24	79 986,03	139 534,88	62 571,43

**Аренда недвижимости торгового назначения**

Общий объем аренды недвижимости торгового назначения в I квартале 2020 г составил более 50 объектов, из них 11% сосредоточено в Восточном районе, 13% в Северном промышленном районе, 1828 в Северном жилом районе, 32% в Центральном районе, 15% в Северо-восточном жилом районе.



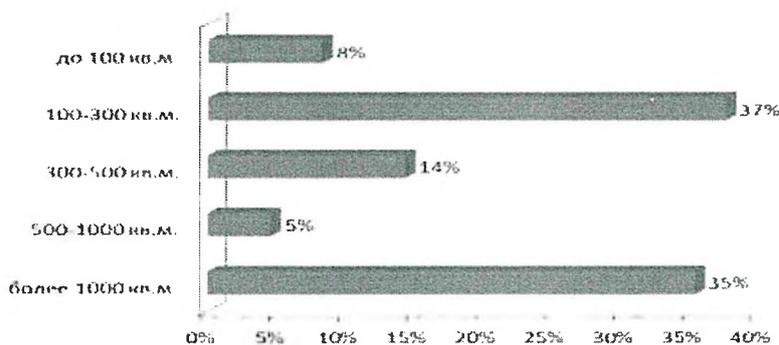
*Структура предложения к аренде недвижимости торгового назначения в разрезе районов, г. Сургут I квартал 2020 г.*

В общей сложности в I квартале 2020 г. к аренде выставлено более 11 тыс. кв.м. недвижимости торгового назначения. При этом большая доля приходится на Центральный район (32%) и Северный жилой (28%) район г. Сургут. Распределение недвижимости торгового назначения в зависимости от площади представлено в таблице.

**Распределение недвижимости торгового назначения в зависимости от площади, г. Сургут I квартал 2020 г.**

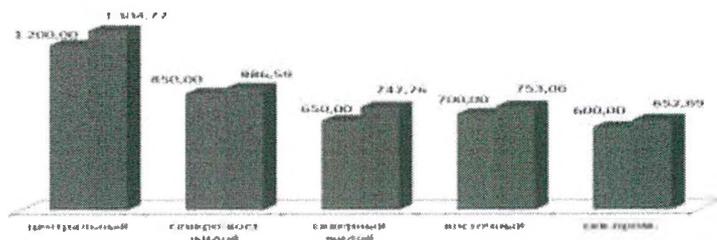
	г. Сургут	Восточный	Северный жи- лой	Северо- восточный жилой	Центральный	Северный промышлен- ный
Сумма площадей, кв.м.	11 324,80	2 878,00	2 060,80	1 001,00	2 601,40	2 783,60
Среднее значение, кв.м.	185,00	185,00	224,00	150,00	236,00	122,00
Минимум, кв.м.	8,00	17,00	15,00	20,00	8,00	33,60
Максимум, кв.м.	2 000,00	2 000,00	474,00	292,00	520,00	2 000,00

Из общей совокупности, представленной к аренде недвижимости торгового назначения, выявлено, что наибольший объем предложения недвижимости торгового назначения представлен на рынке площадью от 100 до 300 кв.м., что в процентном отношении составляет 37%; наименьший объем предложения к аренде, составляют объекты площадью от 500 кв.м. до 1000 кв.м. (5%).



*Структура распределения недвижимости торгового назначения в зависимости от площади, г. Сургут I квартал 2020 г.*

На I квартал 2020 г. средняя арендная ставка 1 кв.м. в месяц недвижимости торгового назначения по г. Сургут составила 700 руб./кв.м./мес. В разрезе по районам города средняя арендная ставка 1 кв.м. в месяц недвижимости торгового назначения составила: Центральный район города - 1 200 руб./кв.м./мес., Северный жилой район - 650 руб./кв.м./мес., Восточный район - 700 руб./кв.м./мес., Северо-восточный жилой район - 907,53 руб./кв.м./мес., Северный промышленный - 600 руб./кв.м./мес.



*Средняя и средневзвешенная арендная ставка 1 кв.м. в месяц недвижимости торгового назначения, г. Сургут I квартал 2020 г, руб./кв.м./мес*

Распределение арендная ставка 1 кв.м. в месяц недвижимости торгового назначения в зависимости от района г. Сургут представлено в таблице.

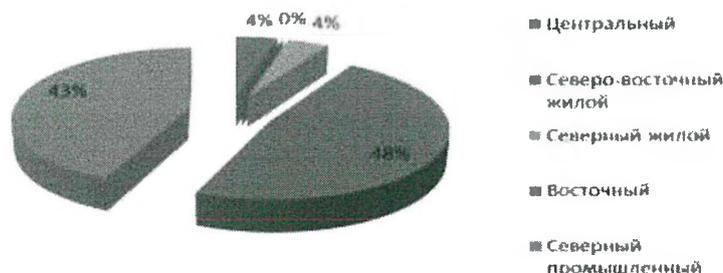
**Арендная ставка 1 кв.м. в месяц недвижимости торгового назначения, г. Сургут I квартал 2020 г.**

	г. Сургут	Восточный	Северный жилой	Северо-восточный жилой	Центральный	Северный промышленный
Средняя цена, руб./ кв.м.	700,00	700,00	650,00	850,00	1 200,00	600,00
Средневзвешенная цена, руб./ кв.м.	747,76	753,06	747,76	886,59	1 304,77	652,69
Минимальная цена, руб./ кв.м.	400,00	400,00	591,13	448,28	603,86	500,00
Максимальная цена, руб./ кв.м.	2 000,00	1 200,00	1 097,09	1 500,00	2 000,00	1 368,84

## НЕДВИЖИМОСТЬ ПРОИЗВОДСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ Г.СУРГУТ

### Продажа недвижимости производственного назначения

Общий объем недвижимости производственного назначения в I квартале 2020 г. составил более 20 объектов, из них 45% сосредоточено в Восточном районе, 42% в Северном промышленном районе и по 4 % в Центральном и Северо-восточном жилом, в Северном жилом районе города предложений по продаже недвижимости производственного назначения отсутствуют.



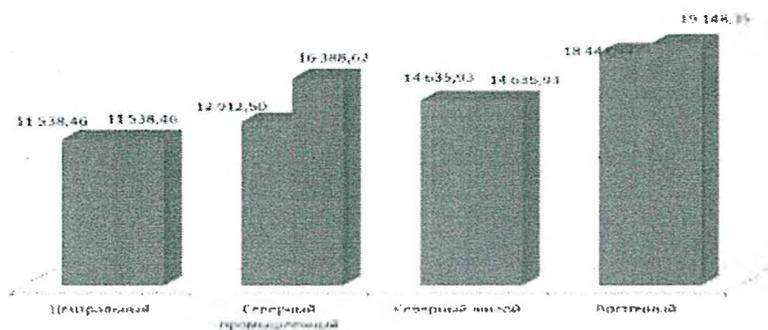
*Структура предложения недвижимости производственного назначения в разрезе районов, г. Сургут I квартал 2020 г.*

В общей сложности в I квартале 2020 г. на продажу выставлено более 100 тыс.кв.м. недвижимости производственного назначения. Распределение недвижимости производственного назначения в зависимости от площади представлено в таблице.

**Распределение недвижимости производственного назначения в зависимости от площади,  
г. Сургут I квартал 2020 г.**

	г. Сургут	Восточный	Северный жи- лой	Центральный	Северный промышлен- ный
Сумма площадей, кв.м.	101 251,30	53 593,00	273,30	338,00	47 047,00
Среднее значение, кв.м.	338,00	650,00	273,30	338,00	4 500,00
Минимум, кв.м.	144,00	144,00	273,30	338,00	788,20
Максимум, кв.м.	13 728,00	13 706,00	273,30	338,00	13 728,00

На I квартал 2020 г. средняя цена 1 кв.м. недвижимости производственного назначения по г. Сургут составила 16 248 руб./кв.м. В разрезе по районам города средняя цена недвижимости производственного назначения составила: 20 861 руб./кв.м. в Центральном районе города, в Северном жилом районе – 24 923 руб./кв.м., в Северном промышленном районе – 7 939 руб./кв.м.



*Средняя и средневзвешенная цена недвижимости производственного назначения,  
г. Сургут I квартал 2020 г, руб./кв.м.*

Распределение стоимости 1 кв.м. недвижимости производственного назначения в зависимости от района г. Сургут представлено в таблице.

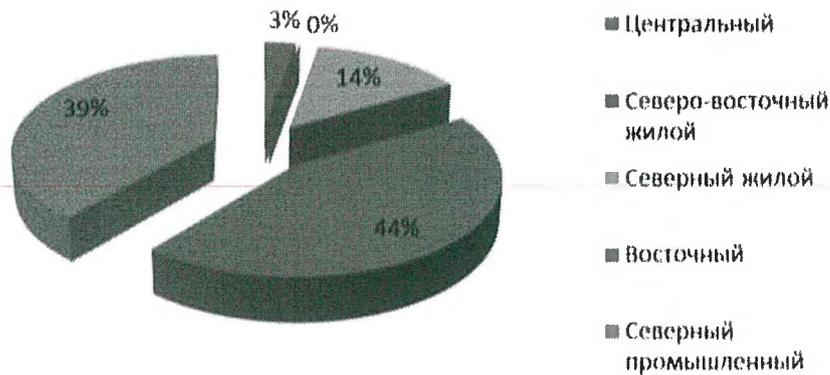
**Стоимость 1 кв.м. недвижимости производственного назначения,  
г. Сургут I квартал 2020 г**

	г. Сургут	Восточный	Северный жи- лой	Центральный	Северный промышлен- ный
Средняя цена, руб./ кв.м.	14 635,93	18 444,44	14 635,93	11 538,46	12 912,50
Средневзвешенная цена, руб./ кв.м.	15 427,84	19 148,35	14 635,93	11 538,46	16 388,62
Минимальная цена, руб./ кв.м.	5 555,56	6 829,67	14 635,93	11 538,46	5 555,56
Максимальная цена, руб./ кв.м.	49 617,69	38 194,44	14 635,93	11 538,46	49 617,69

**Аренда недвижимости производственного назначения**

Общий объем недвижимости производственного назначения в I квартале 2020 г составил более 30 объектов, из них 44% сосредоточено в Восточном районе, 39% в Северном промышленном рай-

оне, 14% в Северном жилом районе, 3% в Центральном районе, в Северном жилом районе города предложений по аренде недвижимости производственного назначения отсутствуют.



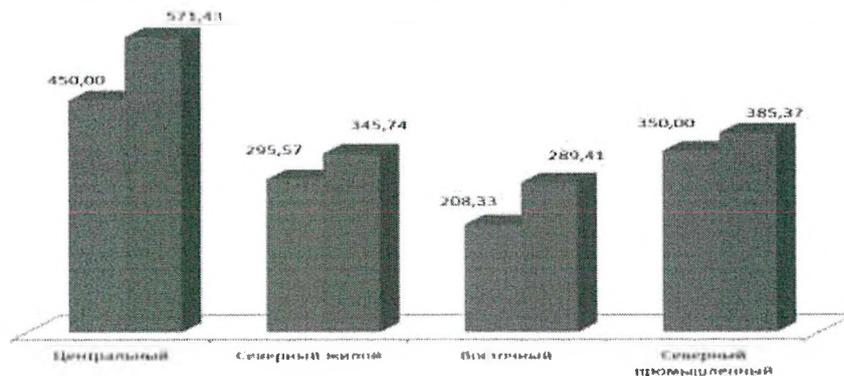
*Структура предложения к аренде недвижимости производственного назначения в разрезе районов, г. Сургут I квартал 2020 г.*

В общей сложности в I квартале 2020 г. к аренде выставлено более 60 тыс. кв. м. недвижимости производственного назначения. Распределение недвижимости производственного назначения в зависимости от площади представлено в таблице.

**Распределение недвижимости производственного назначения в зависимости от площади, г. Сургут I квартал 2020 г.**

	г. Сургут	Восточный	Северный жилой	Северный промышленный	Центральный
Сумма площадей, кв.м.	64 317,80	27 307,40	26 006,00	10 899,40	105,00
Среднее значение, кв.м.	250,00	600,00	203,00	250,00	105,00
Минимум, кв.м.	40,00	163,50	40,00	53,00	105,00
Максимум, кв.м.	25 000,00	13 706,00	25 000,00	1 612,40	105,00

На I квартал 2020 г. средняя арендная ставка 1 кв. м. в месяц недвижимости производственного назначения по г. Сургут составила 295,57 руб./кв.м./мес. В разрезе по районам города средняя арендная ставка 1 кв. м. в месяц недвижимости производственного назначения составила: 450 руб./кв.м./мес. в Центральном районе города, в Северном промышленном районе 350 руб./кв.м./мес., в Восточном районе – 208,33 руб./кв.м./мес., в Северном жилом районе – 295,57 руб./кв.м./мес.



*Средняя и средневзвешенная арендная ставка 1 кв. м. в месяц недвижимости производственного назначения, г. Сургут I квартал 2020 г, руб./кв.м./мес.*

Распределение арендной ставки за 1 кв.м. в месяц недвижимости производственного назначения в зависимости от района г. Сургут представлено в таблице.

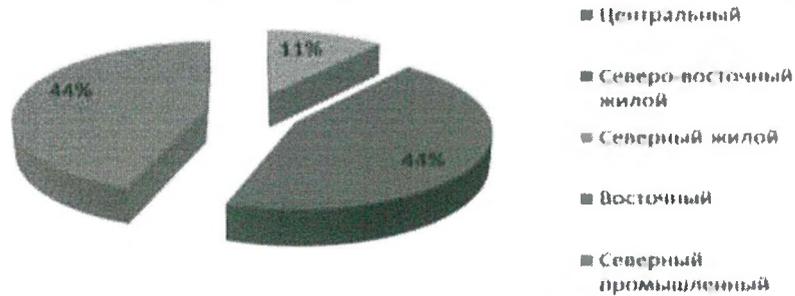
**Арендная ставка 1 кв.м. в месяц недвижимости производственного назначения,  
г. Сургут I квартал 2020 г.**

	г. Сургут	Восточный	Северный жи- лой	Северный промышлен- ный	Центральный
Средняя арендная ставка, руб./ кв.м./мес	285,71	280,35	295,57	285,71	105,00
Средневзвешенная арендная ставка, руб./ кв.м./мес	300,28	365,00	345,74	385,37	105,00
Минимальная цена, арендная ставка, руб./ кв.м./мес	100,00	109,44	100,00	219,91	105,00
Максимальная арендная ставка, руб./ кв.м./мес	641,67	350,00	641,67	396,00	105,00

## НЕДВИЖИМОСТЬ СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ Г. СУРГУТ

### Продажа недвижимости складского назначения

Общий объем недвижимости производственного назначения в I квартале 2020 г. составил 9 объектов, из них по 44% сосредоточено в Восточном и Северо-промышленном районах, 11% в Северном жилом районе в Северо-восточном жилом и центральном районах города предложений по продаже недвижимости складского назначения отсутствуют.



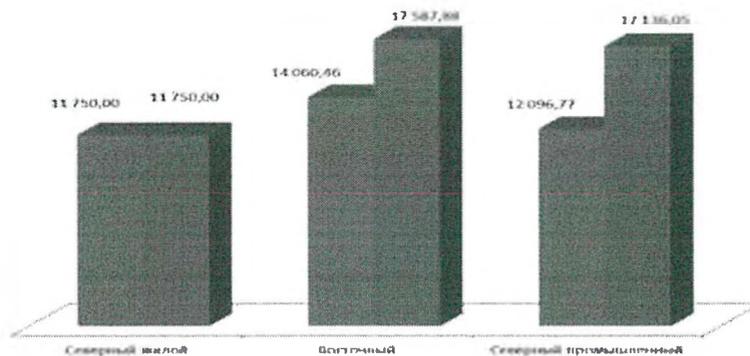
*Структура предложения недвижимости складского назначения в разрезе районов, г. Сургут I квартал 2020 г.*

В общей сложности в I квартале 2020 г. на продажу выставлено более 20 тыс. кв. м. недвижимости складского назначения. Распределение недвижимости складского назначения в зависимости от площади представлено в таблице.

### Распределение недвижимости складского назначения в зависимости от площади, г. Сургут I квартал 2020 г.

	г. Сургут	Восточный	Северный жилой	Северный промышленный
Сумма площадей, кв.м.	20 565,50	4 637,50	4 000,00	11 928,00
Среднее значение, кв.м.	2 250,00	1 069,70	4 000,00	2 250,00
Минимум, кв.м.	900,00	900,00	4 000,00	1 592,00
Максимум, кв.м.	6 200,00	1 597,80	4 000,00	6 200,00

На I квартал 2020 г. средняя цена 1 кв. м. недвижимости складского назначения по г. Сургут составила 12 096,77 руб./кв. м. В разрезе по районам города средняя цена недвижимости складского назначения составила: в Северном жилом районе – 11 750,00 руб./кв. м., в Северном промышленном районе - 12 096,77 руб./кв. м.



*Средняя и средневзвешенная цена недвижимости складского назначения, г. Сургут I квартал 2020 г, руб./кв.м.*

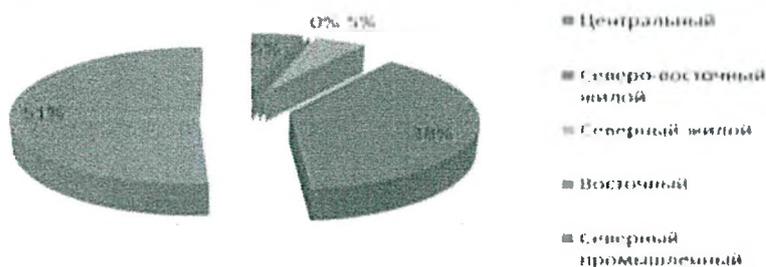
Распределение стоимости 1 кв.м. недвижимости складского назначения в зависимости от района г. Сургут представлено в таблице.

**Стоимость 1 кв.м. недвижимости складского назначения,  
г. Сургут I квартал 2020 г**

	г. Сургут	Восточный	Северный жилой	Северный промышленный
Средняя цена, руб./ кв.м.	11 750,00	14 060,46	11 750,00	12 096,77
Средневзвешенная цена, руб./ кв.м.	13 545,35	11 750,00	11 750,00	17 136,05
Минимальная цена, руб./ кв.м.	9 544,01	9 555,56	11 750,00	9 544,01
Максимальная цена, руб./ кв.м.	25 125,63	23 371,04	11 750,00	25 125,63

**Аренда недвижимости складского назначения**

Общий объем недвижимости складского назначения в I квартале 2020 г составил 39 объектов, из них 51% сосредоточено в Северном промышленном районе, 39% в Восточном районе, по 5% в Центральном и Северном жилом районе, в Северо-восточном жилом районе города предложений по аренде недвижимости складского назначения отсутствуют.



*Структура предложения к аренде недвижимости складского назначения в разрезе районов,  
г. Сургут I квартал 2020 г.*

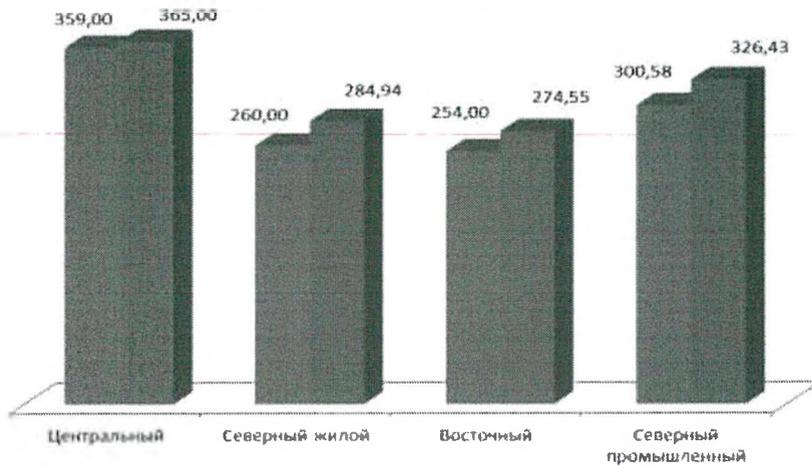
В общей сложности в I квартале 2020 г. к аренде выставлено более 19 тыс.кв.м. недвижимости складского назначения. Распределение недвижимости складского назначения в зависимости от площади представлено в таблице.

**Распределение недвижимости складского назначения в зависимости от площади,  
г. Сургут I квартал 2020 г.**

	г. Сургут	Восточный	Северный жилой	Северный промышленный	Центральный
Сумма площадей, кв.м.	19 485,80	6 576,20	2 817,00	7 783,60	2 309,00
Среднее значение, кв.м.	431,00	450,00	450	431,00	100
Минимум, кв.м.	22,00	69,00	317,00	22,00	50,00
Максимум, кв.м.	2 500,00	1 790,00	2 500,00	1 600,00	2 259,00

На I квартал 2020 г. средняя арендная ставка 1 кв.м. в месяц недвижимости складского назначения по г. Сургут составила 300,58 руб./кв.м./мес. В разрезе по районам города средняя арендная

ставка 1 кв.м. в месяц недвижимости производственного назначения составила: 359 руб./кв.м./мес. в Центральном районе города, в Северном промышленном районе 300,58 руб./кв.м./мес., в Восточном районе - 254 руб./кв.м./мес., в Северном жилом районе - 260 руб./кв.м./мес.



*Средняя и средневзвешенная арендная ставка 1 кв.м. в месяц недвижимости складского назначения, г. Сургут I квартал 2020 г, руб./кв.м./мес.*

Распределение арендной ставки за 1 кв.м. в месяц недвижимости складского назначения в зависимости от района г. Сургут представлено в таблице.

**Арендная ставка 1 кв.м. в месяц недвижимости складского назначения, г. Сургут I квартал 2020 г.**

	г. Сургут	Восточный	Северный жи- лой	Северный промышлен- ный	Центральный
Средняя арендная ставка, руб./ кв.м./мес	260,00	254,00	260,00	300,58	359,00
Средневзвешенная арендная ставка, руб./ кв.м./мес	312,73	274,55	284,94	326,43	365,00
Минимальная цена, арендная ставка, руб./ кв.м./мес	119,87	142,37	119,87	185,19	290,00
Максимальная арендная ставка, руб./ кв.м./мес	500,00	450,00	450,00	500,00	440,00

#### 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Из всех факторов, влияющих на стоимость важнейшим является суждение о наилучшем и наиболее эффективном использовании объекта недвижимости. Это суждение является основополагающей предпосылкой его стоимости. Понятие наилучшего и оптимального использования подразумевает наряду с выгодами для собственника оцениваемого объекта, особую общественную пользу.

Понятие «Наилучшее и наиболее эффективное использование» применяемое в данном отчете подразумевает такое использование, которое из всех рациональных, физически осуществимых, финансово приемлемых, юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

**Юридическая допустимость:** рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках экологическим законодательствам.

**Физическая осуществимость:** рассмотрение технологически реальных для данного участка способов использования.

**Финансовая оправданность:** рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу помещения.

**Максимальная эффективность:** рассмотрение того варианта использования, который из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный, чистый доход или максимальную текущую стоимость.

**Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования участка как условно свободного**

Под рассматриваемым земельным участком понимается часть земельного участка от общей площади застройки, выделяемая пропорционально долям площадей квартир и встроенных нежилых помещений от общей площади здания. Вариант застройки отдельного участка земли, относящегося к оцениваемому помещению, не представляется возможным.

**Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования участка с имеющейся застройкой.**

При анализе объекта оценки *физически возможное* использование в качестве нежилой недвижимости.

*Юридически допустимо* только как нежилая недвижимость.

*Физически осуществимо* любое из юридически допустимых назначений.

Район местоположения объекта оценки характеризуется наличием недвижимости жилого и социально-культурного назначения, в связи с чем, расположение объекта оценки имеет выгодное местоположение. Местоположение дома выгодно подходит для расположения офисного помещения.

При данном предполагаемом использовании на стоимость объекта оценки положительно влияет местоположение, основная направленность развития района. Использование объекта оценки по его назначению обеспечивает максимальную доходность.

Основываясь на данных, полученных в результате проведенного анализа, учитывая местоположение, техническое состояние и хорошую транспортную доступность, можно предположить, что наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является текущее использование.

**Заключение:** в настоящем отчете наилучшим вариантом использования будет использование по текущему назначению - в качестве нежилой недвижимости.

## **5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

### **5.1. Описание последовательности определения стоимости объекта оценки**

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 20 мая 2015г. №297, при определении рыночной стоимости используются следующие подходы:

1. затратный;
2. доходный;
3. сравнительный.

Каждый подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

### **5.2. Описание процесса оценки в части затратного подхода**

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

### **5.3. Описание процесса оценки в части применения сравнительного подхода**

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Применяя сравнительный подход к оценке, необходимо:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

#### 5.4. Описание процесса оценки в части применения доходного подхода

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

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода Оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, необходимо:

- а) установить период прогнозирования;
- б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

#### 5.5. Согласование результатов оценки

Согласование результатов, полученных на основе различных подходов и методов, является последним этапом определения стоимости оцениваемого объекта. На данном этапе оценкам, прежде всего, необходимо осуществить проверку полученных результатов с целью выявления математических и логических ошибок, которые увеличивают степень расхождения результатов доходного, затратного и сравнительного подходов.

Процедура согласования проверенных результатов определяется содержанием оценочного задания, использованных подходов и методов оценки, полнотой и достоверностью использованной информации, выявлением преимуществ и недостатков используемых методов.

Определяющими критериями иерархии каждого результата является возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя, качество информации, на основании которой проводится анализ, способность каждого метода и подхода учитывать конъюнктурные колебания рынка и специфические ценообразующие черты объекта, такие, как местоположение, размер, потенциальная доходность.

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех методов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. С учетом вышеизложенного, оценщиком принимаются коэффициенты весомости промежуточных результатов, полученных на основе использования различных подходов. Весовое значение каждого подхода может рассчитываться как экспертным, так и математическим методами.

В настоящем отчете для определения итоговой величины используется метод средневзвешенной стоимости, а также профессиональное мнение Оценщика.

## **6. ВЫВОДЫ О ПРИМЕНИМОСТИ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ**

### **6.1. Затратный подход к оценке**

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства (п.23 ФСО №1).

Затратный подход нецелесообразно применять при оценке стоимости квартир и нежилых встроенных помещений на активных рынках.

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем аналогичного объекта.

В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам, СНИПам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и «вычленения» стоимости единицы площади помещения приведёт к большой погрешности при вычислениях.

Кроме того, Оценщику абсолютно не известны случаи подобного приобретения недвижимости, когда покупатель-частное лицо приобретал в собственность одно помещение в составе единого объекта недвижимости посредством его строительства.

Затратный подход не применяется, так как не существует возможности заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

### **6.2. Сравнительный подход к оценке**

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов (п.22 ФСО №1).

Применение сравнительного подхода для оценки рыночной стоимости недвижимого имущества требует наличия достаточного количества сведений о сделках с объектом, аналогичным оцениваемому. Наличие большого количества информации о предложениях к продаже земельных участков и недвижимости коммерческого назначения в районе расположения оцениваемого объекта, позволяет применить сравнительный подход для исчисления стоимости объекта оценки.

Сравнительный подход применяется, так как существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

### **6.3. Доходный подход к оценке**

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения (п.21 ФСО №1).

Определение стоимости объекта с позиции доходного подхода основано на предположении о том, что потенциальный покупатель не заплатит за данный объект сумму, большую, чем текущая стоимость будущих доходов от этого объекта. Собственник, скорее всего, не продаст свое имущество дешевле текущей стоимости прогнозируемых будущих доходов от его использования. В результате взаимодействия, стороны придут к соглашению о цене, равной текущей рыночной стоимости будущих доходов от использования оцениваемого имущества.

При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. В ходе анализа возможность недвижимости генерировать доход установлено следующее, наиболее простой и распространённый способ получения до-

хода является сдача объекта в аренду. В результате анализа предложений о сдаче в аренду аналогичных объектов на вторичном рынке, Оценщиками выявлено достаточное количество предложений для реализации данного подхода.

В рамках определения стоимости доходных подходом оценщиками применен метод прямой капитализации.

## 7. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 7.1. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

ФСО №1, сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных Согласно п. на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

#### **Возможность применения сравнительного подхода к оценке.**

Согласно п. 13 ФСО №1, сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Оценщик полагает, что имеющиеся общедоступные средства массовой информации, содержащие объявления с предложениями на продажу объектов коммерческой недвижимости, позволяют провести такую оценку.

Оценщик полагает, что используемая в отчете информация об объектах-аналогах является:

а) достаточной – поскольку не противоречит данным анализа рынка и не ведет к существенному изменению характеристик, и итоговой величины стоимости;

б) достоверной – поскольку соответствует действительности (что установлено оценщиком в результате телефонных переговоров с сотрудниками организаций, предлагающих на продажу объекты) и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

#### **Выбор метода оценки в рамках сравнительного подхода.**

В рамках сравнительного подхода используются следующие методы оценки:

- метод сравнения продаж (основан на сравнении объекта оценки и объектов-аналогов, для которых известны цены);
- метод, основанный на применении валового рентного мультипликатора (основан на применении к величине дохода объекта оценки коэффициента (мультипликатора), рассчитанного по объектам – аналогам, как отношение дохода к их цене).

В рамках сравнительного подхода Оценщик принял решение использовать метод сравнительной единицы (сравнения продаж), как наиболее подходящий для целей настоящей оценки, так как рынок коммерческой недвижимости достаточно полно представлен в открытых источниках информации объявлениями о продаже недвижимости, содержащими достаточное количество информации, в достоверности которой у Оценщика нет причин сомневаться.

#### **Этапы применения сравнительного подхода к оценке:**

- выбор и описание объектов-аналогов;
- выбор единицы сравнения;
- выбор элементов сравнения и расчет корректировок;
- расчет рыночной стоимости объекта оценки.

#### **Выбор и описание объектов-аналогов**

Объекты-аналоги для дальнейшего расчета выбраны по принципу сопоставимости, который основан на установлении сходства показателей по трем уровням:

- функциональное;
- конструктивное;
- параметрическое.

Функциональное сходство характеризует сходство в назначении, т.е. способность выполнять одинаковые функции (операции, действия, процессы).

Конструктивное сходство разделяются на близкое (или практически идентичное) и конструктивно подобное.

Параметрическое сходство устанавливается исходя из основных эксплуатационных показателей (площадь, конфигурация и пр.)

Перечень и описание объектов-аналогов представлены в таблице, расположенной ниже:

Таблица 7.1

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации	заказчик	<a href="https://surgut.etagi.com/commerce/1974824/">https://surgut.etagi.com/commerce/1974824/</a>	<a href="https://surgut.etagi.com/commerce/3217457/">https://surgut.etagi.com/commerce/3217457/</a>	<a href="https://surgut.etagi.com/commerce/5726543/">https://surgut.etagi.com/commerce/5726543/</a>	<a href="https://surgut.etagi.com/commerce/2907088/">https://surgut.etagi.com/commerce/2907088/</a>
Назначение объекта	нежилое, туалет	нежилое, свободного назначения	нежилое, свободного назначения	нежилое, свободного назначения	нежилое, свободного назначения
Адрес объекта	г. Сургут, пр-кт Ленина, д. 41	г. Сургут, проспект Мира	г. Сургут, ул. Григория Кукуевецкого	г. Сургут, ул. Университетская	г. Сургут, проспект Мира
Состав переходящих прав на объект недвижимости	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Вид сделки	-	продажа	продажа	продажа	продажа
Дата предложения	-	май 2021 г.	май 2021 г.	май 2021 г.	май 2021 г.
Цена предложения, руб.	-	14 500 000,00	9 500 000,00	7 500 000,00	11 200 000,00
Размер помещения, м2	134,10	261,00	154,00	123,40	211,20
Цена предложения 1м2, руб.	-	55 555,56	61 688,31	60 777,96	53 030,30
Характеристика объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Этаж / этажность	1/1	1/5	1/5	1/18	1/5
Конструктивное решение	группа капитальности II	группа капитальности II	группа капитальности II	группа капитальности II	группа капитальности II
Наличие инженерных сетей	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Техническое состояние	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная
Класс отделки	эконом	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
Отдельный вход	есть	есть	есть	есть	есть
Пешеходный трафик	высокий	высокий	высокий	высокий	высокий
Наличие парковки	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	2 линия

### **Выбор единицы сравнения**

Согласно анализу рынка объекта оценки показателем цены является 1 кв. м общей площади помещения. Таким образом, для дальнейших расчетов единицей сравнения является цена 1 кв. м общей площади помещения.

### **Выбор элементов сравнения и расчет корректировок**

Выбор элементов сравнения. Базой для внесения поправок является единица сравнения – цена продажи/предложения объекта-аналога.

Для дальнейших расчетов были выбраны следующие основные элементы сравнения:

- дата предложения;
- состав переходящих прав;
- вид сделки;
- район расположения;
- назначение объекта;
- конструктивное решение;
- техническое состояние;
- класс отделки;
- площадь помещения;
- этаж / этажность;
- характеристика объекта;
- расположение относительно красной линии;
- наличие парковки;
- наличие отдельного входа;
- наличие инженерных сетей.

**Допущение:** в расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом не принимались элементы (факторы) сравнения, которые, по мнению Оценщика, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на рыночную стоимость объекта оценки.

Если элемент объекта-аналога превосходит по качеству тот же элемент объекта оценки, то делается понижающая поправка, если же уступает – то вводится повышающая поправка.

Различают относительные (процентные и коэффициентные) и абсолютные (денежные) корректировки (поправки), которые рассчитываются одним из пяти приведенных ниже методов:

– Метод, связанный с анализом парных продаж. Парной продажей называется продажа двух объектов идентичных почти во всем за исключением одной, как правило, характеристики, если между двумя сопоставимыми объектами имеется единственное различие, то разница в продажных ценах может быть приписана этому различию.

– Метод прямого анализа характеристик. Суть метода заключается в анализе характеристик объекта оценки и объекта-аналога. Методом прямого анализа характеристик обычно рассчитывается: поправка на время продажи/предложения объекта или поправка на износ.

– Экспертный метод расчета. Экспертные методы расчета и внесения поправок основаны на данных о преимуществах или недостатках объекта-аналога по сравнению с объектом оценки. Экспертные поправки вносятся в цену объекта-аналога последовательно.

– Регрессионный анализ. В развитых секторах рынка недвижимости используются различные виды уравнений регрессии.

– Статистические методы. Например, метод анализа иерархий. В методе используется дерево критериев, в котором общие критерии разделяются на критерии частного характера. Для каждой группы критериев определяются коэффициенты важности. Альтернативы также сравниваются между собой по отдельным критериям с целью определения каждой из них. Средством определения коэффициентов важности критериев либо критериальной ценности альтернатив является попарное сравнение. Результат сравнения оценивается по бальной шкале. На основе таких сравнений вычисляются коэффициенты важности критериев, оценки альтернатив и находится их общая

оценка как взвешенная сумма оценок критериев. После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев, и оценивается каждая из альтернатив по критериям.

### **Обоснование введенных корректировок.**

#### **1. Дата предложения.**

В случае если дата продажи объекта-аналога находится в рамках разумного срока экспозиции для объекта оценки, то корректировка не производится.

В иных случаях оценщик прибегает к расчету корректировки. Одним из возможных расчетов оценщик рассматривает использование метода индексации цены продажи объектов-аналогов с использованием данных Федеральной службы государственной статистики.

Учитывая развитость рынка недвижимости и наличие достаточного количества объектов-аналогов находящихся в продаже на дату оценки, оценщик не видит надобности в проведение корректировки.

Предложения по сравнимым объектам относятся к разумному сроку экспозиции - для недвижимости 4-6 месяцев, поэтому поправка по данному элементу сравнения не проводилась..

#### **2. Состав переходящих прав.**

В данном случае все объекты-аналоги выставлены на продажу на открытом рынке в виде публичной оферты, предметом предложения аналогов является право собственности. Предметом оценки в отношении рассматриваемого помещения является право собственности.

Корректировка не вводилась.

#### **3. Вид сделки.**

В данном случае все объекты-аналоги выставлены на продажу на открытом рынке в виде публичной оферты, предметом сделки является приобретения права собственности. Имущественные права на объект оценки идентичны объектам аналогам.

Корректировка не вводилась.

#### **4. Назначение объекта.**

Оценщиком не было выявлено различий в стоимости между объектом оценки и аналогами в зависимости от характера использования данных объектов. Корректировка не производится.

#### **5. Конструктивное решение.**

В случае если материал исполнения и основные конструктивные элементы зданий, в которых расположены объект оценки и аналоги идентичны, то корректировка не производится.

В случае если материал исполнения и основные конструктивные элементы зданий, в которых расположены объект оценки и аналоги различны, но относятся к одной группе капитальности, то корректировка не применяется. В случае если материал исполнения и основные конструктивные элементы зданий, в которых расположены объект оценки и аналоги различны, и относятся к разным группам капитальности, то оценщиком рассматривается вариант расчета поправочного коэффициента по отношению к объекту-аналогу на основании соответствующих сборников УПВС утвержденных Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства 14 июля 1970 г.

Вышесказанное суждение справедливо лишь для продажи права собственности на объект недвижимости, поскольку арендатору более важно текущее техническое состояние строения, качество отделки, местонахождение строения, а не срок полезной жизни и прочих факторов зависящих от класса конструктивных элементов.

#### **6. Техническое состояние.**

Техническое состояние помещения учитывает состояние внутренних конструктивных элементов - перегородок, заполнений дверных и оконных проемов, отделки и т.д.

Техническое состояние - это фактор, учитывающий естественное физическое устаревание объектов, происходящих с течением времени. Однако, проведение капитального ремонта, частичная или полная замена конструктивных элементов может снизить степень общей изношенности строения. Шкала технического состояния определена в соответствии с Приказом Росстата от 03.07.2015 N 296 (с изм. от 15.06.2016) "Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за наличием и движением основных фондов (средств) и других нефинансовых активов".

Фактор учитывает состояние внутри помещений, необходимость капитального/косметического ремонта внутренней отделки и элементов дизайна, а также несущих конструктивных элементов, например, перегородок.

В случае необходимости корректировка вводится с помощью справочника оценщика недвижимости-2018 г. «Офисно-торговая недвижимость», под редакцией Лейфер Л.А.

Матрицы коэффициентов

Таблица 135

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
попытка оценки	хорошее	1,00	1,22	1,72
	удовл.	0,82	1,00	1,41
	неудовл.	0,58	0,71	1,00

### 7. Класс отделки

Внутренняя отделка помещений - это весь комплекс отделочных внутренних работ, выполняемый в помещениях, который направлен на внутреннее облагораживание. Уровень отделки определяется качественными и ценовыми характеристиками использованных отделочных материалов и качеством работ.

Для определения значения корректировки на класс качества изучались прайс-листы ряда компаний, занимающихся ремонтом и отделкой помещений.

В случае различий класса отделки объекта оценки и объектов-аналогов проводятся корректировки, соответственно данным, представленным в следующей таблице:

Характеристика	Люкс (евроремонт)	Стандарт	Эконом	Черновая отделка
Люкс (евроремонт)	1	1,05	1,1	1,15
Стандарт	0,95	1	1,05	1,1
Эконом	0,9	0,95	1	1,05
Черновая отделка	0,85	0,9	0,95	1

### 8. Площадь помещения.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования. Различие в площади объектов имеет существенное влияние на цену объекта. При этом, если сравниваемые объекты попадают в смежные диапазоны, но находятся близко к границе максимального значения меньшего диапазона и к границе минимального значения большего диапазона, корректировка не должна вводиться.

В случае необходимости корректировка вводится с помощью справочника оценщика недвижимости-2018 г. «Офисно-торговая недвижимость», под редакцией Лейфер Л.А.

**Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба  
для цен объектов офисно-торгового назначения,  
расположенных в городах с различной численностью**

Таблица 95

Площадь, кв. м		усредненные данные по России (цены)							
		вылет							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект офиса	<50	1,00	0,85	1,11	1,13	1,40	1,51	1,82	1,70
	50-100	0,86	1,00	1,17	1,24	1,37	1,84	1,95	1,67
	100-250	0,82	1,00	1,00	1,10	1,21	1,20	1,35	1,24
	250-500	0,77	0,81	0,91	1,00	1,00	1,17	1,26	1,21
	500-1000	0,71	0,74	0,85	0,93	1,00	1,07	1,15	1,20
	1000-1500	0,66	0,70	0,70	0,85	0,94	1,00	1,03	1,12
	1500-3000	0,61	0,64	0,70	0,79	0,87	0,93	1,00	1,04
>3000	0,59	0,62	0,68	0,79	0,84	0,86	0,90	1,00	

### 9. Этаж / этажность.

Этаж— часть пространства здания между двумя горизонтальными перекрытиями (между полом и потолком), где располагаются помещения; уровень здания над (или под) уровнем земли.

В случае необходимости корректировка вводится с помощью справочника оценщика недвижимости-2018 г. «Офисно-торговая недвижимость», под редакцией Лейфер Л.А.

**Корректирующие коэффициенты на этаж  
расположения для цен и арендных ставок объектов  
офисно-торгового назначения, расположенных в  
городах с различной численностью**

Таблица 112

Этаж расположения		усредненные данные по России (цены/арендные ставки)			
		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект офиса	1 этаж	1,00	1,17	1,25	1,37
	2 этаж и выше	0,86	1,00	1,00	1,17
	цоколь	0,80	0,84	1,00	1,10
	подвал	0,70	0,66	0,87	1,00

### 10. Характеристика объекта.

Оценщиком не было выявлено различий в стоимости между объектом оценки и аналогами в зависимости от характера использования данных объектов. Корректировка не производится.

### 11. Расположение относительно красной линии.

Стоимость офисно-торговой недвижимости зависит от расположение относительно красной линии. Стоимость объектов, расположенных на первой линии обычно выше объектов, располагающихся внутриквартально.

В случае необходимости корректировка вводится с помощью справочника оценщика недвижимости-2018 г. «Офисно-торговая недвижимость», под редакцией Лейфер Л.А.

Наименование коэффициента	Таблица 60	
	Среднее значение	Расширенный интервал
<b>Удельная цена</b>		
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,70 - 0,87
<b>Удельная арендная ставка</b>		
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,70 - 0,87

## 12. Наличие отдельного входа

Поправка на наличие отдельного входа учитывает зависимость стоимости 1 кв.м. недвижимости в зависимости от типа входа в помещение и применяется в случаях, когда тип входа Объекта оценки и объектов-аналогов различаются.

В случае необходимости поправка рассчитывается на основании данных, изложенных в Справочнике Оценщика недвижимости "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2018 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доиспытательный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86

## 13. Пешеходный трафик

Стоимость объектов недвижимости зависит от пешеходного трафика в зоне расположения объекта. Стоимость объектов, расположенных в оживленных зонах, как правило, выше, чем стоимость объектов, расположенных в зонах со средней или низкой проходимостью.

Поправка была рассчитана на основании данных, изложенных в Справочнике Оценщика недвижимости "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2018 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Таблица 80

Пешеходный трафик		Арендные ставки	
		Аналог	
Объект оценки	высокий	высокий	средний или низкий
			1,00
	средний или низкий	0,74	1,00

## 14. Наличие инженерных сетей.

Сети инженерно-технического обеспечения (СИТО) (инженерные сети, системы или коммуникации) — комплекс систем и коммуникаций, обеспечивающих нормальную жизнедеятельность потребителей (населения, коммунально-бытовых и промышленных предприятий).

В случае выявления разницы между объектом оценки и объектами аналогами производится корректировка стоимости соответствующих инженерных сетей

Таблица 51. Матрица корректировочных коэффициентов фактора «водоснабжение» для подсегмента *Street Retail*.

Объект аналог Объект оценки	Центральное с дополнительными фильтрами	В наличии в помещении/здании	отсутствует водоснабжение здания
Центральное с дополнительными фильтрами	1,00	0,97	0,87
В наличии в помещении/здании	1,03	1,00	0,90
отсутствует водоснабжение здания	1,15	1,11	1,00

Введение дополнительных корректировок не требуется

Расчет стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода представлен в таблице расположенной ниже:

Таблица 7.2

Характеристика объекта	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Адрес объекта	г. Сургут, пр-кт Ленина, д. 41	г. Сургут, проспект Мира	г. Сургут, ул. Григория Кукуевецкого	г. Сургут, ул. Университетская	г. Сургут, проспект Мира
Размер помещения, м2	134,10	261,00	154,00	123,40	211,20
Дата предложения	-	май 2021 г.	май 2021 г.	май 2021 г.	май 2021 г.
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, 1м2, руб.		55 555,56	61 688,31	60 777,96	53 030,30
Состав переходящих прав	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, 1м2, руб.		55 555,56	61 688,31	60 777,96	53 030,30
Вид сделки	продажа	продажа	продажа	продажа	продажа
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, 1м2, руб.		55 555,56	61 688,31	60 777,96	53 030,30
Линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	2 линия
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,25
Скорректированная цена, 1м2, руб.		55 555,56	61 688,31	60 777,96	65 789,40
Назначение объекта	нежилое, туалет	нежилое, свободного назначения	нежилое, свободного назначения	нежилое, свободного назначения	нежилое, свободного назначения
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, 1м2, руб.		55 555,56	61 688,31	60 777,96	65 789,40
Конструктивное решение	группа капитальности II	группа капитальности II	группа капитальности II	группа капитальности II	группа капитальности II
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, 1м2, руб.		55 555,56	61 688,31	60 777,96	65 789,40
Техническое состояние	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, 1м2, руб.		55 555,56	61 688,31	60 777,96	65 789,40
Класс отделки	эконом	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
Корректировка, коэфф.		0,95	0,95	0,95	0,95
Скорректированная цена, 1м2, руб.		52 777,78	58 295,45	57 739,06	62 170,98
Общая площадь, м2	134,10	261,00	154,00	123,40	211,20
Корректировка, коэфф.		1,10	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, 1м2, руб.		58 055,56	58 295,45	57 739,06	62 170,98
Этаж / этажность	1/1	1/5	1/5	1/18	1/5
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, 1м2, руб.		58 055,56	58 295,45	57 739,06	62 170,98

Характеристика объекта	встроенное помещение				
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, 1м2, руб.		58 055,56	58 295,45	57 739,06	62 170,98
<b>Отдельный вход</b>	<b>есть</b>	<b>есть</b>	<b>есть</b>	<b>есть</b>	<b>есть</b>
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, 1м2, руб.		58 055,56	58 295,45	57 739,06	62 170,98
<b>Пешеходный трафик</b>	<b>высокий</b>	<b>высокий</b>	<b>высокий</b>	<b>высокий</b>	<b>высокий</b>
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, 1м2, руб.		58 055,56	58 295,45	57 739,06	62 170,98
<b>Наличие инженерных сетей</b>	<b>электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация</b>				
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, 1м2, руб.		58 055,56	58 295,45	57 739,06	62 170,98
Взвешенная цена, руб.		15 152 500,00	8 977 500,00	7 125 000,00	13 130 511,46
<b>Взвешенная цена, 1 м2, руб.</b>		<b>58 055,56</b>	<b>58 295,45</b>	<b>57 739,06</b>	<b>62 170,98</b>
Стоимость объекта оценки, 1 м2, руб.	59 065,26				
Стоимость объекта оценки, руб.	7 920 980,21				

Рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на дату оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода с учетом округления, составила:

**7 920 980 (Семь миллионов девятьсот двадцать тысяч девятьсот восемьдесят) рублей**

### 7.3. Расчет рыночной стоимости Объекта доходным подходом

Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода основана на предположении, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данный объект.

Расчет настоящей стоимости всех будущих доходов можно осуществить методом прямой капитализации или методом дисконтирования денежных потоков.

Метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход, со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов.

Метод дисконтирования денежного потока более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

Независимо от того, какой из методов применяется для расчета, последовательность определения стоимости недвижимости на основе доходного подхода имеет следующий вид:

- прогнозирование будущих денежных потоков;
- капитализация будущих денежных потоков в настоящую стоимость.

В районе размещения объекта оценки, прогнозируются плавно изменяющиеся с незначительным темпом роста доходы от сдачи помещения в аренду. Поэтому, при оценке рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода целесообразно использовать метод прямой капитализации. В рамках метода прямой капитализации стоимость недвижимости ( $V$ ) рассчитывается по формуле.

$$V = \frac{NOI}{R_o}$$

где: NOI - чистый операционный доход;  
 $R_o$  - общий коэффициент капитализации.

Последовательность определения стоимости недвижимости на основе данного метода имеет следующий вид:

- определение величины чистого операционного дохода от объектов оценки;
- расчёт общего коэффициента капитализации;
- капитализация будущих денежных потоков в текущую стоимость и определение рыночной стоимости оцениваемого имущества.

#### *Определение чистого операционного дохода для объекта оценки*

В соответствии с принципом ожидания основой оценки рыночной стоимости методом прямой капитализации доходов является чистый операционный доход, который способен генерировать объект оценки в первом году, следующем за датой оценки.

Чистый операционный доход в самом общем случае можно определить, как разность действительного валового дохода и операционных расходов, необходимых для получения дохода. Операционные расходы можно определить, как расходы, связанные с получением необходимого уровня доходов.

В зависимости от объема учтенных потерь и расходов, регулярные арендные доходы в течение периода владения делятся на несколько уровней:

- потенциальный валовой доход;
- эффективный валовой доход;
- чистый операционный доход.

Потенциальный валовой доход определяется как общий доход, который можно получить при сдаче в аренду всей недвижимости без учета потерь и расходов. Потенциальный валовой доход равен сумме трех составляющих:

Контрактная годовая арендная плата (плановая аренда), РС – часть потенциального валового дохода, которая образуется за счет условий арендного договора.

При расчете данного показателя необходимо учитывать все скидки и компенсации, направленные на привлечение арендаторов: такие позиции могут иметь вид дополнительных услуг арендаторам, возможности для них прерывать договор, использование репутации здания и т.д.

Скользкий доход, РН – часть потенциального валового дохода, которая образуется за счет пунктов договора, предусматривающих дополнительную оплату арендаторами тех расходов, которые превышают значения, отмеченные в договоре.

Рыночная годовая арендная плата (рыночная аренда), РМ – часть потенциального валового дохода, которая относится к свободной и занятой владельцем площади и определяется на основе рыночных ставок арендной платы.

*При расчете потенциального валового дохода используются арендные ставки, сложившиеся на дату оценки, то есть фактически оценщиком формируется реальный поток дохода без учета инфляции.*

Потери от незанятости и при сборе арендной платы (vacancy and losses V&L) – потери, обусловленные недогрузкой – вследствие ограниченного спроса или потери времени на смену арендатора и потерь, связанных с задержкой или прекращением очередных платежей арендной платы арендаторами в связи с потерей ими платежеспособности.

Размеры потерь для прогнозируемого года определяются на основании обработки информации по местному рынку за предшествующие годы.

*Прочие доходы, связанные с нормальным функционированием объекта недвижимости (РА)* – доходы, получаемые за счет функционирования объекта недвижимости и не включаемые в арендную плату. Представляют собой доходы от бизнеса, неразрывно связанным с объектом недвижимости, а также доходы от аренды земельных участков и каркаса здания, не основных помещений: вспомогательных и технических.

*Эффективный валовой доход* (effective gross income - EGI) определяется как предполагаемый потенциальный валовой доход с учетом потерь от незанятости и неплатежей арендной платы (V&L) и прочих доходов:

$$EGI = PGI - V \& L + PA$$

Чистый операционный доход (net operating income - NOI) определяется как часть эффективно-го валового дохода, остающаяся после выплаты операционных расходов и рассчитывается по формуле:

$$NOI = EGI - OE = EGI - (FE + VE + RR).$$

Операционные расходы (Operating Expense - OE) – это периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства потенциального валового дохода. Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные расходы или издержки;
- условно-переменные расходы или издержки;
- расходы на замещение или резервы.

К условно-постоянным расходам относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг (FE).

Обычно в эту группу включают:

- налог на имущество;
- страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
- платежи за земельный участок;
- расходы на уборку территории;
- обеспечение безопасности (автоматизированная система оповещения)
- некоторые элементы переменных расходов, которые фактически являются постоянными (обслуживание рекламных носителей; обслуживание телесистем и сетей; энергоснабжение и ремонт автостоянки и т.д.);

К условно-переменным расходам относятся расходы, размер которых зависит от степени загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг (VE).

Обычно в эту группу включают следующие расходы:

- заработная плата обслуживающего персонала;
- налоги на заработную плату обслуживающего персонала;
- управляющий с накладными расходами;
- бухгалтерские и юридические услуги арендных и подрядных отношений;
- маркетинг (работа по удержанию арендаторов);
- энергоснабжение (теплоснабжение арендуемых помещений; электроснабжение; газоснабжение);
- коммунальные услуги (водоснабжение; канализация; удаление мусора);
- на эксплуатацию (вентиляция, кондиционирование; обслуживание лифтов, дезинсекция, уборка помещений);
- обеспечение безопасности (служба безопасности);
- на рекламу и заключение арендных договоров;
- прочие расходы (обслуживание телеприемников; автосервис для пользователей и др.)

Расходы на замещение (RR) – расходы на периодическую замену быстро изнашиваемых элементов сооружения, представляющие собой ежегодные отчисления в фонд замещения (отложенный ремонт кровли, теплосетей, фасада, ограждений, оборудования и сетей)

**Чистый операционный доход** (net operating income - NOI) определяется как часть эффективного валового дохода, остающаяся после выплаты операционных расходов и рассчитывается по формуле:

$$NOI = EGI - (FE + VE + RR).$$

#### **Выбор объектов – аналогов**

Для расчета текущей рыночной стоимости права аренды 1 кв. м. помещений общественного питания, оценщиком был проанализирован рынок аренды в Сургуте. Объекты сравнения отбирались на основании критериев, аналогично, как и при сравнительном подходе. Корректировки к аналогам вносились исходя из той же методики и рассуждений, что и при расчете рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом, на базе проведенного анализа рынка.

## Сравнительные характеристики объекта оценки и объектов-аналогов

Таблица 7.3

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации		<a href="https://surgut.etagi.com/commerce/1603057/">https://surgut.etagi.com/commerce/1603057/</a>	<a href="https://surgut.etagi.com/commerce/3308129/">https://surgut.etagi.com/commerce/3308129/</a>	<a href="https://surgut.etagi.com/commerce/4888488/">https://surgut.etagi.com/commerce/4888488/</a>	<a href="https://surgut.etagi.com/commerce/4606368/">https://surgut.etagi.com/commerce/4606368/</a>
Назначение объекта	нежилое, туалет	нежилое, свободного назначения	нежилое, свободного назначения	нежилое, свободного назначения	нежилое, свободного назначения
Адрес объекта	г. Сургут, пр-кт Ленина, д. 41	г. Сургут, ул. Лермонтова	г. Сургут, проспект Мира	г. Сургут, ул. Университетская	г. Сургут, проспект Ленина
Состав переходящих прав на объект недвижимости	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Вид сделки	-	продажа	продажа	продажа	продажа
Дата предложения	-	май 2021 г.	май 2021 г.	май 2021 г.	май 2021 г.
Цена предложения, руб.	-	92 000,00	117 000,00	120 000,00	167 000,00
Размер помещения, м2	134,10	130,00	130,00	122,00	167,10
Цена предложения 1м2, руб.	-	707,69	900,00	983,61	999,40
Характеристика объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Этаж / этажность	1/1	3/3	1/1	1/17	1/9
Конструктивное решение	группа капитальности II	группа капитальности II	группа капитальности II	группа капитальности II	группа капитальности II
Наличие инженерных сетей	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Техническое состояние	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная
Класс отделки	эконом	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
Отдельный вход	есть	нет	есть	есть	есть
Пешеходный трафик	высокий	высокий	высокий	высокий	высокий
Наличие парковки	Есть	есть	есть	есть	есть
Линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия

\* - публичные предложения объектов аналогов распечатаны и подписаны к настоящему отчету

## **Обоснование введенных корректировок.**

### **1. Дата предложения.**

В случае если дата продажи объекта-аналога находится в рамках разумного срока экспозиции для объекта оценки, то корректировка не производится.

В иных случаях оценщик прибегает к расчету корректировки. Одним из возможных расчетов оценщик рассматривает использование метода индексации цены продажи объектов-аналогов с использованием данных Федеральной службы государственной статистики.

Учитывая развитость рынка недвижимости и наличие достаточного количества объектов-аналогов находящихся в продаже на дату оценки, оценщик не видит надобности в проведение корректировки.

Предложения по сравнимым объектам относятся к разумному сроку экспозиции - для недвижимости 4-6 месяцев, поэтому поправка по данному элементу сравнения не проводилась..

### **2. Состав переходящих прав.**

В данном случае все объекты-аналоги выставлены на продажу на открытом рынке в виде публичной оферты, предметом предложения аналогов является право собственности. Предметом оценки в отношении рассматриваемого помещения является право собственности.

Корректировка не вводилась.

### **3. Вид сделки.**

В данном случае все объекты-аналоги выставлены на продажу на открытом рынке в виде публичной оферты, предметом сделки является приобретения права собственности. Имущественные права на объект оценки идентичны объектам аналогам.

Корректировка не вводилась.

### **4. Назначение объекта.**

Оценщиком не было выявлено различий в стоимости между объектом оценки и аналогами в зависимости от характера использования данных объектов. Корректировка не производится.

### **5. Конструктивное решение.**

В случае если материал исполнения и основные конструктивные элементы зданий, в которых расположены объект оценки и аналоги идентичны, то корректировка не производится.

В случае если материал исполнения и основные конструктивные элементы зданий, в которых расположены объект оценки и аналоги различны, но относятся к одной группе капитальности, то корректировка не применяется. В случае если материал исполнения и основные конструктивные элементы зданий, в которых расположены объект оценки и аналоги различны, и относятся к разным группам капитальности, то оценщиком рассматривается вариант расчета поправочного коэффициента по отношению к объекту-аналогу на основании соответствующих сборников УПВС утвержденных Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства 14 июля 1970 г.

Вышесказанное суждение справедливо лишь для продажи права собственности на объект недвижимости, поскольку арендатору более важно текущее техническое состояние строения, качество отделки, местонахождение строения, а не срок полезной жизни и прочих факторов зависящих от класса конструктивных элементов.

### **6. Техническое состояние.**

Техническое состояние помещения учитывает состояние внутренних конструктивных элементов - перегородок, заполнений дверных и оконных проемов, отделки и т.д.

Техническое состояние - это фактор, учитывающий естественное физическое устаревание объектов, происходящих с течением времени. Однако, проведение капитального ремонта, частичная или полная замена конструктивных элементов может снизить степень общей изношенности

строения. Шкала технического состояния определена в соответствии с Приказом Росстата от 03.07.2015 N 296 (с изм. от 15.06.2016) "Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за наличием и движением основных фондов (средств) и других нефинансовых активов".

Фактор учитывает состояние внутри помещений, необходимость капитального/косметического ремонта внутренней отделки и элементов дизайна, а также ненесущих конструктивных элементов, например, перегородок.

В случае необходимости корректировка вводится с помощью справочника оценщика недвижимости-2018 г. «Офисно-торговая недвижимость», под редакцией Лейфер Л.А.

Матрицы коэффициентов

Таблица 135

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,22	1,52
	удовл.	0,82	1,00	1,41
	неудовл.	0,58	0,71	1,00

### 7. Класс отделки

Внутренняя отделка помещений - это весь комплекс отделочных внутренних работ, выполняемый в помещениях, который направлен на внутреннее облагораживание. Уровень отделки определяется качественными и ценовыми характеристиками использованных отделочных материалов и качеством работ.

Для определения значения корректировки на класс качества изучались прайс-листы ряда компаний, занимающихся ремонтом и отделкой помещений.

В случае различий класса отделки объекта оценки и объектов-аналогов проводятся корректировки, соответственно данным, представленным в следующей таблице:

Характеристика	Люкс (евроремонт)	Стандарт	Эконом	Черновая отделка
Люкс (евроремонт)	1	1,05	1,1	1,15
Стандарт	0,95	1	1,05	1,1
Эконом	0,9	0,95	1	1,05
Черновая отделка	0,85	0,9	0,95	1

### 8. Площадь помещения.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования. Различие в площади объектов имеет существенное влияние на цену объекта. При этом, если сравниваемые объекты попадают в смежные диапазоны, но находятся близко к границе максимального значения меньшего диапазона и к границе минимального значения большего диапазона, корректировка не должна вводиться.

В случае необходимости корректировка вводится с помощью справочника оценщика недвижимости-2018 г. «Офисно-торговая недвижимость», под редакцией Лейфер Л.А.

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен объектов офисно-торгового назначения, расположенных в городах с различной численностью

Таблица 95

Площадь, кв. м		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,05	1,12	1,20	1,30	1,51	1,83	1,70
	50-100	0,95	1,00	1,12	1,23	1,35	1,44	1,55	1,61
	00-250	0,85	0,95	1,00	1,10	1,21	1,20	1,39	1,44
	100-500	0,77	0,81	0,91	1,00	1,05	1,17	1,25	1,31
	00-1000	0,71	0,74	0,85	0,91	1,00	1,07	1,15	1,20
	1000-1500	0,65	0,70	0,78	0,88	0,94	1,00	1,08	1,12
	1500-3000	0,61	0,64	0,72	0,79	0,87	0,93	1,00	1,04
	>3000	0,58	0,62	0,65	0,75	0,84	0,90	0,95	1,00

### 9. Этаж / этажность.

Этаж— часть пространства здания между двумя горизонтальными перекрытиями (между полом и потолком), где располагаются помещения; уровень здания над (или под) уровнем земли.

В случае необходимости корректировка вводится с помощью справочника оценщика недвижимости-2018 г. «Офисно-торговая недвижимость», под редакцией Лейфер Л.А.

Корректирующие коэффициенты на этаж  
расположения для цен и арендных ставок объектов  
офисно-торгового назначения, расположенных в  
городах с различной численностью

Таблица 112

усредненные данные по России (цены/арендные ставки)

Этаж расположения	Анализ				
	1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал	
объект	1 этаж	1,00	1,17	1,25	1,37
цены	2 этаж и выше	0,96	1,00	1,00	1,17
	цоколь	0,80	0,94	1,00	1,10
	подвал	0,73	0,86	0,91	1,00

### 10. Характеристика объекта.

Оценщиком не было выявлено различий в стоимости между объектом оценки и аналогами в зависимости от характера использования данных объектов. Корректировка не производится.

### 11. Расположение относительно красной линии.

Стоимость офисно-торговой недвижимости зависит от расположение относительно красной линии. Стоимость объектов, расположенных на первой линии обычно выше объектов, располагающихся внутриквартально.

В случае необходимости корректировка вводится с помощью справочника оценщика недвижимости-2018 г. «Офисно-торговая недвижимость», под редакцией Лейфер Л.А.

Таблица 60

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,73	0,87
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,72	0,87

### 12. Наличие отдельного входа

Поправка на наличие отдельного входа учитывает зависимость стоимости 1 кв.м. недвижимости в зависимости от типа входа в помещение и применяется в случаях, когда тип входа Объекта оценки и объектов-аналогов различаются.

В случае необходимости поправка рассчитывается на основании данных, изложенных в Справочнике Оценщика недвижимости "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2018 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86

### 13. Пешеходный трафик

Стоимость объектов недвижимости зависит от пешеходного трафика в зоне расположения объекта. Стоимость объектов, расположенных в оживленных зонах, как правило, выше, чем стоимость объектов, расположенных в зонах со средней или низкой проходимостью.

Поправка была рассчитана на основании данных, изложенных в Справочнике Оценщика недвижимости "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2018 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Таблица 80

Пешеходный трафик		Арендные ставки	
		высокий	Аналог средний или низкий
Объект оценки	высокий	1,00	1,36
	средний или низкий	0,74	1,00

### 14. Наличие инженерных сетей.

Сети инженерно-технического обеспечения (СИТО) (инженерные сети, системы или коммуникации) — комплекс систем и коммуникаций, обеспечивающих нормальную жизнедеятельность потребителей (населения, коммунально-бытовых и промышленных предприятий).

В случае выявления разницы между объектом оценки и объектами аналогами производится корректировка стоимости соответствующих инженерных сетей

Таблица 51. Матрица корректировочных коэффициентов фактора «водоснабжение» для подсегмента Street Retail.

Объект аналог Объект оценки	Центральное с дополнительными фильтрами	В наличии в помещении/здании	отсутствует водоснабжение здания
Центральное с дополнительными фильтрами	1,00	0,97	0,87
В наличии в помещении/здании	1,03	1,00	0,90
отсутствует водоснабжение здания	1,15	1,11	1,00

Введение дополнительных корректировок не требуется

## Расчет ставки ежемесячной арендной платы за пользование объектом оценки

Таблица 7.4

Характеристика объекта	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Адрес объекта	г. Сургут, пр-кт Ленина, д. 41	г. Сургут, ул. Лермонтова	г. Сургут, проспект Мира	г. Сургут, ул. Университетская	г. Сургут, проспект Ленина
Размер помещения, м2	134,10	130,00	130,00	122,00	167,10
Дата предложения	-	май 2021 г.	май 2021 г.	май 2021 г.	май 2021 г.
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, 1м2, руб.		707,69	900,00	983,61	999,40
Состав переходящих прав	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, 1м2, руб.		668,77	850,50	929,51	944,43
Вид сделки		продажа	продажа	продажа	продажа
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, 1м2, руб.		707,69	900,00	983,61	999,40
Линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, 1м2, руб.		707,69	900,00	983,61	999,40
Назначение объекта	нежилое, туалет	нежилое, свободного назначения	нежилое, свободного назначения	нежилое, свободного назначения	нежилое, свободного назначения
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, 1м2, руб.		707,69	900,00	983,61	999,40
Конструктивное решение	группа капитальности II				
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, 1м2, руб.		707,69	900,00	983,61	999,40
Техническое состояние	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, 1м2, руб.		707,69	900,00	983,61	999,40
Класс отделки	эконом	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
Корректировка, коэфф.		0,95	0,95	0,95	0,95
Скорректированная цена, 1м2, руб.		668,77	850,50	929,51	944,43
Общая площадь, м2	134,10	130,00	130,00	122,00	167,10
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, 1м2, руб.		668,77	850,50	929,51	944,43
Этаж / этажность	1/1	3/3	1/1	1/17	1/9

Характеристика объекта	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Корректировка, коэфф.		1,17	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, 1м2, руб.		782,46	850,50	929,51	944,43
Характеристика объекта	<b>встроенное помещение</b>				
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, 1м2, руб.		782,46	850,50	929,51	944,43
Отдельный вход	<b>есть</b>	<b>нет</b>	<b>есть</b>	<b>есть</b>	<b>есть</b>
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, 1м2, руб.		782,46	850,50	929,51	944,43
Пешеходный трафик	<b>высокий</b>	<b>высокий</b>	<b>высокий</b>	<b>высокий</b>	<b>высокий</b>
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, 1м2, руб.		782,46	850,50	929,51	944,43
Наличие инженерных сетей	<b>электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация</b>				
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, 1м2, руб.		782,46	850,50	929,51	944,43
Взвешенная цена, руб.		101 719,80	110 565,00	113 400,00	157 815,00
Взвешенная цена, 1 м2, руб.		<b>782,46</b>	<b>850,50</b>	<b>929,51</b>	<b>944,43</b>
Стоимость объекта оценки, 1 м2, руб.	<b>878,40</b>				

Эффективный валовой доход – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости.

Простои площадей и несвоевременность внесения арендной платы арендаторами приводят к потерям дохода собственника объекта недвижимости.

Прогноз потерь от незанятости и при сборе арендной платы

Потери от незанятости учитываются в виде фактической величины или рассчитываются либо как процент от потенциального валового дохода, либо на основе данных об оборачиваемости арендной площади.

Потери при сборе арендной платы рассчитываются как процент от потенциального валового дохода. Простои площадей и несвоевременность внесения арендной платы арендаторами приводят к потерям дохода собственника объекта недвижимости.

Потери от недоиспользования площадей обычно выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу. Оценщик счел возможным для данного расчета коэффициент недоиспользования принять равным 20%.

Согласно данным, в столичном регионе доля операционных расходов составляет до 21 % (в целом по РФ от 10% до 25%).

Таблица 7.7

Наименование объекта	Операционные расходы, в % от ДВД		
	Мин.	макс	среднее
Торговые помещения	10	25	17,5
Офисные помещения	10	24	17,5
Производственно-складские помещения	10	25	17,5

\*Источник информации: Новосибирское региональное отделение общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (НРО РОО) «Результаты опроса экспертных оценок значимых величин, используемых в оценочной деятельности».

С учетом того, что на долю собственника приходится такой состав расходов, как налоги, страхование, административные расходы, охрана и т.п., а по сложившейся практике коммунально-эксплуатационные услуги арендаторы возмещают по факту по отдельно заключенным договорам по факту потребления, Оценщик счел целесообразным принять в расчетах величину операционных расходов для объекта оценки в 20% от ДВД.

#### Расчет чистого операционного дохода для объекта оценки

Таблица 7.8

Параметры	Показатели
Общая площадь нежилого помещения, кв. м	134,10
Годовая ставка арендной платы, руб./кв. м	10 540,80
<b>Потенциальный валовой доход, руб./год</b>	<b>1 413 521,28</b>
Коэффициент недозагрузки	0,80
<b>Действительный валовый доход, руб./год</b>	<b>1 127 141,87</b>
Эксплуатационные расходы по Объекту оценки, % от ПВД	0,20
<b>Чистый операционный доход, руб./год</b>	<b>900 811,78</b>

#### Расчет коэффициента капитализации

Ставка капитализации представляет собой требуемую инвесторами ставку дохода на вложенный капитал в сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования. Другими словами – это требуемая ставка дохода по имеющимся альтернативным вариантам инвестиций с сопоставимым уровнем риска.

Ставка капитализации принята на основании справочника Оценщика недвижимости -2020 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода». Под редакцией Лейфер Л.А.

#### Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 22

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Офисные объекты	10,5%	9,4% – 11,5%
2. Торговые объекты	11,3%	10,2% – 12,4%
3. Объекты свободного назначения	10,6%	9,6% – 11,7%

#### Расчет нормы возврата капитала

Норма возврата капитала – это процентная ставка, которая обеспечивает возврат первоначальных инвестиций. Данная составляющая коэффициента капитализации позволяет в процессе инвестиционного анализа разделить доход, ежегодно приносимый недвижимостью, на две составляющие:

1) возмещение капитала, вложенного в объект инвестирования;

2) получение дополнительного дохода от владения объектом.

В оценочной практике используется три метода расчета нормы возврата капитала:

- 1) метод Ринга;
- 2) метод Инвуда;
- 3) метод Хоскольда.

Для расчета нормы возврата капитала в зависимости от метода необходимо располагать следующей информацией:

- остаточный срок службы недвижимости;
- ставка доходности недвижимости;
- безрисковая ставка доходности.

**Метод Ринга** предполагает линейный возврат вложенного в недвижимость капитала. В данном случае возврат капитала не предполагает его последующего реинвестирования для извлечения дохода. Обычно метод Ринга используется при оценке объектов, находящихся на последней фазе экономической жизни. Для такой недвижимости характерно направление возмещаемых сумм на поддержание объекта. Расчет нормы возврата капитала методом Ринга осуществляется по формуле:

$$H_{в,к} = 1 / n$$

где  $H_{в,к}$  – норма возврата капитала;  $n$  – остаточный срок службы.

Норма возврата капитала (по модели Ринга) обратно оставшемуся сроку экономической жизни объектов. Оставшийся срок экономической жизни объекта аренды принят на уровне 104 года.

**Расчет ставки капитализации:**

Таблица 7.11

Расчет ставки капитализации	Значение
Ставка дисконтирования, %	10,6
Норма возврата капитала, %	0,96
<b>Итого ставка капитализации, %</b>	<b>11,56</b>
<b>Итого коэффициент капитализации</b>	<b>0,1156</b>

В рамках метода прямой капитализации стоимость недвижимости ( $V$ ) рассчитывается по формуле

$$V = \frac{NOI}{Ro}$$

**Заключение о рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода**

Таблица 7.12

Параметр	Обозначение	Показатели
Чистый операционный доход, руб.	ЧОД	900 811,78
Коэффициент капитализации, %	К	0,1156
<b>Рыночная стоимость объекта по доходному подходу, руб.</b>		<b>7 790 087,08</b>

Рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на дату оценки, рассчитанная в рамках доходного подхода с учетом округления, составила:  
**7 790 087 (Семь миллионов семьсот девяносто тысяч восемьдесят семь) рублей**

## 8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических подходов оценки. Целью согласования результатов является определение наиболее вероятной стоимости прав собственности на оцениваемый объект на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

1. Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ;

2. Способность отразить действительные намерения типичного покупателя/арендатора и/или продавца/арендодателя, прочие реалии спроса/предложения;

3. Действительность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски);

4. Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта.

Окончательное, итоговое суждение о стоимости выносится оценщиком на основе исчерпывающего анализа ценностных характеристик и расчетных показателей стоимости оцениваемого актива, полученных в рамках классических подходов к оценке.

Согласование результатов включает основные задачи: перепроверку, переосмысление процедуры процесса оценки и суждение о весомости ее результатов.

В данном отчете определение рыночной стоимости объекта оценки производилось в рамках сравнительного и доходного подходов. Учитывая вышеприведенный факт, сравнительному подходу присваивается вес – 0,5, доходному подходу присваивается вес-0,5.

С учетом особенностей ценообразования на рынке аналогичных объектов, округлений, принятых в расчетах, и величины рассчитанной рыночной стоимости объектов оценки, рассчитанная рыночная стоимость объектов оценки округлена до десятков тысяч рублей.

Согласование результатов оценки и полученные при этом результаты отражены в таблице, расположенной ниже:

### Согласование результатов расчета рыночной стоимости Объекта оценки:

Таблица 8.1.

Подход	Стоимость, руб.	Вес подхода	Стоимость, руб.
Затратный	не применялся	-	не применялся
Сравнительный	7 920 651,78	0,5	3 960 490,10
Доходный	7 790 087,08	0,5	3 895 043,54
Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки, руб.			7 855 533,64

На основании информации, предоставленной и проанализированной в отчете, по нашему мнению, итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на дату оценки 11 мая 2021 г. с необходимыми предположениями и допущениями составляет:

**7 860 000 (Семь миллионов восемьсот шестьдесят тысяч) рублей**

## 9. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ И ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ В ОТЧЕТЕ

Таблица 9.1

№ п/п	Используемые данные	Источник информации
1	Стоимостные данные по аналогам, используемым в доходном подходе	Ресурсы интернет: <a href="https://surgut.etagi.com/">https://surgut.etagi.com/</a> ; Прочие тематические страницы интернета
2	Стоимостные данные по аналогам, используемым в сравнительном подходе	Ресурсы интернет: <a href="https://surgut.etagi.com/">https://surgut.etagi.com/</a> ; Прочие тематические страницы интернета

### Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и количественные характеристики объектов оценки

Таблица 9.2

№ п/п	Наименование документ
1.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 22.04.2021 г.;
2.	Выписка из реестра муниципального имущества №15-54553 от 18.02.2021 г.;
3.	Справка о балансовой стоимости объекта от 20.02.2021 г.
4.	Технический паспорт помещения от 01.04.2013 г.

## 10. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ

### Источники:

1. Земельный кодекс РФ (Федеральный Закон N136-ФЗ от 25 октября 2001 г.; Федеральный Закон "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" N137-ФЗ от 25 октября 2001 г.).
2. Гражданский кодекс РФ (ГК РФ) от 30.11.1994 N 51-ФЗ - Часть 1;
3. Гражданский кодекс РФ (ГК РФ) от 26.01.1996 N 14-ФЗ – Часть 2;
4. Налоговый кодекс РФ (часть вторая) ФЗ-117 от 05.08.2000г
5. Федеральный закон от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
6. Федеральный стандарт оценки №1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)" от 20 мая 2015 г.
7. Федеральный стандарт оценки №2 "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)" от 20 мая 2015 г.
8. Федеральный стандарт оценки №3 "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)" от 20 мая 2015 г.
9. Федеральный стандарт оценки № 12 «Определение ликвидационной стоимости», утвержден приказом Минэкономразвития РФ №721 от 17.11.2016г.
10. Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация Национальная коллегия специалистов-оценщиков».
11. "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков", утвержденные Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р.

### Литература:

12. Аканов А. Методики определения стоимости земельных участков, на которые оформлено право бессрочного пользования или право аренды. Ключевые положения и основные проблемы;
13. Бабенко Р.В. Стандарт оценочной деятельности «СТП ЛЭИ 011300-2006. Оценка жилой недвижимости», 2005.
14. Грибовский С.В. Учебное пособие «Оценка стоимости недвижимости» – М.: Маросейка, 2009. — 432 с.
15. Галушка А., Коплус С. «Практические приемы и методы оценки стоимости недвижимости и основы оценки иных видов собственности». Часть I, Москва, 1998.
16. Ковалев А.П. «Оценка активной части основных фондов», Москва, Финстатинформ, 1997.
17. Лейфер Л. А., Кашникова З. А. Оценка права бессрочного пользования земельного участка. [www.pcfko.ru](http://www.pcfko.ru)
18. «Оценка рыночной стоимости недвижимости» /Под редакцией Рутгайзера В.М. Москва, Дело, 1998.
19. «Оценка недвижимости» Учебник/Под ред.А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой.- М.: Финансы и статистика, 2002. - 496 с.
20. Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости», Санкт-Петербург, 2006г.
21. Тарасевич Е.И. «Экономика недвижимости», СПбГПУ, 2007. – 580 с.
22. Тепман Л.Н «Оценка стоимости недвижимости» (2-е издание) - М.: «Юнити», 2008 – 464с.
23. Федотова М.А., Грязнова А.Г. Учебник «Оценка стоимости недвижимости» - М.: «Финансы и статистика», 2007 – 496с.
24. Фридман Д., Ордуэй Н., "Анализ и оценка приносящей доход недвижимости", М., "Дело", 1997, 462с.

## **ПРИЛОЖЕНИЕ**

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о 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: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 5	
22 апреля 2021г.	
Кадастровый номер:	86:10:0101010.1455
Номер кадастрового квартала:	86:10:0101010
Дата присвоения кадастрового номера	06.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 71:136:001.006986230:0001:20026, Кадастровый номер 86:10:0101018:0001:71:136:001.006986230:0001:20026
Адрес:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, пр-кт Ленина, д. 41
Планировка	134.1
Назначение	Нежилое
Наименование	Пристроенное нежилое помещение - Общественный туалет
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1,2
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	2691507,99
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	86:10:0101010.78
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера обрабатываемых объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как юридического лица:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют

подпись	подпись	инициалы, фамилия
---------	---------	-------------------

М.П.

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
22 апреля 2021г			
Кадастровый номер:		86:10:0101010:1455	
Сведения о кадастровом инженере:		№ 14290, изменением сведений о графической части помещения с кадастровым номером № 86:10:0101010:1455, расположенного по адресу: ХМАО-Югра, г. Сургут, пр-кт Ленина 41, б/н, 2021-03-05	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям вменного дома социального использования или вменного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют	
Получатель выписки:		Михайлова Елена Дмитриевна, действующий от имени заявителя - Муниципальное образование городской округ Сургут на основании документа:	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М П

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
22 апреля 2021г			
Кадастровый номер:		86:10:0101010:1455	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальное образование городской округ город Сыктуг
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 86-72-22/046/2007-158 09.07.2007 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		31.08.2018 03:32:22
	номер государственной регистрации:		86:10:0101010:1455-86/056/2018-1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 13.08.2018 по 12.08.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Глобус", ИНН: 8602259510
	основание государственной регистрации:		Договор аренды муниципального имущества от 13.08.2018 № 15
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа		данные отсутствуют
	сведения об управлении заложенным и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой		данные отсутствуют
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявление в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возращении в исполнение зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		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: 5
22 апреля 2021г.			
Кадастровый номер:		86:10:0101010:1455	
10	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 объекте недвижимости  
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

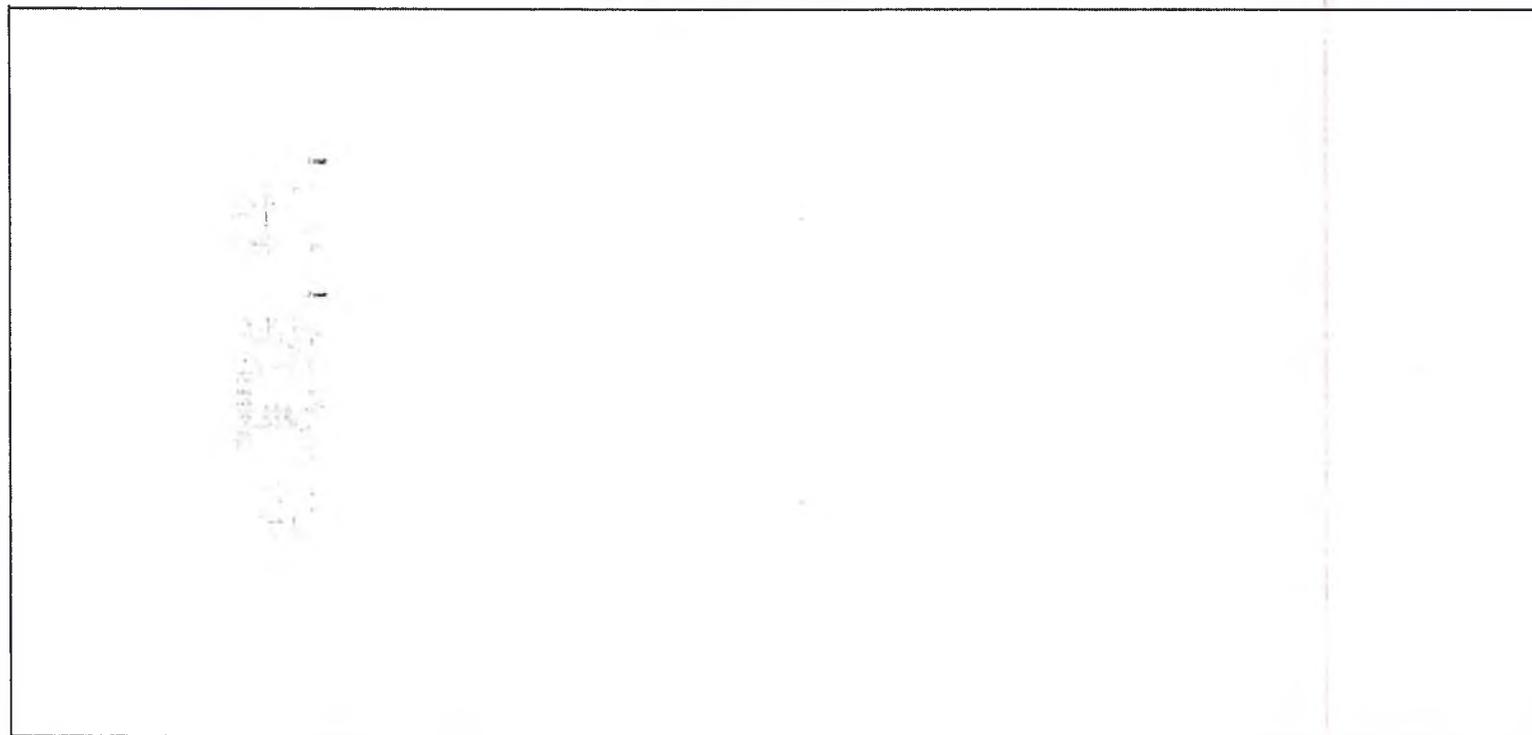
Помещение			
вид объекта недвижимости			

Лист № 1 раздела В	Всего листов раздела В: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
--------------------	---------------------------	-------------------	-------------------------

22 апреля 2021г.

Кадастровый номер: 80:10:0101010:1455

Номер этажа (этажей): 1,2



Масштаб 1

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

М.П.



МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ  
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ СУРГУТ  
ХАНТЫ-МАНСКИЙСКОГО  
АВТОНОМНОГО ОКРУГА - ЮГРЫ

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА

КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ  
ИМУЩЕСТВОМ

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

№ 15-54553 (01) от 18.02.2021

### ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА

Пристроенное нежилое помещение (общественный туалет), расположенное по адресу: город Surgut, проспект Ленина, дом 41, общей площадью 134,1 метра квадратных, введено в реестр муниципального имущества на основании договора от 12.09.2005 № 2/ПТ и постановления Администрации города Surguta от 31.10.2005 № 214 и постановления Администрации города Surguta от 30.12.2005 № 280.

Реестровый № 0925237/2.

Председатель комитета

Е.А. Доронин

Митхатова Елена Дмитриевна  
тел. (3462) 52-83-34  
e-mail: [mizhatova\\_ed@admsurgut.ru](mailto:mizhatova_ed@admsurgut.ru)

" 20 " февраля 2021 г.

№ 6

**СПРАВКА**  
о балансовой стоимости объекта (субъектов) нефинансовых активов  
имущества казны по состоянию на 20 февраля 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	Пристроенное нежилое помещение, общественный туалет, проспект Ленина, дом 41, инвентарный № 110851020096 кадастровый № 86:10:0101010:1455	134.1 м2	4 448 143,00	1 483 922,06	2 964 220,94

**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.*

Начальник службы бухгалтерского учета сферы имущественных и земельных отношений управления бюджетного учета и отчетности



Э.М. Геворгян

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

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

Область, республика, край	Тамбовская область, Центральный административный округ, Мичуринский район
Район	г. Суворов, пр-т. Ленина № 41
Местоположение	Помещение
Наименование объекта	70:04/007/0020/0130/007/2007/001/001
Идентификационный номер	
Кадастровый номер	Общая площадь 5-134,1 м <sup>2</sup>
Техническая характеристика	Нежилое помещение
Назначение	
Составляющие объекты	А1
Листы документов	

**2. Состав объекта**

Обозначение	Наименование составляющих объектов	Краткое описание	Общая площадь (кв. м)	Площадь застройки (кв. м)	Примечание
А1	Основной пристрой	Фундамент - в/бетонный; Стены - кирпичные; Полы - бетонные - в/бетонная стяжка; Окна - пластиковые; Крыша - железобетонная.	134,1	127,8	

Общая площадь здания	134,1	м <sup>2</sup>
Площадь территории		
Площадь застройки территории	127,8	м <sup>2</sup>
Площадь по дорогам и проездам		

**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	Помещение	Постановление администрации г. Суворов от 10.12.2006 № 130/06 от 10.12.2006, на основании которого постановка на учет объекта недвижимости производится на основании постановления администрации г. Суворов от 10.12.2006 № 130/06	Николаев Ю.А.	

Российская Федерация

Форм № 1/01

Новгородская область

Сургутское городское муниципальное унитарное предприятие  
"Бюро технической инвентаризации"Район Халоза-Мандельский заповедный округ-БюгаГород Сургут

Район города \_\_\_\_\_

**Технический паспорт  
помещения**№ 41 по проспекту Ленина

Номер в реестровой книге	010416:001:50635.6230:001:001.0A					
Идентификационный номер	01/136:001:50635.6230:001:001.0000A					
Номер в реестре жилищного фонда	E					
Коды строки номера	A	B	B	T	ц	г

Составлен по состоянию на

"01" апреля	2013г.
" "	20 г.
" "	20 г.

**Назначение:**

Литеры в номере строения и служебный  
указатель ранее в документации, выданной  
МБТИ, адресовано не являются



**5. АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНЫЕ И ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗДАНИЯ**  
**ЛИТЕРА**

Серия, тип проекта \_\_\_\_\_

Год постройки \_\_\_\_\_

Год последнего капитального ремонта \_\_\_\_\_ Число этажей \_\_\_\_\_

Кроме того имеется:  лифт,  цокольный этаж,  мансарда,  лестница,  чердак

Строительный объем \_\_\_\_\_ м<sup>3</sup> в т.ч. Внутренний объем помещений \_\_\_\_\_ м<sup>3</sup>

Число лестниц \_\_\_\_\_ шт.; их уборочная площадь \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>

Уборочная площадь общих коридоров и мест общего пользования \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>

Площадь здания (с подожками, балконами, шкафами, коридорами и т.д.) \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>

из нее а) жилые помещения: общая площадь квартир \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>

                  площадь квартир \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup> в т.ч. жилая площадь \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>

                  б) нежилые помещения \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>

Ср. жилая площадь квартиры \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup> Ср. внутренняя высота жилых помещений \_\_\_\_\_ м

**6. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПЛОЩАДИ КВАРТИР ЖИЛОГО ЗДАНИЯ ПО ЧИСЛУ КОМНАТ**

Этаж	1-комнатные			2-комнатные			3-комнатные			4-комнатные			5-комнатные			Всего	
	площадь	число квартир	средняя площадь	площадь	число квартир												
1																	
2																	
3																	
4																	
5																	
6																	
7																	
8																	
9																	
10																	
11																	
12																	
13																	
14																	
15																	
16																	
17																	
18																	
19																	
20																	
21																	

**7. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПЛОЩАДИ КВАРТИР ЖИЛОГО ЗДАНИЯ С УЧЕТОМ АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНЫХ ОСОБЕННОСТЕЙ**

Этаж	В квартире		В помещениях в составе системы		В общедомовых помещениях		Из площади квартир распределены:											
	в мансардных квартирах		в цокольных квартирах		в мансардных помещениях		в цокольных помещениях		в мансардных квартирах		в цокольных квартирах		в мансардных помещениях		в цокольных помещениях			
	площадь	число квартир	площадь	число помещений	площадь	число помещений	площадь	число помещений	площадь	число квартир	площадь	число квартир	площадь	число помещений	площадь	число помещений		
1																		
2																		
3																		
4																		
5																		
6																		
7																		
8																		
9																		
10																		
11																		
12																		
13																		
14																		
15																		
16																		
17																		
18																		
19																		
20																		
21																		

**В НЕЖИТЫЕ ЗДАНИЯ И ПОМЕЩЕНИЯ**

Общая площадь \_\_\_\_\_ 114,1 м<sup>2</sup>

№№ 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	Сельскохозяйственная						
4	Бытовой обслуживания						
5	Гаражи						
6	Административно-управленческие						
7	Общественного назначения						
8	Школьные						
9	Учебно-научные						
10	Санитарно-гигиенические						
11	Культ.-просветительские						
12	Театры и зрелищные						
13	Творческие мастерские						
14	Нежилое помещение	34,6	99,1				
	Итого	34,6	99,1				

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	Учредительские:						
а)	жилищная контора						
б)	детские, другие и др.						
2	Культурно-просветительские:						
а)	красные уголки, клубы, библиотеки						
3	Прочие:						
а)	интересные						
б)	бюджет жилищной конторы						
в)	технические						
г)	материальные						
	в т.ч. на газ						
	на твердом топливе						
	Итого						



11. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ И ОБЪЕКТОВ НЕИЖИВОГО РАСТИТЕЛЬСТВА

Год составления		Листов		Годная выживаемость		Численность	
2005		А1		1		2	
№№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, размеры и прочее)	Техническое описание (видовые, размеры, габариты и т.п.)	В.г. годовой прирост по сравнению с предыдущим годом	Действительный коэффициент прироста в год по сравнению с предыдущим годом	В.г. годовой прирост по сравнению с предыдущим годом	Процент выживаемости к предыдущему (пр. 2004) 100
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Фундамент	каменный					0
2	Наружные и внутренние капитальные стены	каменные					0
3	Перегородки	каменные					0
4	Крыша	деревянные	шпалы				0
		металлические	шпалы				0
5	Крыша	деревянные					0
6	Полы	бетонные					0
7	Печи	кирпичные					0
		металлические					0
8	Печи	кирпичные					0
		металлические					0
9	Остекление	стеклянные					0
		деревянные					0
		металлические					0
		каменные					0
		деревянные					0
		металлические					0
		каменные					0
		деревянные					0
		металлические					0
		каменные					0
		деревянные					0
		металлические					0
10	Итого			100	-	0	0,00

Число объектов в 100 по формуле: - 0 %

12 ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ НЕЖИЛЫХ ПРИБОРОК  
НЕСТАБИЛИЗАЕМЫХ ПОДЪЕЗДОВ СЛУЖЕБНЫХ ПОСТРОЕВ

Помещение	Дир.	Изд. конструкции	Устройства	Дир.	Изд. конструкции	Этажность
№ п/п	Назначение и конструктивные особенности		Устройства			
1	Фундамент		Устройства			
2	Напольные слухи					
3	Потолочные					
4	Крыша					
5	Печи					
6	Устройства					
7	Устройства					
8	Устройства					
9	Устройства					
	Итого	100	X	Итого	100	X

Помещение	Дир.	Изд. конструкции	Устройства	Дир.	Изд. конструкции	Этажность
№ п/п	Назначение и конструктивные особенности		Устройства			
1	Фундамент		Устройства			
2	Напольные слухи					
3	Потолочные					
4	Крыша					
5	Печи					
6	Устройства					
7	Устройства					
8	Устройства					
9	Устройства					
	Итого	100	X	Итого	100	X

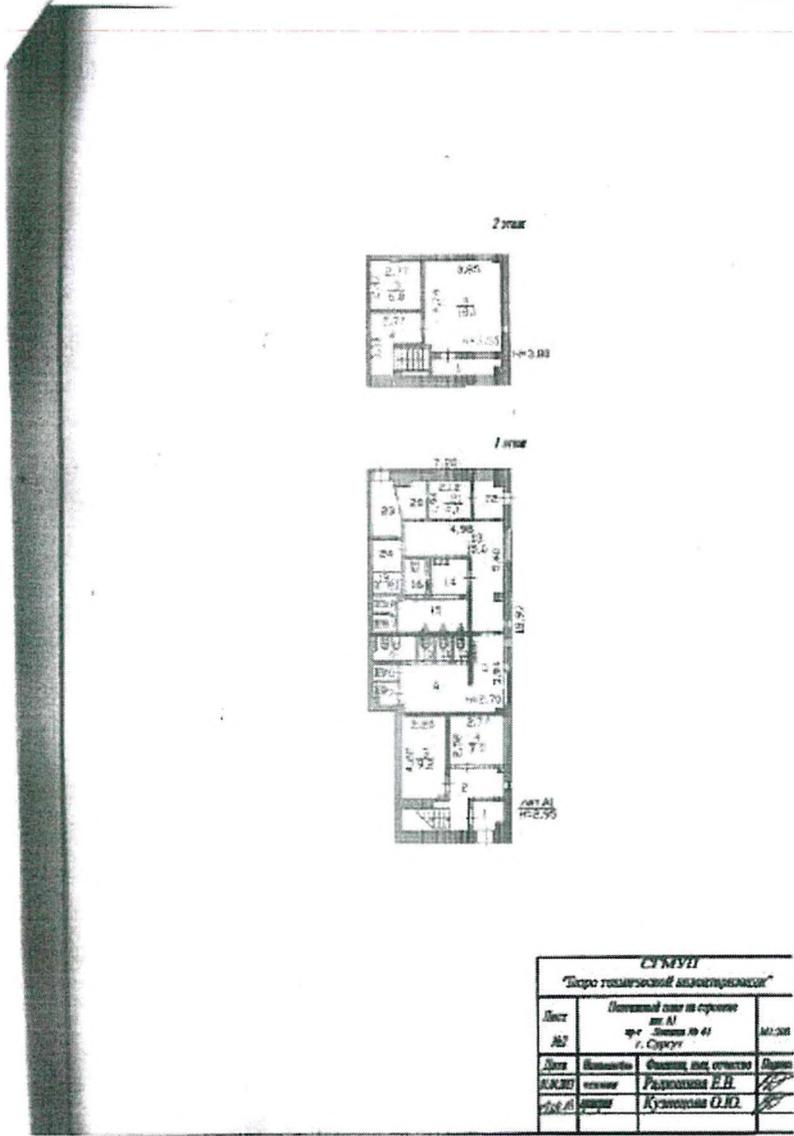
**ЭКСПЛИКАЦИЯ**  
к поэтажному плану многоэтажного здания (здания), расположенного в городе (другом населенном пункте)

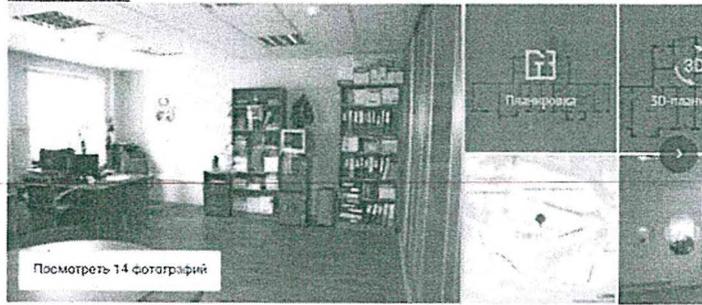
Этаж	Классификация помещений	Назначение помещений	Формула подсчета площади помещений	Объем, м³		Итого по этажу (подвал, чердак, лестничная клетка)	Сумма по этажу (подвал, чердак, лестничная клетка)
				общий	используемый		
1	1	подвал	$1,66 \times 1,54 - 0,41 \times 0,43$		2,1		2,78
	2	подвал	$5,16 \times 2,21 - 1,71 \times 1,70$ $0,31 \times 0,21 - 0,26 \times 0,27$ $1,81 \times 2,01$		6,3		
	3	подвал	$4,22 \times 2,26 - 0,15 \times 0,36$		9,2		
	4	подвал	$2,82 \times 2,27$		7,0		
	5	подвал	$3,94 \times 1,63 - 0,42 \times 0,18$ $0,17 \times 0,24$		6,4		
	6	подвал	$2,78 \times 1,51 - 0,41 \times 0,25$	0,0			
	7	подвал	$1,16 \times 1,26 - 0,47 \times 0,30$		1,2		
	8	подвал	$0,89 \times 1,26$		1,1		
	9	подвал	$2,21 \times 1,28 - 0,21 \times 0,85$		2,7		
	10	подвал	$1,23 \times 0,78$		1,0		
	11	подвал	$1,21 \times 0,73$		1,0		
	12	подвал	$1,20 \times 0,77$		1,0		
	13	подвал	$9,60 \times 0,98 - 2,31 \times 0,82$ $0,43 \times 0,40$		12,0		
	14	подвал	$1,84 \times 1,78$		3,3		
	15	подвал	$3,57 \times 1,65 - 0,37 \times 0,10$		5,8		
	16	подвал	$1,80 \times 1,01$		1,8		
	17	подвал	$0,80 \times 0,94 - (0,18 \times 0,31) \times 2,00$ $0,21$		1,1		
	18	подвал	$0,16 \times 0,78 - (0,18 \times 0,09) \times 2,00$ $0,21$		1,0		
	19	подвал	$1,10 \times 1,60$		1,8		
	20	подвал	$1,50 \times 1,27 - 0,15 \times 0,24 \times 0,77$		2,6		
	21	подвал	$1,84 \times 2,12$		4,1		
	22	подвал	$1,66 \times 1,95 - 0,27 \times 0,43$		2,7		
	23	подвал	$1,32 \times 0,11 + (0,5) \times 1,25 \times 2 \times 1,79$ $+ 1,28 \times 0,26$		4,0		
	24	подвал	$1,61 \times 1,67$		2,6		
<b>Итого по 1 этажу:</b>					<b>36,6</b>	<b>42,0</b>	<b>97,4</b>
2	1	подвал	$3,54 \times 0,64 - 0,17 \times 0,41$		2,8		5,55
	2	подвал	$3,21 \times 2,77$		9,0		
	3	подвал	$1,48 \times 0,78 - 1,12 \times 0,19$		0,8		
	4	подвал	$0,77 \times 2,67 - 0,10 \times 0,64$ $0,74 \times 0,83 - 0,10 \times 0,10$ $0,11 \times 0,11$		14,1		
<b>Итого по 2 этажу:</b>					<b>36,7</b>	<b>36,7</b>	
<b>Итого:</b>					<b>73,3</b>	<b>78,7</b>	<b>134,1</b>









[surgut.etagi.com/commerce/1974824/](https://surgut.etagi.com/commerce/1974824/)
[Фотографии \(14\)](#) [Об объекте](#) [Характеристики](#) [Расположение](#) [О районе](#) [Журнал](#) [Оставьте мнение](#)

**Недвижимость свободного назначения, 261 м<sup>2</sup>**

15,16 кв.др. Мирз проспект. Нефтегаз

**14 500 000 Р**

55 556 Р/кв.др

 Стоимость услуг  
для покупателя 1 5 000 Р

[В избранное](#) [Пользоваться на объявление](#)

### Описание

 Описание объекта: [Бизнес-центр](#) [Офис](#) [Офисы](#)

Продается коммерческое помещение, расположенное в жилом доме на первой линии одной из центральных улиц города (ул. Мирз). Помещение общей площадью 261 м<sup>2</sup> имеет отдельный вход с проспекта Мирз, пожарный выход (со двора), возможна организация нескольких входов в помещение. Состояние отделки объекта - очень хорошее, кабинеты находятся в состоянии "закон и работа". В настоящее время установлена кабинетная планировка с отдельным помещением под кассу, но покупатель сможет быстро и недорого переделать планировку под свои нужды. Организация показов осуществляется по предварительной договоренности. ЗВОНИТЕ!

[Свернуть](#)

### Характеристики

Идентификатор объекта	1974824
Длина	Первая
Год постройки	1975
Тип постройки	Встроенная
Этаж / Этажность	1 из 5
Стены	Окрашка, обои
Полы	Линолеумной
Высота потолка	2.7м
Пол	Коммерческий линолеум
Количество входов	2
Парковка рядом	Есть

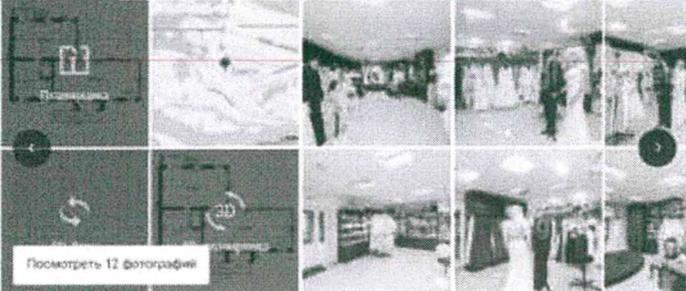
surgut.etaqi.com/commerce/3217457/

Ипотечка с господдержкой от **5,55%** Хотите приобрести недвижимость на льготной ставке до 31.12.2023? [Выбрать ипотеку](#)

**ЭТАЖИ** [Дом](#) [\(2462\) 76-93-10](#) [Мои объявления](#) [RU](#) [RU](#) [Добавить объявление](#)

[Каталог квартир](#) [Новостройки](#) [Дома и участки](#) [Аренда](#) [Коммерческая](#) [Гаражи](#) [Ипотека](#) [Бизнес](#) [ПМ](#) [Вакансии](#) [Аукцион](#) [Этажи](#) [Бюро](#) [Топ](#)

[Фотографии \(12\)](#) [Об объекте](#) [Характеристики](#) [Расположение](#) [Описание](#) [Журнал](#) [Последние изменения](#)



**Бойков Андрей Алексеевич**  
 +7 950... Показать  
 или [отправить заявку](#) или [отправить заявку](#)  
[Позвонить](#)

**Торговое помещение, 154 м<sup>2</sup>**  
 4 этаж, ул. Зигорина/Крутецкого, г. Сургут

**9 500 000 Р**  
 61 688 Р за м<sup>2</sup>  
 Стоимость услуг для покупателя 125 000 Р

[В избранное](#) [Посмотреть все объявления](#)

**Описание**

Дата размещения: 08.04.2023 177 просмотров

Предлагается нежилое помещение 154 кв.м. Помещение свободного назначения. Расположено на первом этаже пятиэтажного жилого дома в микрорайоне А. Помещение состоит из 3 залов площадью 70,5 кв.м, 51 кв.м и 26,6 кв.м, 2 входы, с улицы и со двора. Помещение оборудовано парковочной разметкой, есть интернет, видеонаблюдение, все коммуникации. Удобное расположение объекта в центре города, есть парковочные места на 4-5 машин. Идеально подходит под магазин, салон, аптеку, медицинский центр, офис, строительной компании (бюро). В дневное время помещение частично освещается в дневное время. Реальному покупателю ТОРСИ!

**Характеристики**

Ид объекта	3217457
Этаж	Первый
Этаж / Этажность	1 из 5
Наличие канализации	Да
Стеклопакеты	Обои
Пол	Паркетной
Теплота	Плинка



Ипотека с господдержкой от **5,55%**

Успейте приобрести новостройку на выгодных условиях до 01.07.2021

Выбрать квартиру

**ЭТАЖИ**

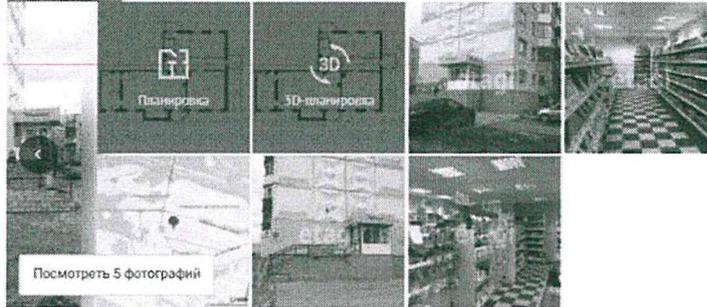
Спутник +7 (3462) 76-93-14 Мн. на связи 24/7

RU / RUB

+ Добавить объявление

Каталог квартир Новостройки Дома и участки Аренда Коммерческая Паркинг Ипотека Франшиза ПИК Выбавки Журнал ЭТАЖИ Бонус

Фотографии (5) Об объекте Характеристики Расположение О районе Журнал Оставьте отзыв



Посмотреть 5 фотографий



**Аксенов Петр Вячеславович**  
1 отзыв

+7 950 534-49-86

или оставьте номер, и мы вам перезвоним в течение 2 минут

+7 3462 766-55-00

ЖЕЛУ ЗВОНИКА

Отправляя заявку, вы соглашаетесь на обработку персональных данных

**Недвижимость свободного назначения, 211.2 м<sup>2</sup>**

11А нкд, ул. Мира проспект на карте

**11 200 000 Р**

11 200 000 Р

53 010 Р за м<sup>2</sup>

Стоимость услуг для покупателя 142 000 Р

В избранное Пожаловаться на объявление

**Описание**

Дата изменения: 19.04.2021 48 просмотров

Продается нежилое помещение, расположенное в жилом 5-этажном доме на 1 этаже+цоколь. Площадь 171,6 на 1 этаже, 39,6 в цоколе, всего 211,2м2. Есть действующие арендаторы на все помещение. Окупаемость объекта около 6 лет. Имеется 2 входа в помещение, есть окна, рядом парковка. Коммуникации - охранно-пожарная сигнализация, кондиционеры, интернет, телефон, собственный узел учета тепла. Один собственник, выполнен капитальный ремонт внутри и снаружи, без обременения.

**Характеристики**

Код объекта	2907088
Линия	Во дворе
Этаж / Этажность	1 из 5
Стены	Окрастка, обои
Потолок	Подвесной
Высота потолков	2.6м
Пол	Плитка
Мощность электричества	10квт
Количество входов	2

surgut.etagi.com/commerce/1603057/

Ипотека с господдержкой от **5,55%**

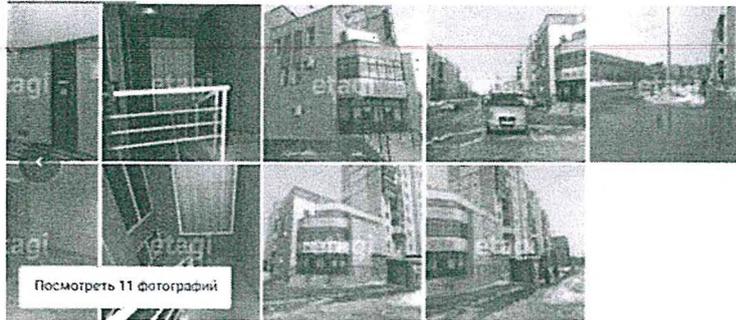
Успейте приобрести новостройку на выгодных условиях до 01.07.2021

Выбрать квартиру

Этажи Санкт-Петербург +7 (3462) 76-93-14 М. на сайте 24/7

RU / RUB

Доставка объявлений

[Каталог квартир](#)
[Новостройки](#)
[Дома и участки](#)
[Аренда](#)
[Коммерческая](#)
[Гаражи](#)
[Ипотека](#)
[Франшиза](#)
[ПИК](#)
[Вакансии](#)
[Журнал](#)
[Этажи Бонус](#)
[Еще](#)
[Фотографии \(11\)](#)
[Об объекте](#)
[Характеристики](#)
[Расположение](#)
[О районе](#)
[Журнал](#)
[Оставьте мнение](#)


Посмотреть 11 фотографий

**Недвижимость свободного назначения, 130 м<sup>2</sup>**

13А мкр. ул. Лермонтова М. на карте

**92 000 Р/мес.**708 Р за м<sup>2</sup>Стоимость услуг  
для арендаторов СР
[В избранное](#)
[Пожалуйста на объявление](#)
**Аксенов Петр Вячеславович**

1 этаж

+7 950 534-49-86

или оставьте номер, мы сами  
позвоним в течение 5 минут
 Показать контакты
**ЖИТЬ ЗДЕСЬ!**Отправьте заявку, мы свяжемся на  
объекте по телефону бесплатно**Описание**

Дополнительно: 24/7-24/7 ☎ 24 часа в сутки

Сдается в аренду 3 этаж и 2 этаж (130 м<sup>2</sup>) в 5-х этажном, отдельно стоящем здании. В помещении выполнен ремонт, разведена вентиляция, установлены кондиционеры. В здании свободная планировка помещений, поэтому возможно использование в любой сфере бизнеса от торговли до офисной, а также в сфере общепита. На первом этаже располагается аптека, на втором гаражи. Здание расположено в густонаселенном районе, оживленный автомобильный и пешеходный трафик способствует быстрой окупаемости инвестиций.

**Характеристики**

Код объекта	1603057
Линия	Первая
Этаж / Этажность	3 из 5
Стены	Окрашка
Потолок	Подвесной
Высота потолков	3,5 м
Пол	Плитка
Мощность электричества	75 кВт



surgut.etagi.com/comment/4588496/

Ипотека с господдержкой от **5,55%** Узнать подробности ипотеки на выгодных условиях до 31.07.2021 [Выбрать квартиру](#)

**ЭТАЖИ** [Спец](#) [+7 \(8842\) 1942 18](#) [Мои заявки](#) [0/1](#) [Выход](#) [Добавить объявление](#) [Выход](#)

[Каталог квартир](#) [Ипотека](#) [Дом и участок](#) [Аренда](#) [Коммерческая](#) [Гаражи](#) [Ипотека](#) [Объявления](#) [Лич](#) [Помощь](#) [Журнал](#) [Вакансии](#) [Еще](#)

[Фотографии](#) [3D-тур](#) [Планы](#) [Характеристики](#) [Паспорт](#) [Правом](#) [Журнал](#) [Детальное](#)



[Посмотреть 4 фотографии](#)

### Недвижимость свободного назначения, 122 м<sup>2</sup>

33 км от университета на карте

**120 000 Р/мес.**

124 кв.м

[Оформить заявку](#)  
[для арендатора](#)

[Видео](#) [Д. Показать на карте](#)

### Описание

[Посмотреть фото](#) [Посмотреть видео](#)

Сдается помещение свободного назначения, 122 кв.м, расположенное в перспективном районе города, университетское на 1 этаже многоквартирного дома, имеется отдельный вход.

В помещении выполнен качественный ремонт, установлены пожарная сигнализация, проводная и беспроводная связь, все системы, установлены для удобства. Возможна аренда в качестве помещения клиентской службы или магазина, так же можно использовать под различные виды деятельности. Безнадежно.

### Характеристики

Площадь	482240
Этаж	Первый
Этаж / Всего этажей	1 из 27

surgut.etagi.com/commerce/4606368/

Ипотека с господдержкой от **5,55%**

Специальные программы ипотеки на выгодных условиях до 31.12.2021

Выбрать валюту

**ЭТАЖИ**

Страница: +7 (3462) 76-93-14. Поиск: 247

RU / RUB

Добавить объявление

Выход

Каталог квартир | Новостройки | Дома и участки | Архив | Коммерческие | Гаражи | Ипотека | Франшизы | ПМХ | Лизинги | Журнал | ЭТАЖИ Бизнес | Гид

Фотографии (10) | Объявление | Характеристики | Расположение | О районе | Журнал | Оставьте отзыв



Посмотреть 10 фотографий



Береснев Денис Сергеевич

+7 950 538-73-13

или оставить номер, и мы перезвоним вам в удобное время

ИП: 5001000000

ЗЕЛУ РАЙОНА

Справка: вы можете проверить актуальность информации

**Недвижимость свободного назначения, 167.1 м<sup>2</sup>**

**167 000 Р/мес.**

13 нед. ул. Ленина проспект. На карте

167 Р/кв. м<sup>2</sup>

Срочность услуг  
для арендатора СФ

Выборы | Показать на карте

### Описание

Дата публикации: 04.03.2021. 11 просмотров

Сдам в аренду помещение свободного назначения 167 м<sup>2</sup> центр города, оживленный автомобильный – пешеходный трафик. Это большой плюс для развития вашей деятельности. 1 этаж, парковка, два входа, в помещении много окон, пандус для инвалидов и лифт с колясочкой. Развитая инфраструктура, транспортная развязка, удобные подъездные пути. В пешеходной видимости качественный качественный район на углу Ленина, который востроном, обзор над парковкой.

### Характеристики

код объекта	4606368
Улицы	Первая
Тип постройки	Вспомогательная
Этаж / Этажность	1 из 9
Стены	Оштукатуренные
Полы	Полы бетонные
Пол	Линолеум
Количество входов	2
Парковка (визит)	Есть

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

**ЗАЙНУТДИНОВ**  
**Ильдар Закиевич**

ИНН 860203063736

**является членом**

Некоммерческого партнерства  
**«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ  
СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»**

включена Федеральной регистрационной службой  
в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков  
19 декабря 2007 года за № 0006

Основание: Приказ Президента НП НКСО от 28 апреля 2006 года № 8-ч

Президент



*(Handwritten signature)* В.В. Круткин

Регистрационный № 00427

Дата выдачи 07 марта 2008 года

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 008935-1 от « 04 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

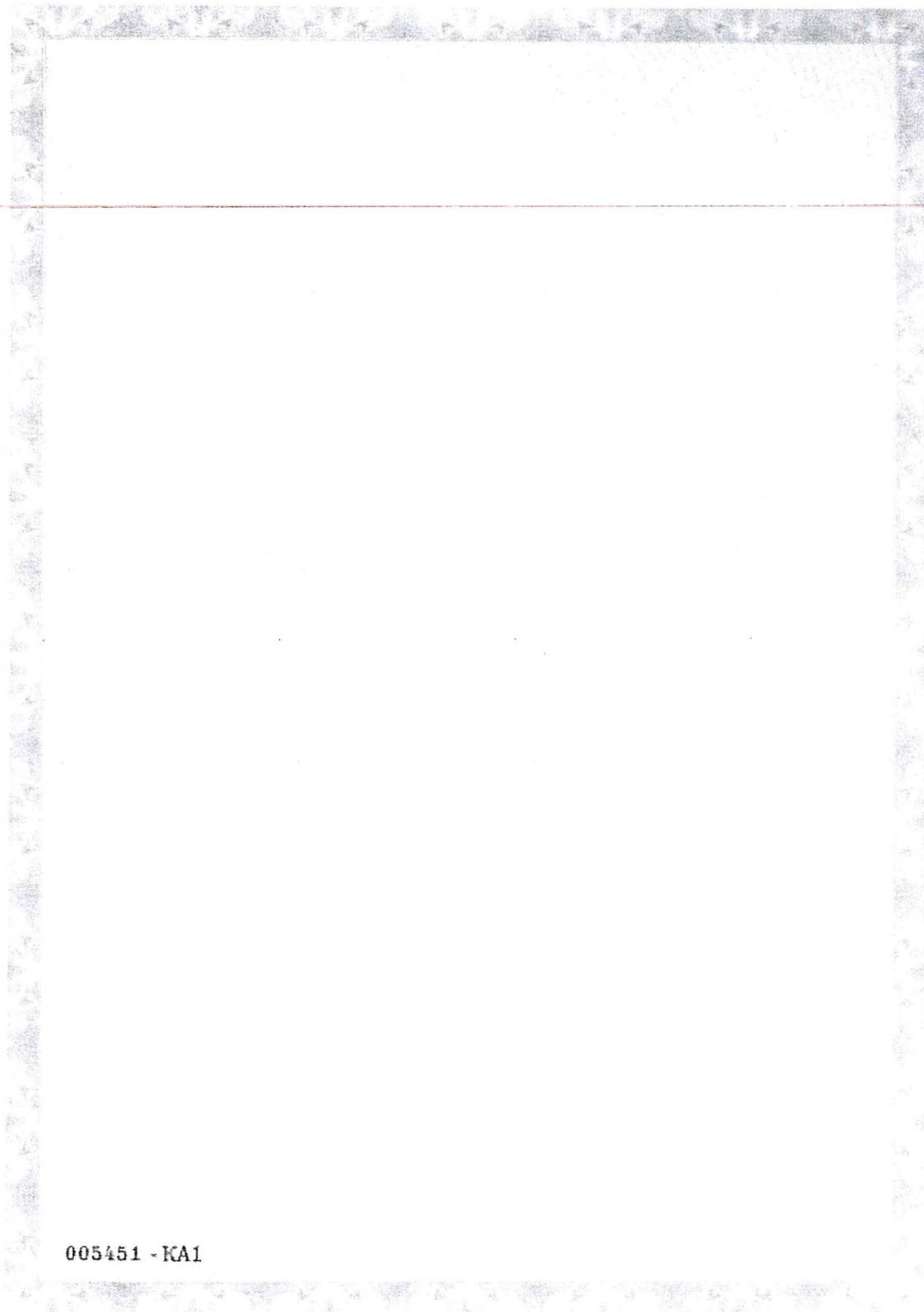
выдан **Зайнутдинову Ильдару Закиевичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки  
управленческих кадров»

от « 04 » апреля 20 18 г. № 58

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 04 » апреля 20 21 г.



005451 - KA1

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО  
РЕСО-ГАРАНТИЯ

Наследный пр. д. 6 Москва, 117105  
т. (495) 750-3000 ф. (495) 956-2585  
mail@reso.ru www.reso.ru

**РЕСО**  **РЕСО**  
ГАРАНТИЯ ГАРАНТИЯ

РЕСО-GARANTIA  
INSURANCE COMPANY

4, Naftnyy pr. d. 6, Moscow, 117105  
t. (495) 750-3000 f. (495) 956-2585  
mail@reso.ru www.reso.ru

**ПОЛИС № 922/1905728941**  
**страхования ответственности оценщика**

САО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» (125007, г. Москва, ул. Гаврицы 0/12 стр. 1, ОГРН 1027700042413, ИНН/КПП: 77/0643320-775001001, р/с 4070181014000000104, «Альфа-Банк» ОАО, г. Москва, БИК: 44520593, корр. счет 30101810200000000593), имеющее в дальнейшем Страхователя, заключил настоящий договор страхования (Полис) с указанным ниже Страхователем в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»), на основании письменного заявления Страхователя.

г.Сургут

Дата выдачи полиса «11» февраля 2021 г.

<b>Страхователь:</b>	Зайнутдинов Ильдар Закиевич. Дата рождения: 22.04.1964 Адрес по месту регистрации: 628000 ХМАО-ЮГРА Тюменская обл., г. Сургут, ул. Университетская д.7 кв.47 Паспорт: 5709 № 925712, выдан: ОУФМС России по ХМАО-ЮГРЕ в г. Сургуте Иден СРО оценщиков № 00427 от 07.03.2008 наименование СРО: Ассоциация «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» E-mail: info@nau.org.ru тел. 8(3462) 25-40-30 / 25-02-42
<b>Представитель страховщика:</b>	Код

<b>1. Срок действия полиса:</b>	С 00 часов 00 минут 19.02.2021г. по не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем окончания страховой премии, по 24 часа 00 минут 18.02.2022г.
<b>2. Объекты страхования:</b>	Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам
<b>3. Застрахованные работы:</b>	Деятельность Полица распространяется на работы в рамках оценочной деятельности, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, и соответствия с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками Страхователя в период, начинающ с 19.02.2021г.
<b>4. Страховой случай:</b>	4.1. Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба 4.2. Урегулирование нескольких требований (исков), являющихся следствием одного действия Страхователя, произойдет в рамках одного страхового случая
<b>5. Страховая сумма:</b>	3.000.000 (Три миллиона) рублей
<b>6. Франшиза:</b>	Страхование осуществляется без франшизы
<b>7. Исключения из страхования:</b>	5.1. Согласно разделу 5 Правил страхования, кроме того действие настоящего Полиса не распространяется на требования (претензии, иски): 5.1.1. связанные с проведением кадастровой оценки; 5.1.2. обременение или связанные с несоблюдением Страхователем сроков выполнения работ, а также расходов на передачу или доделку работ.
<b>8. Страховая премия:</b>	3900 (Три тысячи девятьсот) рублей
<b>9. Порядок оплаты страховой премии:</b>	Единовременный платеж по 18.02.2021 г. исключительно

Страхователь



Страховщик



- 1 -

<p><b>10. Действия Страхователя при наступлении события, имеющего признаки страхового случая:</b></p>	<p><b>10.1.</b> При возникновении каких-либо обстоятельств, которые могут и в дальнейшем стать основанием для предъявления имущественных требований, Страхователь обязан письменно в течение <b>ПЯТИ РАБОЧИХ ДНЕЙ</b> уведомить об этом Страховщика с указанием характера возникших обстоятельств, предполагаемых последствий и указанием лиц, которым может быть причинен ущерб.</p> <p><b>10.2.</b> Принять все возможные и необходимые меры для отклонения неправомерных требований.</p> <p><b>10.3.</b> При предъявлении имущественных требований Страхователем, или подачи против него иска в суд:</p> <p><b>10.3.1.</b> Письменно в течение <b>ТРЕХ РАБОЧИХ ДНЕЙ</b> уведомить Страховщика об этом.</p> <p><b>10.3.2.</b> Обеспечить Страхователю содействие в проведении расследования, урегулировании, судебной и внесудебной защите.</p> <p><b>10.4.</b> Страхователь не должен без согласия Страховщика признавать частично или полностью любые требования, добровольно (кроме как за свой собственный счет) осуществлять платежи, принимать на себя какие-либо обязательства перед третьими лицами, или нести какие-либо издержки в их пользу.</p>
<p><b>11. Условия страховой выплаты:</b></p>	<p><b>11.1.</b> Сумма и порядок осуществления страховой выплаты определяется Правилами страхования и настоящим Положением.</p> <p><b>11.2.</b> При наступлении случая по факту наличия страхового случая, наличия у застрахованного лица или имущества ущерба и обязанности Страхователя его возместить, при условии действительности обязательств Страхователя перед застрахованным лицом, и факта смерти по размеру такого ущерба, заявленные требования удовлетворяются и страховая выплата производится во внесудебном порядке.</p> <p><b>11.3.</b> При урегулировании иска в судебном порядке Страхователь должен предоставлять Страховщику заверенную судьей копию вступившего в законную силу решения суда, со ссылкой на размер суммы, подлежащих возмещению.</p> <p><b>11.4.</b> Выплата страховой возмещения производится исключительно при наступлении страхового случая:</p> <p><b>11.4.1.</b> По документальному заявлению Страхователя;</p> <p><b>11.4.2.</b> По запросу в пользу Выступившего в суде (заказчика договора) на проведение операции или третьих лиц, на основании вступившего в законную силу решения суда самого Страхователя, которое было произведено по согласованию со Страховщиком;</p> <p><b>11.4.3.</b> В течение 10-ти рабочих дней после получения Страховщиком всех документов, подтверждающих наличие и обоснованность имущественных требований к Страхователю, либо вступившего в законную силу решения суда.</p> <p><b>11.5.</b> Если в течение срока действия настоящего Положения Страхователь в соответствии с п.10.4. признает наличие Страховщиком и возмещает какие-либо обязательства, которые могли бы стать основанием для предъявления ему имущественных требований третьими лицами, то действие настоящего Положения распространяется на все требования, предъявленные к Страхователю в течение срока исковой давности, возникшие вследствие указанных обязательств.</p>
<p><b>12. Прочие условия:</b></p>	<p><b>12.1.</b> При аккредитованном расторжении настоящего Положения по инициативе Страхователя, Страхователь возмещает Страхователю, при отсутствии страховых выплат на момент получения заявления о расторжении, часть страховой премии пропорционально оставшемуся периоду действия Положения и вступает в законную силу со стороны страховой компании, при этом расчет производится в течение 10 рабочих дней после дня расторжения.</p> <p><b>12.2.</b> При аккредитованном расторжении, включая права и обязанности сторон, порядок исполнения и урегулирования Положения также порядок выплаты страхового возмещения регламентируется Правилами страхования.</p>
<p><b>13. Прилагаемые документы:</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Заявление об осуществлении ответственности по полису;</li> <li>- Договор страхования.</li> </ul>

Исполнитель: [подпись] Страхователь: [подпись]

Страхователь:  
[подпись]

Страховщик:  
[подпись]  
[подпись]  
[подпись]



Акт № 54  
об оказанных услугах

г. Сургут

«11» мая 2021 г.

Мы, нижеподписавшиеся, Администрация города Сургута, действующая от имени муниципального образования городской округ Сургут Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, именуемая в дальнейшем «Заказчик», в лице председателя комитета по управлению имуществом Доронина Евгения Александровича, действующего на основании доверенности от 26.03.2021 № 103, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью Агентство независимой оценки и экспертизы собственности «Прайс-Информ» именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице директора Зайнутдинова Ильдара Закиевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, составили настоящий Акт о том, что согласно договору от «28» апреля 2021 г. № 6 Исполнителем оказаны услуги на сумму 15000 (Пятнадцать тысяч) рублей 00 копеек. НДС не облагается (Уведомление о возможности применения упрощенной системы налогообложения от 31.12.2002 № 119).

№ п/п	Наименование услуг/ Характеристика услуг	Дата оказания услуг	Место оказания услуг	Ед. изм.	Объем (кол-во услуг)	Цена услуги за единицу, в т.ч. НДС (НДС не облагается), руб.	Общая стоимость услуг, в т.ч. НДС (НДС не облагается), руб.
1	2	3	4	5	6		7
1.	Определение рыночной стоимости (оценка муниципального имущества для реализации в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 22.07.2008 № 159-ФЗ):						
1.1	Пристроенное нежилое помещение. Общественный туалет, общей площадью 134,1 кв. м расположенное по адресу: ХМАО, г. Сургут, просп. Ленина, д. 41, кадастровый номер 86:10:0101010:1455.	11.05.2021 г.	г. Сургут	ед.	1	15 000,00	15 000,00
	<b>Итого:</b>				<b>1</b>		<b>15 000,00</b>

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

Настоящий акт является основанием для расчета сторон на общую сумму 15000 (Пятнадцать тысяч) рублей 00 копеек, НДС не облагается (Уведомление о возможности применения упрощенной системы налогообложения от 31.12.2002 № 119), в порядке, установленном п.2.3 договора от «28» апреля 2021 г. № 6.

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

Настоящий акт составлен в двух экземплярах для каждой стороны.

Заказчик

М.П.



Исполнитель

М.П.





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

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

«10» 03 2021

№ 1657

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 10.01.2017 № 01

«О передаче некоторых полномочий высшим должностным лицам 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) 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](http://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



Н.Н. Кривцов



